



## Haugesund - Ramsdalen

Haakonsvegen 71B, 5519 Haugesund

Prisant: **1 675 000** + omk

**Å kjøpe eiendom** er en av de største investeringene du gjør. Ikke bare handler det om penger, men også om livskvalitet og verdien av et sted du får et unikt forhold til. Søken etter et nytt hjem betyr ikke nødvendigvis at du ikke trives i det gamle. Livet endrer seg og nye behov dukker opp. Det handler om et ekstra soverom til ei lita prinsesse. Litt mindre hage. En ny jobb, et annet sted. Årsakene er akkurat like mange som det er eiendommer til salgs.

Meglerhuset Rele - det komplette meglerhuset



DIN MEGLER PÅ  
DENNE EIENDOMMEN:

## **Marius Kallevik**

Eiendomsmegler MNEF

T: 90 77 69 49

[marius@meglerhuset-rele.no](mailto:marius@meglerhuset-rele.no)

Marius Kallevik er daglig leder og Eiendomsmegler i Meglerhuset Rele - Til tross for sin unge alder har han opparbeidet seg bemerkelsesverdig mye kunnskap og erfaring innenfor mange felt. Vi har en teori om at Marius er født med en gedigen indre «drive». Marius har bachelor i eiendomsmegling ved BI i Stavanger og 10 års erfaring.



# Innhold

Eiendommen	_____	s 6
Nøkkelinfo	_____	s 8
Standard	_____	s 10
Nærområde	_____	s 34
Innhold	_____	s 36
Teknisk info og skjema	_____	s 38
Budskjema	_____	s 81



Del 1 - Haakonsvegen 71B

---

# Eiendommen

Bilder - Området - Planløsning



# Nøkkelinfo



**BOLIGTYPE:**

Andelsleilighet

**EIENDOMSBETEGNELSE:**

Gnr. 28 Bnr. 404

i Haugesund kommune

**ANDEL:**

Andelsnr. 11

i Ramsdalen Borettslag 2

**AREAL:**

P-rom: 76 m<sup>2</sup>

Bra: 76 m<sup>2</sup>

**PRIS:**

Prisantydning: 1 675 000,-

+ Fellesgjeld: 111 436,-

+ Omkostninger: 12 449,5,-

---

Totalpris: 1 798 885,5,-

Standard

---

# Flytt rett inn!

Meget tiltalende og pent oppusset 3-roms leilighet i Ramsdalen borettslag. Leiligheten ligger i tredje etasje og inneholder gang, 2 soverom, bad/vaskerom, kjøkken og stue med utgang til solrik balkong.

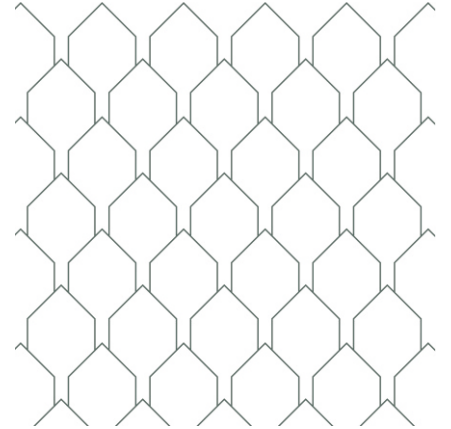
Baderom er fra 2019 og er ombygget i forhold til opprinnelig løsning. Dusjrom, wc og vaskerom er slått sammen til et romslig bad hvor vaskerom skjuler seg bak skyvedører. Delikat innredning.

Romslig stue med plass til sofagruppe og spisebord. Her er laminat på gulv og utgang til terrasse.

Flott HTH kjøkken fra 2015 med en-stavs laminat på gulv. Her er bl.a. underlimt vask, integrert AEG stekeovn, induksjonstopp, side-by-side kjøl/frys og oppvaskmaskin. God- skap og benkeplass. Hvitevarer medfølger.

3 boder i kjelleren.

Umiddelbar nærhet til flotte tur- og rekreasjonsområder!





Lys og luftig stue med plass til både sofa og spisegruppe.











Pent og godt utnyttet kjøkken.











Stilrent baderom med praktisk "vaskeromsnisje".









Leiligheten har til sammen to soverom, begge med garderobeskap.







Delvis overbygget balkong med fint utsyn mot fellesarealene.







Inngangsparti.





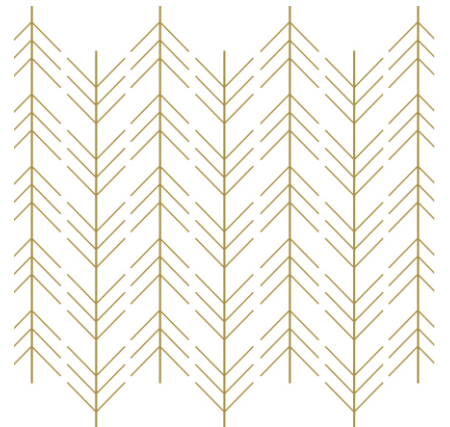
Fellesarealene er pent opparbeidet med blant annet plen, sittegrupper og lekeplass.







Flott beliggenhet ved inngangen til Djupadalen.



Haugesund

---

# Her vil dere trives...

Meget attraktiv og sentral beliggenhet i Ramsdalen/Solvang området. Her har du naturopplevelsene like utenfor døren.

Eiendommen ligger like i nærheten av byens flotte tur- og rekreasjonsområder. Da blant annet Djupadalen og Haraldsvang. Dette er områder som blir benyttet til turgåing hele året. Om sommeren er det stor badeaktivitet i Eivindsvannet, og her kan man til og med gå på skøyter om vinteren.

Fra leiligheten er det ca. 15-20 minutters gange til sentrum. Her finner man nesten alt, hvertfall noe for en hver smak. Shoppingsmulighetene er store - enten du vil ta turen til et kjøpesenter eller besøke en av butikkene i byens gågate.

Haugesund har investert mye i idrett og fritid de siste årene. Dette gjenspeiler seg i de mange anleggene i Haugesund idrettspark. Her har man blant annet kunstgressbaner, svømmehall, klatrehall og friidrettsarena. Fra Haakonsvegen er det kun få minutters gange, og du er fremme i byens flotte idrettspark.

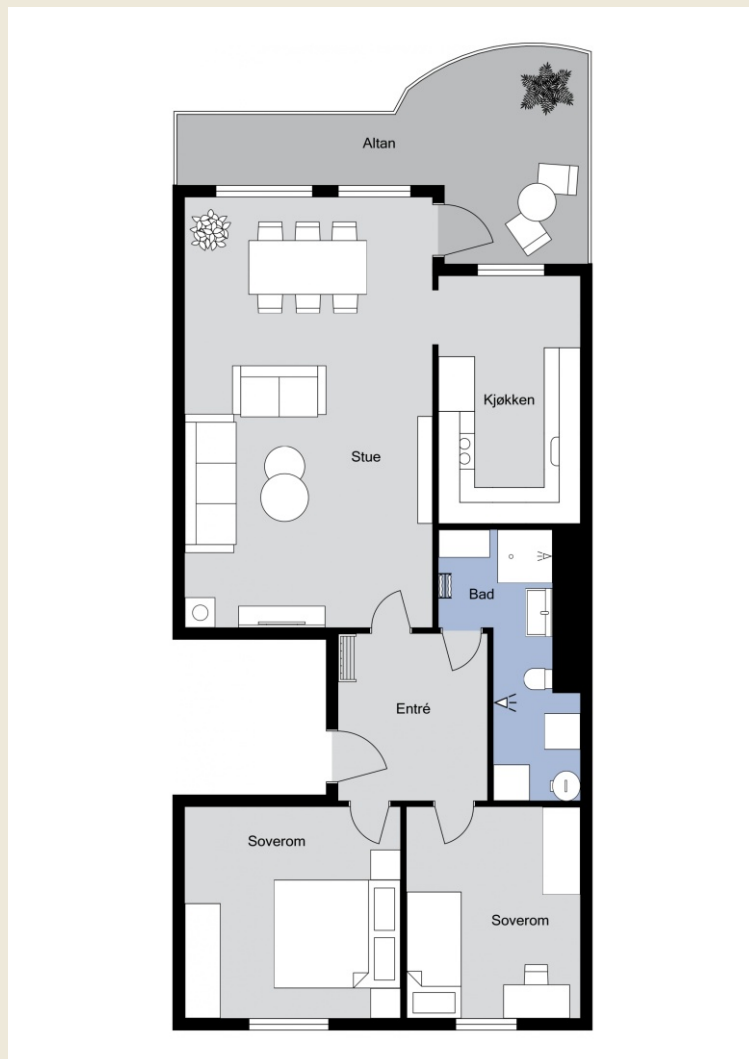
Kort avstand til både Rema 1000 og Spar Sørhaug.

# Innhold

Leiligheten ligger i tredje etasje, og inneholder:

Gang, 2 soverom, bad/vaskerom, kjøkken og stue med utgang til terrasse.

3 medfølgende boder i kjeller.



BRA 76 m2

Plantegningene er ikke målbare og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.



# Teknisk info og skjema

Eiendommen - Nabolagsprofil - Vedlegg - Budskjema

# Eiendommen

**Oppdragsnummer:**

1-0544/19

**Adresse:**

Haakonsvegen 71B, 5519 Haugesund

**Andel:**

Andelsnr. 11 i Ramsdalen Borettslag 2.

**Eiendomsbetegnelse:**

Gnr. 28 Bnr. 404 i Haugesund kommune

**Eiers navn:**

Sølve Veim

**Prisantydning:**

1 675 000,-

**Kjøpers omkostninger:**

480,- Hjemmelsovergang

480,- Pantsettelse

202,- Attestgebyr

7 187,5,- Forhåndsprøving av forkjøpsrett

4 100,- Boligkjøpeforsikring (valgfritt)

-----

12 449,5,- (omkostninger totalt)

I tillegg til ovennevnte kommer medlemskap i Haubo kr. 400,-. Deretter kr. 250,- per år. Det tas forbehold om endringer i ovennevnte gebyrer. Eventuelt valg av Boligkjøpeforsikring pluss vil endre de totale omkostningene med kr. 2 800,-.

**Andel fellesgjeld:**

111 436,- pr. dato 06.01.2020

**Total kjøpesum:**

Prisantydning: 1 675 000,-

+ Fellesgjeld: 111 436,-

+ Omkostninger: 12 449,5,-

Totalt: 1 798 885,5,-

**Andel fellesformue:**

25 334,- 31.12.2018

**Felleskostnader/Husleie:**

4 049,- per mnd.

Andel fellesutgifter omfatter:

Renter og avdrag av fellesgjeld, øvrige driftskostnader som vaktmestertjenester, renhold og snørydding, off. avgifter (vann, avløp og renovasjon), felles forsikring av

bygningssmassen, basispakke kabel-TV/internett, forretningsførsel mv.

**Eiendomstype:**

Leilighet

**Eierform:**

Andel

**Utleie:**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (3) har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene. Fremleie av boligen må godkjennes av borettslagets styre.

**Standard:**

Meget tiltalende leilighet som er oppusset de senere år. Boligen er hovedsakelig innredet med laminat på gulv, vegger og tak i lyse og lette farger.

Romslig stue med plass til både sofagruppe og spisebord. Her er utgang til stor og solrik balkong.

Kjøkken er innredet med en-stavs laminat på gulv. Flott HTH-kjøkken med integrerte hvitevarer. Herunder AEG stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og side-by-side kjøle- og frysenskap. For øvrig underlimt vask, fjernkontroll til ventilator og plater over benken. Platene er praktiske for oppheng.

Meget delikat baderom. Baderommet er ombygget i 2019 hvor wc-rom, dusjrom og vaskerom er slått sammen til et lekkert rom. Vaskeromsdel er praktisk skjult bak skyvedører. Badet er innredet med fliser på gulv og med våtromsplater. Her er seksjon med nedfelt vask, vegghengt wc og dusjnisse. Downlights i tak og varmekabler i gulv.

2 romslige soverom med laminat på gulv og garderobeskap.

Gang med mulighet for å henge fra seg.

Boligen har innlagt Altibox fra Haugaland kraft. Grunnpakken for kabel-tv/internett dekkes av fellesutgiftene.

**Areal:**

P-rom: 76 m²

Bra: 76 m²

**P-rom innhold:**

Samtlige rom i leiligheten er P-rom.

Aralet er beregnet i henhold til NS3940.

**Byggeår:**

1971

**Antall soverom:**

2 soverom

**Antall rom:**

3-rom

**Etasje:**

3. etasje.

**Parkering:**

Parkering på felles oppstillingsplass. Mulighet for leie av garasje plass - her kan være venteliste og tildeling går på ansiennitet.

**Byggemåte:**

Betong og bindingsverk i konstruksjonene. Etasjeskiller i betong. Dette gjelder også for "seksjoneringsvegger".

**Tilstandsrapport**

Tilstandsrapport utført av Tom Erik Tørring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

**Oppvarming:**

Hovedsakelig elektrisk oppvarming. Varmekabler i gulv på bad.

Varmekilder som var fastmonterte i boligen på visning medfølger eiendommen.

**Energimerking:**

Boligen er energimerket F - RØD

**Tomteareal:**

22 229 m²

**Tomt/Eierform:**

Eiet tomt

Eiendommen ligger i et område hovedsakelig regulert til boligformål. Kopi av reguleringsbestemmelser og kart, kfr. megler.

**Overtakelse:**

Overtakelse av eiendommen etter nærmere avtale mellom partene.

**Formuesverdi bolig:**

422 192,- for 2018

**Kommunale avgifter:**

De kommunale avgiftene er inkludert i fellesutgiftene.

**Tilbehør:**

Dersom annet ikke fremgår av salgsoppgaven medfølger kun integrerte hvitevarer. Merk at hvitevarer kan fremstå som integrerte, men allikevel være frittstående. Kjøper bør derfor med forbehold spesifisere hvilke hvitevarer som ønskes med i handelen.

**Vei, vann og avløp:**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

**Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:**

Ferdigattest for nybygg, boligblokk foreligger, datert 17.01.1973. I tillegg foreligger ferdigattest for fasadeendring og 3 stk. boder til avfall.

På borettslagets eiendom er det tinglyst følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

1965/633-1/46  
11.03.1965  
Erklæring/avtale  
Bestemmelse om benyttelse  
Med flere bestemmelser

1970/2435-1/46  
24.08.1970  
Erklæring/avtale  
Vedtak av visse vilkår vedr.  
utskillelse/bebyggelse  
av denne eiendom

1973/2649-1/46  
29.06.1973  
Elektriske kraftlinjer

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

1984/4184-1/46  
08.10.1984  
Obligasjon  
Beløp: NOK 1 678 800  
Panthaver: Andelseierne i borettslaget  
Løpenr: 1855272

1998/5688-1/46  
09.12.1998  
Obligasjon  
Beløp: NOK 11 900 000  
Panthaver: Den Norske Stats Husbank  
Løpenr: 7227894

2014/1131010-1/200  
22.12.2014  
Pantedokument  
Beløp: NOK 300 000  
Panthaver: Haugesund Sparebank  
Org.nr: 837 895 502

2016/1117961-1/200  
20.12.2016  
Pantedokument  
Beløp: NOK 5 000 000  
Panthaver: Haugesund Sparebank  
Org.nr: 837 895 502  
Uomsettelig  
Elektronisk innsendt

**Konsesjonsplikt:**

Ikke konsesjonspliktig.

**Borettslag:**

Ramsdalen Borettslag 2  
Org.nr.: 953459906  
25 610  
100

**Forkjøpsrett:**

Forkjøpsretten er utlyst i borettslaget på forhånd. Fristen for forkjøp er 16.01.2020

**Styregodkjennelse:**

Vedtektsbestemt styregodkjennelse er ikke en forutsetning for handelen. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper.

Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2).

**Lånevilkår fellesgjeld:**

Opplysninger om fellesgjeld:  
Lånegiver: Den Norske Stats Husbank  
Selskapets samlede restgjeld pr. 06.01.2020 kr. 2 868 404  
Lånets totale løpetid: 5 år.  
Lånets gjenværende løpetid: 4 år.  
Rentevilkår pr. 06.01.2019: 1,89% p.a.

Opplysninger om fellesgjeld:  
Lånegiver: Haugesund Sparebank  
Selskapets samlede restgjeld pr. 06.01.2020 kr. 32 109  
Lånets totale løpetid: 4 år.  
Lånets gjenværende løpetid: 0 år.  
Rentevilkår pr. 06.01.2019: 3,15% p.a.

Opplysninger om fellesgjeld:  
Lånegiver: Haugesund Sparebank  
Selskapets samlede restgjeld pr. 06.01.2020 kr. 5 000 000  
Lånets totale løpetid: 13 år.  
Lånets gjenværende løpetid: 12 år.  
Rentevilkår pr. 06.01.2019: 3,15% p.a.  
Første termin: 30.12.2018  
Neste avdrag: 30.06.2020  
Siste termin 30.12.2031  
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2020 utgjøre ca. kr. 407 per måned for denne boligen. Det har imidlertid vært økning i fellesutgiftene 01.01.2020, til oppgitt nivå, slik at det ikke er planlagt noen ytterligere økning.

**Meglers vederlag:**

Meglers vederlag er fastprisbasert.  
Provisjon: kr. 25.418,-  
Markedspakke: kr. 20 900,-  
Tilretteleggingsgebyr: kr. 12 900,-

Oppdragsgiver betaler i tillegg oppdragstakers utlegg. Alle overnevnte satser er inkludert mva.

**Lov om hvitvasking**

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kunde kontroll av begge

parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for bud. I tillegg til dette vil det bli kontrollert legitimasjon i forbindelse med kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle merkostnader og ansvar dette kan medføre, uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar ovenfor meglerforetaket.

#### **Boligselgerforsikring:**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter bes sette seg inn i denne før budgivning. Boligselgerforsikringen dekker selgers ansvar for eventuelle mangler ved eiendommen etter Lov om avhending av fast eiendom.

#### **Boligkjøperforsikring:**

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøper-forsikring. Man kan velge mellom en vanlig og en utvidet variant av denne forsikringen. Forsikringen gir kjøper bistand etter avhendingsloven og dekker all advokatbistand, nød-vendige skadetakster og utgifter til rettsapparatet. Ved å tegne den utvidede versjonen har man i tillegg adgang til advokathjelp på andre viktige rettsområder i livet, samt avtalemaler. Tilleggsdekningen på kr. 2800 fornyes årlig ved faktura direkte fra HELP forsikring. Forsikringen tegnes senest på kontraktsmøtet. Pris for borettslaget: kr. 4100/6900,- selveier og aksjeleilighet: kr. 7100/9900,- enebolig, tomanns-bolig, rekkehus, fritidsbolig og tomt: kr. 11100/13900,-. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

#### **Finansiering:**

Meglerhuset Rele har avtale med Danske Bank i Haugesund som sikrer kunder av Meglerhuset Rele fordelaktige betingelser i banken. Megler kan formidle kontakt med rådgiver i banken dersom dette er ønskelig. Meglerhuset Rele mottar provisjon fra Danske Bank.

#### **Salgsoppgavedato:**

2020-01-02

#### **Personvern:**

Meglerhuset Rele gis tilgang til å innhente/lagre opplysninger som er nødvendig for å kunne utføre oppdraget. Selskapets gjeldende personvernerklæring kan leses her: <https://meglerhuset-rele.no/personvernerklæring/>

#### **Boligen selges**

##### **"som den er - as is":**

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl) § 3-9. Boligen overdras således slik den fremstår ved besiktigelse med åpenbare feil og mangler. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger og meglers egne undersøkelser. Det oppfordres til å sette seg godt inn i salgsoppgaven og eventuelle vedlegg til denne. Videre oppfordres alle interessenter til å sette seg inn i egenerklæringen fra selger som er inntatt i salgsoppgaven samt til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig person før bud inngis.

Boligen har mangel i følgende tilfelle:

- 1) Når kjøper ikke har fått opplysninger om forhold ved boligen som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få, jf. avhl § 3-7. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.
- 2) Når selger har gitt uriktige opplysninger om boligen, jf. avhl § 3-8. Det samme gjelder dersom boligen ikke er i samsvar med opplysninger som er gitt i annonse, salgsprospekt eller ved annen markedsføring på vegne av selgeren. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har virket inn på avtalen, og ikke på en tydelig måte er blitt rettet i tide.
- 3) Når boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl § 3-9.

Ved tvil, så kontakt megler for avklaring.

#### **Lovverket**

Handelen følger lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova). Eiendommen selges "som den er - as is" jmf. avhendingslova §3-9.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger og meglers egne undersøkelser. Interessenter oppfordres til grundig besiktigelse av eiendommen gjerne sammen med sakkyndig.

#### **Kontakt:**

Marius Kallevik  
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF  
Tlf: 90 77 69 49  
[marius@meglerhuset-rele.no](mailto:marius@meglerhuset-rele.no)

#### **Ansvarlig megler:**

Marius Kallevik

#### **Meglerhuset Rele AS**

Haraldsgata 139,  
5529 Haugesund  
Telefon: 52 73 15 00  
Org.nr. 997 175 565  
[www.meglerhuset-rele.no](http://www.meglerhuset-rele.no)

Salg-, budgivning-, og betalingsvilkår:  
Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden.

I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal ikke megleren formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Meglerhuset Rele vil heller ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter.

For annen viktig informasjon om salg- og betalingsvilkår, samt forbrukerinformasjon om budgivning se side ved budskjema.

### Informasjon om borettslag:

Ønsker du ytterligere informasjon om borettslaget, kan vedtekter og husordensregler m.m. sees hos megler.

Kjøp av leilighet i borettslag - informasjon:

Andelseierne eier bygninger og tomt gjennom borettslaget, og tar i fellesskap beslutninger om oppussing, vedlikehold og påkostninger av bygninger og fellesarealer. Borettslagets generalforsamling velger styre og behandler regnskap, budsjett og andre viktige saker som for eksempel bygningenes behov for utbedringer.

Utgangspunktet er at kun privatpersoner kan kjøpe og eie en bolig i et borettslag, og det er restriksjoner på utleie.

Borettslagsmodellen bygger på brukereierprinsippet, som innebærer at den som eier andelen også er den som skal bo der. Som en følge av dette har borettslags-loven regler om hvem som kan eie andeler i borettslag. Utgangspunktet er at bare fysiske personer kan eie andeler i borettslag. Hver andelseier kan bare eie én andel. Ektefeller, samboere eller andre kan eie en andel sammen, men det forutsetter som et utgangspunkt at alle eierne bor i boligen. Det er noen viktige unntak fra regelen bla. at bare fysiske personer kan eie andeler i borettslag og at andelseieren bare kan eie en andel.

Fellesgjeld og felleskostnader:

Når et borettslag stiftes og bygningene oppføres er finansieringen normalt todelt. En del - innskuddet - kommer fra andelseier/kjøper og er den delen som kjøper selv fremskaffer ved kjøpet. Den resterende delen - som kan være fra 50 - 90% av totalprisen ordnes via et lån som borettslaget tar opp og tilbakebetales av fellesskapet/ andelseierene. Det er svært viktig å legge sammen både innskudd og andel fellesgjeld for å få frem totalprisen på boligen.

Ved senere overdragelser har normalt markedsprisen/ salgssummen vært tildels betydelig høyere enn det opprinnelige innskuddet. Ved høy fellesgjeld i et dårlig marked kan den også være lavere. Renter og

avdrag på fellesgjelden betjenes gjennom de månedlige felleskostnadene. I tillegg dekkes borettslagets ordinære drift så som forsikring, offentlige avgifter, forretningsførsel og en del vedlikehold mv. gjennom felleskostnadene. Er fellesgjelden høy vil renteendringer i markedet kunne gi store endringer i de månedlige kostnadene. Videre er det ikke uvanlig at nye borettslag har en avdragsfri periode på sine felleslån. Når borettslaget begynner å betale avdrag kan dette gi tildels kraftig økning av felleskostnadene. Nærmere informasjon om slike forhold vil fremkomme i salgsoppgaven.

Kan man bli ansvarlig for naboens gjeld?

I et borettslag blir man aldri personlig ansvarlig for andel av fellesgjeld. Imidlertid har ikke borettslaget andre "inntekter" enn den månedlige betalingen fra hver enkelt andelseier. Dersom noen av disse slutter å betale sitt månedlige bidrag vil det belaste likviditeten i laget og kan føre til at fellesutgiftene (midlertidig) må økes for at laget skal klare å betale sine forpliktelser til långivere, kommune, forsikringsselskap mv. Dersom enkeltbeboere misligholder sine månedlige innbetalinger av felleskostnader kan borettslaget imidlertid til slutt kunne selge den enkelte andelen på tvangssalg og derigjennom få dekket inn sitt tilgodehavende - forutsatt at salgssummen er høy nok til å dekke utestående felleskostnader og evt. andre krav.

IN-ordning, Sikringsfond mv.:

Noen borettslag har en IN-ordning, dvs. at den enkelte andelseier kan inngå avtale om å nedbetale hele eller deler av sin andel av felleslån. Man vil da få lavere månedlige felleskostnader. Redusert andel av felleskostnader vil normalt føre til at den som evt kjøper den aktuelle boligen senere må finansiere en større del av kjøpesummen selv. Videre er noen borettslag tilknyttet sikringsordninger som gjør at borettslagets risiko for å tape penger, p.g.a. andelseieres betalingsmislighold, blir redusert. Nærmere informasjon om dette vil fremkomme av salgsoppgaven.

# Nabolagsprofil

## Haakonsvegen 71 B

Nabolaget Grønhaug/Ramsdalen - vurdert av 34 lokalkjente

### Spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



### Offentlig transport

Ramsdalen	4 min
Linje 202	0.3 km
Haugesund bussterminal	22 min
Totalt 19 ulike linjer	1.7 km
Haugesund hurtigbåtkai	8 min
Linje Røvær	2.8 km
Garpaskjær ferjekai	10 min
Linje Utsira	4 km
Haugesund Karmøy	20 min

### Skoler

Steinerskolen i Haugesund (1-10 kl.)	12 min
130 elever, 10 klasser	0.9 km
Solvang skole (1-7 kl.)	12 min
325 elever, 14 klasser	1 km
Gard skole (1-7 kl.)	7 min
500 elever, 23 klasser	2.6 km
Breidablik Læringscenter (1-10 kl.)	7 min
40 elever, 5 klasser	2.8 km
Haraldsvang skole (8-10 kl.)	13 min
550 elever, 18 klasser	1.1 km
Skeisvang videregående skole	20 min
590 elever, 21 klasser	1.6 km
Haugesund Toppidrettsgymnas	22 min
300 elever, 10 klasser	1.8 km



### Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



### Kvalitet på skolene

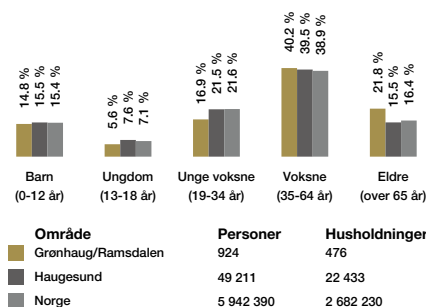
Veldig bra 86/100



### Naboskapet

Godt vennskap 72/100

### Aldersfordeling



### Barnehager



Presthaug FUS barnehage (1-6 år)	10 min
90 barn, 2 avdelinger	0.8 km
Soria Moria barnehage (3-5 år)	13 min
54 barn, 3 avdelinger	1.1 km
Anna Nilssens Minne	21 min
84 barn, 5 avdelinger	1.7 km

### Dagligvare

SPAR Sørhaug	14 min
Post i butikk, PostNor	
REMA 1000 Solvang	16 min
Søndagsåpent	

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Meglerhuset Rele kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018

## Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel
-  3. Gående

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 97/100

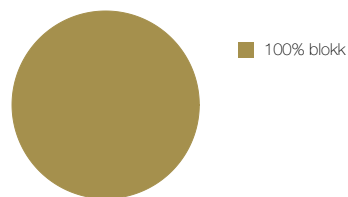
 **Støynivået**  
Lite støynivå 97/100

 **Trafikk**  
Lite trafikk 93/100

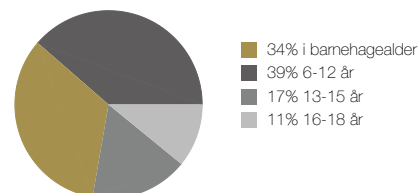
## Sport

	Haraldsvang idrettsbane	10 min 
	Solvang skole aktivitetsanlegg	12 min 
	Actic - Haraldshallen	14 min 
	Trimeriet Haugesund	15 min 

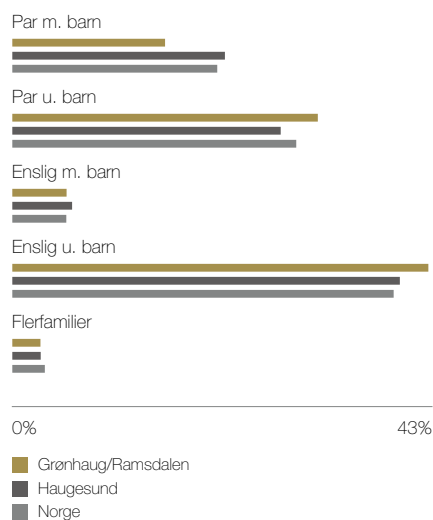
## Boligmasse



## Aldersfordeling barn (0-18 år)



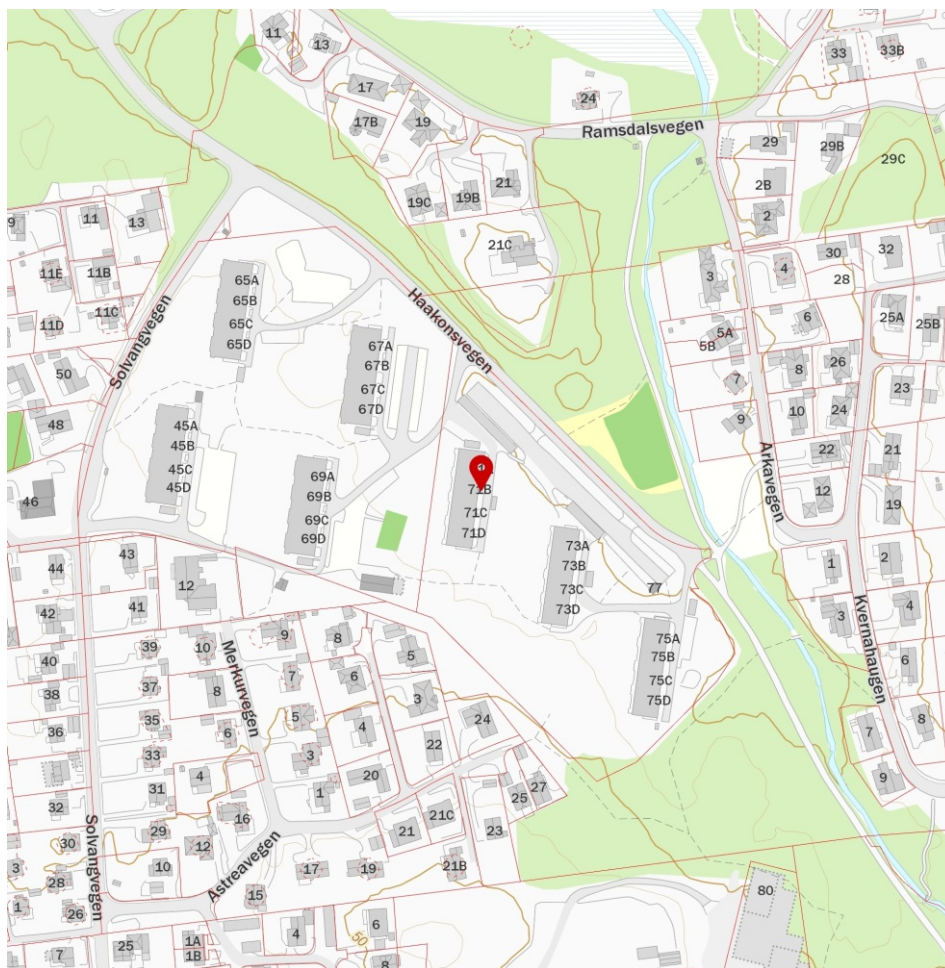
## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	34%
Ikke gift	49%	52%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Meglerhuset Rele kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbar vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Meglerhuset Rele kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018

# Tilstandsrapport

 Norsk takst

## TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med  
- arealmåling

### Haakonsvegen 71B, 5519 HAUGESUND

Gnr 28: Bnr 404  
Leil.nr: H0301 Andelsnr: 11  
1106 HAUGESUND KOMMUNE  
Andelsleilighet

SERTIFISERT TAKSTMANN  
**Tom Erik Tørring**  
Telefon: 476 75 131  
E-post: tomerik@tmtaksering.no  
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK  
**TM Taksering AS**  
Bjørnsøns gate 23, 5528 HAUGESUND  
Telefon: 476 75 131  
Organisasjonsnr: 920 983 723



Dato befaring: 02.01.2020  
Utskriftsdato: 02.01.2020  
Oppdragsnr: 2019177



e727728

Norsk takst er merkenavnet til Norges Takseringsforbund

# Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 28: Bnr 404  
 Andre oppl.: Leil.nr: H0301 Andelsnr: 11  
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE  
 Adresse: Haakonsvegen 71B, 5519 HAUGESUND

TM Taksering AS  
 Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND  
 Telefon: 476 75 131



## Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: <http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/161b51b4-340d-469b-bee5-e3648653322c>

## Forutsetninger

### TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmennens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

### TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler.

### OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som taksmennene i foretaket holder.

### OM TAKSTMENN

Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

### KLAGEORDNING

Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

### RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (byggningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

### BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsa det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnrede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:  
 Norsk takst

Befaringsdato: 02.01.2020

Side: 2 av 11

# Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 28: Bnr 404  
 Andre oppl.: Leil.nr: H0301 Andelsnr: 11  
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE  
 Adresse: Haakonsvegen 71B, 5519 HAUGESUND

TM Taksering AS  
 Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND  
 Telefon: 476 75 131



## LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
  - Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier.
- Det anbefales alltid å konsultere en EI. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

## ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
  - Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a. vurdert ut fra alder og normal bruk.
  - Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
  - Stikktagninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
  - Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
  - Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
  - Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået.
- Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befarmingsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
  - Fuktmåleutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

## Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

## Eqne forutsetninger

Dette oppdraget er utført av en uavhengig sertifisert NTF (Norsk Takst) takstmann, som følger det regelverk og alle de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for alle sine medlemmer. Denne tilstandsrapporten er en tilstandsbeskrivelse iht. NTF's regler og NS 3424/3451. "Nivå 1" er registreringsnivået, basert på kun visuelle observasjoner uten inngrep i byggverk, eventuelt supplert med enkle målinger.

NS 3425 angir at Tilstandsgrader (Tg) fra 0 - 3 skal benyttes for å angi grader av tilstandssvekkelse.

- TG 0 - Ingen symptomer
- TG 1 - Svake symptomer
- TG 2 - Middels kraftige symptomer
- TG 3 - Kraftige symptomer

Takstmannen kan ikke gjøres ansvarlig for manglende eller feil opplysninger om skader som bare kan avdekkes ved inngrep i bygningsdeler eller komponenter. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi en tilbakemelding til takstmann om det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Dette er en praktisk tilnærming av standarden for ikke å gjøre rapporten for komplisert og omfattende ved omsetning av boliger. Der takstmann allikevel har registrert symptomer på svikt som kan utvikle seg videre dersom ikke tiltak blir iverksatt, er dette vurdert i kommentaren til den bygningsdelen der det gjelder.

Ved arealmåling er rommene vurdert etter bruk, og ikke om de er godkjent eller har korrekt utførelse iht. byggeforeskrifter. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger - 2014 er lagt til grunn.

Om dokumentet er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for oppdatering.

# Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 28: Bnr 404  
Andre oppl.: Leil.nr: H0301 Andelsnr: 11  
Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE  
Adresse: Haakonsvegen 71B, 5519 HAUGESUND

TM Taksering AS  
Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND  
Telefon: 476 75 131



Skulle det være ønskelig med ytterligere opplysninger/råd generelt - ta gjerne kontakt med undertegnede på telefon 47675131.

## Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

## Konklusjon tilstand

Boligblokk oppført i 1972. Betong og bindingsverk i konstruksjonene. Etasjeskiller i betong. Dette gjelder også for seksjoneringsvegger.

Tilstanden på leiligheten fremstår som god. Det må allikevel påregnes noe vedlikehold/oppgradering av overflater på vegger/gulv i boligen.

Det anbefales at rapporten leses i sin helhet.

Se ellers kommentarer og begrunnelser av tilstandsanmerkninger fra takstmann senere i rapport

HAUGESUND, 02.01.2020

Tom Erik Tørring  
Takstmann  
Telefon: 476 75 131

# Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 28: Bnr 404  
 Andre oppl.: Leil.nr: H0301 Andelsnr: 11  
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE  
 Adresse: Haakonsvegen 71B, 5519 HAUGESUND

TM Taksering AS  
 Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND  
 Telefon: 476 75 131



## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Sølvveim
Takstmann:	Tom Erik Tørring
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 02.01.2020. - Sølvveim. Selger/eier. Tlf. 970 14 306 - Tom Erik Tørring. Takstmann. Tlf. 476 75 131
Revisjoner:	Dato: 02.01.2020 Revisjon 1

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet
Beliggenhet:	Leiligheten ligger i 3 etasje med vestvendt utsikt. Det er nærhet til skoler, barnehager og butikker fra denne eiendommen. Turområder like ved.
Bebyggelsen:	Bebyggelse bestående av boliger.
Standard:	Boligen har normalt god standard. Oppgradert kjøkken og bad i senere tid.
Andre forhold:	Det er ca 15m2 bodplass i kjeller.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1106 HAUGESUND Gnr: 28 Bnr: 404
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	22 229,7 m² Arealkilde: Eiendomsverdi
Hjemmelshaver:	Ramsdalen Borettslag 2
Adresse:	Haakonsvegen 71B

Andelsobjekt	
Leilighet nr./selskap:	H0301/Ramsdalen Borettslag 2
Organisasjonsnummer:	953459906

Innskudd, pålydende mm	
Andelsnummer:	11

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.01.2020		Ikke fremvist		

Kommentar egenerklæring	
Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	
Egenerklæring forelå ikke på befaringstidspunktet.	

# Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 28: Bnr 404  
 Andre oppl.: Leil.nr: H0301 Andelsnr: 11  
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE  
 Adresse: Haakonsvegen 71B, 5519 HAUGESUND

TM Taksering AS  
 Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND  
 Telefon: 476 75 131



## Bygninger på eiendommen

### Boligblokk

Bygningsdata	
Byggeår:	1972 Kilde: Eiendomsverdi
Anvendelse:	Boligformål

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
3. etasje	81	76	76		Gang, bad/vaskerom, stue 1, stue 2, kjøkken, 2 soverom
Sum bygning:	81	76	76	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal
<p>Arealmålingene i denne rapporten målsetter "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger - 2014". Retningslinjene har NS-3940, 2012 som et utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller ved verdisetning av boliger. Ved motstrid mellom NS-3940, 2012, og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger - 2014" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.</p> <p>"Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014", kan fremskaffes ved henvendelse til adm@ntf.no</p> <p>Det er bruken av rommet ved befaring som avgjør om rommet kan defineres som enten P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggetekniske forskrifter og også mangle godkjenning fra kommunen for den aktuelle bruk, uten at dette vil få noe betydning for takstmannens avgjørelse.</p> <p>Arealberegningen tar ikke hensyn til lovliggheit og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringdagen.</p> <p>Arealberegningene tar heller ikke hensyn til om de enkelte rom trenger oppussing osv. Beregningen er utført uten desimaler. På grunn av dette kan mindre avvik forekomme.</p>

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
3. etasje	Gang, bad/vaskerom, stue 1, stue 2, kjøkken, 2 soverom	

# Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 28: Bnr 404  
 Andre oppl.: Leil.nr: H0301 Andelsnr: 11  
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE  
 Adresse: Haakonsvegen 71B, 5519 HAUGESUND

TM Taksering AS  
 Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND  
 Telefon: 476 75 131



## Konstruksjoner

### Boligblokk

Bygning generelt - Boligblokk	
<b>Bygning, generelt</b>	
Beskrivelse:	Boligblokk oppført i 1972. Betong og bindingsverk i konstruksjonene. Etasjeskiller i betong. Dette gjelder også for seksjoneringsvegger.
Tilstandsvurdering:	Det er viktig og være klar over at tilstandsrapporten kun er en rapport på nivå 1. Det vil si at det ikke er foretatt inngrep i bygningskonstruksjonene. Det er derfor nødvendig og ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved en vanlig visuell befaring. Kfr - NS 3424. Vanligvis har de fleste bygningsdeler som utsettes for slitasje en levetid på 15 til 40 år.
<b>Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Boligblokk</b>	
Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktagninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.	
<b>Yttervegger</b>	
Beskrivelse:	Yttervegger mot øst og vest i bindingsverk, utvendig kledd med trepaneler.
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	På flater som er enkle og kontrollere, registreres det ingen avvik som vil ha konstruksjonsmessig negativ betydning. Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser, da konstruksjonen er fullt lukket.  Utvendige trepaneler er i god stand. Ingen indikasjoner på råte.  Tilstandsgrad settes grunnet alder.
TG: 1	
<b>Vinduer og dører - Boligblokk</b>	
Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktagninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.	
<b>Vinduer</b>	
Beskrivelse:	Vinduer i tre, med trekarm. Isolerglass. Vinduer er utvendig kledd med aluminium.
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vinduer i boligen er i god stand. Enkelte vinduer er funksjonstestet, og fungerer som tiltenkt.  Tilstandsgrad settes grunnet alder.
TG: 1	
<b>Ytterdører og porter</b>	
Beskrivelse:	Ytterdører i god kvalitet og stand.
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dørene er funksjonstestet, og fungerer som tiltenkt. Dør mot gang stiller krav til lydisolering og brannkrav.  Trenger ingen videre vurdering.  Tilstandsgrad settes grunnet alder.
TG: 1	

# Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 28: Bnr 404  
 Andre oppl.: Leil.nr: H0301 Andelsnr: 11  
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE  
 Adresse: Haakonsvegen 71B, 5519 HAUGESUND

TM Taksering AS  
 Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND  
 Telefon: 476 75 131



Innvendige dører - 3. etasje		
Beskrivelse:	Innvendige dører i standard utførelse.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. Enkelte av dørene er funksjonstestet, og fungerer som tiltenkt.	TG: 1 <div><div></div><div></div><div></div></div>
	Tilstandsgrad settes grunnet alder.	

Terrasse, balkonger, trapper ol - Boligblokk		
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktagninger. Rekkverk kontrolleres.		
Balkonger, terrasser ol.		
Beskrivelse:	Terrasse i betong.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Terrasser er i god stand og kvalitet.	TG: 2 <div><div></div><div></div><div></div></div>
	Tilstandsgrad settes grunnet alder.	

Piper og ildsteder - Boligblokk		
Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feiluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.		
Piper, plassbygde ildsteder m.v.		
Beskrivelse:	Pipe i antatt elementer elementer. Det er ikke installert vedovn i denne leiligheten.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ingen observert riss eller sprekker på pipe. Pipe og er ikke tetthets/funksjonsprøvd. Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder. Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.	TG: 1 <div><div></div><div></div><div></div></div>
	Tilstandsgrad settes grunnet alder.	

Etasjeskillere - Boligblokk		
Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.		
Frittbærende dekker		
Beskrivelse:	Etasjeskillere i betong.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av etasjeskillere av betong og lettbetong er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje. Ingen indikasjoner på skjevheter som har negativ betydning for konstruksjonen. God stand.	TG: 2 <div><div></div><div></div><div></div></div>
	Tilstandsgrad settes grunnet alder.	

# Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 28: Bnr 404  
 Andre oppl.: Leil.nr: H0301 Andelsnr: 11  
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE  
 Adresse: Haakonsvegen 71B, 5519 HAUGESUND

TM Taksering AS  
 Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND  
 Telefon: 476 75 131



## Bad - Boligblokk

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktverdier med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

### Overflater på innvendige gulv - 3. etasje / Bad/vaskerom

Beskrivelse:	Fliser på gulv. Varmekabler.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Tilstandsvurdering:	Minimal bruksslitasje da baderommet er blitt oppgradert i 2019. Ingen indikasjoner på riss eller sprekker i fliser/fuger. Ingen indikasjoner på fuktforskjeller ved bruk av fuktmålerutstyr. Dette gjelder også for tilstøtende rom. Det er fall på gulvet mot sluk. Sluk i dette rommet var tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen og det registreres bruk av membran.  Det er viktig at baderom blir jevnlig vurdert og vedlikeholdt for å unngå utettheter. Gjennomsnittets levetid for et baderom er 20 år.  Tilstandsgrad er ikke satt grunnet konstruksjonens nyere dato.

### Overflater på innvendige vegger - 3. etasje / Bad/vaskerom

Beskrivelse:	Baderomsplater.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av baderomspanel er 6 - 14 år.
Tilstandsvurdering:	Konstruksjonen er i god stand. Baderommet er blitt renovert i 2019.  Det er ingen indikasjoner på fukt på erfaringsmessig utsatte steder ved bruk av fuktmålerutstyr.  Tilstandsgrad er ikke satt grunnet konstruksjonens nyere dato.

### Utstyr for sanitærinstallasjoner - 3. etasje / Bad/vaskerom

Beskrivelse:	Veggmontert toalett, vask med speil. Dusjløsning med garnityr. Opplegg for vaskemaskin, bereder for tappevann og enkel vaskeromsinnredning.
Tilstandsvurdering:	Utstyret som er installert er i alminnelig god kvalitet. Minimal bruksslitasje. God stand.  Tilstandsgrad er ikke satt grunnet konstruksjonens nyere dato.

### Luftbehandling, generelt - 3. etasje / Bad/vaskerom

Beskrivelse:	Felles vifte installert på tak, og luftespalte under dør.
Tilstandsvurdering:	Ventilasjon for dette baderommet vurderes til og være tilstrekkelig.

## Kjøkken - Boligblokk

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

### Kjøkkeninnredning - 3. etasje / Kjøkken

Beskrivelse:	HTH kjøkkeninnredning med god skap og benkeplass. Integrert oppvaskmaskin, platetopp, komfyr og ventilator. Sistnevnte har forøvrig også fjernkontroll. Kjøkkenet ble installert i 2015.
Tilstandsvurdering:	Kjøkkenet er i god stand, minimalt med bruksslitasje. Enkelte skuffer og skap er funksjonstestet, og fungerer som tiltenkt.  Det er installert automatisk vannstoppventil i skap under vask, for brudd ved en evt vannlekkasje.  En velger og ikke sette tilstandsgrad.

# Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 28: Bnr 404  
 Andre oppl.: Leil.nr: H0301 Andelsnr: 11  
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE  
 Adresse: Haakonsvegen 71B, 5519 HAUGESUND

TM Taksering AS  
 Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND  
 Telefon: 476 75 131



Innvendige overflater - Boligblokk	
Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.	
Overflater på innvendige gulv - 3. etasje	
Beskrivelse:	Laminatgulv.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.  Tilstandsgrad settes grunnet alder.
TG: 1	
Overflater på innvendige vegger - 3. etasje	
Beskrivelse:	Malte tapetserte flater. Noe glassfiberstrie.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av glassfiberrev, malt er 8 - 16 år. Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. Enkelte forskjeller i overflater hvor gammel tapet er blitt fjernet og overmalt.  Tilstandsgrad settes grunnet alder og funn.
TG: 2	
Overflater på innvendig himling - 3. etasje	
Beskrivelse:	Malt betong og malte bygningsplater.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av puss/betong, malt er 12 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje.  Tilstandsgrad settes grunnet alder.
TG: 1	
VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Boligblokk	
Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.	
Ledningsnett for sanitærinstallasjoner	
Beskrivelse:	Vannførende ledninger i plast, rør i rør. Avløpsrør i plast og metall. Vannførende ledninger/rør er blitt byttet i sin helhet da badet ble oppusset i 2019.
Tilstandsvurdering:	Rørøppegget som er synlig i rommene virker i god stand. Normal elde og slitasje. Rørøppegget eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne. Rørøppegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll av rør, da spesielt i grunn kan utføres av spesialfirma/ rørlegger.  Tilstandsgrad er ikke satt grunnet konstruksjonens nye dato.  Normal levetid for vannledninger av plast, rør i rør er 20 - 25 år. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 - 75 år. Normal levetid for avløpsrør i plast er 20 - 75 år.
Varme, generelt	
Beskrivelse:	Elektrisk oppvarming.
Tilstandsvurdering:	Ovennevnte er ikke funksjonstestet, og derfor ikke videre vurdert.  En velger å ikke sette tilstandsgrad.

# Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 28: Bnr 404  
 Andre oppl.: Leil.nr: H0301 Andelsnr: 11  
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE  
 Adresse: Haakonsvegen 71B, 5519 HAUGESUND

TM Taksering AS  
 Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND  
 Telefon: 476 75 131



Brannslukking, generelt	
Beskrivelse:	Brannalarmer.
Tilstandsvurdering:	Ovennevnte er ikke funksjonstestet, og derfor ikke videre vurdert.  En velger å ikke sette tilstandsgrad.

Elektriske anlegg - Boligblokk	
Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.	

Elkraft, generelt	
Beskrivelse:	Automatsikringer og AMS strømmåler.
Tilstandsvurdering:	Elanlegget er ikke nærmere vurdert. Det bør vurderes av person med spesialkompetanse. Det anbefales generelt å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig. Det lokale el-tilsyn er offentlig kontrollmyndighet på elanlegget.  En velger å ikke sette tilstandsgrad.

# Egenerklæring

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Oppdragsnummer</b>	1-0544/19		
<b>Adresse</b>	Haakonsvegen 71B		
<b>Postnummer</b>	5519	<b>Poststed</b>	HAUGESUND
<b>Er det dødsbo?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
<b>Salg ved fullmakt?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
<b>Har du kjennskap til eiendommen?</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
<b>Når kjøpte du boligen?</b>	2011	<b>Hvor lenge har du bodd i boligen?</b>	8 år2 mnd
<b>Har du bodd i boligen siste 12 mnd?</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
<b>I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?</b>	If Skadeforsikring	<b>Polise/avtalenr.</b>	SP588341
<b>Selger 1 fornavn</b>	Sølve	<b>Selger 1 etternavn</b>	Veim

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Knapphus Kjøkkensenter AS, Inge Vaaga AS, Helgevold Elektro AS

Redegjør for hva som er gjort og når

I 2019: Støpt nytt gulv, lagt varmekabler, rør i rør bad og kjøkken, fliser på gulv og panel på vegg, gipset tak, lagt inn spotter, flyttet sluker, montert varmtvannsbereider og øvrig innredning på bad, montert blandebatteri og kran, montert skyvedører, ny dør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

sluk ble flyttet, ny membran ble lagt

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Ordnet gjennom borettslag

Redegjør for hva som er gjort og når

Lagt nytt plastlag i avløpsrør

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

# Egenerklæring

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Forrige eier oppga at borettslaget hadde utbedret utettheter, ikke oppgitt hvor

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Ordnet gjennom borettslaget

Redegjør for hva som er gjort og når

Forrige eier oppga at borettslaget hadde utbedret utettheter, ikke oppgitt hvor eller hvem, men antar at det er faglært

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Tindeland Rør AS; Elektro og Bygg AS; OneCo AS; Aibel AS

Redegjør for hva som er gjort og når

I 2011: ny varmtvannsbereder ; I 2015: Lagt ny kurs til koketopp, byttet til automat sikringer, koblet til kjøkkenventilasjon; I 2017 AMS-måler; I 2019 ny porttelefon

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Samsvarserklæring for arbeid utført i 2015, 2017 og 2019

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

# Egenerklæring

Kommentar	
<b>19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Kommentar	
<b>20. Er det foretatt radonmåling?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Kommentar	
<b>21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Kommentar	
<b>22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Kommentar	
<b>23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Kommentar	
<b>24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Kommentar	
<b>SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP</b>	
<b>25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Kommentar	
<b>26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Kommentar	
<b>27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Kommentar	
<b>28. Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Kommentar	
<b>Tilleggskommentar</b> 2019: fukt på foringer på soveromsvinduene, utbedret av borettslaget. I forbindelse med oppussing av bad gikk strømmen på kjøkkenet, Knapphus har kontrollert kjøkkenet for å sikre at det ikke var vannskader fra isbitfunksjon i kjøleskap, ingen skader funnet. 2015: Kjøkkenen montert av HTH	
<b>Boligselgerforsikring</b> <input checked="" type="checkbox"/> Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners. <input type="checkbox"/> Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring. <input type="checkbox"/> Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.	

# Egenerklæring

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtalelovens kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler, deretter vil premien kunne justeres. Etter 6 måneder må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Veim, Sølve

-----  
Signert av



# Boliginfo

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Kari Ann Haugeland

Dato utkjørt: 06.01.20 Side 1 av 2

Ramsdalen Borettslag II	V³ r ref.:	17/11	Fjdselsdato eier:	08.02.1982
HAAKONSVEGEN 71 B	Type:	Borettslag		
5519 HAUGESUND	Eiere:	Sjølve Veim		
Organisasjonsnr: 953 459 906	Andelsnr:	00011		

### 1: Fellesutgifter

Tot. innv. m³ ned:	4 049		
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning			
Fellesutgifter:	Avdrag Husbanken		819
	Avdrag Hgsd.sparebank	( 75,00 i Des. 19)	0
	Fellesutgifter		2 405
	Avdrag		410
	Renter Hgsd.sparebank		183
	Renter Hgsd.sparebank	( 2,00 i Des. 19)	0
	Renter Husbanken		59
Tilleggsytelser:	Kabel TV		173

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n)	111 436	Gjeld siste ³ rsoppg.:	121 541
Klient ajourf. l³ n:	7 900 513	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	8 616 251

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 133285585, Den Norske Stats Husbank

Annuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 06.01.2020: 1.89% pa.

Antall terminer til innfrielse: 8

Saldo per 06.01.2020: 2 868 404

Andel av saldo: 40 459

Fj³rste termin/fj³rste avdrag: 01.07.2019 ( siste termin 01.01.2024 )

Fastrente 1.1.22

L³ nenummer: 32408286785, Haugesund Sparebank, Hovedkontor

Annuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 06.01.2020: 3.15% pa.

Saldo per 06.01.2020: 32 109

Andel av saldo: 453

Fj³rste termin/fj³rste avdrag: 30.06.2015 ( siste termin 31.12.2019 )

L³ nenummer: 32408337762, Haugesund Sparebank, Hovedkontor

Annuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 06.01.2020: 3.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 24

Saldo per 06.01.2020: 5 000 000

Andel av saldo: 70 525

Fj³rste termin: 30.12.2018Neste avdrag: 30.06.2020 ( siste termin 30.12.2031 )

Ut i fra dagens l³ nebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2020 utgj³r ca kr 407,00 per m³ ned for denne boligen

### 4: Skilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Modgunn Brynjelsen

Adresse: Haakonsv 75 A

Postnr/-sted: 5519 HAUGESUND

Telefon: Mob.: 92621557, Priv.: 52729427

E-post: modgunn.brynjelsen@gmail.com

### 5: Restanse fellesutgifter pr. 06.01.2020

Utest³ ende saldo:	0		
Fellesutgifter:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0

# Boliginfo

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Kari Ann Haugeland

Dato utkjørt: 06.01.20 Side 2 av 2

Ramsdalen Borettslag II	V³ r ref.:	17/11	Fjdselsdato eier:	08.02.1982
HAAKONSVEGEN 71 B	Type:	Borettslag		
5519 HAUGESUND	Eiere:	Sjølve Veim		
Organisasjonsnr: 953 459 906				

### 5: Restanse fellesutgifter pr. 06.01.2020

Rente:	0	Overdekning:	0
--------	---	--------------	---

### 6: Ligning - 2018

Annen formue:	25 334	Gjeld:	121 541	Andre inntekter:	246
		Utgifter:	3 729		

### 7: P³ lydende

P³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	25 610
Andelsnr:	00011	Partialobligasjonsnr:	00011

### 8: Bygning/eiendom

Bygge³ r:	1971		
G³ rds/bruksnr:	28/404		
Bygningstype:	Lavblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	22414

### 9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP588341
--------------	--------------------	-----------	----------

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstilt:	01.01.1972	Fj³rste innflytting:	01.01.1972	SSBnr:	H0301
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen				
Systeml³ s:	Ja	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3		
Livs³rp standard:	Nei	Kategori:	017-003		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier borettslag				
	2 - Medlem BBL				

#### Fasiliteter:

Kollektivt tilknyttet Haugaland Kraft med Altibox  
KABEL TV

# Husordensregler

## Husordensregler



### Ramsdalen borettslag II

Vedtatt på ordinær generalforsamling 27.03.17

Borettsshaverne er ansvarlig for at disse reglene blir overholdt. Overtredelser blir å betrakte som brudd på leieavtalen. Også meldinger fra styret til leieboerne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme måte som husordensregler. Husk at disse bestemmelser er en del av leiekontrakten.

Reglene tar bl.a. sikte på å sikre borettsshaverne orden, ro og trivsel i hjemmene. Respekter styrets beslutninger, og støtt opp om vaktmesteren i hans arbeid.

# Husordensregler

## Kjellere og oppganger

Det er ikke tillatt å bruke kjellere, oppganger, trapper og ganger som oppholdsrom eller lekeplass. Foreldre og foresatte har plikt til å påse at barn og ungdom ikke oppholder seg, eller lager sjenerende støy på disse stedene. Ingen må sette fra seg barnevogner, sykler, ski, kjelke eller annet utstyr i gangene.

Kjellerdørene skal alltid være låst, utgangsdøren låses kl 19.00.

Utlufting fra leilighetene skal ikke skje til oppgangen.

La aldri små barn være alene i kjelleren

Sykkelvrak, kasserte barnevogner o.l. må fjernes, evt. plasseres i bodene.

Det er ikke tillatt å bruke felles rom i kjelleren til lagerplass. Dette gjelder også arealet under trappen i oppgangen.

## Altan

Risting av tøy og tepper fra altan tillates ikke av hensyn til tilskitning av andres vinduer og eventuell klestørk. Det må ikke monteres antenne e.l. uten nærmere tillatelse. Klessnorer skal ikke monteres høyere enn rekkverket.

## Biler

Kjøretøyer må bare parkeres på de tillagde parkeringsplassene. Lastebiler og busser skal ikke parkeres fast uten nærmere tillatelse.

Avskiltede biler må fjernes av eierne, borttauing kan ellers bli aktuelt.

Innkjøring foran blokken bare for av- og pålessing. Ingen innkjøring etter kl. 23.00.



## Ro i leiligheten

Det skal være alminnelig ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 06.00. Det må ikke brukes boremaskiner, hammer e.l. på veggene etter kl. 20.00, da lyden forplanter seg til de andre leilighetene. Slikt utstyr brukes heller ikke på søn- og helligdager.

Ta hensyn til naboene ved bruk av musikkinstrumenter, musikkanlegg o.l.

Det må ikke forekomme bråk eller uro i eller utenfor blokkene som kan sjenere naboene etter kl. 23.00

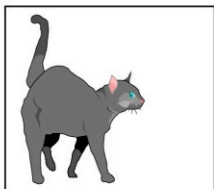
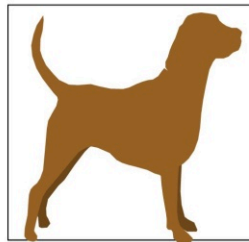
# Husordensregler

## Hund og katt

Det er ikke lovlig å holde hund eller katt uten at man på forhånd har innhentet tillatelse fra styret, og under forutsetning av at andre leieboere i oppgangen samtykker.

### Ved hold av hund er det en forutsetning:

- At hunden alltid holdes i bånd.
  - At hunden ikke lager sjenerende støy.
  - At hundeeieren sørger for fjerning av ekskrementer
  - At den ikke griser til i trapper, ganger og friområde
- Skader som en hund måtte forårsake, er naturligvis hundeeieren ansvarlig for.



### Ved hold av katt er det en forutsetning:

- At katten ikke oppholder seg i oppgang eller kjeller.
- At den ikke er til sjenanse for naboer, herunder også barn på lekeplass.

Dersom forutsetningene for katte- og hundehold brytes, kan styret kreve dyret fjernet.

## Tørkeplass

Tørkeplassen skal ikke brukes etter kl. 18.00 på virkedager før søn- og helligdager, 1. og 17. mai og fra til neste virkedag.

## Miljøstasjonene:

**Papir og papp** kastes i kontainer merket PAPIR. Pappesker skal brettes sammen. Det er bare reint papir og rein papp som skal i disse kontainerne.

**Restavfall** skal legges i pose som knyttes igjen før du legger posen i kontainer merket RESTAVFALL. Små mengder **isopor** kan kastes i restavfallet. Større mengder, leveres på Årabrot eller oppbevares i egen bod til borettslaget får plassert ut kontainer på våren. Mat skal ikke kastes i restavfall på grunn av stor rotte fare.

**Plast** samles i egen plastpose. Denne platen skal være rein og tørr. Det er bare mykplast som skal levers i plastsekker som henger inne i miljøstasjonen.

**Matavfall/ organisk avfall**, som matrester, visne blomster o.l. samles i **egne poser** som du får utlevert. Disse posene legges i kontainer merket MATAVFALL. Du skal **ikke** samle matrester/ organisk materiale i **vanlige plastposer** og legge dem i MATKONTAINEREN!

# Husordensregler

**Glass og metall** skal ikke leveres i vår miljøstasjon! Du finner en stasjon hvor du kan levere glass og metall ved gangstien mot Solvangveien, rett vest for verkstedet/vaktmesterhuset.

Les for øvrig rundskriv om sortering av avfall eller gå inn på nettet og les om «Kildesortering i Haugesund».

**Spesialavfall** som batterier, kjemikalier, oljer, malingrester leveres til Årabrot miljøpark eller når kommunen har egen innsamling for dette.

**Større ting** som møbler, madrasser, sykler o.l. skal ikke sette inn i miljøstasjonene. Andelseier har selv ansvar for å frakte bort slike ting. Hver vår har borettslaget leid inn en kontainer hvor beboerne kan sette fra seg ting de vil kassere.

**Elektriske apparater** (gjelder også TV, data, nettbrett og mobiltelefoner) levers til egne innsamlingsstasjoner, som butikk, som selger slikt utstyr, eller til Årabrot miljøpark.

**Juletrær** kan kastes ut fra altanen i perioden: fra første virkedag etter nyttår og fram til og med 8.januar. Her vil det bli fjernet av vaktmester.

## Ventilasjon

Det må ikke kobles vifter direkte til blokkens ventilasjonssystem, da dette kan føre til at andre leiligheter overtar lukten.

## Fremleiere

Fremleiere må godkjennes av styret. Andelseier har helt ut ansvaret for alle skader og ulemper som borettslaget eller beboerne får av hans fremleie. Fremleierne må ikke flytte inn før godkjenning foreligger. Reglene gjelder også fremleie av en del av leiligheten.



## Noen opplysninger

- Det er to låsbare rom i hver blokk som er beregnet på barnevogner. Rommene er i kjelleren.
- Det er et tørkerom i hver blokk. Her er det varmvifte (mynt) og kaldrulle.
- Feiekoster, spade og vannslange er plassert i barnevogn-rommet.
- Det er venteliste for garasjeplass. Kontakt Haubo.
- Eventuelle klager på brudd på ordensregler e.l. skal skje skriftlig til styret.
- Vaktmesteren kan kontaktes på dagtid. Han har eget telefonnummer. Se oppslag på tavla i gangen.

# Vedtekter

## Vedtekter

for **Ramsdalen borettslag II** org nr 953 459 906

tilknyttet  
**Haugesund boligbyggelag**

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 21.5.1972, sist endret den 3.3.2005

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Ramsdalen borettslag II er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borettslag) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Haugesund kommune og har forretningskontor i Haugesund kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Haugesund boligbyggelag som er forretningsfører.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

- (4) I tillegg har ..... rett til å eie inntil ..... av andelene.

- (5) Andelseiere skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

#### 2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

#### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

# Vedtekter

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og demest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

### 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

## 4. Boret og bruksoverlating

### 4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

### 4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

# Vedtekter

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
  - andelseieren er en juridisk person
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
  - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

# Vedtekter

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### 6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

### 6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer. Borettslagets ansattes representant har fast plass i styret.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### 8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

# Vedtekter

## 8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

## 8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

### 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### 9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

### 9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

# Vedtekter

## 9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### 10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### 10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### 11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

# Ferdigattest



Haugesund kommune  
Postboks 2160  
5504 Haugesund  
Org. Nr: NO 944 073 787

Teknisk forvaltning  
Kirkegt. 85  
5528 Haugesund  
postmottak@haugesund.kommune.no

Haugesund kommune

Haugesund kommune Teknisk forvaltningsenhet Kirkegt. 85 Postboks 2160 5504 HAUGESUND		<b>Ferdigattest</b>			
		Mappesaksnr 2013/8103//97/00623	Uvalgssaksnr. 0259/97		
		Eiendom/byggested Haakonsvegen 71-73-75			
		Gnr 28	Bnr 404		
Ansvarlig søker Jan Stødle, Rådg. Ing. og arkitekt Frakkagjerd 5540 Førresfjorden		Tiltakshaver Borettslaget Ramsdalen 2 Haakonsvegen 75 a 5519 Haugesund			
<b>Spesifikasjon</b>					
Tiltaket/byggets art Nye bygg og anlegg					
Tillatelsen omfatter Rehabilitering av fasader					
Saksbehandler byggetilsyn Kjetil Husevåg		Dato 25.11.2013	Telefon. 52 74 32 44		
<b>Merknader</b>					
<p>Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34 og kap. VIII.</p> <p>Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.</p> <p>Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.</p> <p><b>Angivelse av adresse:</b> Huseier plikter å sette opp skilt med husnummer. Skiltet skal monteres godt synlig på husfasaden mot den gata eiendommen har adresse til.</p> <p>I alle nye boliger/leiligheter skal det installere vannmåler. Ytterligere opplysninger kan fås ved henvendelse til teknisk driftsenhet tlf. 52743314 eller 90775975.</p>					

## Vilkår

  
 Kjetil Husevåg  
 Saksbehandler ved  
 byggetilsynet

Sendes til: Søker  
Kopi til: Tiltakshaver

# Ferdigattest

Gulhaugen Boktrykkeri, Haugesund

L.nr. 17/73.

## Ferdigattest.

Byggemelding av 19/2 - 1971. vedr. Boligblokk.

på nr. 71 Håkonsvegen.

Byggherre Haugesund Boligbyggelag.

Ansvarsh. Leif Røthing v/Fa. Stoltz Røthing &amp; Co. A/S.

godkjent 12/5 - 1971. sak 440/71. Dep.

Huset er oppført overensstemmende med bygningsloven i tre/mur/betong

i 3 etasjer + kjeller + loft

Bebygget grunnflate 738 m<sup>2</sup> + garasje for biler m<sup>2</sup>

Bygget inneholder og følgende leiligheter og rom:

I etasje nr.	Antall leiligheter	å rom	Kjøkken	Bad	W. C.	Kontor	Butikker	Verksted
I	6	4	1	1	1			
II	6	2	1	1	1			
III	12	3	1	1	1			

Oppvarming: Ovn + elektrisk.

Lodd Piper: 8 - 9" x 9".

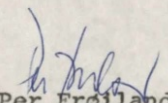
Ildsteder: I kjelleren: på loft:

I 1 ste etasje: i 4 de etasje:

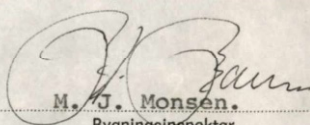
I 2 den etasje: i 5 te etasje:

I 3 dje etasje:

Haugesund, den 17. januar, 19 73.

  
 Per Frøiland.  
 Bygningssjef.

Sendes: Byggherren ved den ansvarshavende.

  
 M. J. Monsen.  
 Bygningsinspektør.



This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins or other markings on the paper.

# Boligkjøperforsikring

## Advokathjelp for boligeiere

Hvis du får problemer ved boligkjøpet, trenger du ikke bekymre deg. Vi hjelper deg å vurdere om du har en sak mot selger og hans forsikringsselskap.

Når det er sannsynlig at du har et krav etter avhendingsloven, dekker **HELP** all nødvendig advokathjelp for å få løst saken.

Med **Boligkjøperforsikring PLUSS** får du i tillegg nødvendig advokathjelp på de viktigste rettsområdene du kan støte på som boligeier.

### BOLIGKJØPERFORSIKRING

#### Trygghet ved boligkjøp

- Fullverdig advokathjelp ved kjøp av ferdig oppført bolig
- Advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig
- Dekker motpartens omkostninger forutsatt at HELP utpeker advokaten. Dette gir sterk forhandlingsposisjon
- Omfatter også fagkyndigutgifter inntil kr 30 000 etter avtale
- Boligselgerforsikring er selgers forsikring, boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt
- 5 års varighet
- Følg saken din på Min side

### BOLIGKJØPERFORSIKRING PLUSS

**Samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet**

- Samboeravtale/ektepakt
- Arv
- Håndverkertjenester og utleie
- Kjøp av kjøretøy og løsøre
- Naboforhold
- Tomtefeste, veiretter og andre rettigheter over fast eiendom
- Plan- og bygningsrett
- Skatterettslige spørsmål og vedtak rundt oppussing, utleie og eiendomsskatt
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side
- Fornyes årlig

**Borettslagsbolig og aksjeleilighet** Kr 4 100  
**Selveierleilighet og rekkehus** Kr 7 100  
**Ene-/tomannsbolig,**  
**fritidsbolig og tomt** Kr 11 100

**Borettslagsbolig og aksjeleilighet** Kr 6 900  
**Selveierleilighet og rekkehus** Kr 9 900  
**Ene-/tomannsbolig,**  
**fritidsbolig og tomt** Kr 13 900

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering. Forsikringen betales sammen med boligkjøpet. Tilleggsdekningen på kr 2 800 fornes årlig ved faktura direkte fra HELP Forsikring. Meglerforetaket mottar kr 1 400/2 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse for formidling av forsikringen. Egenandel kr 4 000 påløper i tvistesaker. Vi tar forbehold om prisendringer. Dersom premien ikke er innbetalt ved overtagelse, vil avtalen bli kansellert. Boligkjøperforsikring kan ikke tegnes ved kjøp i næringsvirksomhet. **For komplette vilkår se [help.no](https://help.no)**



# Løsøre og tilbehør

---

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
  2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
  3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
  4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
  5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
  6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
  7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
  8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
  9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
  10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
  11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
  12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
  13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
  14. POSTKASSE medfølger.
  15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
  16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
  17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
  19. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
  20. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
  21. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
  22. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
  23. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.



# Budskjema

For eiendommen: Haakonsvegen 71B, 5519 Haugesund  
Andelsnr. 11 i Ramsdalen Borettslag 2  
Oppdragsnummer: 1-0544/19  
basert på salgsoppgave datert 2017-12-06



Undertegnede legger hverved inn bud på kr \_\_\_\_\_ + omkostninger og eventuell andel av fellesgjeld.  
skriver kroner med blokkbokstaver \_\_\_\_\_  
og lar det gjelde til dato og klokkeslett \_\_\_\_\_ Budet må minimum være gjeldene til kl. 12:00 dagen  
etter siste annonserte visning. Se ellers forbruker-  
informasjon om budgivning.  
Ønsket overtakelsesdato \_\_\_\_\_  
Eventuelle forbehold \_\_\_\_\_

NAVN BUDGIVER 1: \_\_\_\_\_

NAVN BUDGIVER 2: \_\_\_\_\_

Fødselsnr (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr (11 siffer): \_\_\_\_\_

Nåværende adresse: \_\_\_\_\_

Nåværende adresse: \_\_\_\_\_

Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Tlf (privat/arbeid): \_\_\_\_\_

Tlf (privat/arbeid): \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON  
(fører kort eller bankkort med bilde)

LEGITIMASJON  
(fører kort eller bankkort med bilde)

Følgende låneinstitusjoner kan gi opplysninger om undertegneds finansiering:

LÅNEGIVER 1: \_\_\_\_\_

LÅNEGIVER 2: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Telefonnummer til kontaktperson/bank: \_\_\_\_\_

Telefonnummer til kontaktperson/bank: \_\_\_\_\_

## SIGNATUR OG FULLMAKT

Undertegnede bekrefter å ha lest "Forbrukerinformasjon om budgivning" (se baksiden) samt hele prospektet og godtar betingelsene. Undertegnede budgiver(e) samtykker og gir hverandre fullmakt til at hver av partene i en budrunde gjensidig kan representere hverandre. Dette gjelder eksempelvis ved budforhøyelse, aksept av motbud, o.l. (gjelder dersom det står minimum to budgivere på budskjema).

\_\_\_\_\_  
Dato                      Signatur (Budgiver 1)

\_\_\_\_\_  
Dato                      Signatur (Budgiver 1)



# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en

kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.





DIN MEGLER PÅ DENNE EIENDOMMEN:

**Marius Kallevik** / T: 90 77 69 49 / [marius@meglerhuset-rele.no](mailto:marius@meglerhuset-rele.no)