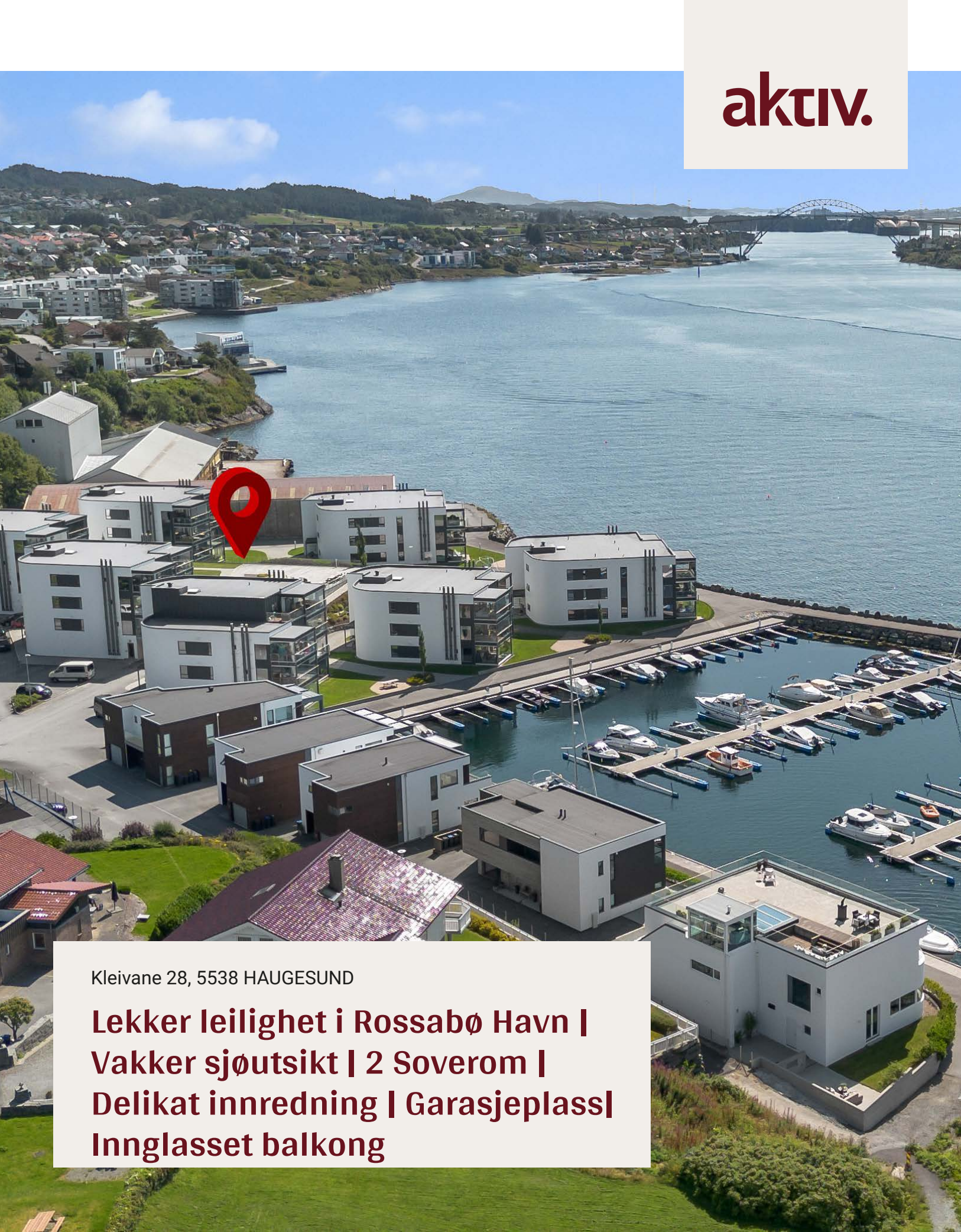




aktiv.

Kleivane 28, 5538 HAUGESUND

**Lekker leilighet i Rossabø Havn |
Vakker sjøutsikt | 2 Soverom |
Delikat innredning | Garasjeplass |
Innglasset balkong**



Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler

Lars Erik Sjørgård

Mobil 401 00 736

E-post lars.erik.sjorgard@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Haraldsgata 117, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 190 000,-
Omkostn.: Kr 106 100,-
Total ink omk.: Kr 4 296 100,-
Felleskostn.: Kr 2 872,-
Selger: Berit Vindenes Syre

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2014
BRA-i/BRA Total 101/117 kvm
Tomtstr.: 9566.7 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 35, bnr. 1720
Snr. 39
Oppdragsnr.: 1509250310

Lekker leilighet i Rossabø Havn | Vakker sjøutsikt | 2 Soverom | Delikat innredning | Garasje plass!

Velkommen til Kleivane 28 - presentert av eiendomsmegler Lars Erik Sjørgård v/ Aktiv Eiendomsmegling!

En strøken leilighet i eksklusive Rossabø havn, helt i sjøkanten, med nydelig utsikt mot Karmsundet. Leiligheten ligger i byggets første etasje og kan blant annet by på en delikat innredet stue, lyst og pent kjøkken i åpen løsning, moderne badrom og to romslige soverom. Fra stuen har du direkte adkomst til en innglasset balkong som vender ut mot sjøen, perfekt for å nyte både morgenkaffen og solnedgangen.

Beliggenheten gir kort avstand til både Haugesund sentrum og Norheim, med Oasen Storsenter og et bredt tilbud av fasiliteter. Like i nærheten finnes gode bussforbindelser, og langs Karmsundet finnes flotte turmuligheter.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	47
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	64
Nabolagsprofil	69
Budskjema	133

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 101 m²

BRA - b: 16 m²

BRA totalt: 117 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 101 m² Gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken og to soverom

BRA-b: 16 m² Innglasset balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

Det er bruken av rommet ved befaring som avgjør definisjonen på rommet.

Dette betyr at rommet kan være i strid med byggetekniske forskrifter og også mangle godkjennelse fra kommunen for den aktuelle bruk, uten at dette vil få noe betydning for takstmannens avgjørelse.

Arealberegningen tar ikke hensyn til lovlighet og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringsdagen.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det er skrå og buede vegger i denne boligen.

Det er derfor komplisert og nøyaktig måle boligen med tradisjonelt utstyr.

Avvik kan forekomme.

Tegninger er derfor delvis lagt til grunn for areal-utmåling.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

9566.7 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet fellestomt med grøntareal, asfalterte parkeringsplasser, lekeplass og garasjeanlegg.

Arealet er hentet fra eiendomskart mottatt fra Haugesund kommune.

Beliggenhet

I Rossabø havn får du en unik beliggenhet helt i sjøkanten til Karmsundet. Her kan du nyte idylliske, maritime omgivelser med full oversikt over båttrafikken på vei inn til Haugesund. Fra terrassen får du sol nesten hele dagen, og alt ligger til rette for å finne roen i ditt eget hjem.

Beliggenheten gir også kort avstand til både Haugesund sentrum og Norheim, med Oasen Storsenter og et godt utvalg av fasiliteter. Like i nærheten finner du gode bussforbindelser, og langs Karmsundet finnes flotte turmuligheter for både korte og lange utflukter.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Boligen ligger i et område hovedsaklig bestående av boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Tom Erik Tørring

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fra tilstandsrapport:

Boligbygget er oppført i 2014 og er i all hovedsak konstruert i betong, noe som også gjelder for seksjoneringsveggene. Ytterveggene har noe bindingsverk og er utvendig kledd med trepaneler.

Takkonstruksjonen er flat.

Etasjeskiller er i betong, med betongdekke mot grunn.

Vinduer er i tre med trekarm og isolerglass. Ytterdørene er av god kvalitet og i god stand.

Eiendommen har en terrasse i betong som er innglasset.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport fra takstmann for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Rørlegger Sirnes

Beskrivelse: Skifte av varmekolber på varmtvannstank

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Persson Elektro as

Beskrivelse: Byttet til ny komfyrvakt

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: DLE, Det lokale eltilsynet var innom i 2024, ingen merknader

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse: Bygget ble malt utvendig

Kommentar fra selger: Ventilasjonsanlegget ble renset mai 2024.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets første etasje og inneholder:

Gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken og to soverom.

(Innglasset balkong, garasjeplass og sportsbod.)

Standard

Lys og romslig stue innredet i delikate farger. Stuen har store, heldekkende vindusflater som gir en fantastisk utsikt over sundet. En flott vedovn bidrar til en koslig atmosfære på kalde dager. Fra stuen er det direkte adkomst til en stor innglasset terrasse som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet – perfekt for utendørs måltider, avslapning eller sosialt samvær.

Kjøkkenet er utformet i en åpen løsning mot stue, med stilren og moderne innredning. De glatte minimalistiske frontene sammen med benkeplaten i laminat gir et tidløst uttrykk. Over kjøkkenbenk er det stilige hvite fliser. Av hvitevarer er det frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin, samt integrert platetopp og stekeovn (disse medfølger i handelen).

Pent, flislagt badrom med varmekabler i gulv. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, en flott skuffeseksjon med servant og en stor skyvedørsgarderober med speilskap. Bak skyvedørene er det opplegg for vaskemaskin og god plass til oppbevaring.

To soverom av god størrelse hvorav det ene er innredet med skyvedørsgarderober med speil og det andre har frittstående garderobeskap.

Innbydende gang/entrè med stor skyvedørsgarderober og plass til oppbevaring av yttertøy.

Overflater: Leiligheten er i hovedsak innredet med parkett på gulv, og malte plater på vegg og i tak.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:
TG2 er ikke gitt.

Forhold som har fått TG3:
TG3 er ikke gitt.

Se forøvrig kommentarer og begrunnelser i fullstendig tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Av hvitevarer er det frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin, samt integrert platetopp og stekeovn (disse medfølger i handelen).

TV/Internett/Bredbånd

Kollektivt tilknyttet Haugaland Kraft med Altibox og fiberbredbånd.

Parkering

Tilhørende parkeringsplass og sportsbod i felles garasjeanlegg (elbil-lader). Forøvrig felles gjesteparkering.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

SP0000888580

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vedovn, varmekabler i gulv på bad og forøvrig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 190 000

Kommunale avgifter

Kr 17 404

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Herav:

Avløp: Kr. 3 217,-

Eiendomsskatt: Kr. 7 251,-

Feiing: Kr. 516,-

Vann: Kr. 2 753,-

Renovasjon (HIM): Kr. 3 667,-

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær

Kr 935 719

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 742 875

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader» og kommunale avgifter, påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

101/5323

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgiftene inkluderer felles forsikring av bygningsmassen, strøm fellesareal, grunnpakke Altibox (kr. 409,- tv/internett), renovasjon (kr. 237,-), avsetning til fremtidig vedlikehold etc. TV/Internett fra Altibox med Flex M abonnement er det som er inkludert i fellesutgiftene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 872

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Rossabø Havn Bolig

Organisasjonsnummer

914848849

Om sameiet

Borettslaget har HMS-løsningen VestboHMS.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyrhold må ikke være til sjenanse for de øvrige beboerne.

Forretningsfører

Forretningsfører

Vestbo boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 35, bruksnummer 1720, seksjonsnummer 39 i Haugesund kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1106/35/1720/39:

04.12.2014 - Dokumentnr: 1068130 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1106 Gnr:35 Bnr:3

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1106 Gnr:35 Bnr:1720

15.12.2014 - Dokumentnr: 1103743 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 39

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 101/5323

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for leilighetsbygg 7 boenheter, datert 16.09.2021.

At en ferdigattest foreligger betyr ikke nødvendigvis at arbeider som er utført på eiendommen i senere tid er godkjent eller byggemeldt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.09.2021.

Vei, vann og avløp

Adkomst via offentlig regulert vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i et område hovedsakelig regulert til bolig- og blokkbebyggelse, samt kombinert bebyggelse og anleggsformål. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Ved fremleie skal sameiet ha beskjed. Huseier har informasjonsplikt til leietaker.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en

fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før

konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

104 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

106 100 (Omkostninger totalt)

117 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

119 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 296 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 307 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 309 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 106 100

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,75% inklusiv mva. av oppnådd totalpris, inkludert eventuell fellesgjeld for gjennomføring av salgsoppdraget. Beregnet provisjon er på Kr. 73 325,- (basert på prisantydning: Kr. 4 190 000,-).

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Kr. 3 500,- Digital annonsering

Kr. 6 000,- Fotograf

Kr. 4 000,- Kommunale opplysninger

kr. 17 900,- Markedspakke

Kr. 6 900,- Oppgjørshonorar

Kr. 2 000,- Søk eiendomsregister og elektronisk signering

Kr. 15 400,- Tilretteleggingsgebyr

Kr. 3 000,- Visninger/overtakelse alle ink.

Kr. 4 500,- Opplysninger fra forretningsfører

Kr. 4 928,- Eierskiftegebyr.

Kr. 290,- Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fitt) pr stk

Kr. 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 142 288,-

Alle beløp er inkl. mva. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44 000,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Lars Erik Sjørgård
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler
lars.erik.sorgard@aktiv.no
Tlf: 401 00 736

Ansvarlig megler bistås av

Lars Erik Sjørgård
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler
lars.erik.sorgard@aktiv.no
Tlf: 401 00 736

Oppdragstaker

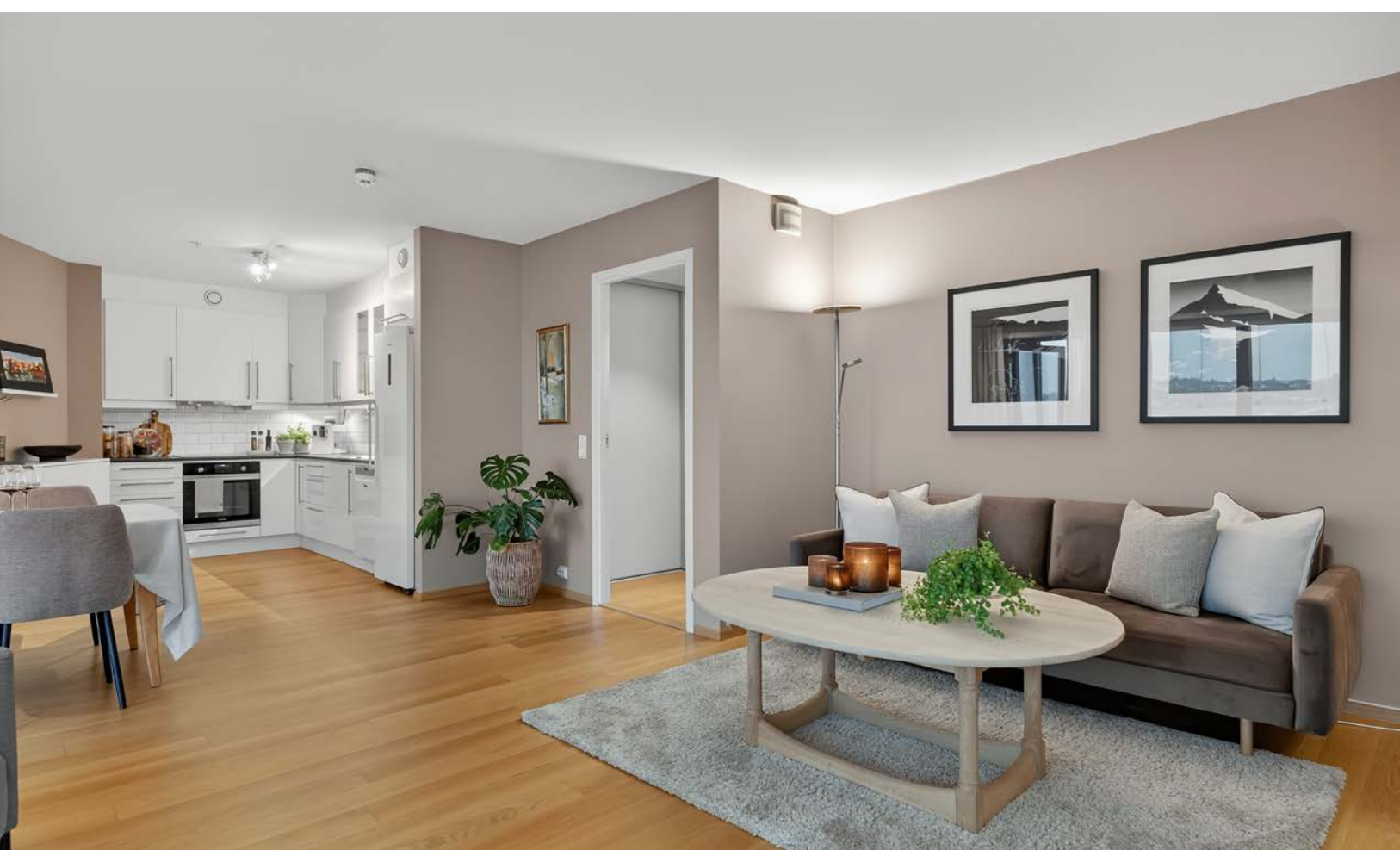
Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402
Haraldsgata 117, 5527 Haugesund

Salgsoppgavedato

14.11.2025



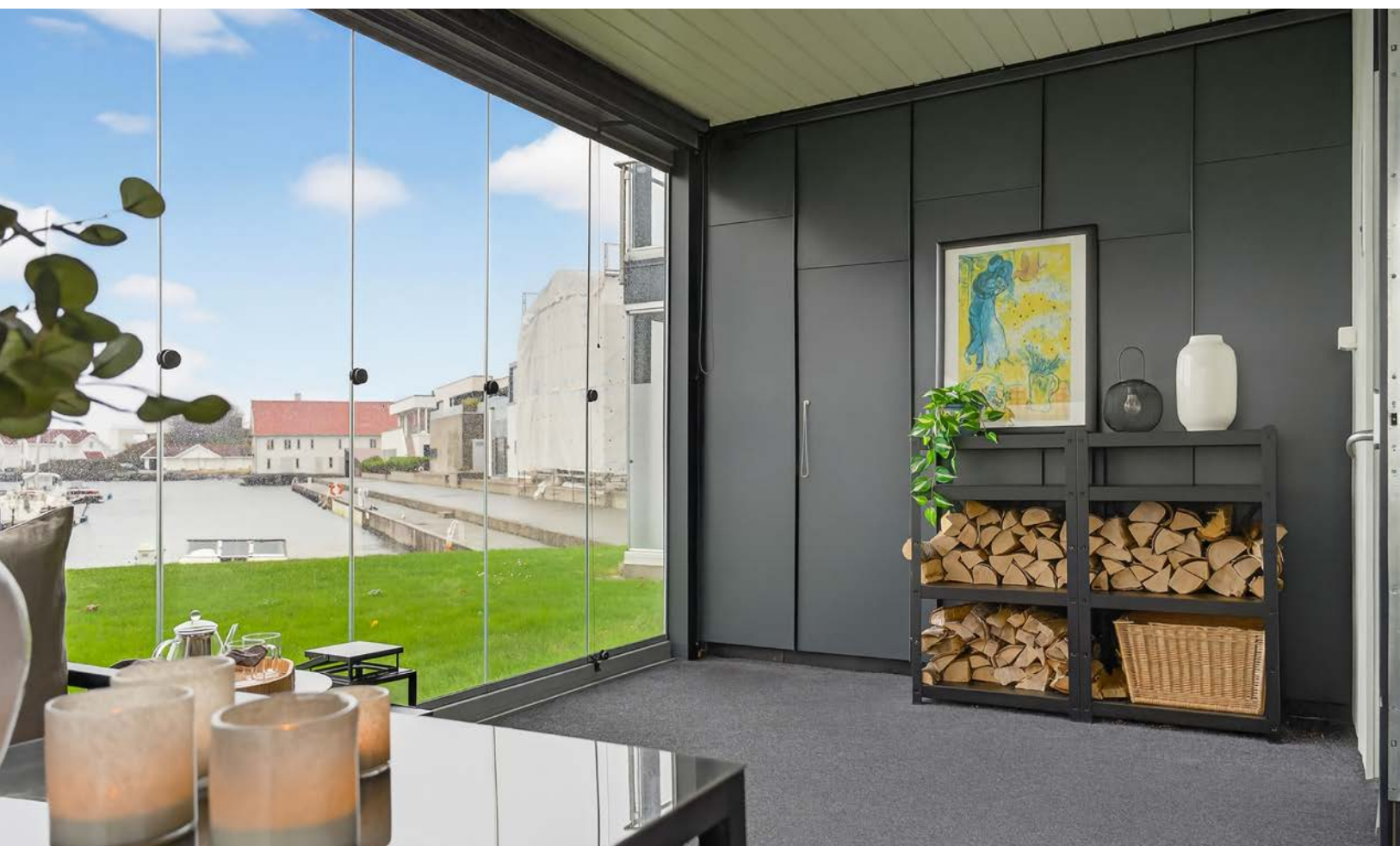










































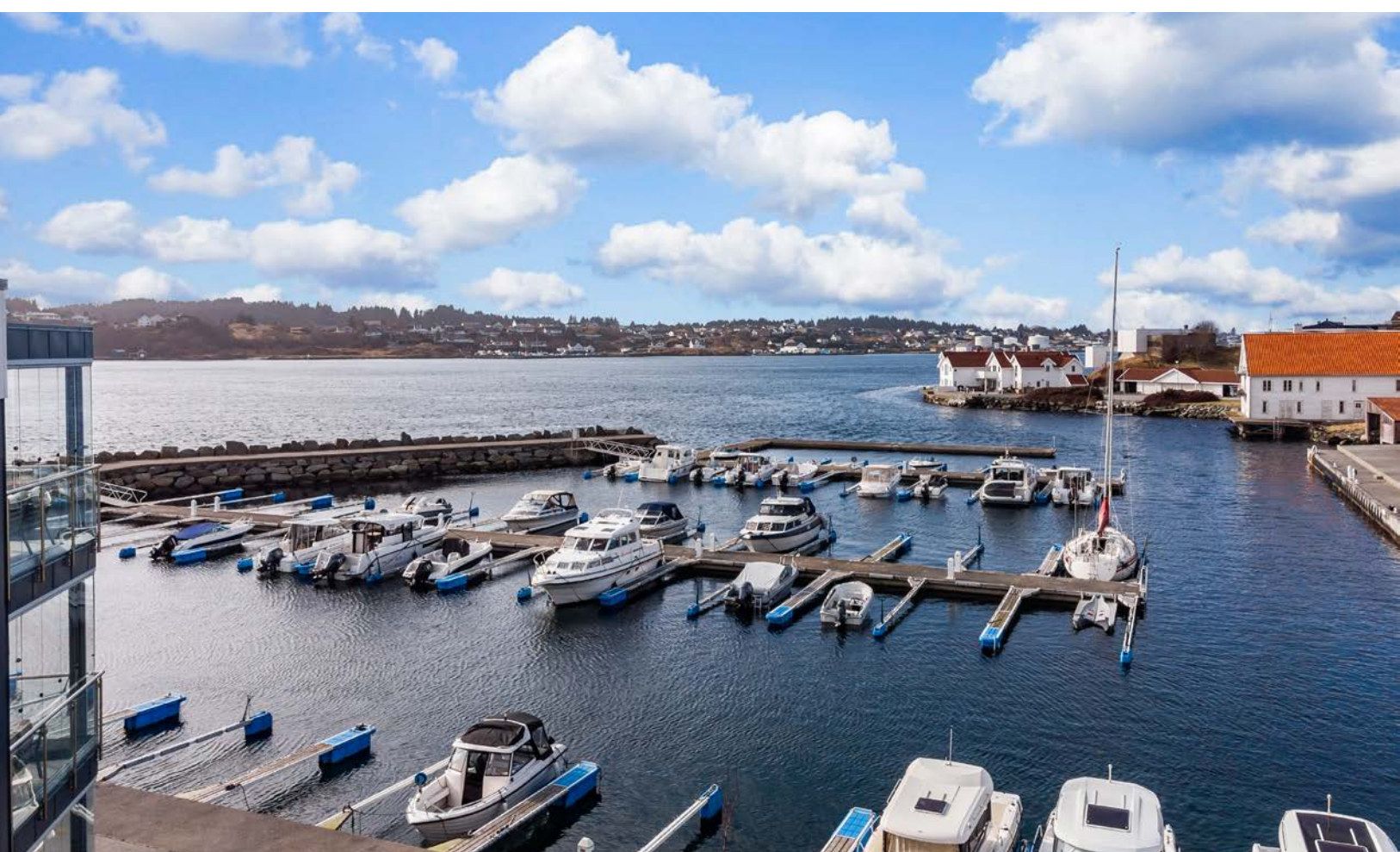














Plantegning

Kleivane 28 Hovedplan



Mari Staveland AS

TEGNINGEN ER MENT SOM ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING.
AVVIK KAN FOREKOMME.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Kleivane 28, 5538 HAUGESUND

 HAUGESUND kommune

 gnr. 35, bnr. 1720, snr. 39

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 31.10.2025

Rapportdato: 02.11.2025

Oppdragsnr.: 20474-3114

Referansenummer: MN1893

Autorisert foretak: TM Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Erik Tørring



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TM Taksering AS

TM Taksering AS er et takseringsforetak med base i sentrum av Haugesund.

TM Taksering AS er etablert i 2017 og er tilsluttet Norsk Takst.

Undertegnede er for tiden eneste ansatt takstmann og er også eier og driver.

Jeg har hatt godkjenninger for tilstandsrapportering/boligsalgsrapportering siden 2003, da jeg var tilsluttet NTRF(Norges tilstandsrapport forbund).

Jeg har også godkjenninger innen skade/skjønn og næringseiendom. Vi besitter også våtromssertifikat utstedt av Fagrådet for våtrom. Gjennom bred erfaring og også systematisk videreutdanning for å øke kompetansen kan kunder og oppdragsgivere være trygg på at det blir levert et kvalitetsprodukt innenfor gitte frister.



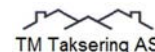
Rapportansvarlig

Tom Erik Tørring

Uavhengig Takstingeniør

tomerik@tmtaksering.no

476 75 131



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere enheter oppført i 2014.
Bygget er i all hovedsak oppført i betong. Dette gjelder også for seksjoneringsvegger.
Noe bindingsverk i yttervegger.
Utvendig kledd med trepaneler, flat takkonstruksjon.

Tilstanden på boligen fremstår som meget god. Det må allikevel påregnes normalt vedlikehold.

Tilstandsgrader gitt i denne rapport baserer seg i hovedsak på slitasje av bygningsdeler men også mangler/avvik/feil/skader som vil utløse noen mindre tiltak i forhold til registrerte avvik.

Se ellers kommentarer og begrunnelser fra takstmann under enkeltpunkter senere i rapport.

Denne rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer i tre med trekarm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjonstestet og de fungerer som tiltenkt.
Det er ikke registrert avvik ved vinduer på befaringsdagen, ei heller angående innsettsdetaljer.
Ytterdører i denne boligen er i god kvalitet, og de er i god stand. Det er ikke registrert avvik vedrørende ytterdører på befaringsdagen.
Terrasse i betong. Inneglasset.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er parkett på gulv. Malte bygningsplater i tak og på vegger.
Overflater er i god stand og har minimal slitasje.
Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje.
Etasjeskiller i betong. Betongdekke mot grunn.
Det foreligger ferdig attest på bygget.
Rør i isolert metall. Utvendig mansjett.
Vedovn installert i stuen.
Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.
Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.
Det anbefales generell kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.
Innvendige dører i standard utførelse. Enkelte dører er funksjonstestet og de fungerer som tiltenkt. God stand og minimal slitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Dette baderommet er etablert og oppbygget etter TEK10. Det foreligger ferdigattest på bygget i forhold til dokumentasjon.
Det er fliser på vegger og malte plater i himlinger.
Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 15mm fall til kan på kabinett, og ytterligere noe fall under kabinettet.
Det kan fremlegges dokumentasjon da det foreligger ferdigattest på bygget.

Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.

Det er installert balansert ventilasjonsanlegg i denne boligen. Dette er plassert på vaskerommet. Anlegget dekker baderommet og det er luftespalte under døren.

Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg.

Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12,5

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon.
Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/frys, platetopp og komfyr.
Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.
Komfyrvakt er skiftet i 2025.
Ventilator er funksjonstestet og den fungerer som tiltenkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannskadesikkert rør i rør system. Det er synlig avløp fra skap med utløp i vegg i rom med sluk.
Tilgjengelige avløpsrør er i plast.
Det er installert balansert ventilasjonsanlegg i denne boligen.
Anlegget var i drift på befaringsdagen, og det fungerer som tiltenkt.
Anlegget er også innvendig besiktiget og det er ingen tegn til mugg eller kondens.
Eier skifter årlig filter og det er også utført kanalrens i 2024.
Boligen er fullsprinklet. Det er krav om regelmessig kontroll av slike anlegg. Dette følges opp av sameiet.
Det er installert ca 200l bereder i denne boligen. Plassert på vaskerom. Det er utført reparasjoner på bereder i 2024.
Automatsikringer og AMS strømmåler.
Brannvarsler og slukkeapparat. Varsler er tilknyttet sentral som har direkte utrykning.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fellesområder som er opparbeidet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

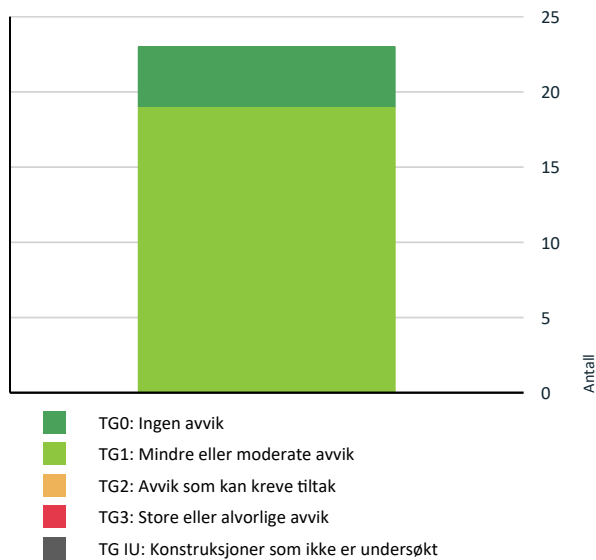
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det foreligger byggemeldte tegninger som stemmer med bruken på befaringsdagen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2014

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer i tre med trekarm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjonstestet og de fungerer som tiltenkt. Det er ikke registrert avvik ved vinduer på befaringsdagen, ei heller angående innsettsdetaljer.

TG 1 Dører

Ytterdører i denne boligen er i god kvalitet, og de er i god stand. Det er ikke registrert avvik vedrørende ytterdører på befaringsdagen.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i betong. Innglasset.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Det er parkett på gulv. Malte bygningsplater i tak og på vegger. Overflater er i god stand og har minimal slitasje. Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong. Betongdekke mot grunn.

TG 0 Radon

Det foreligger ferdig attest på bygget.

TG 1 Pipe og ildsted

Rørør i isolert metall. Utvendig mansjett.

Vedovn installert i stuen.

Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.

Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredstiller 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 Innvendige dører

Innvendige dører i standard utførelse. Enkelte dører er funksjonstestet og de fungerer som tiltenkt. God stand og minimal slitasje.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Dette baderommet er etablert og oppbygget etter TEK10. Det foreligger ferdigattest på bygget i forhold til dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte plater i himlinger.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 15mm fall til kan på kabinett, og ytterligere noe fall under kabinettet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det kan fremlegges dokumentasjon da det foreligger ferdigattest på bygget.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

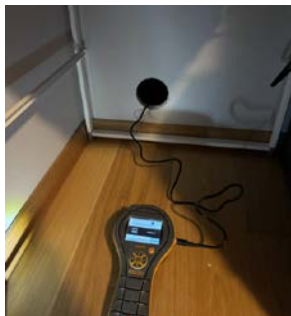
! TG 1 Ventilasjon

Det er installert balansert ventilasjonsanlegg i denne boligen. Dette er plassert på vaskerommet. Anlegget dekker baderommet og det er luftespalte under døren.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg. Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12,5



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøp/frys, platetopp og komfyr. Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen. Komfyrvakt er skiftet i 2025.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator er funksjonstestet og den fungerer som tiltenkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannskadesikkert rør i rør system. Det er synlig avløp fra skap med utløp i vegg i rom med sluk.

! TG 1 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør er i plast.

! TG 1 Ventilasjon

Det er installert balansert ventilasjonsanlegg i denne boligen. Anlegget var i drift på befarsdagen, og det fungerer som tiltenkt. Anlegget er også innvendig besiktiget og det er ingen tegn til mugg eller kondens. Eier skifter årlig filter og det er også utført kanalrens i 2024.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen er fullsprinklet. Det er krav om regelmessig kontroll av slike anlegg. Dette følges opp av sameiet.

! TG 1 Varmtvannstank

Det er installert ca 200l bereder i denne boligen. Plassert på vaskerom. Det er utført reparasjoner på bereder i 2024.

! TG 0 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Automatsikringer og AMS strømmåler.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det foreligger dokumentasjon på installasjonen.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det er ikke behov for ytterligere kontroll av dette anlegget.

TO 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarslere og slukkeapparat. Varslere er tilknyttet sentral som har direkte utrykning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

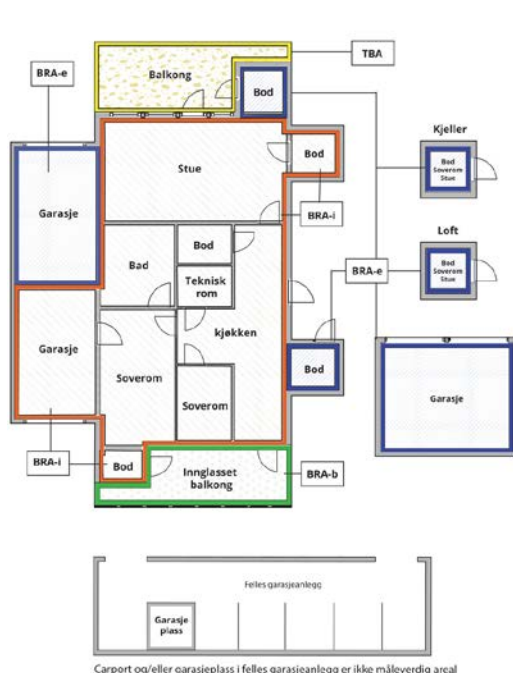
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	101		16	117	
SUM	101		16		
SUM BRA	117				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, stue/kjøkken		Innglasset balkong

Kommentar

Det er bruken av rommet ved befaring som avgjør definisjonen på rommet. 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. Arealberegningen tar ikke hensyn til lovlighet og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringsdagen.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det er skrå og buede vegger i denne boligen. Det er derfor komplisert og nøyaktig måle boligen med tradisjonelt utstyr. Avvik kan forekomme. Tegninger er derfor delvis lagt til grunn for areal-utmåling.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger byggemeldte tegninger som stemmer med bruken på befaringsdagen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	101	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.10.2025	Tom Erik Tørring	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	35	1720	0	39	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse Kleivane 28							
Hjemmelshaver Syre Berit Vindenes							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger fint plassert i etablert og rolig området. Relativt sentrumsnært. Kort avstand til butikker.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med fellesområder.

Tinglyste/andre forhold

Det er fast parkering og bodplass i lukket anlegg. Det er også heis i bygget.
Det kan påregnes mnd innbetaling på kroner 2545,- til sameiet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 790 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	31.10.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	31.10.2025		Innhentet		Nei
Tegninger	31.10.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). 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).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MN1893>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Haugesund	
Oppdragsnr.	
1509250310	

Selger 1 navn
Berit Vindenes Syre

Gateadresse	
Kleivane 28	

Poststed	Postnr
HAUGESUND	5538

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1509250310

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skifte av varmekolber på varmtvannstank
Arbeid utført av	Rørlegger Sirnes

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet til ny komfyrvakt
Arbeid utført av	Persson Elektro as

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	DLE, Det lokale eltilsynet var innom i 2024, ingen merknader
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1509250310

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bygget ble malt utvendig

Arbeid utført av

Ukjent

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

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)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1509250310

Tilleggskommentar

Ventilasjonsanlegget ble renset mai 2024.

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 forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven 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. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1509250310

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Berit Vindenes Syre	4c4105bf883b161babb5a5 a8dc84b85b12832a00	22.10.2025 16:08:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1509250310

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Kleivane 28 - Nabolaget Rossabønakken/Søllerødfeltet - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



Offentlig transport

Eventyrvegen Linje 209, 210, X210, N288	6 min 0.4 km
Haugesund Karmøy	15 min
Bergen Flesland	99.9 km

Skoler

Lillesund skole (1-7 kl.) 405 elever, 20 klasser	6 min 2.5 km
Rossabø skole (1-7 kl.) 296 elever, 14 klasser	7 min 2.9 km
Brakahaug skole (1-7 kl.) 163 elever, 8 klasser	7 min 3.5 km
Hauge skole (1-10 kl.) 363 elever, 22 klasser	10 min 4.3 km
Håvåsen skole (8-10 kl.) 420 elever, 16 klasser	19 min 1.6 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	15 min 1.3 km
Haugaland videregående skole 815 elever	7 min 3.3 km

Ladepunkt for el-bil

Community by Shell Recharge Indust...	16 min
Community by Shell Recharge Indust...	18 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

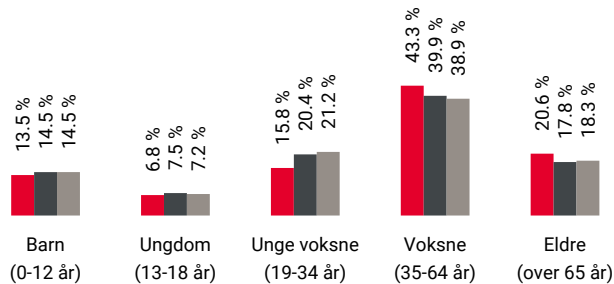
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rossabønakken/Søllerødfel...	1 531	719
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Bjørgene barnehage (0-5 år) 84 barn	14 min 1.1 km
Amanda barnehage (1-5 år) 60 barn	19 min 1.6 km
Haugaland idrettsbarnehage (0-5 år) 72 barn	19 min 1.6 km

Dagligvare

Kiwi Salhusvegen PostNord	12 min 1 km
Coop Extra Austmannaveien PostNord	17 min 1.5 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Trafikk

Lite trafikk 85/100



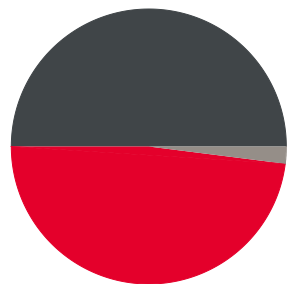
Vedlikehold hager

Godt velholdt 81/100

Sport

⚽ Pernillevegen Balløkke	11 min	🚶
Ballspill	0.9 km	
⚽ Hellandsmarka balløkke	12 min	🚶
Ballspill	1 km	
🚴 Liv & Lyst treningssenter	12 min	🚶
🚴 Haugesund Aerobic & Tr.senter avd. ...	5 min	🚗

Boligmasse



48% enebolig
50% blokk
2% annet

Varer/Tjenester



Oasen Storsenter

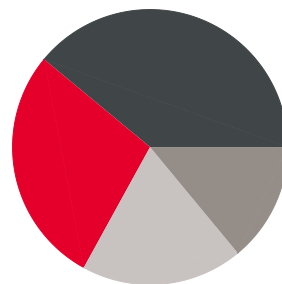
6 min 🚗



Apotek 1 Spannavegen

22 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder
39% 6-12 år
14% 13-15 år
19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



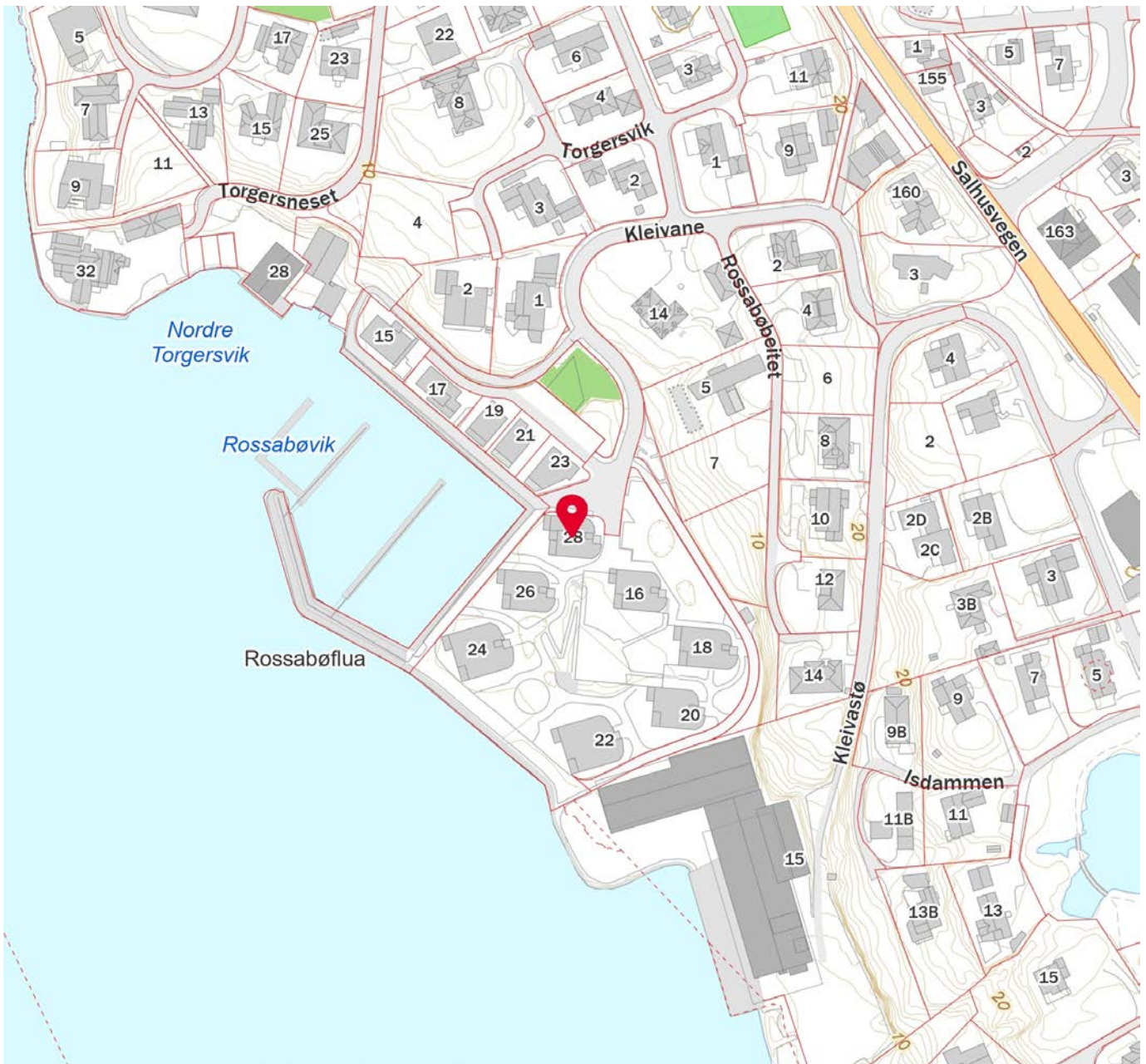
0%

45%

Rossabønakken/Søllerødfeltet
Haugesund
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



 Haugesund kommune		Ferdigattest Etter plan- og bygningslova (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10, jf. byggesaksforskrifta (SAK10) §§ 8-1 og 8-2. JpID: 21/59630		
Ansvarlig søker Arkitektkontoret Brekke Helgeland Brekke AS Postboks 29 5501 HAUGESUND		Tiltakshaver A Utvik AS Postboks 75 4299 AVALDSNES		
Ferdigattest er gitt for				
Adresse Kleivane 28	Gårdsnr. 35	Bruksnr. 1720	Festenr.	Seksjonsnr.
Type tiltak/bygning Leilighetsbygg 7 boenheter				
Vedtaksdato 16.09.2021	Vedtaksnr. 489/21			
Dato for søknad om ferdigattest:		16. september 2021		
Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det er gitt tillatelsen for, jf. pbl § 20-3.				
Merknader Det er ikke gitt opplysninger om at det er gjort endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og merknader gitt i tillatelsen. Tidligere saksnummer i Ephorte 12/5926				
Sted Haugesund	Dato 16.09.2021	Underskrift Kjetil Husevåg <i>Dokumentet er godkjent elektronisk.</i>		

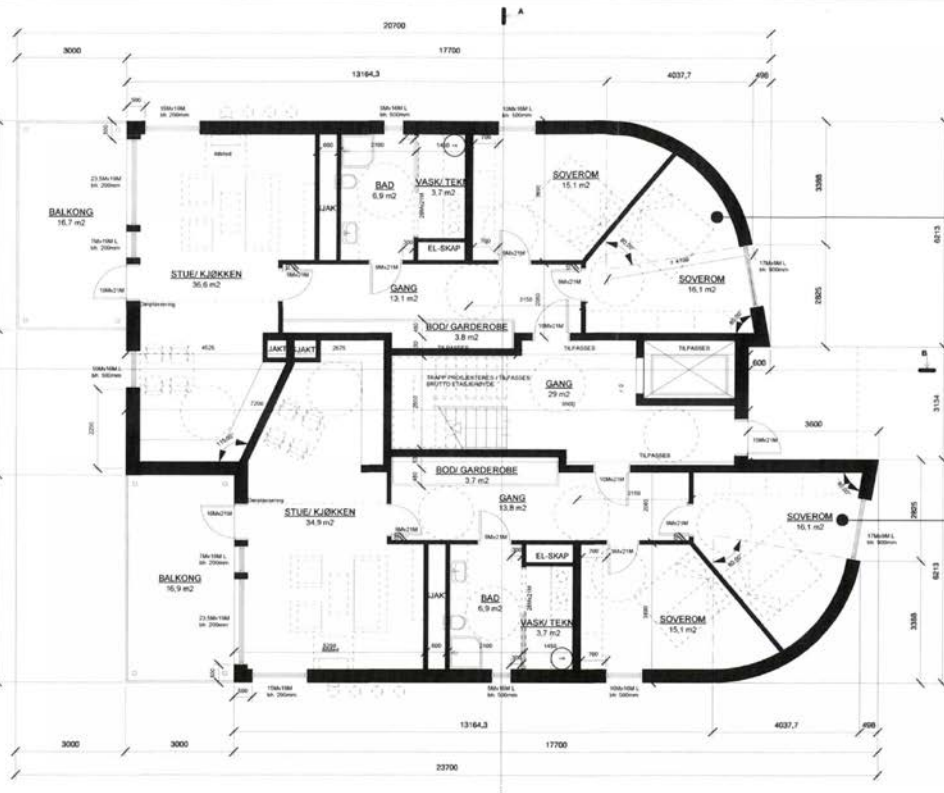
Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

Klagefrist	Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er sendt på e-post eller postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du mottok brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få lengre klagefrist. Dette må i så fall begrunnes.
Innhold i klagen	Du må opplyse om hvilket vedtak du klager på, grunnen til at du klager, hvilke endringer du ønsker, og eventuelt andre opplysninger som kan ha noe å si for vår vurdering av klagen. Klagen må være underskrevet.
Hvem sender du klagen til?	Klagen sender du på e-post til postmottak@haugesund.kommune.no eller i brev til Haugesund kommune, Byggesak og tilsyn, Postboks 2160, 5504 HAUGESUND. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
Klageinstans	Statsforvalteren er klageinstans i noen saker, og kommunens klageutvalg, er klageinstans i andre saker. Dersom saken går til en klageinstans, vil du få konkret beskjed om hvilken instans det er.
Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning	Med noen unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finner du i §§ 18 og 19 i forvaltningsloven. Har du behov for veiledning, ta kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.
Kostnadene med klagesaken	Hvis vedtaket blir endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket større kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, f.eks. til advokathjelp. Hvis det trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekning av saksomkostninger må fremmes innen tre uker etter at det nye vedtaket ble gjort kjent for deg.
Klage til sivilombudsmannen	Hvis du mener at du er urettferdig behandlet av den offentlige forvaltningen, kan du sende inn en klage til Sivilombudsmannen. Sivilombudsmannen kan ikke endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort feil eller noe er forsømt. Dette gjelder ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd (regjeringen). Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.

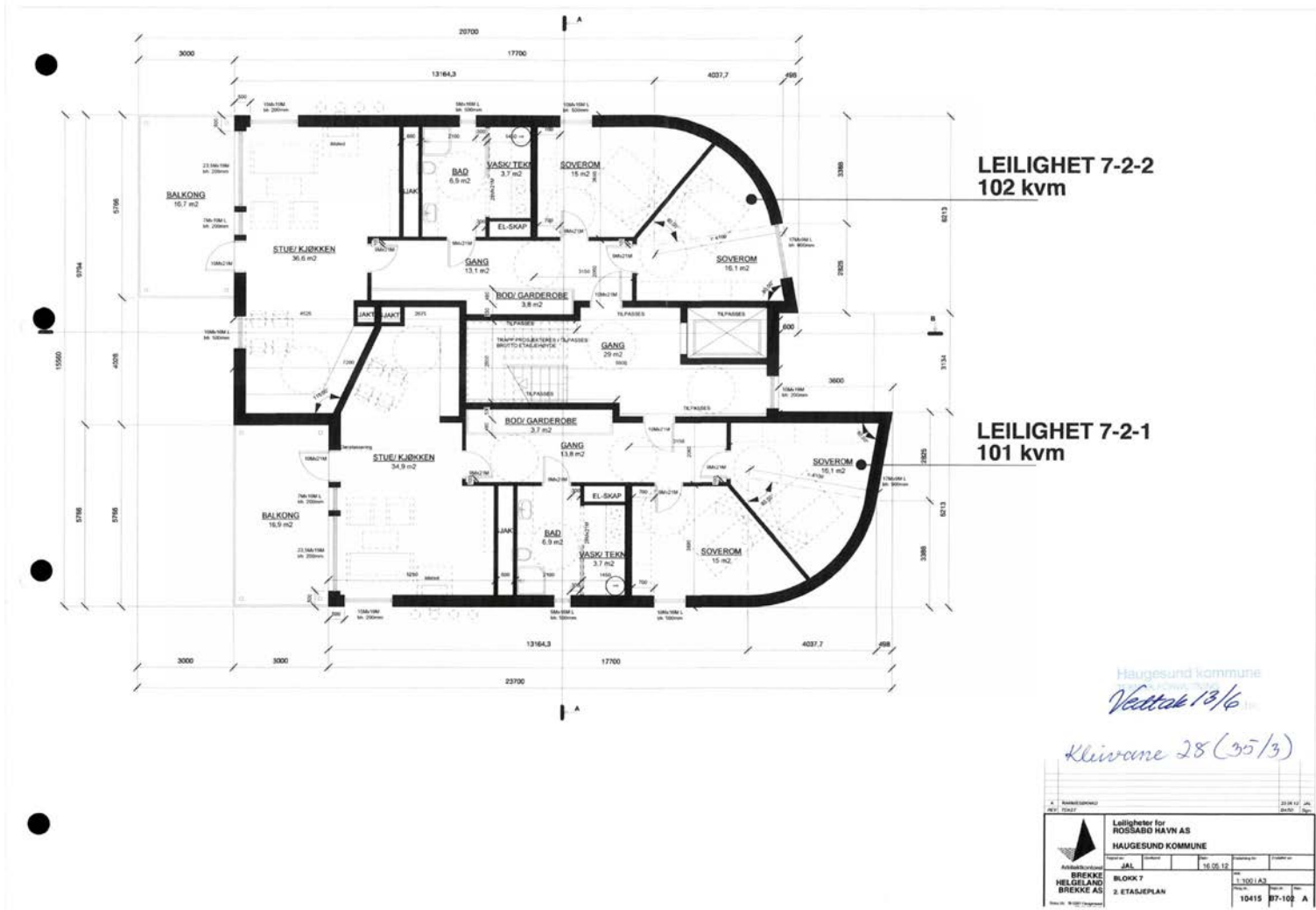


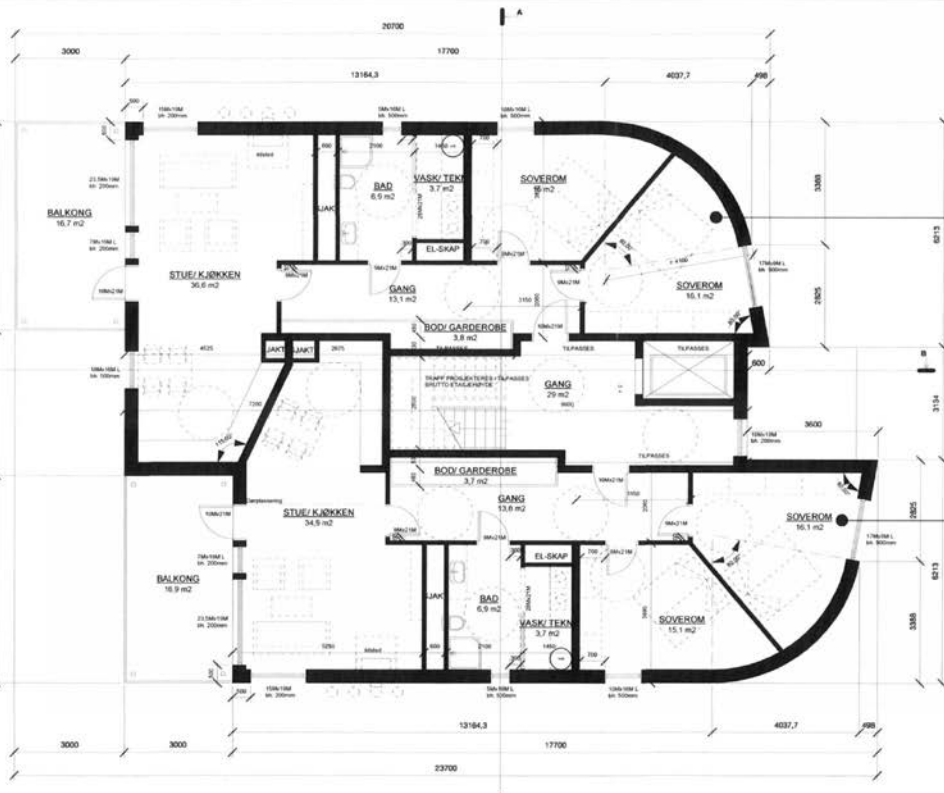
Haugesund kommune

Vettak 13/6

Kliverne 28 (35/3)

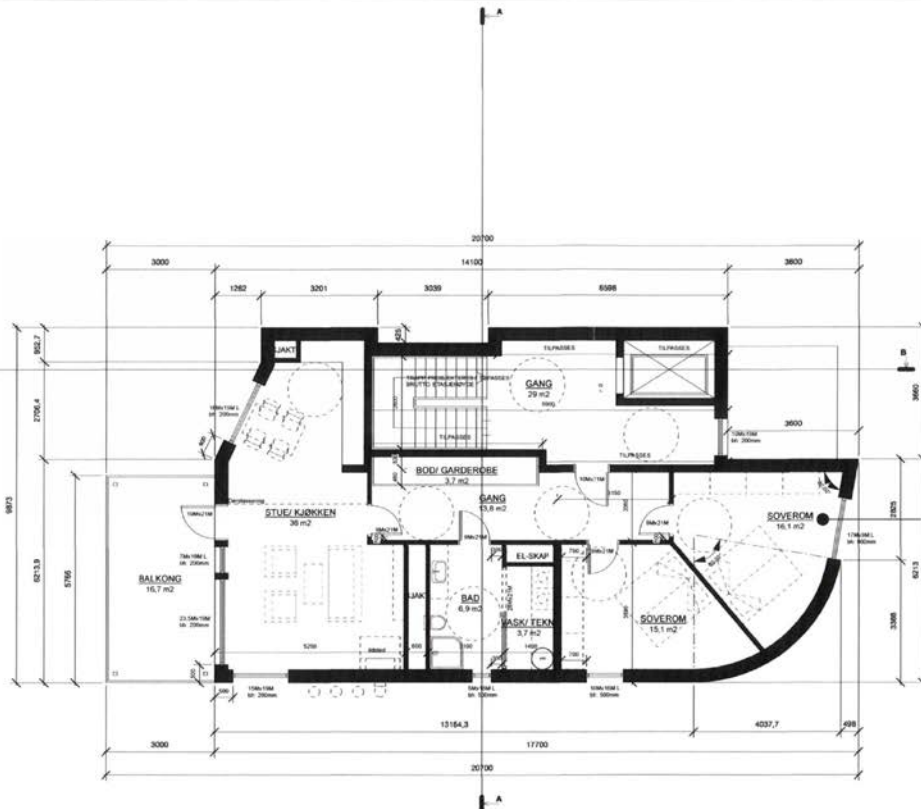
Leiligheter for ROSABO HAVN AS		HAUGESUND KOMMUNE	
Ansøker	JAL	Dato	18.05.12
BLOKK 7		1:1001 A3	
1. ETASJEPLAN		10415 37-10 A	





Haugesund kommune
Vattak 13/6
Kleivane 28 (35/3)

Leiligheter for ROSSABO HAVN AS		HAUGESUND KOMMUNE	
Prosjekt	BLOKK 7	Dato	16.05.12
Arkitekt	BREKKE HELGE LAND BREKKE AS	Skala	1:100 / A3
3. ETASJEPLAN		Blatt nr	10415
		Blatt av	37-108 A

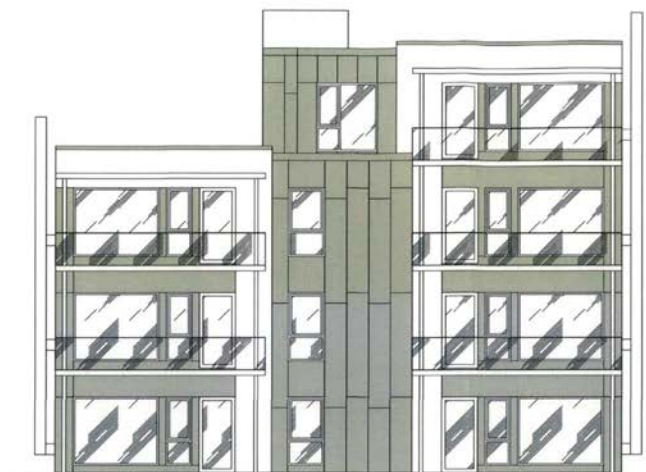


LEILIGHET 7-4-1
101 kvm

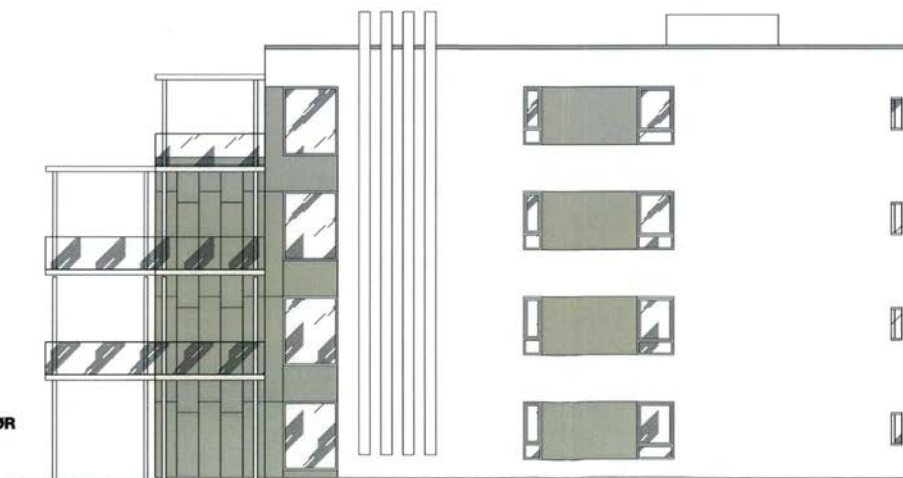
Haugesund kommune
 Vedtak 13/6
 Klusane 28 (35/3)

Leiligheter for ROSABE HAVN AS		HAUGESUND KOMMUNE	
Ansøker	JAL	Dato	16.05.12
Prosjekt	BLOKK 7	Skala	1:100 (A3)
4. ETASJEPLAN		Bladnr	10415 07-10 A

FASADE MOT VEST



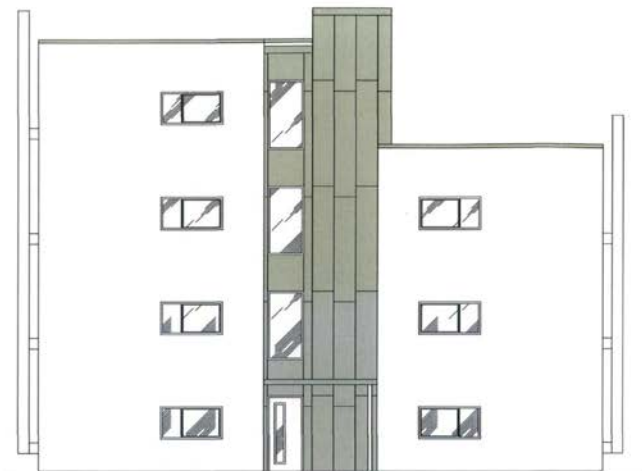
FASADE MOT SØR



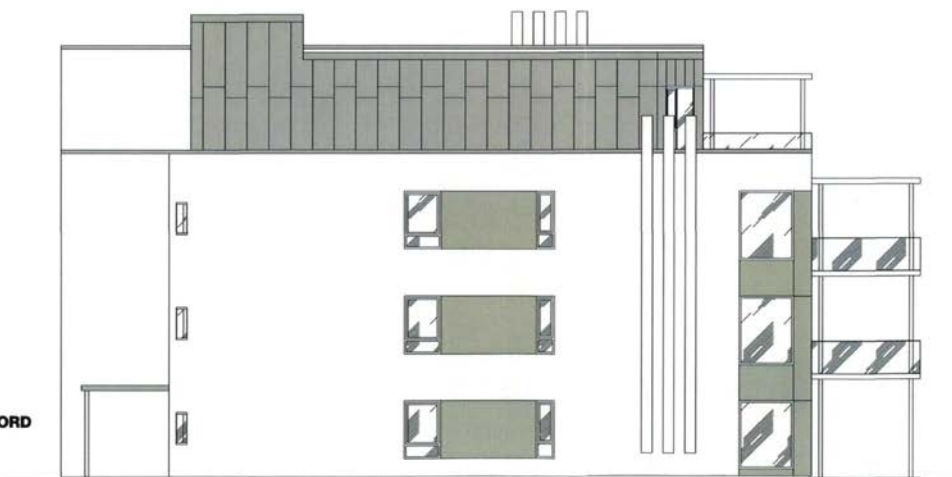
Haugesund kommune
 Vedtak 13/6
 Kleivane 28 (35/3)

Arkitektfirmaet		18.05.12		1:100 / A3	
BROCKE HJELAND BROCKE AS		BLOKK 7 FASADER 1		10415 87-35 A	

FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD



Haugesund kommune
 Vedtatt 13/6
 Klivane 28 (35/3)

Arkitektkontor		13.06.18		13.06.18	
BIRCKE HELGE LAND BIRCKE AS		BLANK 7		1:1000 A3	
Løstgater for ROSBAS HAVN AS		HAUGESUND KOMMUNE		10415 97-352 A	

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjrt: 27.10.25 Side 1 av 2

Sameiet Rossabn Havn Bolig	V ³ r ref.:	2225/39	Fjdselsdato eier:	20.09.1949
KLEIVANE 28	Type:	Sameie		
5538 HAUGESUND	Eiere:	Berit Vindenes Syre		
Organisasjonsnr: 914 848 849	Seksjonsnr:	39		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m ³ ned:	2 872		
Felleskostnader:	Fellesutgifter		2 226
Tilleggsytelser:	Renovasjon		237
	Altibox TV/Internett		409

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.:	21
Klient ajourf. l ³ n:		Klient gj. s. ³ rsoppg.:	1 120

4: S~~N~~rskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Sigurd Gaard
Adresse: Kleivane 24
Postnr/-sted: 5538 HAUGESUND
Telefon: Mob.: 46904647
E-post: rossabohavn@heihaubo.no

6: Ligning - 2024

Annen formue:	6 668	Gjeld:	21	Andre inntekter:	20
		Utgifter:	21		

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr:	39	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendomG³ rds/bruksnr: 35/1720 - seksjon:39

Bygningstype: Lavblokk

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0000888580
--------------	------------------------	-----------	--------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0101

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Bal.vent og pipe
Heis:	J a		
Parkeringstype:	En P-plass i felles garasjeanlegg ()		
Systeml ³ s:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3
Livslnp standard:	J a	Kategori:	101 m2

Fasiliteter:

Kollektivt tilknyttet Haugaland Kraft med Altibox og fiberbredb³ nd
1 stk parkeringsplass til hver leilighet i lukket garasjeanlegg.
Borettslaget har HMS -lrsningen VestboHMS
Sykkelparkering under bygg 1 og 2

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjrt: 27.10.25 Side 2 av 2

Sameiet Rossabn Havn Bolig	V³ r ref.: 2225/39	Fjdselsdato eier: 20.09.1949
KLEIVANE 28	Type: Sameie	
5538 HAUGESUND	Eiere: Berit Vindenes Syre	
Organisasjonsnr: 914 848 849		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

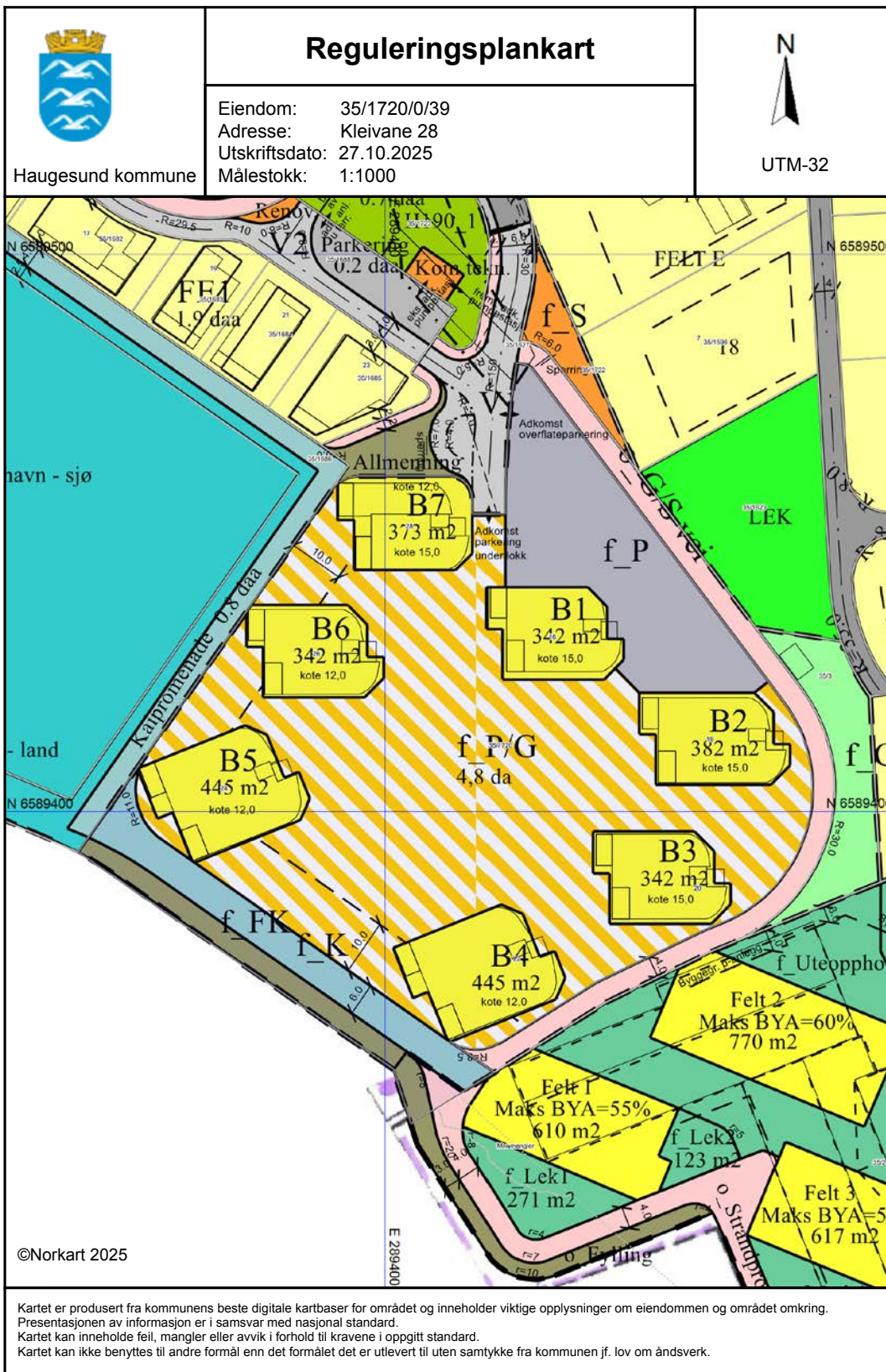
Sportsbod til alle under bygg 1 og 2

Annen informasjon:

Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker forkjpsretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved kjnp av bruktbolig i Vestbo BBL . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

Sted:_____ Dato:_____

Berit Vindenes Syre
Andelseiers underskrift



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Frittliggende småhusbebyggelse	Abc	Påskrift kotehøyde
	Kjøreveg	Abc	Påskrift plantilbehør
	Gate med fortau		
	Gang-/sykkelveg		
	Frionråder		
	Anlegg for lek		
	Privat veg		
	Område for anlegg og drift av kommunalteknikk		
	Felles avkjørsel		

Reguleringsplan PBL 2008

	Sikringsonegrense
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Nærmiljøanlegg
	Avløpsanlegg
	Renovasjonsanlegg
	Uteoppholdsareal
	Lekeplass
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang/sykkelveg
	Sykkelveg/-felt
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Kai
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Grønnstruktur
	Frionråde
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende
	Havneområde i sjø
	Småbåthavn
	Sikringsone - Frisikt
	Sikringsone - Andre sikringssoner
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Bestemmelseområde - Anlegg- og riggområde
	Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert kjørefelt
	Målelinje/Avstandslinje
	Vegstegning/ fysisk spere
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnyttning
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius



Haugesund kommune

Grunnkart

Eiendom: 35/1720/0/39
Adresse: Kleivane 28
Dato: 27.10.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon

-  Fiktiv grense
-  Eiendomsgrense - innmålt
-  Eiendomsgrense - usikker
- Ahr** Gårds- og bruksnummer

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

-  Godkj. Nybygg

VEG

-  Annet vegareal
-  Avgrensning mot annet vegareal
-  Vegdekkekant

Høydeinformasjon

-  Høydekurve 5m
-  Høydekurve 1m
-  Forsenkningkurve 1m

Ledningsnett

-  Fordelingsskap
-  Mast
-  Kumlokk

Kyst

-  Havflate
-  Kystkontur tekniske anlegg

Bygninger

-  Bygning under bakken
-  Fiktiv bygningsavgrensning
-  Bygningsdelelinje
-  Taksprang Bunn
-  Bygning - Boligbygg
-  Bygning - Andre bygg
-  Annen bygning
-  Bygning punkt
-  Takriss
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje

Adresser

- Ahr** Adressepunkt tekst
- Gateadresse

Stedsnavn og andre tekster

- Ahr** Fritekst

Vann og avløp

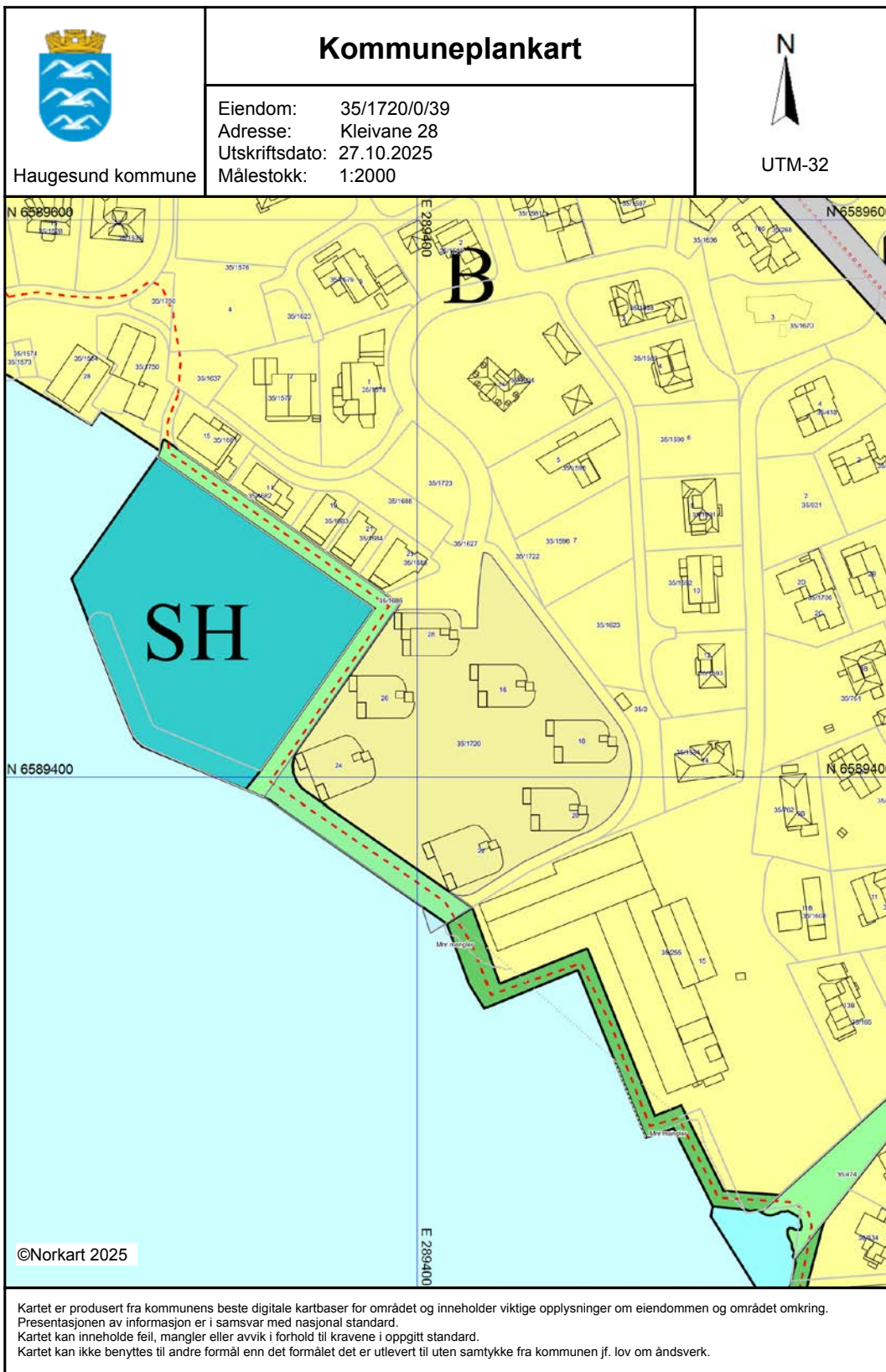
-  Avløp felles
-  Overvannsledning
-  Spillvannsledning
-  Vannledning
-  Brannkum
-  Kum
-  Kran
-  Påkoblingspunkt
-  Sluk
-  Stengeventil
-  Trasepunktledning



Oversiktskart for eiendom 1106 - 35/1720//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  Friområde - fremtidig
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Småbåthavn - nåværende
-  Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grænse for arealformål
-  Sykkelveg - fremtidig
-  Turveg/turdrag - fremtidig
-  Påskrift områdenavn

Vedtatt på årsmøtet den 22.04.25

Husordensregler for sameie Rossabø Havn Bolig

1.0 Alminnelige ordensregler

- 1.1 All ballsport og tilsvarende lek skal foregå på lekeplassene.
- 1.2 Parkering og hensetning av motorkjøretøyer på sameiets område er ikke tillatt utenfor de av styret godkjente oppmerkede plasser. Dette gjelder også båter, tilhengere og bobiler. Opplag av kjøretøyer på disse plassene er ikke tillatt.
- 1.3 Oppsetting av ekstra antenner er ikke tillatt.
- 1.4 Boligen med tilhørende rom må brukes med aktsomhet. Beboerne er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet. Det er viktig å følge de bruksanvisninger som er gitt. Meld fra til styret umiddelbart om vesentlige skader som oppstår.
- 1.5 Fasadeforandring kan ikke foretas uten styrets godkjenning.

2.0 Bruk av leilighet

- 2.1 Leiligheten brukes slik at det ikke sjenerer andre beboere. Ved festlige anledninger skal naboer varsles hvis dette kan føre til noe mer støy enn vanlig, og som kan vare utover det tidspunktet som det vanligvis skal være ro. Et slikt varsel tilsidesetter ikke vanlige hensyn til naboene.
- 2.2 Lufting av leilighetene må bare foregå gjennom vinduer eller egne utgangsdører til det fri. Det er som hovedregel ikke tillatt å riste tepper og klær fra verandaer og vinduer.
- 2.3 Ved framleie skal sameiet ha beskjed. Dette gjøres på mail til rossabohavn@heihaubo.no. Huseier har informasjonsplikt til leietaker.
- 2.4 Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill på terrasser og uteområder. Bruk av gassgrill og annet gassdrevet utstyr, samt oppbevaring av gass, på terrasser, i leiligheter og i boder, er ikke tillatt på grunn av sameiets brannsikkerhet. Innglassing av terrasser setter strengere krav til brannsikkerhet. Innglassede terrasser skal om de møbleres, møbleres med utemøbler og som et uteområde, slik at møblering ikke medfører ekstra mengde brennbart materiale. Det er heller ikke tillatt å bruke terrasser som lagerplass. Det refereres til rapport fra Q-rådgivning februar 2025, «Sameiet Rossabø Havn Bolig – Brannsikkerhet»
- 2.5 Beboer plikter å sette seg inn i brannalarminstruks jf oppslag ved hovedinngangsdør i 1 etg. Ring brannvesenet øyeblikkelig på tlf. 110 ved brann. Ved utilsiktet utløsning av alarm anlegget må en også ringe tlf. 110 for å kunne stanse utrykningen. Dette er viktig for å unngå kostnader ved utrykning. Ved utrykninger på grunn av utilsiktede utløsning av alarm kan leilighetshaver bli stilt økonomisk ansvarlig for utrykningskostnadene.

3.0 Felles arealer

3.1 Trappeoppgangene

Det skal være rent og ryddig i trappeoppgangene. Dette innebærer at det ikke skal møbleres, dekoreres eller brukes til annet innbo eller lagring. Disse skal være fri for parkering av sykler, vogner og lignende. Ryddige trappeoppganger er en del av vår brann- og evakueringssikkerhet.

Skader som oppstår i trappeoppgangene er den enkelte sameier selv ansvarlig for.

3.2 Garasje

Ta hensyn i garasjen. Dette er en oppstillingsplass for bilene våre, og skal ikke benyttes til annet (for eksempel bilvask). Det samme gjelder oppbevaring av teiner, vedsekker, bildekk og andre ting som skal plasseres i bod. Hver enkelt beboer har ansvar for at dørene til garasjen til enhver tid er låst forsvarlig. Barn skal ikke oppholde seg i garasjen uten ifølge med en voksen. Lys i bodene skal være slukket når ingen oppholder seg der og dørene SKAL være låst. Oppbevaring av brennbare og etsende væsker er ikke tillatt i garasjen.

Det skal ikke henges eller monteres noe på sprinkleranlegg i garasje eller boder.

I boder skal det være en vertikal avstand på minst 50 cm fra sprinklerdyse til øverste punkt på hyller eller gjenstander for å ikke redusere effekten av sprinkleranlegget.

3.3 Søppel

All søppel som kastes skal være forsvarlig pakket slik at vi kan ha et ryddig og skikkelig renovasjonsplass. Pappkartonger SKAL flatpakkes før det kastes, slik at det er plass til naboens papir også. All matavfall som kan lukte vondt SKAL pakkes ekstra godt slik at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Sekker med plastavfall skal knyttes når posen er full! Søppel skal ikke plasseres på utsiden av containerne. HUSK SORTERING AV SØPPEL!

3.4 Felles uteareal

Dette er vårt felles uterom, og vi har et felles ansvar for at dette er en trivelig plass for alle i sameiet. Papir og annet avfall må ikke kastes omkring slik at det ødelegger et ellers godt inntrykk. Opphold i fellesarealet skal ikke sjenere andre i sameiet.

3.5 Lading av elsykkel/elsparkesykkel

Batterier til elsykkel/elsparkesykkel skal ikke lades i fellesområdene uten tilsyn. Gjelder sykkelbod, garasje og boder.

4.0 Husdyrhold

Husdyrhold må ikke være til sjenanse for de øvrige beboere.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Rossabø Havn Bolig

Det innkalles herved til ordinært årsmøte

**tirsdag 22.04.2025 kl. 18:00 Sted: Quality hotell Maritim, Åsbygt. 3 (møterom
Rennesøy)**

Dagsorden:

- 1 Konstituering
- 2 Årsmelding
- 3 Årsoppgjør og revisjonsberetning
- 4 Godtgjørelse til styret og revisor
- 5 Saker til behandling
 - 5.1 Endring av vedtekter
 - 5.2 Endring av husordensregler
- 6 Valg

Velkommen til årsmøte!

Haugesund, 03.04.2025
Styret i Sameiet Rossabø Havn Bolig

1. Konstituering

- 1.1 Fremmøte
- 1.2 Valg av møteleder og sekretær
- 1.3 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
- 1.4 Valg av protokollvitne

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

3. Årsoppgjør og revisjonsberetning

Forslag til vedtak: Årsoppgjøret godkjennes og årsresultatet overføres til opptjent egenkapital. Revisjonsberetningen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret og revisor

Godtgjørelse vedtas på bakgrunn av styrearbeid utført det siste året.

Styret fremmet følgende forslag: kr. 0,- i honorar
Revisors godtgjørelse fastsettes etter regning.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

5. Saker til behandling

5.1 Endring av vedtekter

Vedtektsendring ang. eierskiftegebyr, utleiegebyr og antall medlemmer i styret.

Vedlagt følger styrets forslag til nye vedtekter med endringer i rødt

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

5.2 Endring av husordensregler

Vedlagt følger styrets forslag til nye husordensregler med endringer i rødt.

Her er den ene endring med bakgrunn i å kunne fakturere ved utilsiktet utløst alarm .
Paragraf 2.5. Vi kan ikke holde regnskap på hvem som utløst alarm flere ganger, og styret ønsker mandat til å fakturere fra første uttrykning.

Endringer i paragraf 2.4, 3.1 og 3.2 er utfra å bedre brannsikkerhet. Det henvises til anbefaling og rapport fra Q-rådgivning, vedlagt.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

6. Valg

Her er de som skal **velges** inn i styret for Sameiet Rossabø Havn Bolig:

Styret 2025-2026(2027):

1 - Styreleder: Sigurd Gaard – 2026 (1 år) – På valg

2 - Styremedlem Kjell Hasselquist – 2026

3 - Styremedlem Unni Thorsen – 2027- På Valg

4 - Herbjørn Skumsnes – 2026 (Blir vara hvis 3 i styret)

Vara:

1 - Bjørn Seljestad – 2027 – På valg (Vara hvis 4 i styret)

2 - Terje Larssen – 2027 – På valg (Utgår hvis 3 eller 4 i styret og en vara)

3 - Per Ole Sund – 2027 – På valg (Utgår hvis 3 eller 4 i styret og en vara)

Forslag til valgkomite: Per Ole Sund og Olav Ertenstein

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn): _____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøte for Sameiet Rossabø Havn
Bolg tirsdag 22.04.2025

Sted: _____ Dato: _____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun én fullmakt per person.

Borettslagslova § 7-3. Fullmektig.

(1) Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.

Eierseksjonssameier: Ingen begrensning i antall fullmakter per person.

Eierseksjonsloven § 46. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.

Årsmelding 2024 for Sameiet Rossabø Havn Bolig

STYRET

Styret har bestått av:

Styreleder, Sigurd Gaard, Kleivane 24
Medlem, Kjell Hasselquist, KLEIVANE 18
Medlem, Olav Ertenstein, KLEIVANE 20
Medlem, Mathias Nordvik, KLEIVANE 16
Varamedlem, Frank Vikingstad, Djupastø 15 A
Varamedlem, Unni Karin Thorsen, Kleivane 22
Varamedlem, Herbjørn Skumsnes, Kleivane 26

Valgkomite

Per Ole Sundt

Thor Østrem

MØTER

Vi har hatt 6 styremøter sist år.

VEDLIKEHOLD

- Ordinært vedlikehold
- Nye postkasser som ble satt opp i garasje, samt en ny felles "aviskasse" ble satt opp ved inngang på alle bygg
- Styret forsøkte å få full FDV for fellesareal fra Utvik, men denne var dessverre ikke tilgjengelig. Det ble vurdert å gå videre med juridiske bistand, men styret vurderte at dette ville koste for mye i forhold til nytteverdi ettersom full FDV for fellesareal ikke er tilgjengelig.
- Inspeksjon av brannsikring/brann-vedlikehold mente at innglassede terrasser krevde utvidelse av sprinkleranlegg, sammen med andre funn. Dette arbeides det med i 2025 og vil gjennomgås som egen sak på årsmøtet i april i 2025.
- Alarmer som bruker 2G måtte erstattes da 2G skulle fases ut.
- Avtale med Vaglid på uteområde og brøyting ble sagt opp og ny avtale inngått med Spanne Fix
- Avtale med Toma om vasking er sagt opp og ny avtale er inngått med Rasa Services. Renhold av fellesareal i bod-område og sykkelbod må inn på dugnadslisten

DUGNAD

1 dugnader ble gjennomført i 2024. Stor takk til alle som deltok, spesielt dugnadssjef Vidar Framnes, og Erling Skigelstrand som holder oss med tyngre hageredskaper og utstyr som sameie ikke har. Fjorårets fokus på dugnaden 13 mai var:

- Ta bort mose fra gangveg i vest og oppover til garasjetak
- Ta bort gress som har grodd inn mot brosteiner
- Gå over alle tak samt overbygg, ta bort skitt og sjekke nedløp i renner
- Koste alle uteområder inkl. alle gangveger
- Rake / lufte i barken i alle bedd på uteområder
- Fylle på ny bark i vest ved gangveg opp til garasjetak
- Rydde bort løv rundt transformator i øst og sørover
- Gå over og se til at alle klatreplantene har oppheng ved fjell mot øst

- Sprøyte grønskekverker på alle trapper på fellesområder-
- Spyle og rengjøre rundt bossdunker samt rydde i område sør for boss plass
- Koste på parkeringsplassen
- Høytrykkspyle belegningsstein på uteområder hvor det ikke er spylt før
- Høytrykkspyle benker og glass på garasjetak mot vest
- Kutte kanstein skrå, er til venstre ved innkjørsel inn til garasjeanlegg

ØKONOMI

De økonomiske forhold beskrives i vedlagte årsregnskap

ANNEN INFORMASJON FRA STYRET

- Overdragelse fellesareal ved Boss plass fra Utvik til Sameiet ble gjennomført
- Innbruddsforsøket Kleivane 28 ble anmeldt.
- Stoler og bord i sykkelbod tilhørte en tidligere beboere. Disse er fjernet, og det vil bli kjøpt inn noen nye bord og stoler
- For øvrig er også avtale på matter sagt opp og det vil bli lagt ut nye matter eid av sameiet i mars 2025. Eventuell vask av matter må tas på dugnad, alternativt kjøpes det nye når det er behov.

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.02.2025

Arsregnskap 2024 Sameiet Rossabø Havn Bolig

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader		1 407 792	1 581 800	1 407 792	1 407 768
TV/ Internett		279 360	361 800	396 673	220 860
Andre inntekter		147 980	5 000	142 980	142 980
Leieinntekter		0	127 980	0	0
Strøm		101 205	93 579	92 000	95 600
Sum inntekter		1 936 337	2 170 159	2 039 445	1 867 208
Kostnader					
Sosiale kostnader/ aktiviteter	2	8 857	10 052	0	0
Energi, strøm		155 944	141 015	140 000	160 000
Renovasjon, vann og avløp		153 495	142 513	151 308	162 000
Renhold		138 021	138 283	140 000	140 000
Verktøy, inventer, rekvisita		2 923	736	9 000	0
Reparasjon og vedlikehold bygninger		372 808	1 901 678	350 000	400 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde		179 725	180 821	150 000	220 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr		3 342	0	0	0
Periodisk vedlikehold (heis, alarm)		194 191	163 998	160 000	140 000
Avskrivninger eiendeler	3	10 362	10 362	10 362	10 362
Serviceavtaler		52 955	10 571	12 000	4 000
Forsikringsskadesaker		0	0	10 000	0
Revisjonshonorar		6 370	6 045	6 045	6 700
Forretningsførerhonorar		64 489	61 315	64 500	68 000
Forretningsførerhonorar - tilleggstjenester		0	0	0	10 000
Porto og andre forsendelseskostnader		0	1 884	2 500	0
TV/ Internett		257 922	365 636	396 673	212 400
Forsikring		155 672	141 520	155 000	172 000
Andre driftsutgifter (gebyrer, gen.forsaml. reisekostnader m.m)		1 713	1 744	2 200	2 000
Sum kostnader		1 758 790	3 278 172	1 759 588	1 707 462
Driftsresultat		177 547	-1 108 013	279 857	159 746
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		1 038	0	0	0
Rentekostnader		1 120	6 741	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		82	6 741	0	0
Årets resultat		177 465	-1 114 754	279 857	159 746
Overført til/fra annen egenkapital		-177 465	1 114 754	0	0

Årsregnskap 2024 Sameiet Rossabø Havn Bolig

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre fellesanlegg	3	39 723	50 086
Sum anleggsmidler		39 723	50 086
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		11 003	8 818
Forskuddsbetalte kostnader		4 011	22 781
Andre restanser		237	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		373 823	346 777
Innestående på sparekonto		100 728	0
Sum omløpsmidler		489 803	378 376
SUM EIENDELER		529 526	428 462

Årsregnskap 2024 Sameiet Rossabø Havn Bolig

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		172 811	1 287 565
Årets resultat		177 465	-1 114 754
Sum opptjent egenkapital		350 276	172 811
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		7 694	8 344
Leverandørgjeld		169 388	134 757
Annen kortsiktig gjeld		2 168	112 550
Sum kortsiktig gjeld		179 250	255 651
Sum gjeld		179 250	255 651
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		529 526	428 462

Sameiet Rossabø Havn Bolig, 31.12.2024

Sigurd Gaard
Styreleder

Mathias Nordvik
Medlem

Olav Ertenstein
Medlem

Kjell Hasselquist
Medlem

Note 0 - Informasjon om årsregnskapet

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloves bestemmelser og god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i boligselskaper at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over disponible midler i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over de disponible midlene ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Disponible midler er de økonomiske midlene som en har til rådighet, og defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på de innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	122 725	1 227 117
Årets resultat	177 465	-1 114 754
Tilbakeføring avskrivninger	10 362	10 362
B. Årets endringer disponible midler	187 827	-1 104 392
C. Disponible midler pr 31.12	310 553	122 725
Avstemming		
Omløpsmidler	489 803	378 376
Kortsiktig gjeld	179 250	255 651
Disponible midler pr. 31.12	310 553	122 725

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifall ikke forventes å være forbigående.

Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmiddelets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for boligselskapet. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler

Disponible midler vises i særskilt note. Men disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingssplan:

A. Disponible midler fra foregående årsregnskap

B. Endring i disponible midler

C. Disponible midler årets regnskap

Note 2 - Arbeidsgiveravgift og andre lønnskostnader/ sosiale kostnader

	2024	2023
5995 Andre sosiale kostnader	8 857	10 052
Sum	8 857	10 052

Lønn og styrehonorar

Boligselskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Eiendeler

	Ladestasjon el-bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	103 625
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	103 625
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	63 902
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	39 723
Årets avskrivninger :	10 362
Anskaffelsesår :	2018
Antatt levetid i år :	10

Resultat og balanse med noter for Sameiet Rossabø Havn Bolig.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Rossabø Havn Bolig

Styreleder	Sigurd Gaard (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Mathias Nordvik (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Kjell Hasselquist (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Olav Ertenstein (sign.)	17.03.2025

Til årsmøtet i Sameiet Rossabø Havn Bolig

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Rossabø Havn Boligs årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Haugesund, 24. mars 2025
Deloitte AS

Jørn Marcussen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OQM82-FJSKH4CCE-ANSMA-8ECR7-LQ081

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Marcussen, Jørn-Didrik

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5990-4-1647836

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-03-24 11:54:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OQM82-FJSK14CCE-ANSMA-8ECR7-LQ081

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

VEDTEKTER

for

Sameiet Rossabø Havn Bolig

(org. nr. 914 848 849)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 22. april 2025.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Rossabø Havn Bolig.

Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 15.12.14.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 45 boligseksjoner og fellesareal slik det fremgår av seksjoneringsbegjæring, på eiendommen gnr. 35 bnr. 1720 i Haugesund kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter sportsbod og parkeringsplass i garasjekjeller.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold for registrering.

~~Ved eierskifte skal kjøper betale et eierskiftegebyr. Ved langtidsutleie (over 6 mndr.) skal et utleieskiftegebyr betales av eier av leiligheten. Gebyrets størrelse fastsettes av sameiermøtet. Ved eierskifte og utleie faktureres nye eiere og eier av utleiebolig for ekstra kostnader for bytte av skilt og eventuelt andre praktikaliteter.~~

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

Arbeider som utløser søknadsplikt til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det skal søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 72 parkeringsplasser. Av disse er 45 tilleggsareal og 27 fellesareal.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen.

(3) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret og kan bare skje til andre seksjonseiere/beboere i seksjonssameiet.

Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Kostnader

Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- snørydding/feiling
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har veto rett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass. Innglassing av terrassen er den enkelte eier sitt ansvar utover det som dekkes av sameiet sin forsikring.

Beboere blir fakturert full egenandel ved bruk av sameiets forsikring for skader på ting som ikke er en del av sameiets opprinnelige bygningsmasse.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene. Det innbetalte beløp refunderes ikke dersom boligseksjonen selges.

(10) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal i tillegg ha 3 medlemmer og ~~ett 3~~ varamedlem~~mer~~.

(2) Styremedlemmene og varamedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

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

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og et styremedlem i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren:

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

			Oppdragsnavn: Sameiet Rossabø Havn bolig – Brannsikkerhet	
			Brannteknisk notat	
			Rev. nr.: 00	Prosjektnummer: 2025055
			Type: Vurderinger vedrørende brannsikkerhet	
			Kommune: Haugesund	G. nr.: 35
Q Rådgivning AS Besøksadresse Kirkegata 133, 5527 HAUGESUND Trudvangveien 67, 3117 TØNSBERG		Postadresse: Postboks 95 5501 Haugesund Org. nr. 932 935 031		Adresse: Kleivane 16, 18, 20, 22, 24, 26 og 28 5538 Haugesund
E-post: ribr@q-rad.no , www.q-rad.no			Dato: 14.02.2025	
Oppdragsgiver: Sameiet Rossabø Havn Bolig			Oppdragsgiver referanse: Sigurd Gaard	
Oppdragsbeskrivelse/Mandat: Q Rådgivning skal utføre brannteknisk vurdering av innglassing av balkonger for sameiet, i tillegg skal det gis innspill på observert brannsikkerhet. Denne vurderingen er å anse som et vedlegg til eksisterende brannprosjektering [11].				
Sammendrag: Brannsikkerheten ivaretas ved eksisterende løsninger angitt i tidligere prosjektering, samt forhold som sørger for sikker bruk av balkonger etter innglassing. Notatet må ses i sammenheng med eksisterende dokumentasjon for bygget.				
Utført av:				Kontrollert av:
[Elektronisk signatur]				[Elektronisk signatur]
Thor Inge Lie Sr. Branningeniør				Bjørn-Harald Silseth Sr. Branningeniør
Rev.	Dato	Innhold		Utført

INNHALDSFORTEGNELSE

1	GRUNNLAG	3
1.1	KVALITETSSIKRING AV PROSJEKTERING	3
1.2	BESKRIVELSE AV TILTAKET	3
1.3	AVGRENSNINGER OG OVERORDNEDE KRAV	3
1.4	BRANNTÉKNISKE FORHOLD SOM MÅ VURDERES	3
2	BRANNTÉKNISK VURDERING AV BALKONGER	5
2.1	ENKELT GLASS ELLER ISOLER GLASS	5
2.2	UTFØRELSE AV BALKONG INNGLASSET MED ENKELT GLASS	6
2.3	FULLKLIMATISERT BALKONG	7
2.4	KONKLUSJON	7
3	BRANNSIKKERHET I SAMEIET	8
4	REFERANSER	9

1 GRUNNLAG

Den branntekniske vurderingen er basert på følgende:

- E-post korrespondanse med representant fra Sameiet – Sigurd Gaard
- Befaring ved sameiet, 27.01.2025

1.1 KVALITETSSIKRING AV PROSJEKTERING

Q Rådgivning har et kvalitetssystem bygd på prosedyrer og hjelpedokumenter. Det branntekniske notatet utføres av branningeniør med sidemannskontroll.

1.2 BESKRIVELSE AV TILTAKET

Sameiet Rossabø havn bolig består av syv boligblokker med et felles garasjeanlegg. Blokkene varierer mellom tre og fire etasjer, med felles parkeringsanlegg på nivå med første etasje, se Figur 1 - Oversiktsbilde



Figur 1 - Oversiktsbilde

1.3 AVGRENSNINGER OG OVERORDNEDE KRAV

Notatet er avgrenset til å kun omfatte brannhensyn ved innglassing av balkonger, samt gi innspill på den generelle brannsikkerheten basert på observasjoner ved befaring.

1.4 BRANNTEKNISKE FORHOLD SOM MÅ VURDERES

Tiltaket er en brannteknisk vurdering av innglassing av balkonger i syv boligblokker med tre og fire tellende etasjer. Denne rapporten setter ikke begrensninger til innglassing men forutsetter at tilgjengeligheten for redningsmulighet for brannvesenet fortsatt ivaretas i dette tiltaket.

Q Rådgivning forutsetter at eksisterende løsninger og byggverket i seg selv er iht. gjeldende regelverk og er godkjent.

Med bakgrunn i at innglassingen er utført tilbake i tid benyttes Sintef Byggforskblad 726.608 [9] som var gjeldende på installasjonstidspunktet.

Det legges til grunn at det er benyttet uisolert Innglassingssystemer med enkelt glass. Balkonger med enkelt glass ikke blir å regne som en del klimasonen til boenhet, og løsningen sammenlignes med en åpen balkong med bakgrunn i at enkelt glass vil knuse tidlig i et eventuelt brannforløp.

Dersom det velges et isolert system vises det til Byggforsk 520.310 [8], valg av et isolert Innglassingssystem kan endre forutsetninger for blant annet sprinklerstrategien.

2 BRANNTTEKNISK VURDERING AV BALKONGER

Q Rådgivning presiserer at dette ikke er en fullstendig prosjektering av bygget, men kun vurderinger omkring gitt mandat. Det er kun forhold omkring tiltaket som omtales.

2.1 ENKELT GLASS ELLER ISOLER GLASS

Det vurderes da at løsningene som er beskrevet i Byggforsk 726.608 er gjeldende for balkonger utført med enkelt glass, der forutsetningene beskrives som like som for en åpen balkong. Mens fullklimatisert balkong må utføres etter beskrivelser gitt i 520.310.

Når det gjelder innledning der det beskrives innglassing av balkonger i eksisterende bygninger skal i utgangspunktet oppfylle krav i byggt teknisk forskrift. Følgende beskrives «For nye boligbygninger med krav om heis krever byggt teknisk forskrift at også innglassede balkonger sprinkles».

Tidligere har følgende tekst vært inkludert i veiledning til kapittel 11-12 i TEK 17:

«Der NS-INSTA 900 angir at sprinkling kan sløyfes på åpne balkonger, gjelder dette om den åpne delen er minst 50 % av den totale «veggflaten». Vegg mot innenforliggende boenhet tas ikke med i beregningen. Det er den øverste delen av veggflatene som må være åpen. Åpning i rekkverk er ikke å anse som åpent areal. Svalganger eller felles balkonger som er rømningsvei må dekkes av sprinkleranlegget. Andre spesielle situasjoner må vurderes av ansvarlig prosjekterende for brannkonseptet (i brannsikkerhetsstrategien).»

Denne teksten er nå utgått fra veiledning, men inngår i ny standard for boligsprinkler NS-EN 16925:2018+NA:2019 Faste brannslukkesystemer [13].

Det kommer ikke klart frem i Byggforsk 726.608 om hvorvidt dette er gjeldende for en balkong glasset inn med enkelt glass, men 520.310 beskriver dette som noe som spesifikt gjelder for balkong innglasset med isolerruter;

«Balkonger innglassede med isolerruter skal, i likhet med balkonger med mindre enn 50 % åpen veggflate, vurderes som en del av boligens branncelle og brannsikres deretter. Det betyr at i bygninger med krav om automatisk brannslukkeanlegg skal dette også dekke balkongen. Vegger mot inntilliggende balkonger i andre brannceller må ha brannmotstand i henhold til bygningens brannklasse.» [8]

Med beskrivelser gitt i Byggforsk kan det vurderes dithen at ved å kun benytte seg av enkelt glass vil ikke dette regnes som et inngrep i byggverkets eksisterende brannsikkerhet, og vil være likestilt med en åpen balkong. Med bakgrunn i beskrivelser gitt for innglassing av balkonger kan da sprinkling unnlates der hvor det benyttes enkel og uisolert innglassing, siden branncelle ikke blir utvidet lenger ut i fasaden.

Denne tolkningen fremkommer også i nyhetsbrevet «Balkonginnglassing stadig mer populært» utgitt av Glass og fasadeforeningen, der følgende tolkning er lagt frem «Byggforsk presiserer at brannceller i en leilighet ikke blir utvidet lenger ut i fasade ved enkel og uisolert innglassing. Dette betyr at ved innglassing av balkonger i eksisterende bygninger/leiligheter, kan man slippe branntiltak som sprinkling av balkonger.» [12]

2.2 UTFØRELSE AV BALKONG INNGLASSET MED ENKELT GLASS

Kapittelet beskriver hvordan branntekniske løsninger for innglassering kan utføres med enkelt glass, med bakgrunn i Byggforsk 726.608.

Begrensninger i oppbevaring og organisatoriske forhold:

Av hensyn til brannsikkerhet må en unngå lagring av brennbare gjenstander på balkong som øker brannenergi vesentlig, dette kan være (ikke uttømmende liste):

- Stoppede møbler
- Gassflasker / grill
- Brennbar emballasje og lignende

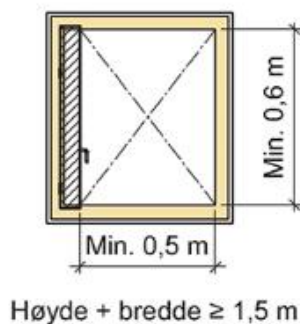
Det legges derfor til grunn at de innglassede balkongene innredes som en åpen balkong. I tillegg må det utvises stor forsiktighet ved bruk av tennkilder.

Dette er noe som dermed må beskrives i sameiets husregler, der en for eksempel kan forby bruk av grill, gassovner o.l. ved balkonger.

Når det gjelder risiko knyttet til oppbevaring av brennbare gjenstander kan dette også forekomme på åpne balkonger, men ofte ved innglassing vil det nok i flere tilfeller møbleres i en større grad enn ved en åpen balkong. Dermed vurderes det at organisatoriske forhold som vil begrense at brannenergien på balkongene økes vil være et viktig tiltak.

Brannvesenets tilkomst via balkonger

Det er i brannkonseptet angitt forutsetning om balkonger skal være tilgjengelige for rednings og slokkeinnsats via brannvesenets høyderedskap. Med bakgrunn i dette må det være mulig å åpne innglassingen tilsvarende som for rømningsvinduer. Høyde på åpningen må minimum være 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må minimum være 1,5 meter. [5]



Figur 2 - Minimumskrav til åpning for rømningsvindu [].

Materialer og røykspredning

Det må benyttes materialer i samsvar med forutsetninger i byggt teknisk forskrift / som angitt i byggets branntekniske prosjekteringsrapport, slik at materialer ikke gir uakseptable bidrag til brannspredning. Til innglassing brukes nesten bare aluminiumsprofiler [7]. Balkongdekke skal være tett, slik at røykspredning bak innglasset fasade forhindres.

2.3 FULLKLIMATISERT BALKONG

Dersom det eventuelt skulle benyttes et innglassingssystem med isolerruter kan dette regnes som en mer omfattende inngripen som kan påvirke byggverkets brannsikkerhetsstrategi.

Som beskrevet innledningsvis vil en fullklimatisert balkong regnes som en forlengelse av bakenforliggende branncelle. Det henvises til byggforsk 520.310 for balkonger utført med isolerglass. Der begrunnes det med at en fullklimatisert balkong er mer anvendbar, der det kan møbleres og innredes i en større grad. [8]

Det påpekes videre at balkonger med isolerruter skal, i likhet med balkonger med mindre enn 50 % åpen veggflate vurderes som en del av boligens branncelle og brannsikres deretter. Dermed vil en fullisolert løsning medføre krav til sprinkling av balkong og ytterligere vurdering av bæresystemet til balkongene når etasjeskille flyttes ut til og med enden av balkong.

2.4 KONKLUSJON

Dersom balkong utføres med enkelt glass, vil dette ikke medføre betydelige endringer på den gjeldende brannsikkerheten. Dette gir en løsning som beskrives av anerkjent institusjon / litteratur til å ha tilsvarende egenskaper som for en åpen balkong. Der god utførelse av balkongdekker, samt. organisatoriske tiltak i husregler som sørger for sikker bruk av balkongene vil være en bidragsyter til å ivareta brannsikkerheten i byggverket. Man må vurdere om det blir behov for åpningsglass i innglasset område opp mot muligheten for rednings og slokkeinnsats via brannvesenets høydemateriell.

3 BRANNSIKKERHET I SAMEIET

Q Rådgivning vil i dette kapittel angi innspill på den observerte brannsikkerheten i Sameiet Rossabø Havn bolig.

Parkeringskjeller:

Det benyttes sprinklerrør til oppheng av ladekabel til elbil. Dette må unngås for å sikre rørsystemet og sprinklerhoder mot unødvendig skade.

Rømningsveier (trapperom):

Det ble flere steder observert gjenstander i rømningsvei. Det ble observert møbler, innredning, og diverse andre gjenstander i felles trapperom som utgjør rømningsvei. Rømningsveier har strenge krav til overflater og kledninger på gulv, vegger og tak, slik at den skal opprettholde sin funksjon lengst mulig i et brannforløp og ikke bidra til videre brannspredning. Enkel innredning, bør i de fleste tilfeller kunne aksepteres, dette være f.eks. en stol, ett bord eller lignende, under forutsetning om at det ikke vil være til hinder ved evakuering. Derimot må «utvidelse av boenhet» til felles rømningsvei unngås, det må ikke plasseres garderobeskap, oppbevaringsløsninger eller lignende ute i rømningsveien. Tilføring av tennkilder, elektriske artikler, levendelys etc. må unngås.

Konklusjon

Sameiet virker generelt å ha god oversikt over det branntekniske, samt følge de branntekniske forutsetningene som gjelder på bygget. Det forslås at styret setter opp klare husregler eller lignende som tydelig beskriver hva som tillates, og hva som må unngås for å best mulig ivareta brannsikkerheten i fellesarealene og bygget generelt.

4 REFERANSER

Lover

1. PBL, LOV-2008-06-27-71. Lov om planlegging og byggesaksbehandling, 2008.

Forskrifter

2. TEK, FOR-2017-07-07-1164. Forskrift om tekniske krav til byggverk, 2017.
3. FOBTOT. FOR-2015-12-17-1710. Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn, 2015.
4. FOR-2009-06-08-602. Forskrift om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndtering. 2009.

Veiledning / HO – meldinger

5. VTEK, Veiledning om tekniske krav til byggverk. Kapittel 11. Sikkerhet ved brann. HO-2/2011, 2017.
6. H-2300 B, Grad av Utnytting, 2014

SINTEF Byggforsk, Byggedetaljblad

7. 726.608 Innglassingssystemer for balkong, 2017.
8. 520.310 Brannspredning via fasader, 2019.
9. 525.304 Balkong på etasjeskiller av betong for lett eller moderat trafikk, 2007
10. 520.391 Rømning via vindu. Krav og utforming

Andre

11. Brannteknisk prosjektering – Rossabø havn, leiligheter, Skansen consult, pro.nr. 120381, datert 20.11.2012
12. Glass og fasadeforeningen, *Balkonginnglassing stadig mer populært*, 2018. Hentet fra:
<https://www.glassportal.no/2018/10/04/balkonginnglassing-stadig-mer-populaert/> Lastet ned: 05.05.2020

Husordensregler for sameie Rossabø Havn Bolig

1.0 Alminnelige ordensregler

- 1.1 All ballsport og tilsvarende lek skal foregå på lekeplassene.
- 1.2 Parkering og hensetning av motorkjøretøyer på sameiets område er ikke tillatt utenfor de av styret godkjente oppmerkede plasser. Dette gjelder også båter, tilhengere og bobiler. Opplag av kjøretøyer på disse plassene er ikke tillatt.
- 1.3 Oppsetting av ekstra antenner er ikke tillatt.
- 1.4 Boligen med tilhørende rom må brukes med aktsomhet. Beboerne er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet. Det er viktig å følge de bruksanvisninger som er gitt. Meld fra til styret umiddelbart om vesentlige skader som oppstår.
- 1.5 Fasadeforandring kan ikke foretas uten styrets godkjenning.

2.0 Bruk av leilighet

- 2.1 Leiligheten brukes slik at det ikke sjenerer andre beboere. Ved festlige anledninger skal naboer varsles hvis dette kan føre til noe mer støy enn vanlig, og som kan vare utover det tidspunktet som det vanligvis skal være ro. Et slikt varsel tilsidesetter ikke vanlige hensyn til naboene.
- 2.2 Lufting av leilighetene må bare foregå gjennom vinduer eller egne utgangsdører til det fri. Det er som hovedregel ikke tillatt å riste tepper og klær fra verandaer og vinduer.

- 2.3 Ved framleie skal sameiet ha beskjed. Dette gjøres på mail til rossabohavn@heihaubo.no
Huseier har informasjonsplikt til leietaker.

- 2.4 Det er kun tillatt å bruke ~~gass-og~~ elektrisk grill på terrasser og uteområder. **Bruk av gassgrill og annet gassdrevet utstyr, samt oppbevaring av gass, på terrasser, i leiligheter og i boder, er ikke tillatt på grunn av sameiets brannsikkerhet. Innglassing av terrasser setter strengere krav til brannsikkerhet.**

Innglassede terrasser skal om de møbleres, møbleres med utemøbler og som et uteområde, slik at møblering ikke medfører ekstra mengde brennbart materiale. Det er heller ikke tillatt å bruke terrasser som lagerplass.

Det refereres til rapport fra Q-rådgivning februar 2025, «Sameiet Rossabø Havn Bolig – Brannsikkerhet»

~~Sikkerhetstiltak ved oppbevaring og bruk av brannfarlig gass:~~

- ~~–Gassbeholdere skal oppbevares stående, luftig og sikres mot å velte~~
- ~~–Brannfarlig gass skal ikke oppbevares i kjeller eller rom under terreng, eller på loft~~
- ~~–Følg leverandørens anvisning ved bruk av apparater og utstyr – apparater beregnet for utendørs bruk må aldri brukes innendørs~~
- ~~–Sørg for god ventilasjon ved bruk~~
- ~~–Flyttbare gassovner må ikke brukes i rom der folk sover~~
- ~~–Du kan oppbevare maksimalt en flaske på 11 kilo per boenhet.~~
- ~~–Gassflasken skal alltid kobles fra utstyret når det ikke er i bruk.~~

- 2.5 Beboer plikter å sette seg inn i brannalarminstruks jf oppslag ved hovedinngangsdør i 1 etg. Ring brannvesenet øyeblikkelig på tlf. 110 ved brann. Ved utilsiktet utløsning av alarm

anlegget må en også ringe tlf. 110 for å kunne stanse utrykningen. Dette er viktig for å unngå kostnader ved utrykning. Ved **gjentatte** utrykninger på grunn av utilsiktede utløsning av alarm kan leilighetshaver bli stilt økonomisk ansvarlig for utrykningskostnadene.

3.0 Felles arealer

3.1 Trappeoppgangene

Det skal være rent og ryddig i trappeoppgangene. **Dette innebærer at det ikke skal møbleres, dekoreres eller brukes til annet innbo eller lagring.** Disse skal være fri for parkering av sykler, vogner og lignende. **Ryddige trappeoppganger er en del av vår brann- og evakueringssikkerhet.**

Skader som oppstår i trappeoppgangene er den enkelte sameier selv ansvarlig for.

3.2 Garasje

Ta hensyn i garasjen. Dette er en oppstillingsplass for bilene våre, og skal ikke benyttes til annet (for eksempel bilvask). Det samme gjelder oppbevaring av teiner, vedsekker, **bildekk** og andre ting som **bør skal** plasseres i bod. Hver enkelt beboer har ansvar for at dørene til garasjen til enhver tid er låst forsvarlig. Barn skal ikke oppholde seg i garasjen uten ifølge med en voksen. Lys i bodene skal være slukket når ingen oppholder seg der og dørene SKAL være låst. Oppbevaring av brennbare og etsende væsker er ikke tillatt i garasjen.

Det skal ikke henges eller monteres noe på sprinkleranlegg i garasje eller boder.

I boder skal det være en vertikal avstand på minst 50 cm fra sprinklerdyse til øverste punkt på hyller eller gjenstander for å ikke redusere effekten av sprinkleranlegget.

3.3 Søppel

All søppel som kastes skal være forsvarlig pakket slik at vi kan ha et ryddig og skikkelig renovasjonsplass. Pappkartonger SKAL flatpakkes før det kastes, slik at det er plass til naboens papir også. All matavfall som kan lukte vondt SKAL pakkes ekstra godt slik at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Sekker med plastavfall skal knyttes når posen er full! Søppel skal ikke plasseres på utsiden av containerne. HUSK SORTERING AV SØPPEL!

3.4 Felles uteareal

Dette er vårt felles uterom, og vi har et felles ansvar for at dette er en trivelig plass for alle i sameiet. Papir og annet avfall må ikke kastes omkring slik at det ødelegger et ellers godt inntrykk. Opphold i fellesarealet skal ikke sjenere andre i sameiet.

3.5 Lading av elsykkel/elsparkesykkel

Batterier til elsykkel/elsparkesykkel skal ikke lades i fellesområdene uten tilsyn. Gjelder sykkelbod, garasje og boder.

4.0 Husdyrhold

Husdyrhold må ikke være til sjenanse for de øvrige beboere.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg 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, krokhangte 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.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. 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.

21. 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.

22. 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Kleivane 28
5538 HAUGESUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Erik Sjørgård

Telefon: 401 00 736
E-post: lars.erik.sorgard@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre