

# aktiv.

A photograph of a modern outdoor terrace. The terrace is furnished with wicker chairs and a sofa with beige cushions. A wooden slat screen is visible in the background, and a view of the ocean and mountains can be seen through the railing. The terrace is covered by a white pergola structure. The floor is made of dark wood planks. A white text box is overlaid on the bottom left of the image.

Røysvegen 13D, 5545 VORMEDAL

**Moderne og stilren 3-roms  
eierleilighet med herlig terrasse! |  
Parkeringsplass! | Attraktiv og  
sentral beliggenhet!**



Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler

## Lars Erik Sørsgård

**Mobil** 401 00 736

**E-post** lars.erik.sorgard@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Smedasundet 77, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 390 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 3 485,-  
**Omkostn.:** Kr 86 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 479 625,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 014,-  
**Selger:** Arild Wenneck Askeland

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2017  
**BRA-i/BRA Total** 90/95 kvm  
**Tomtstr.:** 5246.6 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 147, bnr. 683  
**Snr.** 8  
**Oppdragsnr.:** 1509250162

# Velkommen inn!

Velkommen til Røysvegen 13D - Presentert av Eiendomsmegler Lars Erik Sørsgård v/Aktiv Haugesund!

En moderne 3-roms eierleilighet med herlig terrasse og god planløsning. Leiligheten ble ferdigstilt i 2017 og har høy kvalitet på innredning og utstyr - bør oppleves! Attraktiv og sentral beliggenhet med kort vei til alle hverdagsfasiliteter.

Litt om kvaliteter:

- Arealeffektiv planløsning
- Åpen stue- og kjøkkenløsning
- Stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer
- Lekkert bad
- 2 store soverom, mulighet for 3 sov
- Balansert ventilasjon og varmepumpe
- Parkeringsplass
- Bod med opplegg for vask+tørk
- Ekstern sportsbod på ca. 5 m<sup>2</sup>
- Dagligvare like ved
- Skole og barnehage i kort avstand
- Kort vei til flotte turområder og Oasen Storsenter

Velkommen til visning - husk påmelding hos megler!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	38
Egenerklæring .....	55
Nabolagsprofil .....	136
Budskjema .....	145

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 90 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 95 kvm

TBA: 21 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 90 kvm Gang, soverom, soverom 2, bad, vaskerom, stue/kjøkken

BRA-e: 5 kvm Bod

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

21 kvm

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er muligheter for et 3 soverom i stuen.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

5246.6 kvm

### Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for sameiet.

### Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet på Moksheim i et nyere og flott boligområde. Umiddelbar nærhet til dagligvareforretningen Coop Extra som ligger rett over veien. For et utvidet butikk - og servicetilbud ligger Oasen Storsenter en kort kjøretur unna. Her finner du flere dagligvarebutikker, apotek, vinmonopol, blomsterbutikk, restauranter, klesbutikker m.m.

Det er flere skoler og barnehager i nærheten:

- Mykje skole (1-7 klasse)
- Norheim skole (1-7 klasse)
- Vormedal ungdomsskole (8-10 klasse)
- Karmsund videregående skole
- Vormedal barnehage (0-5 år)
- Mykje barnehage

Det er også kort vei til flotte turområder.

Forøvrig gode bussforbindelser til Norheim og Haugesund.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

### **Bygningssakkyndig**

Tm Taksering AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Leilighet:

Utvendig:

Vinduer: Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

Dører: Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse i tre, spaltetekke. Rekkverk i tre.

Innvendig: Etasjeskille/gulv mot grunn: Betongdekke mot grunn.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Våtrom, tak og fasade:

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp? Ja.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak,

yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Ja.

Har vært en svært liten vannintrengning på et av vinduene/karmen. Dette er reparert på bekostning av sameiet. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Søvik Bygg Og Eiendom

Beskrivelse av arbeidet: Enkel reparasjon, fjernet beslag/plate, og reparerte et mindre hull.

Generelt:

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

## **Innhold**

Velkommen til Røysvegen 13D - Presentert av Eiendomsmegler Lars Erik Sørgård v/ Aktiv Haugesund!

En flott 3-roms leilighet med herlig terrasse og god planløsning. Leiligheten ble ferdigstilt i 2017 og holder høy standard med bl.a et stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer og et lekkert bad, i tillegg til balansert ventilasjon og varmepumpe. Her kan du flytte inn og trives i fra første stund!

Bilen parkeres enkelt på sameiets parkeringsplass hvor det er anlagt 1 stk parkering til hver leilighet i sameiet. Her bor du i kort avstand fra skole, barnehage og flotte turmuligheter. Dagligvarebutikk ligger like ved boligen.

Velkommen inn!

Alle flater er malt i behagelige delikate farger, gulvet er moderne, flott parkett i hele boligen foruten om på bad, entrè og bod som har fliser. Dette gir leiligheten et helhetlig og gjennomført preg. Planløsningen er smart, og leiligheten er godt utnyttet. Meget stilrent og lekkert bad og kjøkken. Leiligheten har høy kvalitet på innredning og utstyr - bør oppleves!

Entrèen er lys og trivelig med god plass til å sette fra seg sko og henge yttertøy eller få installert garderobeskap.

Leiligheten har åpen stue- og kjøkkenløsning. Dette gir en god luftighet og flyt i

rommet. Store vindusflater gir rikelig med lysinnslipp og en luftig atmosfære i tillegg til flott utsikt utover nærområdet. Fra stuen er det utgang til deilig terrasse på ca. 21 m<sup>2</sup> hvor sommerdagene kan nytes. På terrassen har du god plass til å møblere med sittegruppe.

Stuen lar seg enkelt innrede med både sofagruppe, TV-møbel og spisebord. Byggetegningene viser at det er mulig å etablere et tredje soverom i stuen.

Stilrent og lekkert kjøkken utført med slette fronter hvor du har moderne kontrast mellom overskap og underskap. Kjøkkenet har benkeplate av laminat med nedfelt vask. Her er rikelig med skap- og benkeplass. Det er velutstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøl/frys, induksjons-topp, kombiovn og stekeovn/damp (disse medfølger). Det er også komfyrvakt og lekkasjesikring installert på kjøkkenet.

Leilighetens to soverom er av god størrelse med plass til ønsket innredning - seng, nattbord. Hovedsoverommet er utstyrt med store garderobeskap.

Baderommet er lekkert helfliset med hvite fliser på vegg og grå på gulv. Det er innredet med servant med skuffer under, vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare dusjdører i glass. Badet har varmekabler i gulv.

Leilighetens innvendige bod er praktisk for oppbevaring og har varmekabler i gulv. I boden har du også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Leiligheten har også en ekstern sportsbod på ca. 5 m<sup>2</sup> som gir godt med lagringsmuligheter.

### **Standard**

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.

Forhold som har fått TG2:

Andre utvendige forhold:

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Det er ikke kjent om det er utarbeidet vedlikeholdsplan for fellesdeler av bygget. Fremstår godt vedlikeholdt.

Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt. Dette kan undersøkes med styret i sameiet.

Etasje - Bad - Overflater Gulv:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Noe bom i flis. Dette betyr i korte trekk at ikke hele flisen har kontakt med underlaget og vil således være svak for støt. Flisen kan også løsne i aktuelt område.

Konsekvens/tiltak: Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Forholdet vurderes per nå ikke å ha umiddelbare konsekvenser. Det anbefales likevel å holde området under observasjon med tanke på eventuell videre utvikling. Dersom det oppstår løse fliser, vil det være behov for utbedring.

Etasje - Vaskerom - Overflater Gulv:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Noe bom i flis. Dette betyr i korte trekk at ikke hele flisen har kontakt med underlaget og vil således være svak for støt. Flisen kan også løsne i aktuelt område.

Konsekvens/tiltak: Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Forholdet vurderes per nå ikke å ha umiddelbare konsekvenser. Det anbefales likevel å holde området under observasjon med tanke på eventuell videre utvikling. Dersom det oppstår løse fliser, vil det være behov for utbedring.

Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning:

Det er skade i kombiovn/mikro. Det er hull i øvre del.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales utskifting av utstyret for å redusere risiko for brann og sikre trygg bruk. Dagens tilstand vurderes å innebære økt risiko, og tiltak bør påregnes. Utbedring anbefales utført av kvalifisert fagpersonell.

Varmesentral:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Normal levetid for slikt utstyr er 12 - 15 år.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det må påregnes at varmepumpen kan få behov for service eller utskifting i løpet av de nærmeste årene, da normal levetid for slikt utstyr er 12–15 år.

Konsekvensen av å ikke følge opp dette kan være redusert effekt eller driftsstans, noe som kan føre til manglende oppvarming og økte kostnader.

### **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.

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

#### **Hvitevarer**

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

#### **Parkering**

Det følger av vedtektene at parkeringsarealet er seksjonert som fellesareal. Det er anlagt 1 stk parkeringsplass til hver boligseksjon (flytende plasser).

#### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Landkreditt Forsikring AS, polisenummer 34124752

#### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

#### **Diverse**

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.

## Energi

#### **Oppvarming**

Det er installert luft/luft varmpumpe i denne boligen. Varmekabler på bad og i bod.

Det er installert balansert ventilasjonsanlegg i denne boligen.

#### **Informasjon om strømforbruk**

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

## **Energimerke**

Ikke angitt

## **Informasjon om 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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld**

Kr 3 390 000

### **Omkostninger kjøper**

3 390 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

84 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

86 140 (Omkostninger totalt)

98 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

100 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 476 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 488 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 490 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 16 515 for år 2025

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025:

Avløp: kr. 6 078,-

Eiendomsskatt: kr. 3 918,-

Renovasjon: kr. 3 640,-

Vann: kr. 2 879,04,-

Totalt: kr. 16.515,04.

Eiendomsskatt for 2026 er estimert til kr. 5.344,-.

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 896 035 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 584 141 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **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 om 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**

84/2092

#### **Felleskostnader inkluderer**

Utvendig byggforsikring, Altibox (tv og internett), strøm fellesareal, styrehonorar og div. driftskostnader.

Fordeling:

Fellesutgifter: kr. 1 478,-.

Altibox: kr. 536,-.

#### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 014

#### **Andel Fellesgjeld**

Kr 3 485

#### **Andel fellesgjeld år**

2026

#### **Fellesgjeld pr. dato**

07.04.2026

#### **Andel fellesformue**

Kr 6 735

#### **Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Sameiet

### **Sameienavn**

Sameiet Røysvegen 2

**Organisasjonsnummer**

919799455

**Om sameiet**

Sameiet er velorganisert og består av 28 boligseksjoner.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånenummer: 96660149098, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 07.04.2026: 7.49% pa.

Antall terminer til innfrielse: 13.12

Saldo per 07.04.2026: 86 807

Andel av saldo: 3 486

Første termin/første avdrag: 31.05.2022 ( siste termin 30.04.2027 )

**Forkjøpsrett**

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

**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.

**Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

**Vedtekter/husordensregler**

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

**Dyrehold**

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

## Forretningsfører

**Forretningsfører**

Vestbo Bbl

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 147, bruksnummer 683, seksjonsnummer 8 i Karmøy kommune.

**Offentligrettslig pålegg**

Megler er ikke kjent med at det foreligger offentligrettslige pålegg på eiendommen.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1149/147/683/8:

26.08.2015 - Dokumentnr: 773470 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Karmøy Kommune

Org.nr: 940 791 901

Bestemmelse om begrensninger frisiktsonen medfører ihh til Reguleringsplan 5047-1

HTS - 28.08.14

Overført fra: Knr:1149 Gnr:147 Bnr:683

Gjelder denne registerenheten med flere

07.04.2026 - Dokumentnr: 374099 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Haugesund AS

Org.nr: 834 218 402

Elektronisk innsendt

11.07.2017 - Dokumentnr: 758312 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 8

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 84/2092

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for Bygg 1, datert 27.10.2017.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 11.04.2016. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold. Byggetegningene viser at det er mulighet for et tredje soverom i stuen der hvor tv og sofagruppen står i dag. Se vedlagt byggetegning i prospekt.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

27.10.2017.

**Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Kommuneplaner:

Plannavn: Kommuneplan 2014-2023

PlanID: 670

Delareal: 5 247 m<sup>2</sup>

Arealbruk: Boligbebyggelse, framtidig.

Kommuneplaner under arbeid:

Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2022 - 2031

PlanID: 672

Reguleringsplaner:

Plannavn: Moksheimtunet

PlanID: 5047

Delareal: 3 m<sup>2</sup>

Formål: Fortau

Feltnavn: o\_F6

Delareal: 19 m<sup>2</sup>

RPHensynsonenavn: H140\_10

RPSikring: Frisikt

Delareal: 5 243 m<sup>2</sup>

Formål: Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Feltnavn: BB1

Delareal: 53 m<sup>2</sup>

RPHensynsonenavn: H140\_5

RPSikring: Frisikt

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterett 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.

### **Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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. 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.

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.

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **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.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger 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](http://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.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke: 6 000 Fotograf

4 500 Kommunale opplysninger  
18 900 Markedspakke  
6 900 Oppgjørshonorar  
3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
15 400 Tilretteleggingsgebyr  
3 000 Visninger/overtakelse inkl alle  
4 985 Eierskiftegebyr  
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet  
4 684 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig  
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 87 700

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

**Ansvarlig megler bistås av**

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

**Oppdragstaker**

Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402  
Smedasundet 77, 5528 HAUGESUND

**Salgsoppgavedato**

24.04.2026

























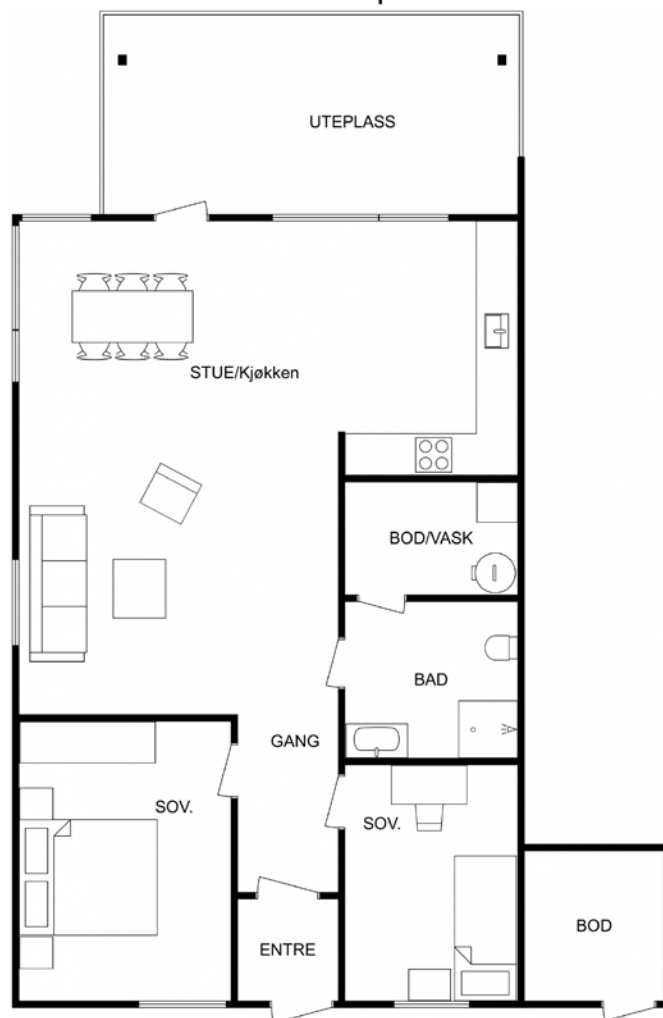








## Røysvegen 13D Hovedplan







Mari Staveland AS

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Røysvegen 13D , 5545 VORMEDAL
-  KARMØY kommune
-  # gnr. 147, bnr. 683, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m<sup>2</sup> BRA-i: 90 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.04.2026

Rapportdato: 12.04.2026

Oppdragsnr.: 20474-3266

Eiendomsverdi ref nr: XQ4814

Autorisert foretak: TM Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Erik Tørring



  
TM Taksering AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## 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

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

## 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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 2017.

Bygget er i all hovedsak oppført i betong. Dette gjelder også for etasjeskiller.

Noe treverk i yttervegger mot øst og vest (ikke kontrollert)

Flat takkonstruksjon som er tekket med pappshingel eller pvc-duk (ikke kontrollert).

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: 2017

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

Terrasse i tre, spaltekappe. Rekkverk i tre.

Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan for fellesdeler av bygget.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Det er parkett på gulv i denne boligen, fliser i entre. Det er malte bygningsplater på vegger og i himlinger. Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje.

Betongdekke mot grunn.

Innvendige dører i god utførelse. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

Enkelte bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som utsettes for daglig slitasje.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Det kan fremlegges dokumentasjon. Det foreligger også ferdigattest på bygget.

Det er fliser på vegger og malte plater i himlinger.

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er samlet over 30mm fall til sluk på dette gulvet. Det er kant ved terske på omtrent 13mm.

Det kan fremlegges dokumentasjon. Det foreligger også ferdigattest på bygget.

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

Innebygget cisterne har utførelse som tilsier at ved lekkasjer så vil vannet renne i overløp til toalettsskål. Dette kan dokumenteres og er også kontrollert av undertegnede.

Lekkasjesikring på slike cisterner kalles "sealbag"

Det kan også finnes dokumentasjon vedrørende denne cisternen på

[www.tece.com/sealbag](http://www.tece.com/sealbag).

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. Det er allikevel høy risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen.

Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

### Vaskerom

Det kan fremlegges dokumentasjon. Det foreligger også ferdigattest på bygget.

Det er malte bygningsplater på veggene og i himlinger.

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 10mm fall til sluk på dette gulvet.

Det kan fremlegges dokumentasjon. Det foreligger også ferdigattest på bygget.

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

Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.

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

Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg. Det er allikevel høy risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen.

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, kjølfrys, induksjons-topp, kombiovn og stekeovn/damp. Det er også komfyrvakt og lekkasjesikring installert på kjøkkenet.

Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringdagen.

Ventilator er funksjons testet 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 befaringdagen, og det fungerer som tiltenkt.

Eier skifter årlig filter.

Det er installert luft/luft varmpumpe i denne boligen.

Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.

Automatsikringer og AMS strømmåler. 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 eilitsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

# Beskrivelse av eiendommen

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fellesområder som er pent opparbeidet.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det er ikke registrert avvik som vurderes å ha betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS) ved bygget. Det foreligger ferdigattest, hvilket innebærer at bygget er omsøkt og godkjent i henhold til gjeldende teknisk forskrift på oppføringstidspunktet, og at nødvendig dokumentasjon er innsendt og behandlet av bygningsmyndighetene.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

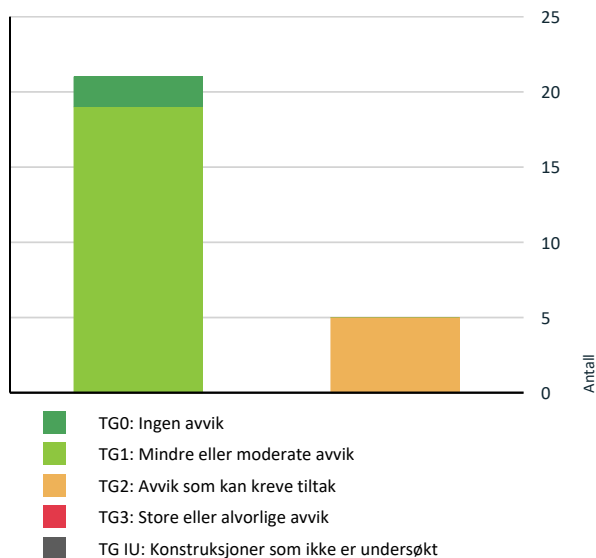
### Boligbygg med flere boenheter

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

Byggemeldte tegninger stemmer med bruken på befaringsdagen.

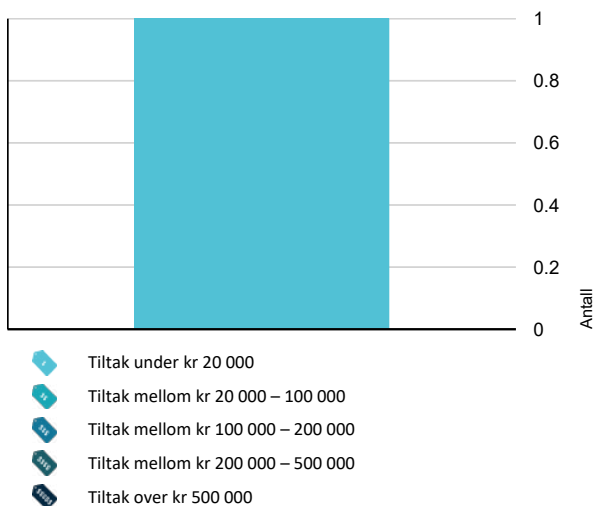
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
2017

**Kommentar**

**Anvendelse**

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.  
Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Terrasse i tre, spaltetedekke. Rekkverk i tre.

### TG 2 Andre utvendige forhold

#### Beskrivelse

Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan for fellesdeler av bygget.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Det er ikke kjent om det er utarbeidet vedlikeholdsplan for fellesdeler av bygget. Fremstår godt vedlikeholdt.

#### Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Dette kan undersøkes med styret i sameiet.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Det er parkett på gulv i denne boligen, fliser i entre. Det er malte bygningsplater på vegger og i himlinger. Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Betongdekke mot grunn.

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendige dører i god utførelse. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.  
Enkelte bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som utsettes for daglig slitasje.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Det kan fremlegges dokumentasjon. Det foreligger også ferdigattest på bygget.

### ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Det er fliser på vegger og malte plater i himlinger.

### ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er samlet over 30mm fall til sluk på dette gulvet. Det er kant ved terskel på omtrent 13mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Noe bom i flis. Dette betyr i korte trekk at ikke hele flisen har kontakt med underlaget og vil således være svak for støt. Flisen kan også løsne i aktuelt område.

#### Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller huller ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Forholdet vurderes per nå ikke å ha umiddelbare konsekvenser. Det anbefales likevel å holde området under observasjon med tanke på eventuell videre utvikling. Dersom det oppstår løse fliser, vil det være behov for utbedring.

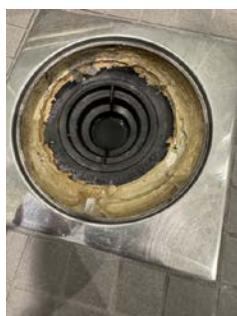
# Tilstandsrapport

## ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det kan fremlegges dokumentasjon. Det foreligger også ferdigattest på bygget.



## ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

Innebygget cisterne har utførelse som tilsier at ved lekkasjer så vil vannet renne i overløp til toalettskål. Dette kan dokumenteres og er også kontrollert av undertegnede.

Lekkasjesikring på slike cisterner kalles "sealbag"

Det kan også finnes dokumentasjon vedrørende denne cisternen på [www.tece.com/sealbag](http://www.tece.com/sealbag).

## ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

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

## ETASJE > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg. Det er allikevel høy risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen. Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5



## ETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Det kan fremlegges dokumentasjon. Det foreligger også ferdigattest på bygget.

## ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Det er malte bygningsplater på veggene og i himlinger.

## ETASJE > VASKEROM

### ! TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 10mm fall til sluk på dette gulvet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Noe bom i flis. Dette betyr i korte trekk at ikke hele flisen har kontakt med underlaget og vil således være svak for støt. Flisen kan også løsne i aktuelt område.

#### Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Forholdet vurderes per nå ikke å ha umiddelbare konsekvenser. Det anbefales likevel å holde området under observasjon med tanke på eventuell videre utvikling. Dersom det oppstår løse fliser, vil det være behov for utbedring.

## ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det kan fremlegges dokumentasjon. Det foreligger også ferdigattest på bygget.

# Tilstandsrapport



## ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.

## ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

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

## ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg. Det er allikevel høy risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen. Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5



## KJØKKEN

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøøl/frys, induksjons-topp, kombiovn og stekeovn/damp. Det er også komfyrvakt og lekkasjesikring installert på kjøkkenet. Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skade i kombiovn/mikro. Det er hull i øvre del.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales utskifting av utstyret for å redusere risiko for brann og sikre trygg bruk. Dagens tilstand vurderes å innebære økt risiko, og tiltak bør påregnes. Utbedring anbefales utført av kvalifisert fagpersonell.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

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

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør er i plast.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er installert balansert ventilasjonsanlegg i denne boligen. Anlegget var i drift på befaringsdagen, og det fungerer som tiltenkt. Eier skifter årlig filter.

### TG 2 Varmesentral

#### Beskrivelse

Det er installert luft/luft varmepumpe i denne boligen.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Normal levetid for slikt utstyr er 12 - 15 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

# Tilstandsrapport

Det må påregnes at varmepumpen kan få behov for service eller utskifting i løpet av de nærmeste årene, da normal levetid for slikt utstyr er 12–15 år.  
Konsekvensen av å ikke følge opp dette kan være redusert effekt eller driftsstans, noe som kan føre til manglende oppvarming og økte kostnader.

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.

### Elektrisk anlegg

*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.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede 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.*

### Beskrivelse

Automatsikringer og AMS strømmåler. 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 forenklede 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.

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)?

Nei

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
2017
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
Ja
4. 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 av installasjonen.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
Nei
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
Nei

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
Nei

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
Ja
12. 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.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er ikke registrert avvik som vil ha betydning for HMS på bygget. Det foreligger ferdigattest for bygninger som betyr at det er innsendt og godkjent alt av dokumentasjon for bygninger oppført etter teknisk forskrift som var gjeldende for oppføringstidspunktet.

# 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

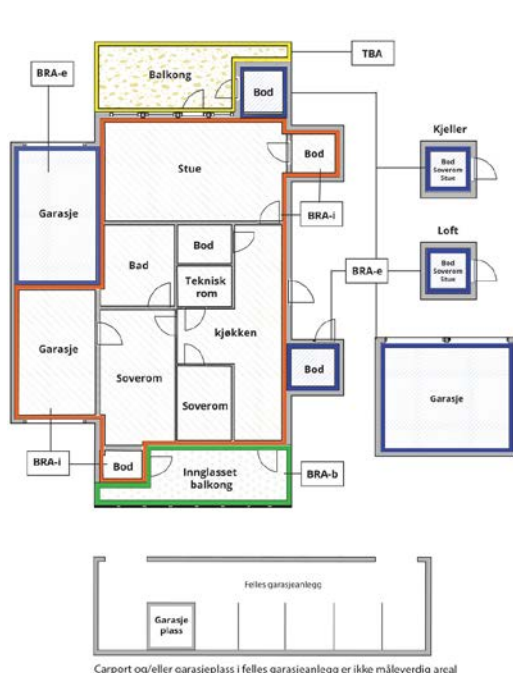
## Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



Carpport 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 bod'er
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	90	5		95	21
<b>SUM</b>	<b>90</b>	<b>5</b>			<b>21</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>95</b>				

## Romfordeling

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

### 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 befaringdagen.

Det er muligheter for et 3 soverom i stuen.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Byggemeldte tegninger stemmer med bruken på befaringdagen.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er utført reparasjon etter en mindre lekkasje på det ene vinduer(ukjent hvilket) Se eiers egenerklæring for utfyllende forklaring.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Tom Erik Tørring	Takstingeniør
	Arild Wenneck Askeland	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	147	683		8	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

**Adresse**  
Røysvegen 13D

**Hjemmelshaver**  
Askeland Arild Wenneck

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Boligen ligger fint plassert i etablert og rolig område. Det er fra boligen kort avstand til skole, barnehage og butikk. Barnevennlig.

#### 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

Fellesområder som er opparbeidet.

#### Tinglyste/andre forhold

Det er utvendig bod mot nord.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	10.04.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Arild Wenneck Askeland

---

## Boligen

Røysvegen 13D  
5545 Vormedal

1149-147/683/0/8

- ◆ Boligen ble kjøpt 2017
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Har vært en svært liten vannintrengning på et av vinduene/karmen. Dette er reparert på bekostning av sameiet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

### Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Søvik Bygg Og Eiendom

**Beskrivelse av arbeidet:** Enkel reparasjon, fjernet beslag/plate, og reparerte et mindre hull.

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vannintrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



# Karmøy kommune

**Adresse:** Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

**Telefon:** 52 85 75 00

Utskriftsdato: 07.04.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Karmøy kommune

<b>Kommunenr.</b>	1149	<b>Gårdsnr.</b>	147	<b>Bruksnr.</b>	683	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	8
<b>Adresse</b>	Røysvegen 13D, 5545 VORMEDAL								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.



# Karmøy kommune

**Adresse:** Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

**Telefon:** 52 85 75 00

Utskriftsdato: 07.04.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Karmøy kommune

<b>Kommunenr.</b>	1149	<b>Gårdsnr.</b>	147	<b>Bruksnr.</b>	683	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	8
<b>Adresse</b>	Røysvegen 13D, 5545 VORMEDAL								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	6 078,00 kr
Eiendomsskatt	3 918,00 kr
Renovasjon	3 640,00 kr
Vann	2 879,04 kr

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.



# Karmøy kommune

**Adresse:** Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

**Telefon:** 52 85 75 00

Utskriftsdato: 07.04.2026

## Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Karmøy kommune

<b>Kommunenr.</b>	1149	<b>Gårdsnr.</b>	147	<b>Bruksnr.</b>	683	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	8
<b>Adresse</b>	Røysvegen 13D, 5545 VORMEDAL								

### Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Viser kun eiendomsskatt som faktureres seksjonseier. Andre avgifter kan bli sendt til sameiet.

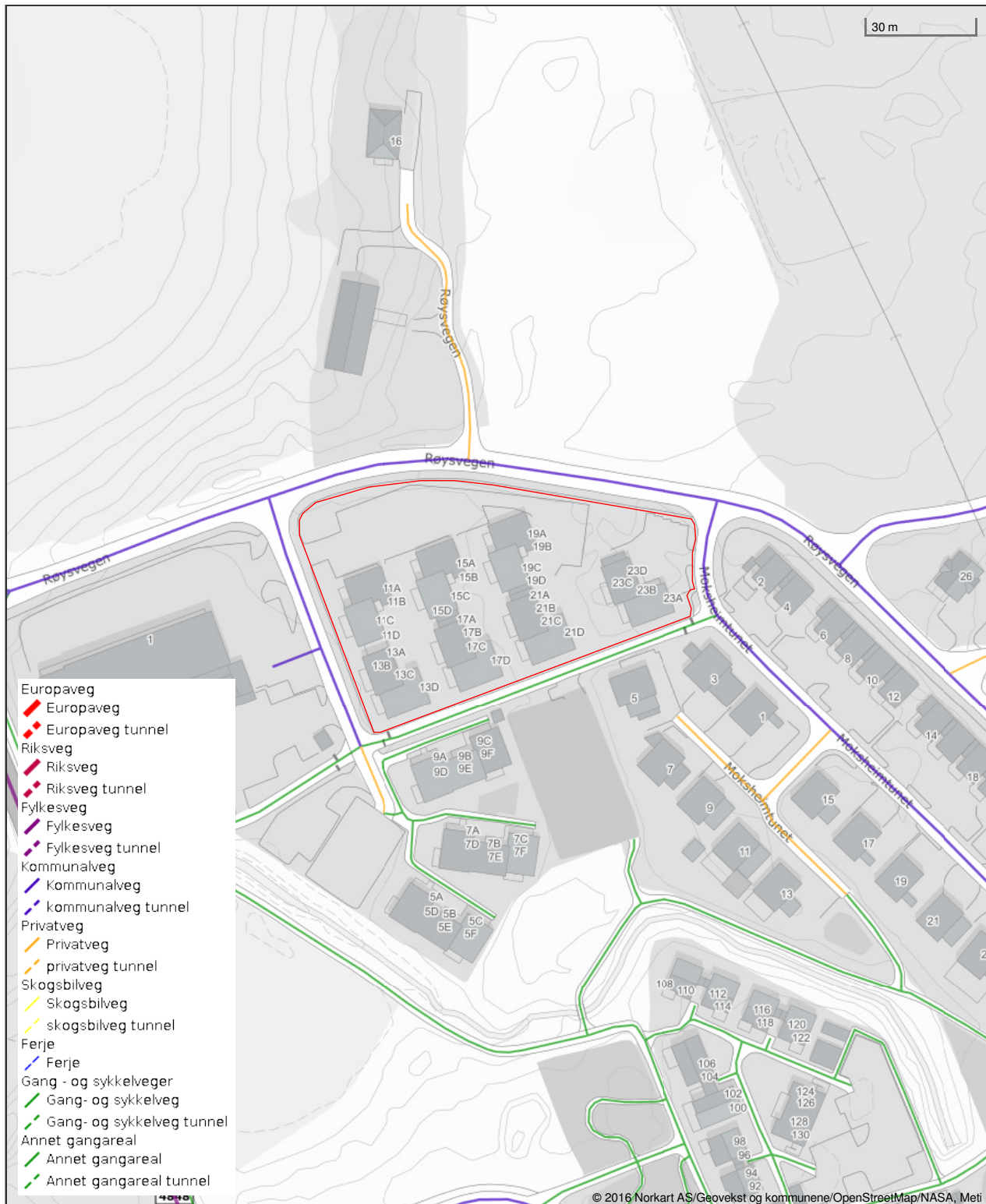
<b>Takst</b>	3 584 000,00 kr
<b>Skatt</b>	5 344,00 kr
<b>Bunnfradrag</b>	600 000,00 kr
<b>Antall boenheter</b>	1
<b>Dato vedtatt</b>	15.01.2026
<b>Eiendomsstype</b>	Formuesgrunnlag Bolig
<b>Promillesats</b>	2.8 ‰
<b>Fritak</b>	Ingen

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.



# Vegstatuskart for eiendom 1149 - 147/683//



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.



Karmøy kommune

# Ledningskart

Eiendom: 147/683/0/8  
Adresse: Røysvegen 13D  
Utskriftsdato: 07.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- |                   |                  |      |         |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning       | Overvannsledning | Kum  | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles     | Sluk |         |

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



©Norkart 2026

NB: Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet.  
Vann og avløpsledninger har usikker plassering. Noen eiendomsgrenser er usikre.



Karmøy kommune

# Grunnkart

Eiendom: 147/683/0/8  
Adresse: Røysvegen 13D  
Dato: 07.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uss nøyaktighet	Hjelpelinje punktfaste	

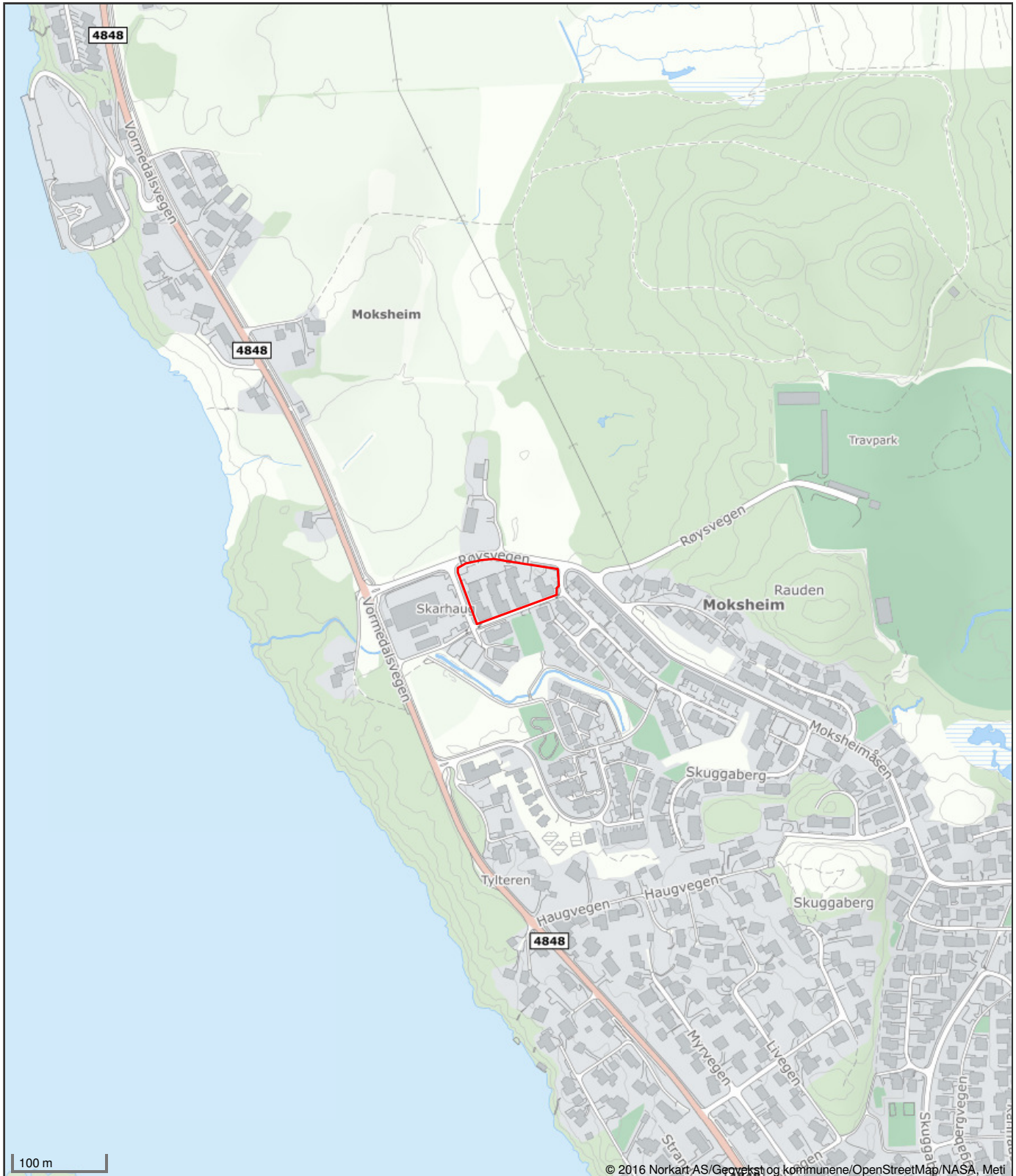


©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.



# Oversiktskart for eiendom 1149 - 147/683//



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.



# Karmøy kommune

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

Telefon: 52 85 75 00

Utskriftsdato: 07.04.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Karmøy kommune

Kommunenr.	1149	Gårdsnr.	147	Bruksnr.	683	Festenr.		Seksjonsnr.	8
Adresse	Røysvegen 13D, 5545 VORMEDAL								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

### Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	670
<b>Navn</b>	Kommuneplan 2014-2023
<b>Platype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	16.06.2015
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/5046/670_korr_bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/5046/670_korr_bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 5 247 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Framtidig

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	672
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2022 - 2031

---

<b>Status</b>	Planlegging igangsatt
---------------	-----------------------

---

**Plantype** Kommuneplanens arealdel

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

---

<b>Id</b>	5047
-----------	------

---

<b>Navn</b>	Moksheimtunet
-------------	---------------

---

<b>Plantype</b>	Detaljregulering
-----------------	------------------

---

<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
---------------	---------------------------

---

<b>Ikrafttredelse</b>	13.11.2013
-----------------------	------------

---

**Bestemmelser** - <https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/2124/5047-end1-Planbestemmelser.pdf>

---

<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	3 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Fortau
	<b>Feltnavn</b>	o_F6

---

<b>Delareal</b>	19 m <sup>2</sup>
<b>RPHensynsonenavn</b>	H140_10
<b>RPSikring</b>	Frisikt

---

<b>Delareal</b>	5 243 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
<b>Feltnavn</b>	BB1

---

<b>Delareal</b>	53 m <sup>2</sup>
<b>RPHensynsonenavn</b>	H140_5
<b>RPSikring</b>	Frisikt

---

## **Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Røysvegen 2**

**Det innkalles herved til ordinært årsmøte**

**onsdag 09.04.2025 kl. 17:00 Sted: Quality hotell Maritim, Åsbygt. 3 (møterom  
Sjernerøy )**

### **Dagsorden:**

- 1 Konstituering
- 2 Årsoppgjør og revisjonsberetning
- 3 Godtgjørelse til styret og revisor
- 4 Valg

### **Velkommen til årsmøte!**

Haugesund, 21.03.2025  
Styret i Sameiet Røysvegen 2

## **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. Årsoppgjør og revisjonsberetning**

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

## **3. Godtgjørelse til styret og revisor**

Godtgjørelse vedtas på bakgrunn av styrearbeid utført det siste året.

- Til fordeling blant styremedlemmene: kr 35.000,-
- Revisors godtgjørelse fastsettes etter regning.

**Styrets innstilling:** Forslaget vedtas.

## **4. Valg**

Styreleder for 2 år  
Ett varamedlem for 1 år  
Valgkomite

Valgkomiteen har bestått av styret.

## Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn): \_\_\_\_\_

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøte for Sameiet Røysvegen 2  
onsdag 09.04.2025

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

**Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.**

**Borettslag:** Kun èn 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.

## Årsregnskap 2024 Sameiet Røysvegen 2

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader		356 724	341 384	349 872	377 535
TV/ Internett		170 772	167 664	167 664	180 096
Strøm		2 400	2 400	2 400	2 400
<b>Sum inntekter</b>		<b>529 896</b>	<b>511 448</b>	<b>519 936</b>	<b>560 031</b>
<b>Kostnader</b>					
Styreonorar	2	35 000	35 000	35 000	35 000
Arbeidsgiveravgift og andre lønnskostnader	3	4 935	4 935	4 935	5 000
Energi, strøm		25 814	21 038	25 000	30 000
Avdrag ved avbetaling	4	74 926	81 738	81 738	82 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger		19 712	7 296	10 000	20 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde		11 577	945	5 000	10 000
Revisjonshonorar		6 370	6 045	6 045	6 500
Forretningsførerhonorar		61 909	58 862	61 909	62 000
Vaktmestertjenester		72 688	0	0	110 000
Andre tjenester		0	4 193	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader		104	1 801	2 000	500
TV/ Internett		178 922	174 579	180 096	180 096
Forsikring		35 417	32 252	39 000	45 000
Andre driftsutgifter (gebyrer, gen.forsaml. reisekostnader m.m)		1 512	1 843	1 500	1 500
<b>Sum kostnader</b>		<b>528 887</b>	<b>430 527</b>	<b>452 223</b>	<b>587 596</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 009</b>	<b>80 921</b>	<b>67 713</b>	<b>-27 565</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		223	42	0	0
Rentekostnader		16 387	18 249	16 625	11 155
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>16 164</b>	<b>18 207</b>	<b>16 625</b>	<b>11 155</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-15 155</b>	<b>62 713</b>	<b>51 088</b>	<b>-38 720</b>
Overført til/fra annen egenkapital		15 155	-62 713	0	0

## Årsregnskap 2024 Sameiet Røysvegen 2

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		5 968	7 569
Forskuddsbetalte kostnader		31 539	25 405
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innstående på driftskonto		204 424	254 089
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>241 931</b>	<b>287 063</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>241 931</b>	<b>287 063</b>

## Årsregnskap 2024 Sameiet Røysvegen 2

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital		52 032	-10 682
Årets resultat		-15 155	62 713
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>36 877</b>	<b>52 032</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pant-og gjeldsbrev lån	5	171 493	233 362
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>171 493</b>	<b>233 362</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		1 597	1 481
Leverandørgjeld		25 443	0
Annen kortsiktig gjeld		6 521	188
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>33 562</b>	<b>1 669</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>205 054</b>	<b>235 032</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>241 931</b>	<b>287 063</b>

Sameiet Røysvegen 2, 31.12.2024

\_\_\_\_\_  
Arild Wønneck Askeland  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Anne Berit Liabø  
Medlem

\_\_\_\_\_  
Thomas Sevik  
Medlem

\_\_\_\_\_  
Michael Grindhaug  
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
<b>A. Disponible midler pr 01.01</b>	<b>285 394</b>	<b>280 917</b>
Årets resultat	-15 155	62 713
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-61 870	-58 237
<b>B. Årets endringer disponible midler</b>	<b>-77 024</b>	<b>4 477</b>
<b>C. Disponible midler pr 31.12</b>	<b>208 370</b>	<b>285 394</b>
<b>Avstemming</b>		
Omløpsmidler	241 931	287 063
Kortsiktig gjeld	33 562	1 669
<b>Disponible midler pr. 31.12</b>	<b>208 370</b>	<b>285 394</b>

## 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 - Lønn og styrehonorar

	2024	2023
5330 Styrehonorar	35 000	35 000
<b>Sum</b>	<b>35 000</b>	<b>35 000</b>

Styrehonorar utbetales etterskuddsvis etter endt styreperiode.

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

## Note 3 - Arbeidsgiveravgift og andre lønnskostnader/ sosiale kostnader

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	4 935	4 935
<b>Sum</b>	<b>4 935</b>	<b>4 935</b>

### Note 4 - Avdrag ved avbetaling

	2024	2023
6490 Annen leiekostnad	74 926	81 738
<b>Sum</b>	<b>74 926</b>	<b>81 738</b>

Sameiet inngikk i løpet av 2022 en 5 årig leie/avdragsperiode for nedbetaling av ladestasjon til el-bil. Ladestasjonen har en pris på 408 688 kr, hvor det betales 6812 kr hver måned til Haugaland Kraft.

### Note 5 - Langsiktig gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>BoligBanken ASA</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>96660149098</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	7.99 %
Beregnet innfridd:	31.05.2027
Opprinnelig lånebeløp:	330 000
Lånesaldo 01.01:	232 969
Avdrag i perioden:	61 870
Opptak i perioden:	394
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>171 493</b>

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660149098	8	6 886	55 088
	20	5 820	116 400

## Resultat og balanse med noter for Sameiet Røysvegen 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Sameiet Røysvegen 2**

Styreleder	Arild Wenneck Askeland (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Thomas Sevik (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Anne Berit Liabø (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Michael Grindhaug (sign.)	10.03.2025

Til årsmøtet i Sameiet Røysvegen 2

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### *Konklusjon*

Vi har revidert Sameiet Røysvegen 2s 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 regnskapspraksis 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 regnskapspraksis 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 regnskapsestimater 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 modifierer 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, 14. mars 2025  
Deloitte AS

**Jørn Marcussen**  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# 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

2025-03-14 13:00:09 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8KUBX-TZMPU-LQIEP-JT4CB-7YUOW-EXCPI

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 signatørens 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.

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Røysvegen 2  
Onsdag 09.04.2025 kl. 17:00 - Quality hotell Maritim, Åsbygt. 3 (møterom Sjernarøy ).

## 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

### Vedtak:

- 1.1 Fremmøte:

3 fremmøtte hvorav 3 med stemmerett samt ingen fullmakter som til sammen blir 3 stemmer. I tillegg møtte Evelyn Røyland fra Vestbo.

- 1.2 Valg av møteleder og sekretær:

Møteleder: Evelyn Røyland

Sekretær: Evelyn Røyland

- 1.3 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

Møtet ble erklært lovlig innkalt.

- 1.4 Valg av protokollvitne

Protokollvitne: Mirjam Bjerkenes

## 2. Årsoppgjør og revisjonsberetning

### Vedtak:

Årsoppgjøret ble godkjent og årsresultatet overføres til opptjent egenkapital.  
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

## 3. Godtgjørelse til styret og revisor

Godtgjørelse vedtas på bakgrunn av styrearbeid utført det siste året.

### Vedtak:

Til fordeling i styret kr 35 000.

Revisors godtgjørelse fastsettes etter regning.

#### **4. Valg**

Styreleder for 2 år  
Ett varamedlem for 1 år  
Valgkomite

Valgkomiteen har bestått av styret.

##### **Vedtak:**

Etter valg av nye styremedlemmer består komplett styre av:

- Styreleder for 2 år (valgt for 2 år - 2027): Arild Wenneck Askeland
- Styremedlem (ikke på valg, på valg 2026): Michael Grindhaug
- Styremedlem (ikke på valg, på valg 2026): Thomas Sevik
- Styremedlem (ikke på valg, på valg 2026): Anne Berit Liabø
- Varamedlem for 1 år (valgt for 1 år - 2026): Mirjam Bjerkenes
- Valgkomite: styret

Møtet ble avsluttet kl. 17:30.

Alle vedtak var enstemmige om ikke annet fremkommer.

## Protokoll for Sameiet Røysvegen 2

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Evelyn Røyland (sign.)	10.04.2025
Sekretær	Evelyn Røyland (sign.)	10.04.2025
Protokollvitne	Mirjam Bjerkenes (sign.)	10.04.2025

## **Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Røysvegen 2**

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte

Onsdag 05.11.2025 kl. 18:00 Sted: Digitalt

Møtet finner sted på MinSide og foregår som følger:

**Del 1: Innkalling legges ut på MinSide**

**Del 2: Stemmeperiode** - (Periode hvor de stemmeberettigede avgir sine stemmer på innmeldte saker / dagsorden.) **Du vil få epost-varsel når stemmeperiode starter.**

Møtedato som fremkommer på innkallingen markere når stemmeperioden starter.

Du får tilgang til det digitale møtet ved å logge inn på **<https://vestbo.bbl.no/minside/mittboligselskap/moete/>**.

### **Dagsorden**

- 1 Konstituering
- 2 Endre revisor

Haugesund, 28.10.2025  
Styret i Sameiet Røysvegen 2

## 1. Konstituering

- 1.1. Fremmøte: Registrering av antall fremmøtte og fullmakter.
- 1.2. Valg av møteleder og sekretær.
- 1.3. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.
- 1.4. Valg av person til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak:** 1.1. Fremmøte: Registrering av antall fremmøtte og fullmakter.

1.2. Valg av møteleder og sekretær.  
Møteleder: Vestbo representant  
Sekretær: Vestbo representant

1.3. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.  
Vedtak: Møtet ble erklært lovlig innkalt.

1.4. Valg av person til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.  
Vedtak: Styreleder

## 2. Endre revisor

Den 7. august 2025 inngikk Deloitte AS en avtale om salg av sin revisjons- og rådgivningsvirksomhet på en rekke regionskontorer til Cedra Norge AS.

Transaksjonen omfatter blant annet Deloittes virksomhet i Haugesund.

Deloitte overfører virksomheten ved disse kontorene til et nyetablert datterselskap av Deloitte AS som midlertidig heter Deloitte SpinCo AS (org.nr. 935 416 779).

Deloitte SpinCo AS er godkjent revisjons- og regnskapsselskap.

Deretter vil dette nye selskapet selges til Cedra Norge AS.

Deloitte SpinCo AS vil i forbindelse med gjennomføringen av transaksjonen endre navn til Cedra.

På bakgrunn av overnevnte transaksjon må det gjøres et formelt revisorsskifte til det nye selskapet.

**Dette vil ikke få noen praktiske konsekvenser eller føre til mindre gunstige vilkår for boligselskapet.**

**Forslag til vedtak:** Deloitte Spinco AS (org.nr 935416779) velges som revisor.

Ved bytte av revisor samtykker vi til at engasjementsavtalen med gjeldende standardbetingelser kan overføres fra Deloitte AS til Deloitte SpinCo AS sammen med relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til

hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til Deloitte SpinCo AS. Alle kunde- og personopplysninger som overføres i kraft av dette samtykket, vil naturligvis bli håndtert konfidensielt og i tråd med gjeldende regelverk.

# Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Røysvegen 2 onsdag 05.11.2025 kl. 18:00 - Digitalt.

## 1. Konstituering

1.1. Fremmøte: Registrering av antall fremmøtte og fullmakter.

1.2. Valg av møteleder og sekretær.

1.3. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

1.4. Valg av person til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

### Vedtak:

1.1. Fremmøte: Registrering av antall fremmøtte og fullmakter.

Vedtak: Antall fremmøtte 11 hvorav 11 med stemmerett og ingen fullmakter som til sammen blir 11 stemmer.

1.2. Valg av møteleder og sekretær.

Møteleder: Evelyn Røyland

Sekretær: Evelyn Røyland

1.3. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

Vedtak: Møtet ble erklært lovlig innkalt.

1.4. Valg av person til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

Vedtak: Arild Wenneck Askeland

## 2. Endre revisor

Den 7. august 2025 inngikk Deloitte AS en avtale om salg av sin revisjons- og rådgivningsvirksomhet på en rekke regionskontorer til Cedra Norge AS.

Transaksjonen omfatter blant annet Deloitte's virksomhet i Haugesund.

Deloitte overfører virksomheten ved disse kontorene til et nyetablert datterselskap av Deloitte AS som midlertidig heter Deloitte SpinCo AS (org.nr. 935 416 779).

Deloitte SpinCo AS er godkjent revisjons- og regnskapsselskap.

Deretter vil dette nye selskapet selges til Cedra Norge AS.

Deloitte SpinCo AS vil i forbindelse med gjennomføringen av transaksjonen endre navn til Cedra.

På bakgrunn av overnevnte transaksjon må det gjøres et formelt revisorsskifte til det nye selskapet.

**Dette vil ikke få noen praktiske konsekvenser eller føre til mindre gunstige vilkår for boligselskapet.**

**Vedtak:****Resultat etter avstemning av beslutningssak**

- Total antall stemmer: 11
- Antall blankt: 1
- Antall mot: 0
- Antall for: 10

Deloitte Spinco AS (org.nr 935416779) velges som revisor.

Ved bytte av revisor samtykker vi til at engasjementsavtalen med gjeldende standardbetingelser kan overføres fra Deloitte AS til Deloitte SpinCo AS sammen med relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til Deloitte SpinCo AS. Alle kunde- og personopplysninger som overføres i kraft av dette samtykket, vil naturligvis bli håndtert konfidensielt og i tråd med gjeldende regelverk.

Møtet ble hevet 09.11.25 kl. 23:59. Alle vedtak var enstemmig dersom annet ikke fremgår av protokollen.

## Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Røysvegen 2

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Evelyn Røyland (sign.)	11.11.2025
Protokollvitne	Arild Wenneck Askeland (sign.)	18.11.2025

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjørt: 07.04.26 Side 1 av 2

Sameiet Røysvegen 2	<b>Vår ref.:</b> 2254/8	<b>Fødselsdato eier:</b> 03.05.1993
RØYSVEGEN 13 D	<b>Type:</b> Sameie	
5545 VORMEDAL	<b>Eiere:</b> Arild Wenneck Askeland	
<b>Organisasjonsnr:</b> 919 799 455	<b>Seksjonsnr:</b> 8	

**1: Felleskostnader**

<b>Tot. innv. måned:</b>	<b>2 014</b>		
Felleskostnader:	Fellesutgifter		1 478
Tilleggsytelser:	Altibox		536

**3: Fellesgjeld**

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	3 485	Gjeld siste årsoppg.:	4 155
Klient ajourf. lån:	86 806,53	Klient gj. s. årsoppg.:	104 471

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96660149098, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 07.04.2026: 7.49% pa.

Antall terminer til innfrielse: 13.12

Saldo per 07.04.2026: 86 807

Andel av saldo: 3 486

Første termin/første avdrag: 31.05.2022 ( siste termin 30.04.2027 )

**4: Særskilte opplysninger**

Klausuler:

Styreleder: Arild Wenneck Askeland  
Adresse: Røysvegen 13D  
Postnr/-sted: 5545 VORMEDAL  
Telefon: Mob.: 99468140  
E-post: roysvegen2@heihaubo.no

**6: Ligning - 2025**

Annen formue:	6 735	Gjeld:	4 155	Andre inntekter:	34
		Utgifter:	450		

**7: Pålydende**

Pålydende: Opprinnelig innskudd:  
Seksjonsnr: 8 Partialobligasjonsnr:

**8: Bygning/eiendom**

Byggeår: 2017

Gårds/bruksnr: 147/683 - seksjon:8

Bygningstype: Korsdelt firemannsbolig

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 5247

**9: Forsikring**

Forsikret i: Landkreditt Forsikring AS Polisenr: 34124752

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Ferdigstillt:	01.11.2017	Første innflytting:	06.11.2017	SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Bal.vent.&varmepump		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		

Fasiliteter:

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjørt: 07.04.26 Side 2 av 2

Sameiet Røysvegen 2

**Vår ref.:** 2254/8**Fødselsdato eier:** 03.05.1993

RØYSVEGEN 13 D

**Type:** Sameie

5545 VORMEDAL

**Eiere:** Arild Wenneck Askeland**Organisasjonsnr:** 919 799 455**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Kollektivt tilknyttet Haugaland Kraft med Altibox

Annen informasjon:

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

**Sted:** \_\_\_\_\_ **Dato:** \_\_\_\_\_

---

Arild Wenneck Askeland  
Andelseiers underskrift

**ORDENSREGLER**  
**FOR**  
**SAMEIET RØYSVEGEN 2**

**1. Formål og omfang**

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom boligselskapet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

**2. Aktiviteter og støynivå**

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene.

Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid. Men en skal også ta hensyn før klokken 23:00 ved å sjenerere omgivelsene ved høy musikk.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.

**3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer**

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.

- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- Å ta ansvar for å holde uteområdet ryddig. Ikke kaste søppel på bakken.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

#### **4. Fellesarealer**

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

#### **5. Kjøring og parkering**

Det er tildelt en parkeringsplass til hver leilighet. Det er viktig å tenke på om en har mange besøkende, må disse kunne parkere på andre parkeringsplasser. Huseiere skal ha førsterett.

#### **6. Dyrehold**

Det er tillatt med dyr i boligselskapet.

#### **7. Brannvern**

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernutstyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i boligselskapet. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene. Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

#### **8. Brudd på ordensreglene**

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner

## VEDTEKTER FOR SAMEIET RØYSVEGEN 2

### 1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Sameiet Røysvegen 2

Sameiet består av eiendommen gnr 147 bnr 683 i Haugesund kommune.

Sameiet består av 28 eierseksjoner (boligseksjoner), med følgende eierbrøker:

Seksjon	Brøk (teller)	Seksjon	Brøk (teller)	Seksjon	Brøk (teller)	Seksjon	Brøk (teller)
1	71	9	71	17	71	25	71
2	71	10	71	18	71	26	71
3	71	11	71	19	71	27	84
4	71	12	71	20	71	28	84
5	71	13	71	21	71		
6	71	14	71	22	71		
7	84	15	84	23	84		
8	84	16	84	24	84		
<b>Sum (nevner)</b>							<b>2092</b>

Hver seksjon disponerer en utendørs sportsbod og en terrasse/altan, seksjonert som tilleggsdeler.

Parkeringsplasser og annet utendørs areal er seksjonert som fellesareal. Det er anlagt en parkeringsplass pr. seksjon samt gjesteparkeringsplasser (inkl HC-plass).

### 2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være sameier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamning, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en sameier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

### 3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

#### **4. Sameiernes bruksrett**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### **5. Vedlikehold**

##### **5.1 Vedlikehold av den enkelte bruksenhet**

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i bruksenheten, besørages og bekostes av den enkelte sameier.

Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnett, sikringsskapet og elektriske ledninger for i bruksenheten, vindusglass, samt utvendige deler av bruksenhetens vinduskarmer, vindusrammer, inngangsdører samt innvendige flater av terrasse.

Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold av endring av opprinnelig bygningsmasse som seksjonseier har utført for egen regning etter tillatelse fra sameiet. Disse endringene blir seksjonseier selv ansvarlig for å fjerne og evt. tilbake stille, hvis det blir nødvendig for sameiet for å få utført fremtidig vedlikehold eller rehabilitering.

Seksjonene 25, 26, 27 og 28 har i fellesskap varmepumpe for gulvvarmeanlegg og derfor vedlikeholds-/utskiftingsansvar og kostnadsansvaret for dette.

##### **5.2 Vedlikehold av fellesarealer**

Drift og vedlikehold av tomten og fellesarealene og anlegg besørages og bekostes av sameiet. Dette omfatter også stell og renhold mv. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

#### **6. Rettslig rådighet**

Den enkelte sameier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

#### **7. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter**

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal deles likt mellom sameierne, med mindre særlige hensyn taler for å fordele kostnaden etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen (vedlikeholdsfond). I forbindelse med konstituering av sameiet, skal hver seksjon innbetale et startbeløp til sameiet stor kr 2.000,-.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles likt mellom sameierne.

## **8. Sameiernes ansvar utad**

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Den enkelte sameier blir således fri ved å betale sin forholdsmessige andel av kravet, selv om kreditoren ikke oppnår dekning hos de øvrige.

## **9. Sameiermøtet**

### **9.1 Sameiermøtets myndighet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

### **9.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet**

Hver seksjon gir én stemme i sameiermøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnader, og

h) endring av vedtektene (når ikke loven eller vedtektene stiller strengere krav).

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter eller begrensninger i den rettslige rådighet, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

### **9.3 Sameiermøte**

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til sameiermøtet dersom sameiermøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9.4 Innkalling til sameiermøte**

Sameiermøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært sameiermøte kan sameier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for sameiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

### **9.5 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle**

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet,

- a) behandle styrets årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,

- c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

## **9.6 Møteledelse. Protokoll**

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

## **10. Styret**

### **10.1. Valg av styre**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre til fem medlemmer, og bør fortrinnsvis bestå av minst et medlem fra hvert bygg.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Sameiermøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

### **10.2. Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for sameiermøtet.

### **10.3. Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

### **10.4. Styrets beslutningsmyndighet**

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

## **11. Forretningsfører**

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

## **12. Inhabilitet**

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i sameiermøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt 19.

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

## **13. Hvem som kan forplikte sameiet utad**

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av

vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

#### **14. Mindretallsvern**

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

#### **15. Regnskap**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

#### **16. Revisjon**

Sameiets regnskap skal revideres av en person valgt av sameiermøtet.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg.

#### **17. Panterett for sameiernes forpliktelser**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 25.

#### **18. Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning fra styret.

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen må ikke utføres uten samtykke fra sameiermøte med to tredjedels flertall etter reglene i eierseksjonsloven § 30 a. Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Sameier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjenning.

#### **19. Pålegg om salg og krav om fravikelse**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 26. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 27.

## **20. Eierseksjonsloven**

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

## **21. Overgangsbestemmelser**

Frem til samtlige seksjoner er ferdigstilt, gjelder vedtektene så langt de passer. Plikten til å betale felleskostnader gjelder kun ferdigstilte seksjoner. Utbygger er ansvarlig for felleskostnader og startinnbetaling til sameiet for eventuelle usolgte seksjoner.

oooOOooo

Vedtekter fastsatt av stiftelsesmøte i Sameiet Røysvegen 2 - 03.10.17, og sist endret på ekstraordinært årsmøte 29.06.20.



Berge Sag og Trelast AS  
Haukelivegen 676

5582 ØLENSVÅG

Dato: 27.10.2017  
Saksbeh: Kjell Kristian Mydland  
Saksnr: 16/1772-9  
Løpenr: 56255/17  
Arkivkode: GNR 147/683  
Deres ref:

## FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Gjelder:	Nybygg. Røysvegen 13. (firemannsbolig, bygg 1.)
Byggested:	Moksheimtunet, Moksheim,
Gnr./Bnr.	147/683
Tiltakshaver:	Berge Sag og Trelast AS
Ansvarlig søker:	Berge Sag og Trelast AS
Saken er behandlet som delegert saknr.	447/16

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. plan- og bygningsloven § 21-10 og forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 8-1.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Avfallsplan og sluttrapport må foreligge for kontroll, jfr. TEK 10 §§ 9-6 og 9-9, om byggeavfall.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse.

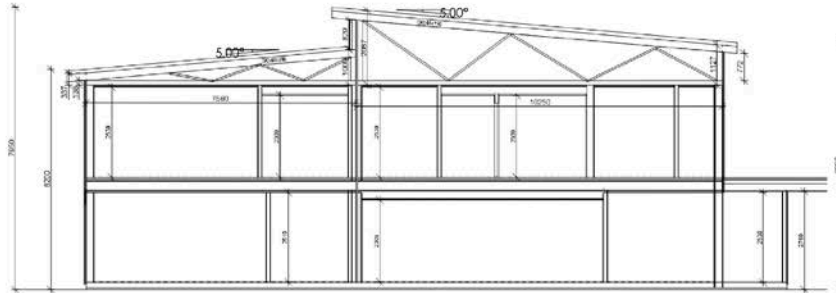
Med hilsen

Kjell B. Gilje  
forvaltningssjef

Kjell Kristian Mydland  
tilsynsingeniør

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk og krever derfor ingen signatur.*





- SKISSEFORSLAG
- HUSBANK
- BYGGSØKNAD
- SALG
- ARBEIDSTEGNING

REV	ANT	REVISJONEN/ÅNDELSE	SON	DATO
		2x4 mansbolig Moksheimtunet BB1		G.NR. 147 B.NR. 683
SNITT A-A			KOMMUNE: Karmøy	
TEGN. MK		PROSJ. NR. 2045c		
GODKJ.		TEGN. NR. 504		
MÅL 1 : 100		DATO 11.04.2016		
TEGningen må påføres innfelt eller delvis utført eller borte. Ved utpørsel av tegninger skal beresag og tittel på tegningen medfølge.				



A1 med 3-soveromer



BYGG 1:  
 oppvarmet BRA 1 etg = 157,50m<sup>2</sup>  
 oppvarmet BRA 2 etg = 157,50m<sup>2</sup>  
 315,0m<sup>2</sup>  
 BRA boder = 20,20m<sup>2</sup>  
 BRA overbygg = 13,90m<sup>2</sup>  
 TOTALT BRA = 349,10m<sup>2</sup>

BRA leiligheter:  
 leilighet A1 = 84,60m<sup>2</sup>  
 leilighet B1 = 70,90m<sup>2</sup>  
 leilighet C1 = 86,40m<sup>2</sup>  
 leilighet D1 = 70,90m<sup>2</sup>  
 BYA m/overbygg = 232,60m<sup>2</sup>

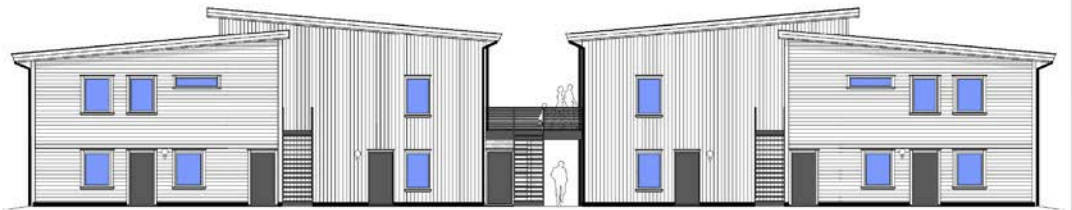
BYGG 2:  
 oppvarmet BRA 1 etg = 143,80m<sup>2</sup>  
 oppvarmet BRA 2 etg = 143,80m<sup>2</sup>  
 287,60m<sup>2</sup>  
 BRA boder = 20,20m<sup>2</sup>  
 BRA overbygg = 28,10m<sup>2</sup>  
 TOTALT BRA = 335,90m<sup>2</sup>

BRA leiligheter:  
 leilighet A2 = 70,90m<sup>2</sup>  
 leilighet B2 = 71,70m<sup>2</sup>  
 leilighet C2 = 70,90m<sup>2</sup>  
 leilighet D2 = 71,70m<sup>2</sup>  
 BYA m/overbygg = 220,30m<sup>2</sup>

SKISSEFORSLAG	<input type="checkbox"/>	2x4 mannsbolig Moksheimtunet BB1	GVK 147	B.NR. 683
HUSBANK	<input checked="" type="checkbox"/>	PLAN 1 ETG.	KOMMUNE Karmøy	
BYGGØKNAD	<input checked="" type="checkbox"/>		TEMA MK	PROSJEKT
SALG	<input type="checkbox"/>		MAK 1: 100/A	PROSJEKT
ARBEIDSTEGNING	<input type="checkbox"/>		GATO 11.04.2016	501



FASADE MOT SØRVEST



FASADE MOT NORDØST



FASADE MOT NORDVEST



FASADE MOT SØRØST

SKISSEFORSLAG	<input type="checkbox"/>	2x4 mansbolig Moksheimtunet BB1	QIV. 147	B.NR. 683
HUSBANK	<input checked="" type="checkbox"/>	FASADER	KOMMUNE	Karmøy
BYGGØKNAD	<input checked="" type="checkbox"/>		TEMA	MK
SALG	<input type="checkbox"/>		STOKK	PROSJEKT
ARBEIDSTEGNING	<input type="checkbox"/>		MÅL	1 : 100
			TEGN. NR.	503
			DATO	11.04.2016



Skatteetaten

Dato  
21.04.2026

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

JENNY EGELAND HAGA  
Smedasundet 63 H0301  
5528 HAUGESUND

### Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 1149 KARMØY**

Gnr 147      Bnr 683      Fnr 0      Snr 8

### Eiendommens adresse:

Røysvegen 13D, 5545 VORMEDAL

### Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:      kr 896 035  
Som sekundærbolig:      kr 3 584 141

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Eiendom	1149 147/683		
Utskriftsdato	07.04.2026	Antall datasett	4

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.

## 0 Berørte datasett

Ingen datasett

## 4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Lokalteter, Enkeltninner og Sikringssoner
- Kulturminner - Fredete bygninger

## Utskrift basert på matrikkeldata

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 147, Bruksnr 683, Seksjonsnr 8	<b>Kommune:</b>	1149 Karmøy
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	1013 Bjøllehaugen
Veiadresse:	Røysvegen 13 D, gatenr 1029	<b>Valgkrets:</b>	7 Norheim
(fra bruksenhet)	5545 Vormedal	<b>Kirkesogn:</b>	6100201 Norheim
Oppdatert:	22.06.2016	<b>Tettsted:</b>	4532 Haugesund

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. eierseksjon	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	
<b>Etableringsdato:</b>	11.07.2017	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Formål:</b>	Bolig
<b>Areal:</b>		<b>Skyld:</b>		<b>Sameiebrøk:</b>	84/2 092
<b>Arealkilde:</b>				<b>Areal felles tomt:</b>	5 246,6 kvm
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Seksjonering	Forretning:	04.07.2017	Etablert/Endret	1149/147/683	0,0
	Matrikkelført:	05.07.2017	Etablert/Endret	1149/147/683/0/1	0,0
			Etablert/Endret	1149/147/683/0/2	0,0
			Etablert/Endret	1149/147/683/0/3	0,0
			Etablert/Endret	1149/147/683/0/4	0,0
			Etablert/Endret	1149/147/683/0/5	0,0
			Etablert/Endret	1149/147/683/0/6	0,0
			Etablert/Endret	1149/147/683/0/7	0,0
			Etablert/Endret	1149/147/683/0/8	0,0
			Etablert/Endret	1149/147/683/0/9	0,0
			Etablert/Endret	1149/147/683/0/10	0,0
			Etablert/Endret	1149/147/683/0/11	0,0
			Etablert/Endret	1149/147/683/0/12	0,0
			Etablert/Endret	1149/147/683/0/13	0,0
			Etablert/Endret	1149/147/683/0/14	0,0
			Etablert/Endret	1149/147/683/0/15	0,0
			Etablert/Endret	1149/147/683/0/16	0,0
			Etablert/Endret	1149/147/683/0/17	0,0
			Etablert/Endret	1149/147/683/0/18	0,0
			Etablert/Endret	1149/147/683/0/19	0,0
			Etablert/Endret	1149/147/683/0/20	0,0
			Etablert/Endret	1149/147/683/0/21	0,0
			Etablert/Endret	1149/147/683/0/22	0,0
			Etablert/Endret	1149/147/683/0/23	0,0
			Etablert/Endret	1149/147/683/0/24	0,0
			Etablert/Endret	1149/147/683/0/25	0,0
			Etablert/Endret	1149/147/683/0/26	0,0
			Etablert/Endret	1149/147/683/0/27	0,0
			Etablert/Endret	1149/147/683/0/28	0,0

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Andre småhus m/3 boliger el fl****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Røysvegen 13 D	Bolig	91,0	Kjøkken	3	1	1

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	233,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	334,0	Igangset.till.:	21.06.2016
Energikilde:	Elektrisitet, Varmepumpe	BRA annet:		Ferdigattest:	27.10.2017
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	334,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	4
Bygningsnr:	300564569			Antall etasjer:	2

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2		167,0		167,0		178,0		178,0
H02	2		167,0		167,0		178,0		178,0

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

## Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602179145  
 Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr  
 974773813

Navn  
 KARMØY KOMMUNE TEKNISK ETAT

Adresse  
 Postboks 167, 4291 KOPERVIK

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr  
 976059999

Navn  
 BERGE SAG BOLIGTOMTER AS

Bruksenhet  
 Haukelivegen 676, 5582 ØLENSVAG

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1149	147	683

### Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
1149	147	683	0	1	71 / 2092	Boligseksjon	Ja	Nei
1149	147	683	0	2	71 / 2092	Boligseksjon	Ja	Nei
1149	147	683	0	3	71 / 2092	Boligseksjon	Ja	Nei
1149	147	683	0	4	71 / 2092	Boligseksjon	Ja	Nei
1149	147	683	0	5	71 / 2092	Boligseksjon	Ja	Nei
1149	147	683	0	6	71 / 2092	Boligseksjon	Ja	Nei
1149	147	683	0	7	84 / 2092	Boligseksjon	Ja	Nei
1149	147	683	0	8	84 / 2092	Boligseksjon	Ja	Nei
1149	147	683	0	9	71 / 2092	Boligseksjon	Ja	Nei
1149	147	683	0	10	71 / 2092	Boligseksjon	Ja	Nei
1149	147	683	0	11	71 / 2092	Boligseksjon	Ja	Nei
1149	147	683	0	12	71 / 2092	Boligseksjon	Ja	Nei
1149	147	683	0	13	71 / 2092	Boligseksjon	Ja	Nei
1149	147	683	0	14	71 / 2092	Boligseksjon	Ja	Nei
1149	147	683	0	15	84 / 2092	Boligseksjon	Ja	Nei
1149	147	683	0	16	84 / 2092	Boligseksjon	Ja	Nei
1149	147	683	0	17	71 / 2092	Boligseksjon	Ja	Nei
1149	147	683	0	18	71 / 2092	Boligseksjon	Ja	Nei
1149	147	683	0	19	71 / 2092	Boligseksjon	Ja	Nei



MATRIKKELFØRT  
 17/1944  
 05 JUL 2017  
 KARMØY KOMMUNE - Teknisk etat  
 Sign. HKS


**Melding til tinglysing**

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt uteareal
1149	147	683	0	20	71 / 2092	Boligseksjon	Ja	Nei
1149	147	683	0	21	71 / 2092	Boligseksjon	Ja	Nei
1149	147	683	0	22	71 / 2092	Boligseksjon	Ja	Nei
1149	147	683	0	23	84 / 2092	Boligseksjon	Ja	Nei
1149	147	683	0	24	84 / 2092	Boligseksjon	Ja	Nei
1149	147	683	0	25	71 / 2092	Boligseksjon	Ja	Nei
1149	147	683	0	26	71 / 2092	Boligseksjon	Ja	Nei
1149	147	683	0	27	84 / 2092	Boligseksjon	Ja	Nei
1149	147	683	0	28	84 / 2092	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Returneres til:

Fødselsnr./Org.nr:

Ref.nr

**Begjæring<sup>1)</sup> om:**
 Oppdeling i eierseksjoner

 Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1149	Karmøy	147	683		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) <sup>2)</sup>	Navn	Ideell andel <sup>3)</sup>
976059999	Berge Sag Boligtmter AS	100%


3. Begjæring															
S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-loggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-loggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-loggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-loggs-areal <sup>6)</sup>
1	B	71	B	13	B	71	B	25	B	71	B	37			49
2	B	71	B	14	B	71	B	26	B	71	B	38			50
3	B	71	B	15	B	84	B	27	B	84	B	39			51
4	B	71	B	16	B	84	B	28	B	84	B	40			52
5	B	71	B	17	B	71	B	29				41			53
6	B	71	B	18	B	71	B	30				42			54
7	B	84	B	19	B	71	B	31				43			55
8	B	84	B	20	B	71	B	32				44			56
9	B	71	B	21	B	71	B	33				45			57
10	B	71	B	22	B	71	B	34				46			58
11	B	71	B	23	B	84	B	35				47			59
12	B	71	B	24	B	84	B	36				48			60

Eiendommen... ogjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 2092 = nevner: 2092

**4. Supplerende tekst** <sup>7)</sup>

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Partenes underskrift
28/4-17	

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	<input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (§ 28)
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).	

6. Tegninger mv.	
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:	
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Haugesund den 28.04.17		
For Berge Sag Boligtomter AS:		
		
Rune Selle Pedersen,		
		
Rolf L. Sjursen		

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering <sup>8)</sup>	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering når dette medfører at det opprettes nye fellesarealer (§ 12 andre ledd) eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering i tilfeller hvor samtykke er påkrevd (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
<input checked="" type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdele er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup> <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
<div style="border: 1px solid green; padding: 5px; text-align: center;"> <b>MATRIKKELFØRT</b>   <b>05 JUL 2017</b>            KARMØY KOMMUNE - Teknisk etat            Sign. <i>hrs</i> </div>				
<b>Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:</b>				
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
147	683	1-28		KARMØY
Sted og dato		Stempel og underskrift		
Kopovik, 04.07.17		 <i>Steward Storaas</i>		

**Noter:**


- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
28/4-17	<i>Rune Steh...</i>

1/16

# SITUASJONSKART


Gnr/Bnr : 147/683  
 Dato : 04.07.2017  
 Målestokk: 1:750  
 Datum: Euref 89/UTM 32



FORVALTNINGS-AVDELINGEN

NB: Kartet kan inneholde feil,  
noen grenser er usikre.

**KARMØY  
KOMMUNE**

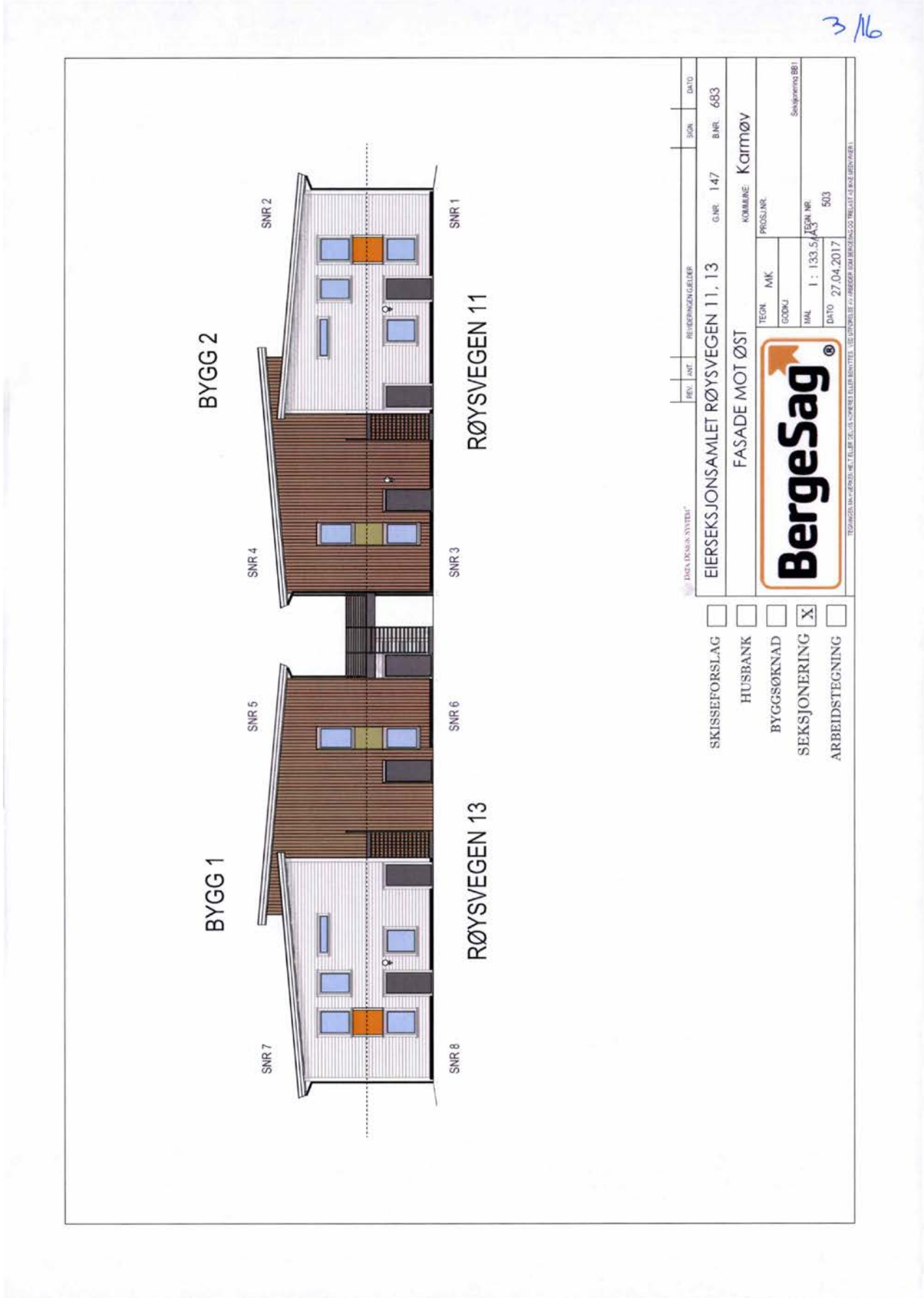




**Tegnforklaring:**

<p>Eiendomsgrense målt <span style="color: red;">—</span></p> <p>Eiendomsgrense usikker <span style="color: red;">- - -</span></p> <p>Bygg -takflate </p> <p>Bygg -planlagt </p> <p>Bygg eldre enn 1900, sefrak bygg </p>	<p>Vegkant <span style="color: blue;">—</span></p> <p>Høydekurve <span style="color: blue;">- - -</span></p> <p>Høyspent, stolper <span style="color: red;">—●—</span></p> <p>Kommunale VA-ledninger, kum <span style="color: green;">- - -</span></p>
---	--

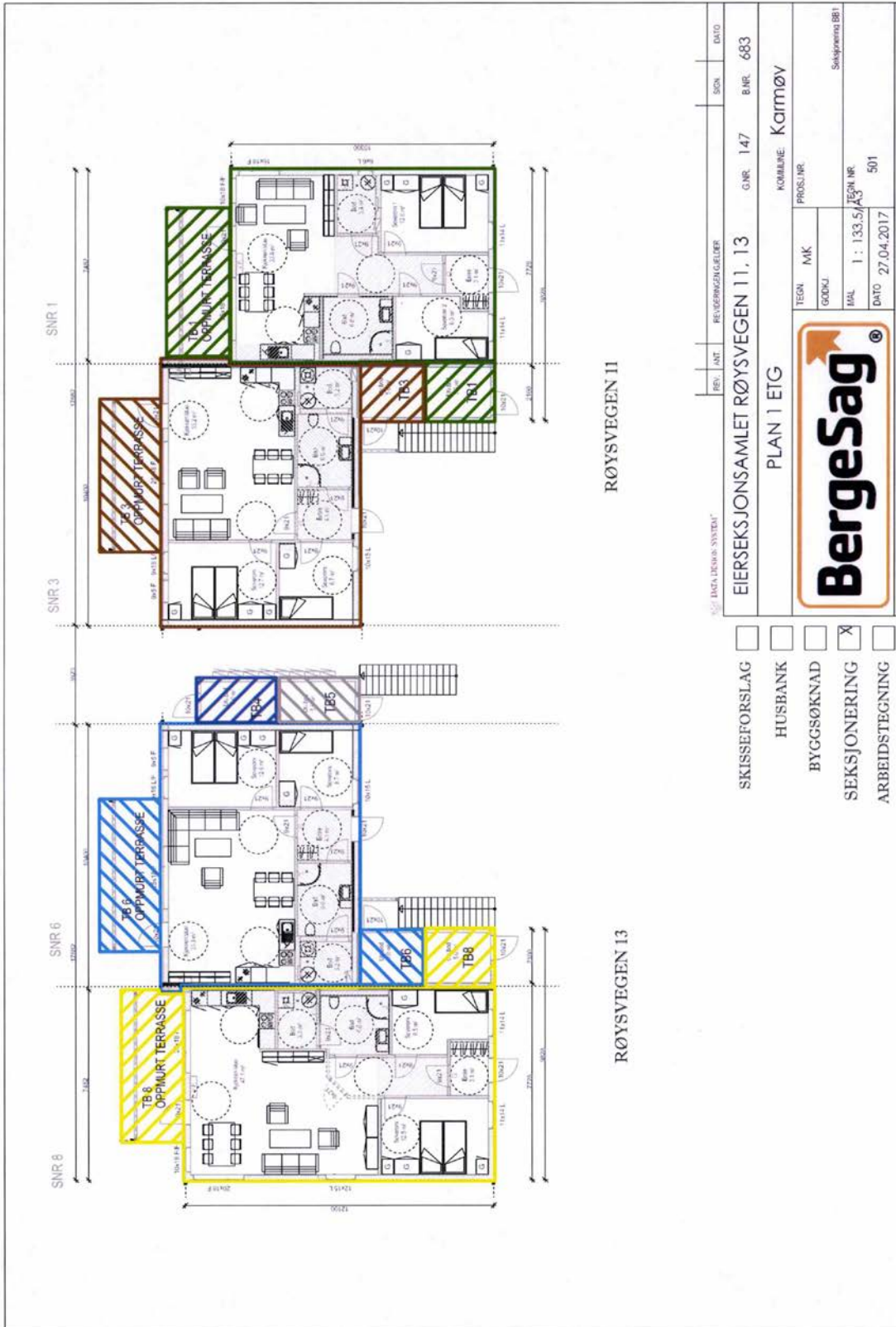




3/16

REV.	ART.	REVISJONSGRUPPE	SGAL.	DATE
DATA DESIGN SYSTEM® EIERSEKSJONSAMLET RØYSVEGEN 11, 13 G.NR. 147    B.NR. 683				
KOMMUNE: Karmøy PROSJEKT:				
TEKN. MK GODEKJ MAL 1 : 133,5/133 TEKN. NR. 503 DATE 27.04.2017				
Saksnummer: BB1				
TEKNISKE DATA:				
<input type="checkbox"/> SKISSEFORSLAG				
<input type="checkbox"/> HUSBANK				
<input type="checkbox"/> BYGGSKIKKNAD				
<input checked="" type="checkbox"/> SEKSJONERING				
<input type="checkbox"/> ARBEIDSTEGNING				
<b>BergeSag</b> ®				
<small>TEKNISSYSTEMET ER ET UTVIKLET SYSTEM FOR PROJEKTERING AV BYGG OG ANLEGG. DET ER EN KOMBINASJON AV 2D OG 3D. DET ER EN KOMBINASJON AV 2D OG 3D. DET ER EN KOMBINASJON AV 2D OG 3D.</small>				

4/16



RØYSVEGEN 11

RØYSVEGEN 13

REV.	ANT.	REVISJONEN/GJELDOR	SON.	DATE
EIERSEKSJONSAMLET RØYSVEGEN 11, 13		G.NR. 147	B.NR. 683	
PLAN 1 ETG		KOMBLANE	Karmøy	
TEGN	MK	PROSJ.NR.		
GOOGL				
MAL	1 : 133,5/A3	TEGN NR.		Saksj.nr. BB1
DATE	27.04.2017		501	



- SKISSEFORSLAG
- HUSBANK
- BYGGØKNAD
- SEKSJONERING
- ARBEIDSTEGNING

5/16



6/16

**BYGG 3**  
 SNR 15 SNR 16 RØYSVEGEN 17

**BYGG 4**  
 SNR 12 SNR 10 SNR 11 SNR 9 RØYSVEGEN 15

REV.	ANT.	REVISJONEN/LEDER	PROJ.	DATE
			147	683

EIERSEKSJONSAMLET RØYSVEGEN 15, 17 GNR. 147 BNR. 683

FASADE MOT ØST KOMMUNE Karmøy

TEGN	MK	PROSJEKT
GOOHL		
MAL	1 : 133,5	TEGN NR.
		507
DATE	27.04.2017	

**BergeSag**

SEKSJONERING  ARBEIDSTEGNING

SKISSEFORSLAG  HUSBANK  BYGGØKNAD

TEGNINGEN ER EN DEL AV ET PROJEKT FOR ET BYGG. DEN ER IKKE EN AVSLUTTET TEGNING. DEN ER EN DEL AV ET PROJEKT FOR ET BYGG. DEN ER IKKE EN AVSLUTTET TEGNING.

7/16

The drawing shows a two-story building facade with a central entrance and multiple windows. The units are labeled SNR 9 through SNR 16. The building is divided into two sections, BYGG 3 and BYGG 4, with RØYSVEGEN 17 running through the center. The facade is detailed with window frames, doors, and architectural lines.

REV.	ANT.	REVISJONEN/LEDELSE	SIGN.	DATE

**EIERSEKSJONSAMLET RØYSVEGEN 15, 17**      G.NR. 147      B.NR. 683

**FASADE MOT VEST**      KOMMUNE: Karmøy      PROSJEKT

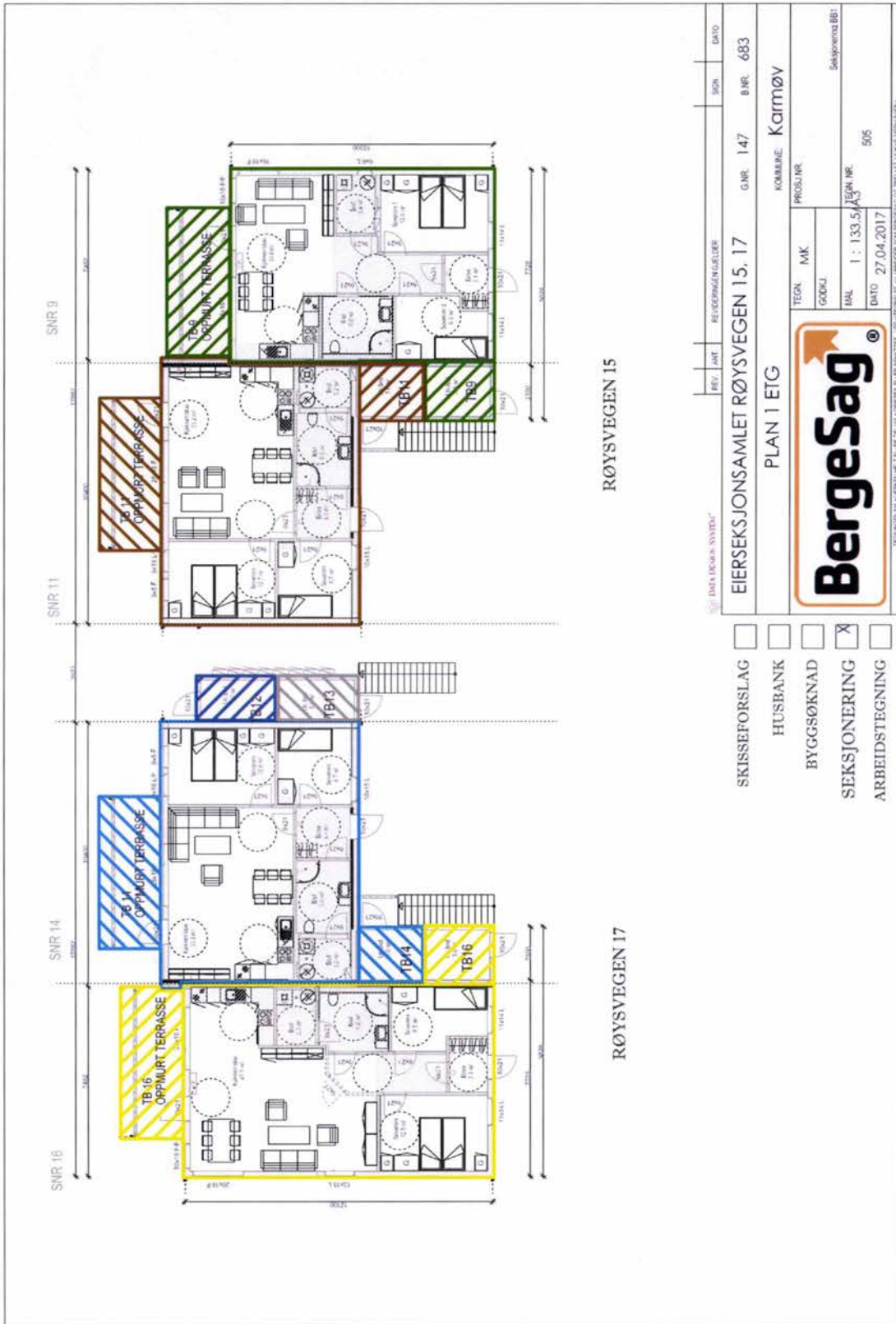
TEGN	M/K	PROSJEKT

Seal: **BergeSag**®

MAL. 1 : 133.5/133.5      TEGN. NR. 508      DATE 27.04.2017

SEKSJONERING       ARBEIDSTEGNING

SKISSEFORSLAG       HUSBANK       BYGGESØKNAD



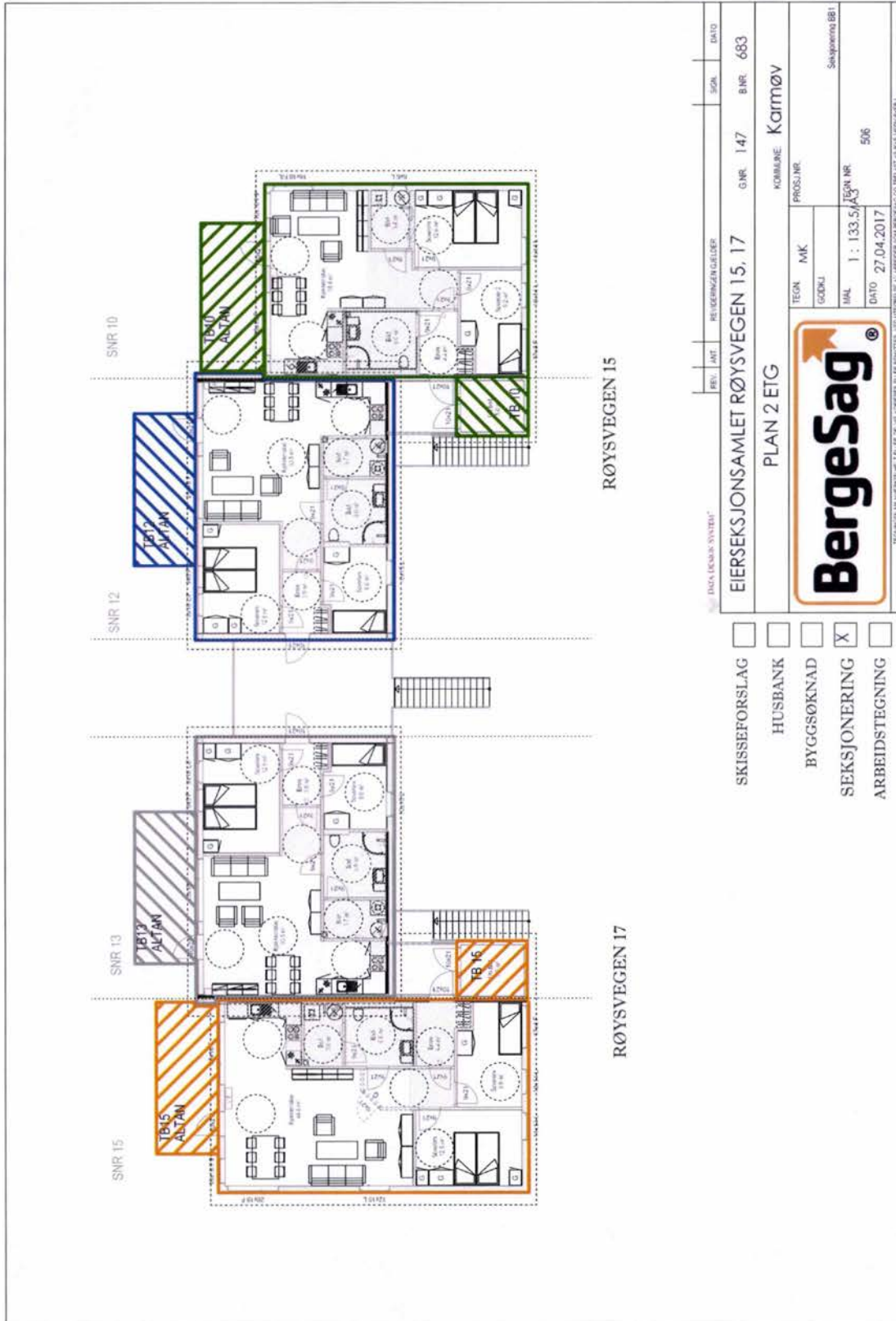
RØYSVEGEN 15

RØYSVEGEN 17

DATALEKES SYSTEM		REV. ANT	REVISJONENLEDER	SDR	DATE	
EIERSEKSJONSAMLET RØYSVEGEN 15, 17		G.NR.	147	B.NR.	683	
PLAN 1 ETC		KOMMUNE	Karmøy			
		TEGN	MK	PROSJEKT		
		GOEDL		Saksnummer BBI		
		MAL	1 : 133,5/133	TEGN NR.	505	
		DATE	27.04.2017	TEGNINGSDATO		

- SKISSEFORSLAG
- HUSBANK
- BYGGESØKNAD
- SEKSJONERING
- ARBEIDSTEGNING

9/16



REV.	ART.	REVISJONEN/LEDER	SIGN.	DATE
<b>EIERSEKSJONSAMLET RØYSVEGEN 15, 17</b>				
			G.NR. 147	B.NR. 683
<b>PLAN 2 ETG</b>				
<b>Karmøy</b>				
		TEGN	MK	PROSJEKT
		GOEDL		
		MAL	1 : 133,5	TEGN NR
				Saksnummer BBI
		DATE	27.04.2017	506



- SKISSEFORSLAG
- HUSBANK
- BYGGØKNAD
- SEKSJONERING
- ARBEIDSTEGNING



11/16

**BYGG 5**

**BYGG 6**

REF.	ART	REVISJONSGLEDER	BSN	DATE
			G.NR. 147	B.NR. 683

**EIERSEKSJONSAMLET RØYSVEGEN 19, 21**

**FASADE MOT ØST**

KOMMUNE: **Karmøy**

TEGN	MK	PROSJEKT
GDGJ		
MAK	1 : 133,5	TEGN NR.
		511
DATE	27.04.2017	

SEKSJONEN ER TILGJENGELIG FOR SEKSJONEN EIEREREN. I SEKSJONEN ER TILGJENGELIG FOR SEKSJONEN EIEREREN.

SKISSEFORSLAG

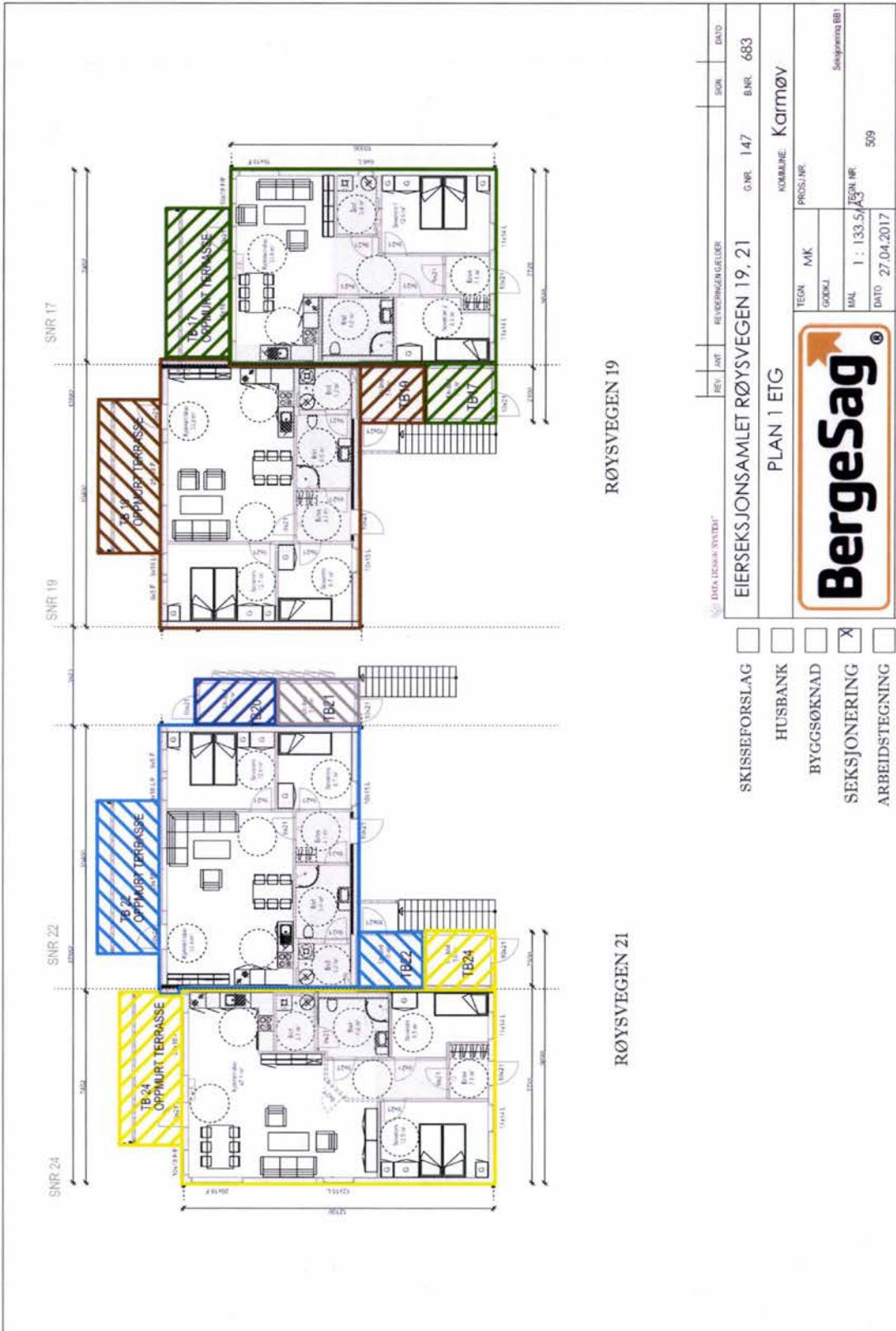
HUSBANK

BYGGØKNAD

SEKSJONERING

ARBEIDSTEGNING

12/16

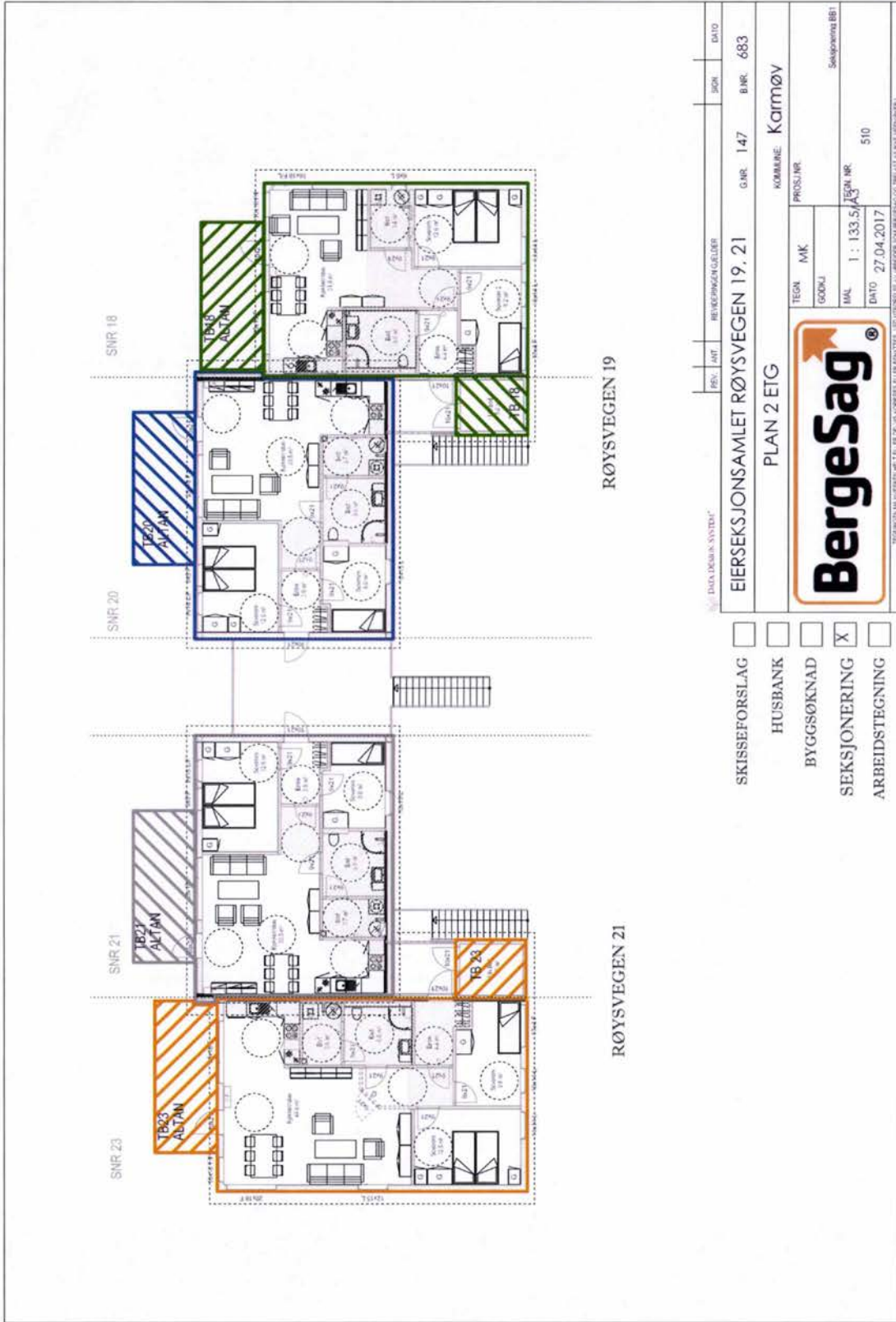


RØYSVEGEN 19

RØYSVEGEN 21

DATA TILSKIKK SYSTEMET		REV. ART.	REVISJONENGELEDER	SOEN	DATE	
EIERSEKSJONSAMLET RØYSVEGEN 19, 21		G.NR.	147	B.NR.	683	
PLAN 1 ETG			KOMMUNE	Karmøy		
		TEGN	MK	PROSJEKT		
		GOEDAL		Saksnummer BBT		
		MAL	1 : 133.5	TEGN NR.	509	
		DATE	27.04.2017			
<input type="checkbox"/> SKISSEFORSLAG <input type="checkbox"/> HUSBANK <input type="checkbox"/> BYGGSØKNAD <input checked="" type="checkbox"/> SEKSJONERING <input type="checkbox"/> ARBEIDSTEGNING						

13/16



REV.	ANT.	REVISJONSGRUND	SON.	DATE
		EIERSEKSJONSAMLET RØYSVEGEN 19, 21	G. NR. 147	B. NR. 683
DGA DESIGN SYSTEM® EIERSEKSJONSAMLET RØYSVEGEN 19, 21 PLAN 2 EIG			KOMMUNE: Karmøy PROSJEKT:	
BERGESAG			Saksnummer BB1	
SKISSEFORSLAG <input type="checkbox"/>			TEGN MK	
HUSBANK <input type="checkbox"/>			GODKJ.	
BYGGSKKNAD <input type="checkbox"/>			MAL. 1 : 133,5/13 <sup>th</sup> NR.	
SEKSJONERING <input checked="" type="checkbox"/>			DATE 27.04.2017	
ARBEIDSTEGNING <input type="checkbox"/>			510	

14/16

BYGG 7



FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST

- SKISSEFORSLAG
- HUSBANK
- BYGGSØKNAD
- SEKSJONERING
- ARBEIDSTEGNING

REV.	ANT.	REVISJONEN GJELDER	SIGN.	DATO
EIERSEKSJONSAMEIET BYGG 7		G.NR. 147	B.NR. 683	
FASADER		KOMMUNE: Karmøy		
		TEGN. MK	PROSJ. NR.	
		GODKJ.	bygg 7-seksjon	
		MAL 1 : 100/A3	TEGN. NR. 515	
		DATO 24.04.2017		

TEGNINGEN ÅR HVETENK HELE ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES. VED UTFØRSELSE AV ARBEIDET SOM BERGESAG OG TRELAST ÅR INNE SÆLVDYPER I

15/16



SKISSEFORSLAG	<input type="checkbox"/>	EIERSEKSJONSAMEIET BYGG 7 PLAN I ETG 	TEGN. MK	PROSJ.NR.
HUSBANK	<input type="checkbox"/>		GODKJ.	bygg 7-seksjon
BYGGSØKNAD	<input type="checkbox"/>		MAL 1 : 100/A3	TEGN. NR. 513
SEKSJONERING	<input checked="" type="checkbox"/>		DATO 27.04.2017	
ARBEIDSTEGNING	<input type="checkbox"/>			

16/16



SKISSEFORSLAG	<input type="checkbox"/>	DATA DESIGN SYSTEM <b>EIERSEKSJONSAMEIET BYGG 7</b> PLAN 2 ETG 	REV	ANT	REVDERINGEN GJELDER	SKN	DATO		
HUSBANK	<input type="checkbox"/>		G NR	147	B NR	683			
BYGGSØKNAD	<input type="checkbox"/>		KOMMUNE: Karmøy						
SEKSJONERING	<input checked="" type="checkbox"/>		TEGN	MK	PROSJ NR				
ARBEIDSTEGNING	<input type="checkbox"/>		GOO KJ			bygg 7-seksjon			
		MAL	1 : 100/A3	TEGN NR	514				
		DATO	27.04.2017						

TEGNINGEN MÅ HVERKEN SELLES ELLER COPIERES ELLER BRYNNES. COPIERTINGEN SKAL ARBEIDES SOM BERGESAG OG TRELAST ALVINE MEDVIRKER I

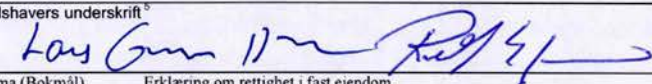
## Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

Innsenders navn (rekvirent): Berge Sag Boligtomter AS		Place for tinglysningsstempel  Doknr: 773470 Tinglyst: 26.08.2015 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Haukelivegen 676		
Postnummer: 5582	Poststed: Ølensvåg	
Fødselsnr./Org.nr. 976 059 999	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Berge Sag Boligtomter AS	976 059 999

2. Eiendom (avgivers) <sup>3</sup>					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1149	Karmøy	147	683		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
<b>A</b>	<b>Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup></b>				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
<b>B</b>	<b>Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)</b>				
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			
	Karmøy Kommune	940 791 901			

Dato 13/8-15	Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup> 
-----------------	---

4. Beskrivelse av rettigheten <sup>6</sup>	
1)	Tinglysninger tilknyttet til de begrensninger friskiktsoner medfører ihh til Reguleringsplan 5047-1 HTS - 28.08.14
2)	I friskiktsonen må intet punkt på terreng, voll, mur eller fullt utvokst beplantning bli liggende høyere enn 0,5m over vei/gatenivå.  Plassering av mur, gjerde o.l skal være i tråd med til en hver tid gjeldende vegnorm.
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) <sup>7</sup>	
Vedlagt utsnitt av Reguleringsplan 5047-1 HTS - 28.08.14	
6. Underskrifter	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>8</sup>
<i>Densvåg 13/8-15</i>	<i>Lars Gunn P...</i>

**Noter:**

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



# Nabolagsprofil

Røysvegen 13D - Nabolaget Vormedal - vurdert av 49 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

🚗 Coop Extra Moksheim Linje 202, N283	2 min 🚶 0.1 km
✈️ Haugesund Karmøy	16 min 🚗

## Skoler

Mykje skole (1-7 kl.) 399 elever, 19 klasser	5 min 🚶 2.5 km
Norheim skole (1-7 kl.) 257 elever, 14 klasser	6 min 🚶 3.2 km
Vormedal ungdomsskole (8-10 kl.) 374 elever, 14 klasser	16 min 🚶 1.4 km
Danielsen ungdomsskole Haugalandet (8... 108 elever, 5 klasser	5 min 🚶 2.6 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	8 min 🚶 4.8 km
Hauge videregående skole	9 min 🚶



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

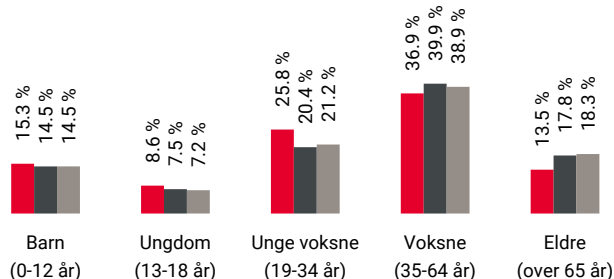
Veldig bra 82/100



## Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vormedal	1 691	719
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Vormedal barnehage (0-5 år) 107 barn	17 min 🚶 1.5 km
Mykje barnehage	21 min 🚶
Hakkebakkeskogen barnehage Vormedal ... 88 barn	4 min 🚶 2.2 km

## Dagligvare

Coop Extra Moksheim Post i butikk, PostNord	2 min 🚶 0.1 km
Kiwi Vormedal PostNord	18 min 🚶 1.5 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



### Støynivået

Lite støynivå 93/100



### Trafikk

Lite trafikk 87/100

## Sport

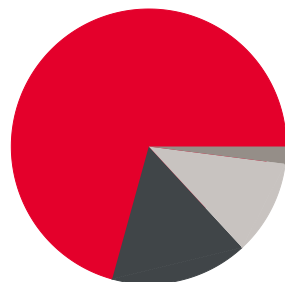
⚽ Vormedal idrettsanlegg 17 min 🚶  
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1.5 km

⚽ Mykjefeltet Balløkke 4 min 🚶  
Ballspill 2.1 km

🚴 Vormedal Trimclub 22 min 🚶

🚴 Haugesund Aerobic & Tr.senter avd.O.23 min 🚶

## Boligmasse



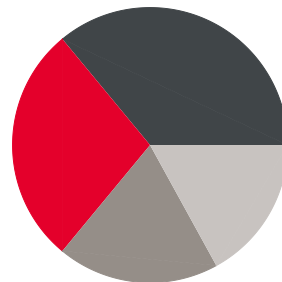
■ 70% enebolig  
■ 16% rekkehus  
■ 2% blokk  
■ 11% annet

## Varer/Tjenester

📦 Oasen Storsenter 23 min 🚶

📦 Boots apotek Havfruen 23 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 28% i barnehagealder  
■ 36% 6-12 år  
■ 19% 13-15 år  
■ 17% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

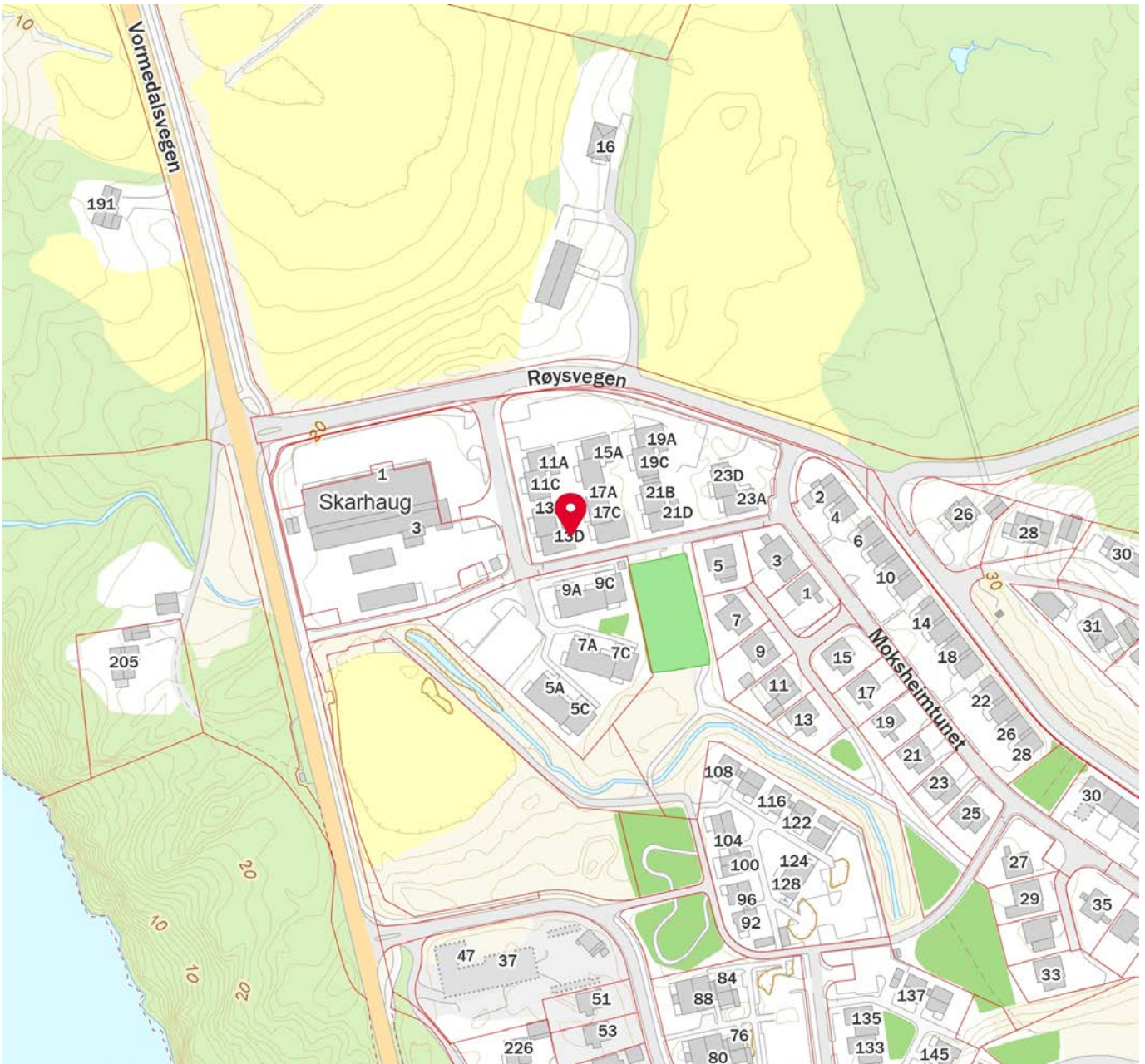
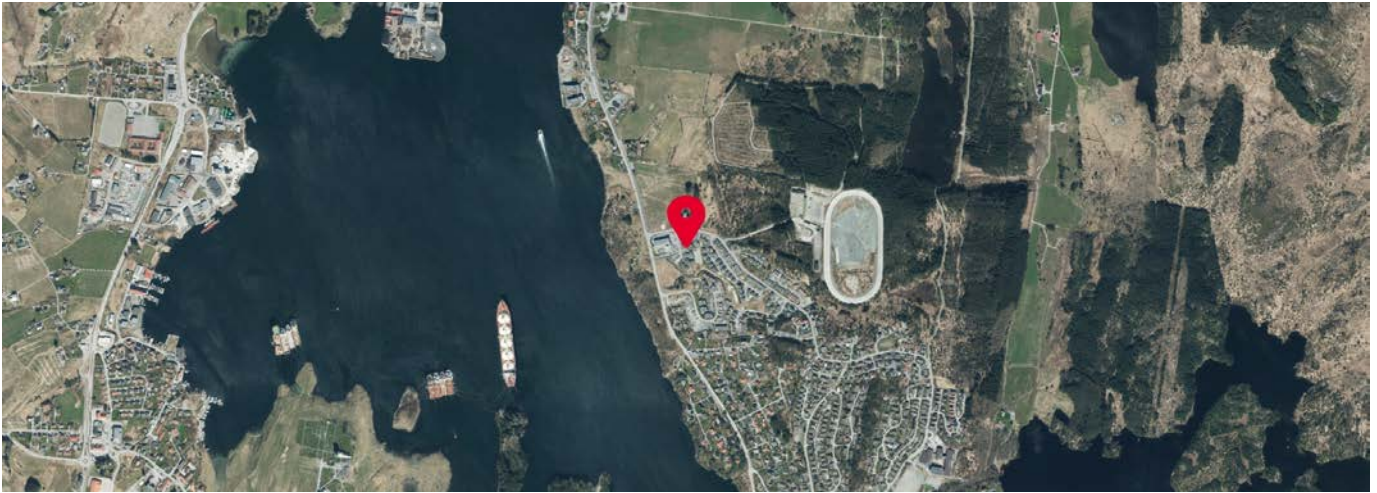


0% 45%

■ Vormedal  
■ Haugesund  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



 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



## 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt 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. AVTREKKSIVIFTER** 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, krokhengte 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. FASTMONTERT 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.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:** Røysvegen 13D  
5545 VORMEDAL

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Lars Erik Sørgård

**Oppdragsnummer:**

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

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 viderefordlet 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: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre