

aktiv.

Fjellvegen 25, 5532 HAUGESUND

**Lækker og moderne 4-roms
leilighet med balkong | Nydelig
utsikt! | Flott baderom og kjøkken |
Heis i bygget**



Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler

Lars Erik Sørsgård

Mobil 401 00 736

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

Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Haraldsgata 117, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 690 000,-
Fellesgjeld: Kr 94 981,-
Omkostn.: Kr 9 603,-
Total ink omk.: Kr 2 794 584,-
Felleskostn.: Kr 4 928,-
Selger: Heidi Elvira Solberg
Johannessen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 75/78 kvm
Tomtstr.: 12376.9 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 31, bnr. 148
Andelsnr.: 804
Oppdragsnr.: 1509260041

Velkommen inn!

Velkommen til Fjellvegen 25 - Presentert av eiendomsmegler Lars Erik Sørsgård v/Aktiv Haugesund.

Flott og moderne 4-roms andelsleilighet med vestvendt balkong og nydelig utsikt! Leiligheten har i løpet av de siste årene gjennomgått en stor renovering med nye overflater i alle rom. Her kan du flytte inn og trives i fra første stund!

Kort om kvaliteter:

- Arealeffektiv planløsning
- Stilrent kjøkken fra 2023 m/integrerte hvitevarer
- Lekkert og moderne bad fra 2023
- Høytliggende plassering i 8. etasje
- Vestvendt balkong på 5 kvm
- Flott utsikt!
- 3 soverom
- Ingen dok. avgift
- Ekstern bod
- Heis i bygget
- Gåavstand til skole, barnehage og dagligvare
- Busstopp like ve
- Kort vei til populære turterreng
- ca. 20 min gange til sentrum



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	22
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	56
Nabolagsprofil	62
Andre vedlegg	65
Budskjema	142

















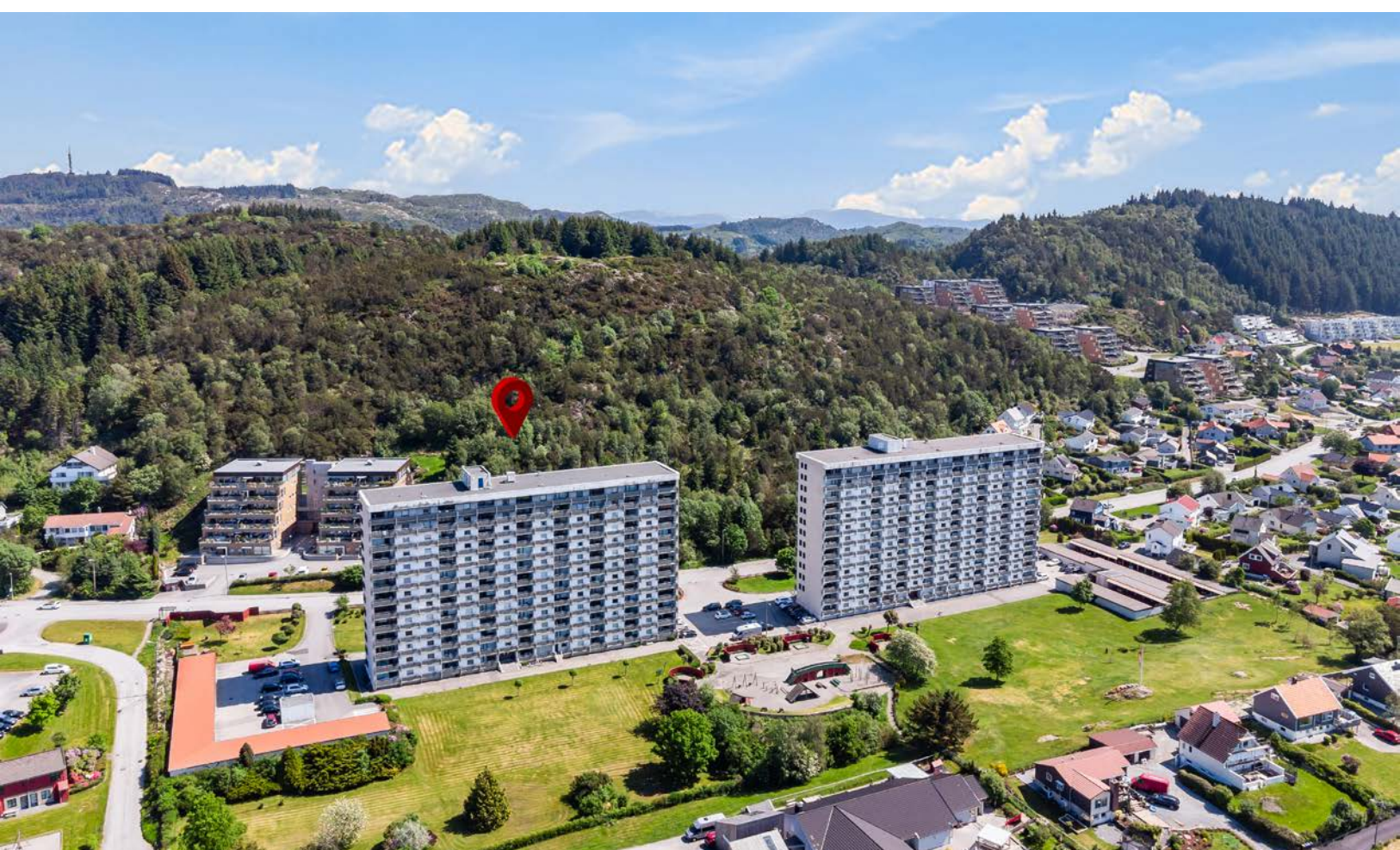










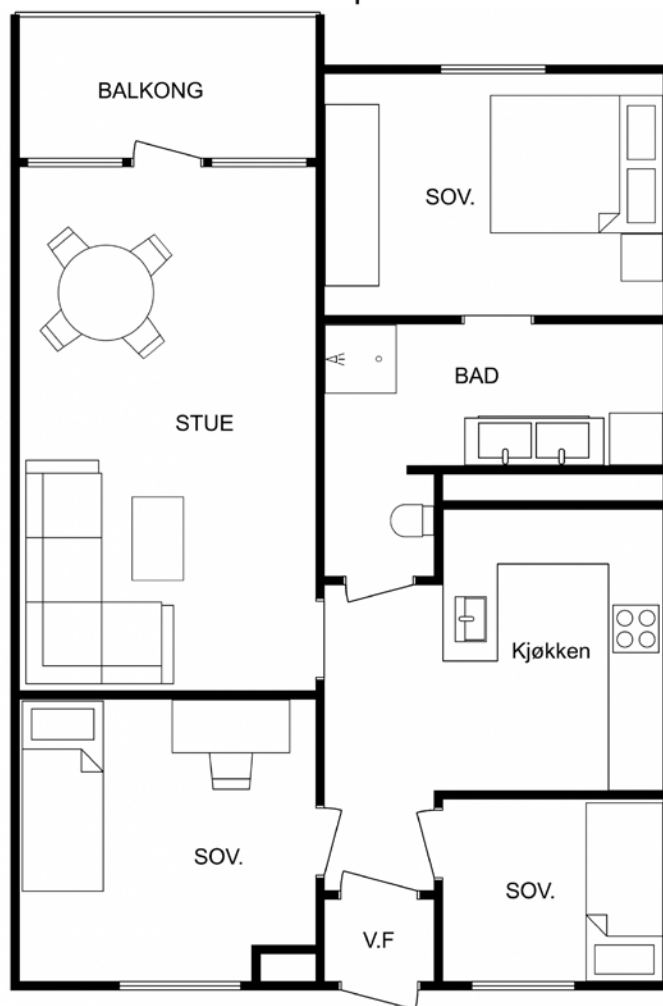






Fjellvegen 25

Hovedplan



MS

Mari Staveland AS

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Fjellvegen 25-37

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 75 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 78 kvm

TBA: 5 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 kvm Bod i kjelleretasjen.

8. etasje

BRA-i: 75 kvm Entré, kjøkken, garderobe/soverom, soverom, stue, bad/vaskerom, soverom 2

TBA fordelt på etasje

8. etasje

5 kvm Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

12376.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Fellestomt hovedsakelig opparbeidet med grøntareal og asfalterte parkeringsplasser.

Arealet er hentet fra Kartverket sine sider.

Beliggenhet

Eiendommen i Fjellvegen 25 har en attraktiv beliggenhet i det populære området Djupaskar/Vardafjell i Haugesund. Dette er et rolig og familievennlig nabolag som passer godt for både studenter, barnefamilier og førstegangsetablerere. Her bor du i et trivelig nabolag med kort vei til alle hverdagsfasiliteter.

Området har svært gode kollektivmuligheter, med bussholdeplass like ved. Herfra går

det flere busslinjer som gjør det enkelt å komme seg rundt i byen og til nærliggende områder.

For barnefamilier finnes det flere skoler og barnehager i nærheten, noe som gjør hverdagen både praktisk og oversiktlig. I tillegg er det kort vei til videregående skole, noe som kan være en fordel for ungdom i husstanden.

Dagligvarebutikker ligger innen gangavstand, og det finnes også gode tilbud for den aktive. Området byr dessuten på flotte turmuligheter med nærhet til skog og natur i både Vangen og Djupadalen, perfekt for deg som liker å være ute i frisk luft.

Her bor du i et område med lite støy og en behagelig atmosfære.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligen ligger i et område hovedsaklig bestående av boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Schive Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighet i blokk med bærende konstruksjon av tunge materialer.

Blokken antas og være oppført som normalt for byggeår :

Grunnmur/fundament av betong.

Skillende vegger og etasjeskiller i betong (plasstøpt eller prefabrikkerte elementer).

Ikke-bærende vegger i tre.

Flat takkonstruksjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Våtrom, tak og fasade:

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: KV Rør og Krumsvik Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Dusj, toalett, servant og varmekabler

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Piging av betong, klargjøring.

Tekniske installasjoner:

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: KV Rør

Beskrivelse av arbeidet: Kontroll av avløp.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Krusvik elektro

Beskrivelse av arbeidet: Alt elektrisk er trukket på nytt, lagt til nye stikk og varmekabler.

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. 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.

Innhold

8. Etasje:

- Entré, kjøkken, garderobe, 3 soverom, stue og bad/vaskerom
- Terrasse og balkongareal

Kjeller:

- Bod

Standard

Velkommen til Fjellvegen 25 - Presentert av eiendomsmegler Lars Erik Sørgård v/Aktiv Haugesund.

Stilren og flott 4-roms leilighet med gjennomgående høy standard og solrik balkong. Leiligheten er godt utnyttet og planløsningen er god, med fin flyt mellom de ulike rommene. Leiligheten er høytliggende og har store vindusflater som sørger for godt med naturlig lys og en luftig atmosfære, i tillegg til flott utsikt. Leiligheten har i løpet av de siste årene gjennomgått flere oppgraderinger og fremstår i dag som moderne og

stilfull. Her kan du flytte inn og trives i fra første stund!

Stuen fremstår lys og luftig, med god plass til både sofagruppe og spisebord. Herfra har du direkte utgang til en vestvendt balkong med flott utsikt, et perfekt sted å nyte solrike dager i solveggen. Stuen er malt i moderne, tidsriktige farger og har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, noe som ytterligere forsterker den åpne og innbydende følelsen.

Kjøkkenet er stilrent og lekkert, med glatte fronter og laminat benkeplate. Det holder en god standard og er fra 2023. Kjøkkenet er praktisk utformet med en kjøkkenhalvøy som gir både rikelig lagringsplass og god arbeidsflate. Det er fullt utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem. Den delvise åpne løsningen mot stuen gir en naturlig og praktisk overgang, ideell ved både familiemiddager og når du har gjester.

Leilighetens bad har praktisk tilkomst fra både gangen og hovedsoverommet. Badet ble totalrenovert i 2023 og fremstår stilrent og elegant. Det er innredet med toalett, servant og dusj, og har en praktisk løsning med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel bak en stilren spilevegg. Badet er flott utført med fliser og varmekabler i gulvet, samt dobbelt servant med tilhørende speil.

Leiligheten har tre gode soverom med god plass til seng og øvrig møblering etter behov. Det ene soverommet er i dag innredet som garderoberom.

Du ønskes velkommen inn i en romslig entré med plass til å sette fra seg sko og henge opp yttertøy. Fra gangen er det tilkomst til et praktisk garderoberom med god oppbevaringsplass i praktisk innredning.

Leiligheten disponerer også en ekstern bod i kjeller.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat.

Vegger: Malte plater.

Himling: Malte plater.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

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:

Utvendig > Dører:

Vurdering av avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank. Bereder plassert i rom uten sluk. Det er automatisk lekkasjestopper.

Konsekvens/tiltak: Lekkasje fra bereder passert i rom uten sluk og vanntett sjikt kan medføre skade. I dette tilfelle er det montert automatisk lekkasjestopper tilknyttet bereder, noe som reduserer risikoen

betydelig. Det er likevel en liten sannsynlighet for at selve tanken kan gå lekk, og dermed tømme innholdet, selv om lekkasjestopper kutter vanntilførselen. De fleste lekkasjer starter som mindre drypplekkasjer og automatisk lekkasjestopper vil ha god effekt, men optimalt plasseres bereder i rom med vanntett sjikt og sluk.

Våtrom > Etasje 8 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv:

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist at det er manglende fall i et område mellom utenfor dusj

og toalett som gjør at det kan samle seg litt vann.

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Våtrom > Etasje 8 > Bad/vaskerom > Ventilasjon:

Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Se forøvrig kommentarer og begrunnelser i fullstendig tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

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

Parkering skjer på felles parkeringsområder for borettslaget.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP0002345142

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. 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

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

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

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

Energi

Oppvarming

Elektriske varmekabler i bad/vaskerom.

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

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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 690 000

Omkostninger kjøper

2 690 000 (Prisantydning)

94 981 (Andel av fellesgjeld)

2 784 981 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

9 603 (Omkostninger totalt)

18 503 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 303 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 794 584 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 803 484 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 806 284 (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.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 583 602 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 334 407 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», 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

Felleskostnader inkluderer

Totale felleskostnader er kr 4 928,- i mnd. og inneholder:

Andel fellesutgifter: kr 4 353,-
Telia: kr 575,-

Andel felleskostnader består av kommunale avgifter, eiendomsskatt, utvendig byggforsikring, styrehonorarer og andre driftskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 928

Andel Fellesgjeld

Kr 94 981

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

13.10.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

FJELLHEIM BORETTSLAG

Organisasjonsnummer

955995309

Andelsnummer

804

Om borettslaget

Borettslaget har HMS-løsningen "VESTBO HMS"

Intern forkjøpsrett hvor megler har ansvar for å kontakte styreleder som håndterer forskjøpsretten.

AL Fjellheim Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Borettslaget har også som formål å inngå fellesavtale om leveranse til andelseierne. Den enkelte andelseier er selv ansvarlig for leveranse av elektrisk kraft og står fritt å velge strømleverandør så snart dette er teknisk mulig. Borettslaget har også som formål å inngå felles avtaler om leveranser av digital TV, telefoni og bredbånd til andelseierne. Den enkelte andelseier er herunder forpliktet til å motta signaler fra den leverandør som borettslaget til enhver tid har avtale med.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 302802, Eiendomskreditt As

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.11.2025: 3.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 51

Saldo per 13.10.2025: 9 554 743

Andel av saldo: 94 981

Første termin/første avdrag: 15.03.2020 (siste termin 15.06.2038)

FASTRENTE TIL 15.06.2026

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Hovedregel for forkjøpsretten i borettslaget:

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

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

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen den fristen nevnt i vedtektenes pkt. 3-2 jfr. Borettslagslovens § 4-15 1. ledd.3

Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende:

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder før meldingen om at andelen har skiftet eier.

Hovedregel for forkjøpsretten i borettslaget:

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseiernes eller ektefelles slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten

kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen den fristen nevnt i vedtektenes pkt. 3-2 jfr. Borettslagslovens § 4-15 1. ledd.3

Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende:

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder før meldingen om at andelen har skiftet eier

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. Megler har mottatt årsregnskap for 2024.

Forrige generalforsamling ble avholdt 07.04.2025. Megler har også blitt oversendt protokoll fra ekstraordinær generalforsamling 10.09.2024

På generalforsamling i 2025 ble det løftet frem følgende saker:

Elbil-ladere

Vedtak: Det blir stadig flere el/hybrid biler i blokka som dessverre har mulighet til å lade hjemme, slik som gjeldene lovverk krever. Nå har det vært snakk om ladere i flere år, uten noen fremgang. Styret arbeider videre med å montere elbil ladere på parkeringsplass som skal opparbeides.

Bytte vinduer fra byggeår

Vedtak: Det er fortsatt leiligheter med vinduer fra 1969 (byggeår) og disse bør kunne byttes uten at de er knust. Det er gjort bytte av vinduer tidligere, men ikke alle har benyttet seg av dette. De gamle vinduene isolerer dårlig mot utetemperaturer. Styret tar forslaget til etterretning, og vil se nærmere på det.

Tilstandsrapport på soilrør og avløpssystem

Vedtak: En tilstandsrapport forteller oss tilstanden på avløpssystemet og gir en pekepinn på resterende levetid og de ulike alternativene for utbedring og/eller oppgradering av dette.

Avløpssystemet vårt er gammelt og erfaring fra tilsvarende bygg tilsier at det snart må gjøres noe med. Da er det bedre å være i forkant og ha en plan på dette og ha en

oversikt på hva som må gjøres og kostnaden dette vil ha. Når tilstandsrapport er klar kan vi se på alternativene vi har for utbedring/oppgradering. Styret er kjent med dette som blir tatt og det arbeides videre med det.

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Vestbo Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 31, bruksnummer 148 i Haugesund kommune. Andelsnr. 804 i FJELLHEIM BORETTSLAG med orgnr. 955995309

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:

1106/31/148:

07.01.1974 - Dokumentnr: 59 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk.

Meglers kommentar: Drift og vedlikehold av trafostasjon må aksepteres av grunneier

27.06.1969 - Dokumentnr: 1853 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1106 Gnr:31 Bnr:10

EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

Ferdigattest/brukstillatelse

Blokken er byggemeldt/godkjent, men det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Ferdigattest foreligger for:

- Nybygg garasjeanlegg, datert 10.01.1996.
- Rehabilitering av fasader, datert 22.01.2008.
- Nye bygg og anlegg - Frittliggende - Parkeringsplasser, datert 29.03.2017.

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

Det er foretatt endringer fra opprinnelig plantegning:

Soverom ved kjøkken er opprinnelig byggemeldt som en del av kjøkkenet.

Baderommet er utvidet inn i det som er definert som rom med adkomst fra soverom. Rommet er betegnet som "loft". Endring fra tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Reguleringsplan:

PlanID: RL710

Plannavn: Ødegård - Fjellstemmen

Ikrafttredelse: 03.07.1965

Gjeldende planer:

Kommuneplan:

PlanID: 1106plan-kp3

Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2014-2030

Ikraftttredelse: 09.09.2015

Kommuneplan under arbeid:

PlanID: 202203

Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2023-2033

Status: Planforslag

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. 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.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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.

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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,40% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 000 Fotograf

17 900 Markedspakke

6 900 Oppgjørshonorar

3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

15 400 Tilretteleggingsgebyr

3 000 Visninger/overtakelse inkl alle

6 576 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 91 189

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

Haraldsgata 117, 5527 Haugesund

Salgsoppgavedato

30.01.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Fjellvegen 25 , 5532 HAUGESUND

📖 HAUGESUND kommune

gnr. 31, bnr. 148

Andelsnummer 804

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 27.01.2026

Rapportdato: 29.01.2026

Oppdragsnr.: 20763-3324

Referansenummer: UG1787

Autorisert foretak: Schive Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Odd Schive Kiperberg



Medlem av



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.

Schive Takst

Schive Takst er lokalisert i Haugesund og leverer primært tjenester på Haugalandet, Sunnhordaland, Hardanger og Ryfylke.

Tilstandsrapporter av boliger og hytter utgjør hovedtyngden av leverte tjenester, men vi kan også være behjelpelig med verdisetting, reklamasjonsrapporter, overtakelseforretning og generell rådgivning.

Våre kunder er privatpersoner, advokater, eiendomsmeglere, sameier, borettslag og firma.

Schive Takst er registrert som ekspert hos Enova og tilfredsstiller kompetansekrav for samtlige felt, sett bort i fra vurdering kjel for fossilt brensel med nominell effekt høyere enn 100kW. www.Takst2.com

Rapportansvarlig



Odd Schive Kiperberg

schive@takst2.com

476 39 549



SPESIALISERT
BYGG



EFA SA



EFA SA



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leilighet i blokk med bærende konstruksjon av tunge materialer.

Blokken antas og være oppført som normalt for byggeår :

Grunnmur/fundament av betong.

Skillende vegger og etasjeskiller i betong (plasstøpt eller prefabrikkerte elementer).

Ikke-bærende vegger i tre.

Flat takkonstruksjon.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

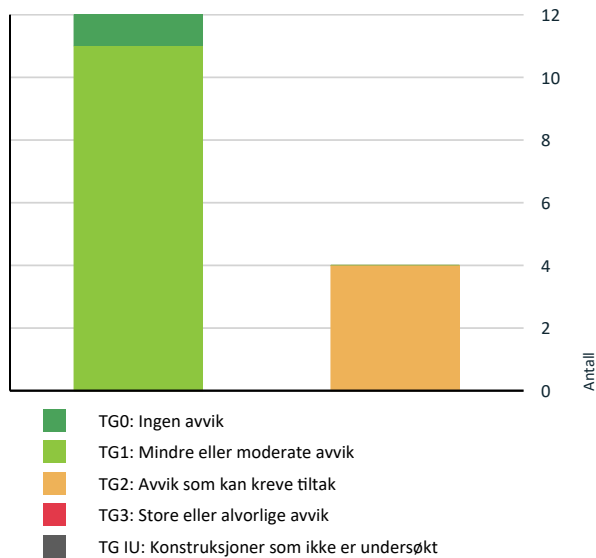
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Iht. SINTEF Byggforsk er normal levetid for de fleste elementer i et bygg 20-40 år. Våtrom har levetid opptil 20-30 år. Det må påregnes svikt iht. forventet levetid, samt merke seg at levetiden varierer, slik noen bygningsdeler varer lengre og andre kortere.

Det er kun tilstandsgrader som settes iht. NS3600. Skjønnsmessige vurderinger kan forekomme, slik det blir samsvar med forskrift før standard. Programvaren IVIT kan også forårsake upresissheter. Rapporten prøver kun å tilfredsstille minstekrav til tilstandsrapporter, med evt. tilleggsundersøkelser om det er bestilt.

Interesserte oppfordres spesielt til å sjekke slitasjegrad på overflater og innredninger, samt høre om det er knirk i gulv (som er påregnelig i konstruksjoner av- eller i tre).

Taket (inkludert takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun inspisert fra bakkenivå og/eller med drone av sikkerhetsgrunner. Eventuelle skader som krever direkte inspeksjon kan derfor være oversett.

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 > Dører** [Gå til side](#)

! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

! **Våtrom > Etasje 8 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

! **Våtrom > Etasje 8 > Bad/vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1972

Kommentar

Byggeår er hentet fra eiendomsverdi (kilde ikke oppgitt).

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Utvendige felles bygningsdeler som takteking, yttervegger, mm. er antatt under sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar og er ikke tilstandsvurdert. Dette gjelder også evt. rom utenfor boenheter. Interesserte må gjennomgå vedtekter for nærmere beskrivelse av vedlikeholdsansvar.

Tilbygg / modernisering

2023

Modernisering / ombygg

Generell modernisering, samt endring av romløsning. Delvis nytt elektrisk + vann/avløp inne i leiligheten.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med varierende alder.

Eldre vinduer, trolig fra 1990-tall.

Normal levetid for vinduer med isolerglass er ca. 20 - 40 år.

Vinduer som er over 20 år har passert 50 % av forventet levetid.

TG 2 Dører

Ytterdører i tre. Eldre dører.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betongkonstruksjon.

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av laminat.

Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Boligen var møblert på befaring. Eier opplyser at det ikke kjennes til vesentlige skader som er skjult, men tar forbehold mot evt. mindre fukt- eller bruksmerker ettersom det ikke er gjennomført noen særskilt kontroll av overflater som er skjult.

Interesserte oppfordres til å undersøke overflatene nærmere, ettersom vurderingen av normal bruksslitasje og små kosmetiske feil kan være subjektiv. Vær særlig oppmerksom på knirk eller knas i gulv ved besiktigelse.

Overflatene er ikke vurdert nærmere i denne rapporten utover det som fremgår under de enkelte rom og konstruksjoner.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller antatt utført av betong, elementer e.l. som normalt for byggeår.

Det måles ca. 4 mm skeivhet gjennom hele rommet på stue.

Det måles ca. 5 mm skeivhet gjennom hele rommet på gang/kjøkken.

***Stedvis antydning til noe mindre knirk/eller knas i gulv.

VÅTROM

ETASJE 8 > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.

Nytt bad 2023 i regi forrige eier.

ETASJE 8 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport



Merk at det er montert stikkontakt i våtsonen vask (under vask). Dette krever særskilt god utførelse, da gjennomføring ikke skal svekke tettheten til våtsonen.

Arbeid med stikkontakt er opplyst gjennom forrige eier å være gjennomført av Krumsvik elektro i samarbeid med KV-rør.

ETASJE 8 > BAD/VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det måles ca. 0 mm fall fra flis ved terskler til flis utenfor dusjsonen. I dusjsonen er det nedsenket fliser med lokal fall. Membran synlig trukket opp ved dør til gang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist at det er manglende fall i et område mellom utenfor dusj og toalett som gjør at det kan samle seg litt vann.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

ETASJE 8 > BAD/VASKEROM

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Mansjett/membran ikke synlig i sluk. Membran synlig ved terskel 1 dør. Faktura fremvist fra Mr Flis AS for tettesjikt.

ETASJE 8 > BAD/VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Toalett, vask, dusj og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE 8 > BAD/VASKEROM

TO 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

ETASJE 8 > BAD/VASKEROM

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking utført fra hjørne på soverom mot våtsone dusj. Det er tørt.



KJØKKEN

ETASJE 8 > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem.

Det er ikke montert komfyrvakt. Det er usikkerhet om kravet til komfyrvakt er gjeldene, da koketopp trolig er tilkoplek eksisterende elektrisk punkt. Komfyrvakt er uansatt ikke montert.

Manglende komfyrvakt øker risikoen for brann, personskader og materielle skader betydelig. Komfyrvakt oppdager overoppheting og kutter strømmen for å forhindre brann.

ETASJE 8 > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Vannrør av plast (rør-i-rør system).

Stoppekran lokalisert under kjøkken vask.

Normal levetid for vannledninger av PEX er 25 til 75 år

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør av plast.
Evt. stakeluke er ikke kjent.

Løsning for lufting er ikke kjent, men antas tilfredsstillende ut i fra anlegget fungerer i dag.

Normal levetid for plastrør er 25-75 år, anbefalt brukstid er 50 år

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Bereder plassert i rom uten sluk. Det er automatisk lekkasjestopper.

Konsekvens/tiltak

Lekkasje fra bereder passert i rom uten sluk og vanntett sjikt kan medføre skade. I dette tilfelle er det montert automatisk lekkasjestopper tilknyttet bereder, noe som reduserer risikoen betydelig. Det er likevel en liten sannsynlighet for at selve tanken kan gå lekk, og dermed tømme innholdet, selv om lekkasjestopper kutter vanntilførselen.

De fleste lekkasjer starter som mindre drypplekkasjer og automatisk lekkasjestopper vil ha god effekt, men optimalt plasseres bereder i rom med vanntett sjikt og sluk.

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

Delvis rehabilitert anlegg og noen nyere kurser.
Fremvist samsvarserklæring fra Krumsvik elektro.

Merk at deler av anlegget kan være fra byggeår.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Inntak og sikringsskap

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

Ja Tilsynsrapport uten avvik er generelt positivt, men tilsynet er stikkprøvebasert, og ingen garanti mot skjulte feil og mangler.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

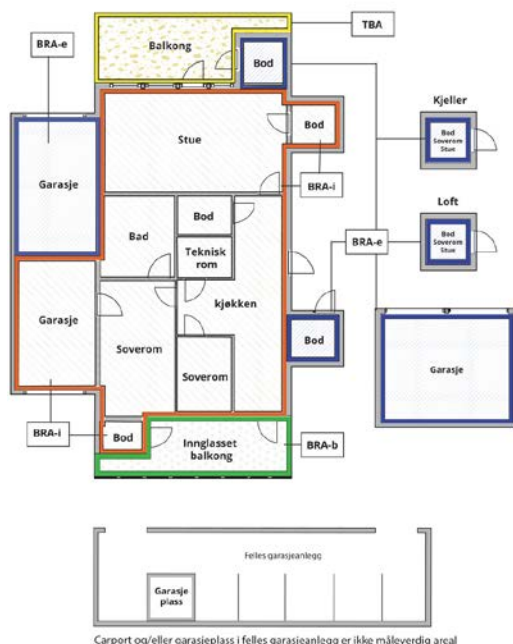
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		3		3	
Etasje 8	75			75	5
SUM	75	3			5
SUM BRA	78				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
Etasje 8	Entré, kjøkken, garderobe / soverom, soverom, stue, bad/vaskerom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Modernisering av forrige eier som oppsummeres følgende :

2023 : Ombygg / overflate modernisering. Faktura foreligger.

2023 : KV RØR - utskiftning vann/avløp - Faktura foreligger.

2023 : Krumsvik elektro - delvis rehabilitering leilighet - Faktura foreligger.

2023 : Fliser og tettesjikt bad/vask - Faktura foreligger

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2026	Odd Schive Kiperberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	31	148		0	12376.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Fjellvegen 25							
Hjemmelshaver Al Fjellheim Borettslag							

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
955995309			Johannessen Heidi Elvira Solberg

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
804

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	27.01.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	27.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Fagne	24.04.2026	Stikkprøvekontroll er utført i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps krav til offentlig tilsyn. Stikkprøvekontrollen avdekket ingen feil/mangler som krever videre oppfølging, og	Fremvist	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.01.2026	

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 funksjonssprøving 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.

Skadegjørere: 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

Heidi Elvira Solberg Johannessen

Boligen

Fjellvegen 25

5532 HAUGESUND

1106-31/148/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2025
- ◆ Selger har ikke 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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: KV Rør og Krumsvik Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Dusj, toalett, servant og varmekabler

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Beskrivelse av arbeidet: Pigging av betong, klargjøring

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Har lagt membran og fliser

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? 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?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: KV Rør

Beskrivelse av arbeidet: Kontroll av
avløp

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?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Krusvik elektro

Beskrivelse av arbeidet: Alt elektrisk er trukket på nytt, lagt til nye stikk og
varmekabler



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.

Nabolagsprofil

Fjellvegen 25 - Nabolaget Djupaskar/Vardafjell - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Familier med barn**
- **Etablerere**



Offentlig transport

🗉 Høyblokkene	1 min 🚶
Linje 201, 243, 246, N284, N286	0.1 km
✈️ Haugesund Karmøy	19 min 🚗
✈️ Bergen Flesland	97.6 km

Skoler

Solvang skole (1-7 kl.)	12 min 🚶
317 elever, 14 klasser	1 km
Steinerskolen i Haugesund (1-10 kl.)	13 min 🚶
176 elever, 16 klasser	1.1 km
Rossabø skole (1-7 kl.)	14 min 🚶
296 elever, 14 klasser	1.2 km
Haraldsvang skole (8-10 kl.)	21 min 🚶
473 elever, 17 klasser	1.8 km
Håvåsen skole (8-10 kl.)	21 min 🚶
420 elever, 16 klasser	1.9 km
Vardafjell videregående skole	7 min 🚶
530 elever, 22 klasser	0.6 km
Haugaland videregående skole	7 min 🚶
815 elever	0.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

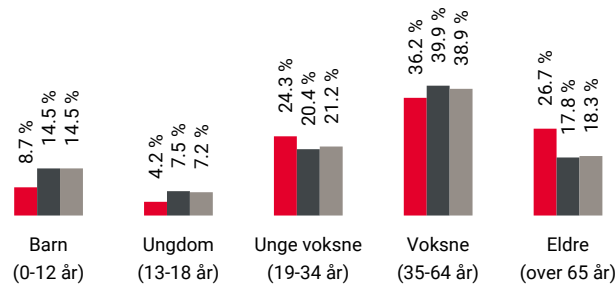
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Djupaskar/Vardafjell	858	579
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Anna Nilssens Minne barnehage (0-5 år)	3 min 🚶
80 barn	0.2 km
Sammen Vardafjell barnehage (0-5 år)	8 min 🚶
60 barn	0.7 km
Fjellstemmen barnehage (0-5 år)	8 min 🚶
49 barn	0.7 km

Dagligvare

Kiwi Spannavegen	8 min 🚶
PostNord	0.7 km
Spar Sørhaug	9 min 🚶
PostNord	0.7 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

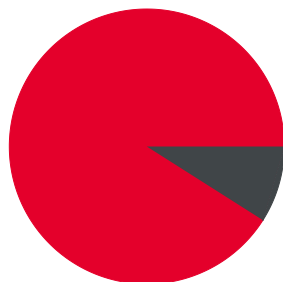
⚽ Egil eidesgt. balløkke 5 min 🚶
Ballspill 0.4 km

⚽ Vardafjell VGS - flerbrukshall 8 min 🚶
Aktivitetshall 0.7 km

🚴 CrossFit Haugesund 18 min 🚶

🚴 EVO Haugesund 18 min 🚶

Boligmasse



■ 91% blokk
■ 9% annet

Varer/Tjenester



Markedet

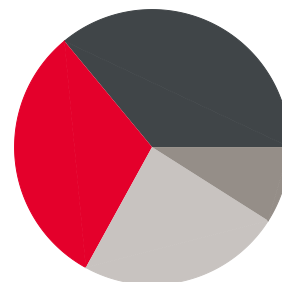
21 min 🚶



Sjuehusapoteket i Haugesund

17 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 31% i barnehagealder
■ 36% 6-12 år
■ 9% 13-15 år
■ 24% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



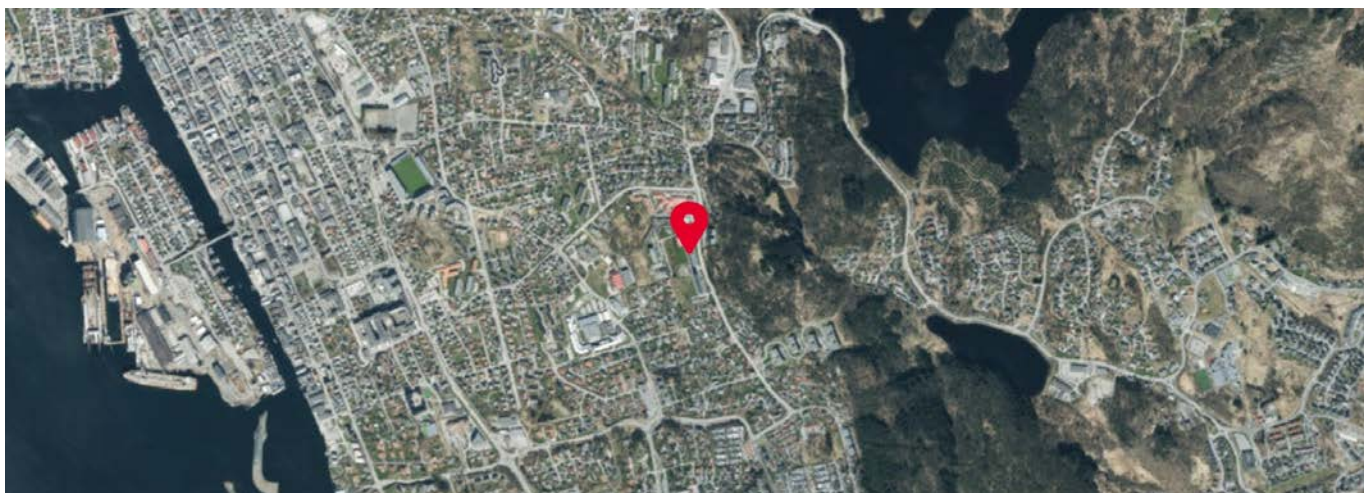
0%

65%

■ Djupaskar/Vardafjell
■ Haugesund
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AL Fjellheim Borettslag mandag 07.04.2025 kl. 17:00 - Velferdsrommet i blokka.

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:

25 fremmøtte hvorav 20 med stemmerett samt 7 fullmakter som til sammen blir 27 stemmer.
I tillegg møtte 1 fra Vestbo.

1.2 Valg av møteleder og sekretær:
Møteleder: Svein Åge Johnsen
Sekretær: Svein Åge Johnsen

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

1.4 Valg av protokoll vitne
Protokoll vitne: Anne Mette Sjøvoll

2. Årsmelding 2024

Vedtak:

Årsmeldingen 2024 ble tatt til orientering.

3. Årsoppgjør 2024 og revisjonsberetning

Vedtak:

Årsoppgjøret 2024 ble godkjent og årsresultatet overføres til opptjent egenkapital.
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret og revisor

Godtgjørelse vedtas på bakgrunn av styrearbeid utført det siste året.

Vedtak:

- Styreleder kr. 30 000
- Sekretær kr. 15 000
- Styremedlemmer kr. 10 000
- Varamedlemmer kr. 250 pr. oppmøte
- Revisors godtgjørelse fastsettes etter regning.

5. Saker til behandling

5.1 Vedtektsendring § 8

Styret ønsker å fjerne siste setning (merket i uthevet skrift) i vedtektenes § 8-1 Styret (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer. **Medlemmer og varamedlemmer til styret skal ha eid andel og bodd i Fjellheim Borettslag i minst 3 år.**

Det er flere årsaker til forslaget:

Fleksibilitet i styresammensetningen – Kravet om at medlemmer og varamedlemmer må ha eid en andel og bodd i borettslaget i minst tre år kan begrense rekrutteringen av nye styremedlemmer. Ved å fjerne setningen kan man få inn flere kandidater med relevant kompetanse, selv om de ikke har bodd der så lenge.

Vanskelig å finne styrekandidater – I mange borettslag kan det være utfordrende å finne personer som både ønsker og har mulighet til å påta seg styreverv. En treårsregel kan føre til at gode kandidater utelukkes.

Ingen lovpålagt bostedstid – Borettslagsloven har ingen krav om at styremedlemmer må ha bodd en viss tid i borettslaget. Kravet er derfor en selvpålagt begrensning som ikke nødvendigvis er nødvendig.

Bidra til mer engasjement blant nye beboere – Nye andelseiere kan ha både interesse og kompetanse til å bidra i styret, og en regel om minimum botid kan hindre engasjement og deltakelse fra disse.

Unngå tolkningsproblemer – Hvis det oppstår tvil om hvordan regelen skal praktiseres (for eksempel hvis noen har bodd i borettslaget tidligere, flyttet ut og deretter flyttet tilbake), kan det føre til unødvendige diskusjoner.

Vedtak:

Nytt punkt i vedtektenes § 8-1 Styret (1) ble vedtatt slik:

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire styremedlemmer samt to varamedlemmer.

6. Valg

Følgende verv er på valg i år:

- Styreleder
- Styremedlem
- Varamedlem *2

Vedtak:

Etter valg av nye styremedlemmer består komplett styre av:

- Styreleder: Anne Mette Sjøvoll (ny/to år 2027)
- Styremedlem: Terje Eide (ny/to år 2027)
- Styremedlem: Trym Hallingby (ny/to år 2027)
- Styremedlem: Laila Berg (på valg 2026)
- Styremedlem: Daniel Eriksen (på valg 2026)
- Varamedlem: Ragnhild Ytreland (ny/et år 2026)
- Varamedlem: Tore Lura (gjenvalg/et år 2026)

7. Elbil ladere

Det blir stadig flere el/hybrid biler i blokka som dessverre har mulighet til å lade hjemme, slik som gjeldene lovverk krever.

Nå har det vært snakk om ladere i flere år, uten noen fremgang.

Vedtak:

Styret arbeider videre med å montere elbil ladere på parkeringsplass som skal opparbeides.

8. Bytte vinduer fra byggeår

Det er fortsatt leiligheter med vinduer fra 1969 (byggeår) og disse bør kunne byttes uten at de er knust. Det er gjort bytte av vinduer tidligere, men ikke alle har benyttet seg av dette. De gamle vinduene isolerer dårlig mot utetemperaturer.

Vedtak:

Styret tar forslaget til etterretning, og vil se nærmere på det.

9. Tilstandsrapport på soilrør og avløpssystem

En tilstandsrapport forteller oss tilstanden på avløpssystemet og gir en pekepinn på resterende levetid og de ulike alternativene for utbedring og/eller oppgradering av dette. Avløpssystemet vårt er gammelt og erfaring fra tilsvarende bygg tilsier at det snart må gjøres noe med. Da er det bedre å være i forkant og ha en plan på dette og ha en oversikt på hva som må gjøres og kostnaden dette vil ha. Når tilstandsrapport er klar kan vi se på alternativene vi har for utbedring/oppgradering.

Vedtak:

Styret er kjent med dette som blir tatt og det arbeides videre med det.

Møtet hevet kl 18.00. Alle vedtak var enstemmig når ikke annet fremkommer.

Protokoll for AL Fjellheim Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Svein Åge Johnsen (sign.)	15.04.2025
Sekretær	Svein Åge Johnsen (sign.)	15.04.2025
Protokollvitne	Anne Mette Sjøvoll (sign.)	19.04.2025

INFORMASJON TIL MEGLERE/OPPGJØRSKONTOR I FORBINDELSE MED OPPGJØR OG OVERTAKELSE AV VESTBO-BOLIG

Vi ønsker å Informere om endring av praksis for fakturering av eierskiftegebyr som trer i kraft fra 1. januar 2025:

Tidligere har vi fakturert i selgers navn, men fra januar 2025 vil praksis bli endret slik at det er meglerkontoret som blir fakturert for eierskiftegebyr ved henvendelse på utestående restanser.

Det er viktig å sørge for at all informasjon fra meglerkontor er korrekt for å unngå problemer med fakturering. Vi benytter EHF ved utsendelse av eierskiftegebyr.

Dette vil også gjelde for registrering av pantesperre/annen rådighetserklæring.

Bolig skifter eier

Når en bolig skal skifte eier må megler sende eierskiftemelding til Vestbo fra sitt fagsystem. Eierskiftemeldingen må inneholde overtakelsesdato, kjøpesum, kjøpers/kjøperes navn, fødselsnummer, adresse, postnummer, sted, e-post og mobilnummer.

Vestbo bruker eierskiftemeldingen som grunnlag for godkjenning av nye eiere.

Meglers oppgjørsavdeling kontakter Vestbo om eventuelle utestående restanser, andel felleskostnader og eierskiftegebyr.

Medlemskap ved kjøp av bolig

Alle som står oppført i kjøpekontrakten i boligselskap som er tilknyttet Vestbo må være medlem. Er kjøper ikke medlem fra før, må hen melde seg inn.

Medlemskap kjøpes via www.vestbo.no

Medlemskap må være betalt før bolig kan skifte eier og overdragelse kan finne sted.

Selgers ansvar for bolig i Bergen og Sunnhordland

Selger er ansvarlig for andel felleskostnader hvis overtakelsesdato er etter den 1. i måneden.

Dersom overtakelse er midt i måneden må selger betale for hele måneden, og så må kjøper og selger gjøre opp seg imellom for perioden kjøper skal betale for.

Kjøper vil få tilsendt nye faktura fra den 1. i den første hele måneden etter overtakelsen. Fakturaen har kid-nummer som er knyttet til navn. Dersom faktura med andres navn og kid-nummer benyttes, vil betalingen oppfattes som utført av den navngitte personen, uavhengig av hvilken konto det betales fra.

Har selger avtalegiro/e-faktura må dennes sies opp direkte i bank av selger. Vestbo har ingen myndighet til å si opp avtalen på vegne av selger.

Selgers ansvar for bolig i Haugesund

Fra 1. januar 2025 blir rutinene for alle boliger tilknyttet Vestbo avdeling Haugesund endret til Vestbo avdeling Bergen sin løsning:

Selger er ansvarlig for andel felleskostnader hvis overtakelsesdato er etter den 1. i måneden.

Dersom overtakelse er midt i måneden må selger betale for hele måneden, og så må kjøper og selger gjøre opp seg imellom for perioden kjøper skal betale for.

Kjøper vil få tilsendt ny faktura fra den 1. i den første hele måneden etter overtakelsen. Fakturaen har kid-nummer som er knyttet til navn. Dersom faktura med andres navn og kid-nummer benyttes, vil betalingen oppfattes som utført av den navngitte personen, uavhengig av hvilken konto det betales fra.

Har selger avtalegiro/e-faktura må dennes sies opp direkte til bank av selger. Vestbo har ingen myndighet til å si opp avtalen på vegne av selger.

Pant aksjelag

Vestbo noterer kun pant i aksjelag og besitter aksjeboken på boliger i tilhørende aksjelag.

I forbindelse med oppgjør må megler/oppgjørskontor oversende bekreftelse til Vestbo at dere sørger for å innfri de lån som hefter på boligen, og påse at slettemelding fra panthavere vil bli sendt Vestbo.

Pantedokumenter på ny eier må sendes Vestbo sammen med kjøpekontrakt. Pantedokumenter sendes til eierskifte@vestbo.no

Når Vestbo mottar bekreftelse på innfrielse av selgers heftelser og at kjøper(e) har betalt medlemskap kan vi gjennomføre overføring av bolig til ny eier(e).

For borettslag og sameier må pant og hjemmelsoverføring sendes Statens Kartverk.

Vi håper på forståelse slik at arbeidet rundt deres salg av bolig gjennomføres i riktig rekkefølge, slik at vi kan levere en så effektiv tjeneste som mulig.

I forbindelse med eierskifte og boliginformasjon - benytt e-post: eierskifte@vestbo.no

Vennlig hilsen
Marianne & Mona

Prisliste gjeldende fra 1.1.2025

Pris for skriftlige boligopplysninger til eiendomsmegler/takstmann	kr 4.500,-
Eierskiftegebyr (selger) i borettslag (4 R)	kr 6.570,-
Eierskiftegebyr (selger) i boligaksjeselskap*	kr 6.570,-
Eierskiftegebyr (kjøper) i boligaksjeselskap* (1,75 R)	kr 2.875,-
Eierskiftegebyr (kjøper) i andelssameier/huseierlag/SA	kr 4.928,-
Eierskiftegebyr (selger) i eierseksjonssameier	kr 4.928,-
Registrering av pantesperre/annen rådighetserklæring (1,75 R)	kr 2.875,-
Utlysing av bolig på forkjøpsrett – forhåndsvarsel (Maksimum 5 R)	kr 8.213,-
Bruksoverlating/utleie av egen bolig (1,75 R)	kr 2.875,-
Registrering av panteheftelser i boligaksjeselskap (1,75 R)	kr 2.875,-
Utstedelse av panteattest	kr 250,-
Kopi av kjøpekontrakt fra arkiv/arkivarbeid	kr 1.500,-
Tegning fra arkiv/arkivarbeid	kr 1.500,-
Nøkkelgebyr	kr 300,-

Registrering av panteheftelser bes innbetalt til kontonummer 5201 06 96682.
Øvrige gebyrer bes innbetalt til kontonummer 5214 05 02413.

Medlemskap ved kjøp av bolig i boligselskap som er tilknyttet Vestbo, og som derav krever medlemskap

Alle som står oppført i kjøpekontrakten må være medlem. Er man ikke medlem fra før, må man melde seg inn.
Medlemskap kjøpes på vår hjemmeside – www.vestbo.no

Medlemskap må være betalt før bolig kan skifte eier og overdragelse kan finne sted.

* I boligaksjeselskap (AS) er det eierskiftegebyr både for selger og kjøper.

Det tas forbehold om trykkfeil og endringer i pris- og avgiftsnivå.

Bergen, 19. desember 2024
Vestbo BBL

Innkalling til
Ordinær generalforsamling
AL Fjellheim Borettslag



Innkalling til ordinær generalforsamling i AL Fjellheim Borettslag

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling

mandag 07.04.2025 kl. 17:00 Sted: Velferdsrommet i blokka

Dagsorden:

- 1 Konstituering
- 2 Årsmelding 2024
- 3 Årsoppgjør 2024 og revisjonsberetning
- 4 Godtgjørelse til styret og revisor
- 5 Saker til behandling
 - 5.1 Vedtektsendring § 8
- 6 Valg
- 7 Elbil ladere
- 8 Bytte vinduer fra byggeår
- 9 Tilstandsrapport på soilrør og avløpssystem

Velkommen til generalforsamling!

Haugesund, 05.03.2025
Styret i AL Fjellheim Borettslag

1. Konstituering

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

2. Årsmelding 2024

Forslag til vedtak: Årsmeldingen 2024 tas til orientering.

3. Årsoppgjør 2024 og revisjonsberetning

Forslag til vedtak: Årsoppgjøret 2024 godkjennes og årsresultatet overføres til opptjent egenkapital. Revisjonsberetningen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret og revisor

Godtgjørelse vedtas på bakgrunn av styrearbeid utført det siste året.

Forslag til vedtak:

- Styreleder kr. 30 000
- Sekretær kr. 15 000
- Styremedlemmer kr. 10 000
- Varamedlemmer kr. 250 pr. oppmøte
- Revisors godtgjørelse fastsettes etter regning.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

5. Saker til behandling

5.1 Vedtektsendring § 8

Styret ønsker å fjerne siste setning (merket i uthevet skrift) i vedtektenes § 8-1 Styret (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer. **Medlemmer og varamedlemmer til styret skal ha eid andel og bodd i Fjellheim Borettslag i minst 3 år.**

Det er flere årsaker til forslaget:

Fleksibilitet i styresammensetningen – Kravet om at medlemmer og varamedlemmer må ha eid en andel og bodd i borettslaget i minst tre år kan begrense rekrutteringen av nye styremedlemmer. Ved å fjerne setningen kan man få inn flere kandidater med relevant kompetanse, selv om de ikke har bodd der så lenge.

Vanskelig å finne styrekandidater – I mange borettslag kan det være utfordrende å finne personer som både ønsker og har mulighet til å påta seg styreverv. En treårsregel kan føre til at gode kandidater utelukkes.

Ingen lovpålagt bostedstid – Borettslagsloven har ingen krav om at styremedlemmer må ha bodd en viss tid i borettslaget. Kravet er derfor en selvpålagt begrensning som ikke nødvendigvis er nødvendig.

Bidra til mer engasjement blant nye beboere – Nye andelseiere kan ha både interesse og kompetanse til å bidra i styret, og en regel om minimum botid kan hindre engasjement og deltakelse fra disse.

Unngå tolkningsproblemer – Hvis det oppstår tvil om hvordan regelen skal praktiseres

(for eksempel hvis noen har bodd i borettslaget tidligere, flyttet ut og deretter flyttet tilbake), kan det føre til unødvendige diskusjoner.

Forslag til vedtak: Nytt punkt i vedtektenes § 8-1 Styret (1):

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire styremedlemmer samt to varamedlemmer.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

6. Valg

Følgende verv er på valg i år:

- Styreleder
- Styremedlem
- Varamedlem *2

Forslag til vedtak:

- Styreleder: Anne Mette Sjøvoll (ny/to år)
- Styremedlem: Terje Eide (ny/to år)
- Styremedlem: Trym Hallingby (ny/to år)
- Varamedlem: Ragnhild Ytreland (ny/et år)
- Varamedlem: Tore Lura (gjenvalg/et år)

7. Elbil ladere

Det blir stadig flere el/hybrid biler i blokkene som dessverre har mulighet til å lade hjemme, slik som gjeldene lovverk krever.

Nå har det vært snakk om ladere i flere år, uten noen fremgang.

Forslag til vedtak: Sette opp ladere på parkeringsplassen ved garasjer. Her er det 20 plasser som potensielt kan brukes til elbil i fremtiden. Det er kort veg til kobling i strømhuse noe som er med på å kutte kostnader

Styrets innstilling: Styret arbeider videre med å montere elbilladere på parkeringsplass som skal opparbeides.

8. Bytte vinduer fra byggeår

Det er fortsatt leiligheter med vinduer fra 1969 (byggeår) og disse bør kunne byttes uten at de er knust. Det er gjort bytte av vinduer tidligere, men ikke alle har benyttet seg av dette. De gamle vinduene isolerer dårlig mot utetemperaturer.

Forslag til vedtak: Styret kommer med en anbefaling til vedtak. Dette er forøvrig et enøk tiltak (energibesparelse).

Styrets innstilling: Styret tar forslaget til etterretning, og vil se nærmere på det.

9. Tilstandsrapport på soillrør og avløpssystem

En tilstandsrapport forteller oss tilstanden på avløpssystemet og gir en pekepinn på resterende levetid og de ulike alternativene for utbedring og/eller oppgradering av dette. Avløpssystemet vårt er gammelt og erfaring fra tilsvarende bygg tilsier at det snart må gjøres noe med. Da er det bedre å være i forkant og ha en plan på dette og ha en oversikt på hva som må gjøres og kostnaden dette vil ha. Når tilstandsrapport er klar kan vi se på alternativene vi har for utbedring/oppgradering.

Forslag til vedtak:

Styrets innstilling: Styret er kjent med dette som blir tatt og det arbeides videre med det.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn): _____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for AL Fjellheim
Borettslag mandag 07.04.2025

Sted: _____ Dato: _____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun én fullmakt per person.

Borettslagslova § 7-3. Fullmektig.

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

Eierseksjonssameier: Ingen begrensning i antall fullmakter per person.

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

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

Årsmelding 2024 for AL Fjellheim Borettslag

STYRET

Styret har bestått av:

Styreleder, Helge Lie, Fjellvegen 25 H0501
Nestleder, Daniel Øwre Eriksen, Fjellvegen 25
Medlem, Laila Marie Berg, FJELLVEGEN 25
Medlem, Hans Jarle Solbakken, Fjellvegen 25
Medlem, Anne Mette Sjøvoll, Fjellvegen 25 H0408
Varamedlem, Tore Lura, Fjellvegen 25
Varamedlem, Eli Helen Endresen, Fjellvegen 25 H0802

STYRET TILLEGSGINFORMASJON

På den ordinære generalforsamlingen var det forslag om og utvide styret fra 3 til 5 medlemmer. Dette ble det ikke flertall for, og styret sto uten leder.

Den 22.04.2024 ble det derfor valgt et interimstyre som besto av:

Styreleder Hans Jarle Solbakken

Styremedlem Patrick Voigt

Styremedlem Marianne Håvik

Vara Tore Lura

Vara Eli Endresen

Vara Laila M. Berg

Det ble holdt ny generalforsamling 27.05.2024 hvor styret ble utvidet fra 3 til 5 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Vedtektene ble godkjent forandret av generalforsamlingen.

Styret består nå av:

Styreleder Helge Lie 1år

Styremedlem Patrick Voigt 1år

Styremedlem Anne Mette Sjøvoll 2 år

Styremedlem Laila Berg 2 år

Styremedlem Hans Jarle Solbakken 1år

Vara Eli Endresen 1 år

Vara Tore Lura 1 år

Ekstra generalforsamling 22.09.2024.

Daniel Eriksen ble valgt inn som nytt styremedlem (2 år) siden Patrick Voigt flyttet.

MØTER

Vi har hatt 8 styremøter sist år.

VEDLIKEHOLD

Vi har fått skiftet ut noe av gjerdet mot Fjellveien. Hele gjerdet og leveggen ved busskuret ble malt.

Det er blitt satt opp et skille mellom snuplassen og parkeringsplassen.

Det er blitt lagt sklisikkring på rampen.

Heisinspeksjonen har foretatt lovpålagt kontroll.

Heisleverandør har gjennomført regelmessig vedlikehold av begge heisene.

I sommerperioden regelmessig klipping av plener.

Regelmessig service og vedlikehold av traktor.

ØKONOMI

De økonomiske forhold beskrives i vedlagte årsregnskap

ANNEN INFORMASJON FRA STYRET

Interimstyret satte opp garasjeleien fra 200 kr mnd. til 700 kr mnd. Dette ble gjort da det er mye som må gjøres med garasjene. Med økningen får vi inn 184.000 i året. Etter ca. 2 år kan vi begynne og få ting gjort. Det er blitt delt ut skriv til de med garasje hva det enkelte kommer på. Det vil bli gitt informasjon på generalforsamlingen.

Vestbo har avtale med firma som kan gjøre jobber for den enkelte beboer. Listen over hvilke firma det er ligger inne på portalen til Vestbo.

Lekeplassen: Etter samtale med styret i andre blokka kommer vi til og fjerne vår del av lekeplassen. Det er mye vedlikehold som følger med lekeplassen, og vi står ansvarlig hvis det skjer en ulykke. Ulykkesforsikringen vi har er dyr. Vi er lovpålagt og ha litt av lekeapparater, noe vi skal ordne med.

Varmepumper: De som vil montere varmepumpe, må søke styret. Det er ikke lov og montere den over altandør, da det er fasadeendring.

Vi sendte tidligere ut et skriv til beboere ang. hva som er den enkeltes vedlikeholdsplikt.

Styret kommer til og sette opp en prioriteringsliste om hva som bør gjøres i blokka, som fasade mot øst, ny parkeringsplass, utskifting av heisene, rørsystemet.

Parkeringsplassen: Vestbo har fått papirene som vi har fått fra Norconsult ang. parkeringsplassen. De har sendt søknad til Haugesund kommune om og få parkeringsplass på nordre del av plenen. Det vil bli satt opp Elbil lader når arbeidet begynner.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Årsregnskap 2024 AL Fjellheim Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader		4 980 924	4 505 882	4 981 011	4 981 011
TV/ Internett		618 120	489 535	618 400	618 120
Andre inntekter		369 227	2 100 000	0	0
Leieinntekter		108 629	400	0	0
Leieinntekter garasje/parkering		107 500	52 368	52 800	184 800
Sum inntekter		6 184 400	7 148 185	5 652 211	5 783 931
Kostnader					
Lønn	2	403 227	332 342	370 700	408 016
Styrehonorar	2	53 250	47 500	48 000	70 000
Arbeidsgiveravgift og andre lønnskostnader	3	66 135	58 045	67 100	72 325
Sosiale kostnader/ aktiviteter	3	4 591	5 307	2 000	5 000
Dugnadsutbetaling		0	2 900	0	0
Energi, strøm		92 758	108 384	122 000	100 000
Renovasjon, vann og avløp		869 047	751 059	707 000	926 500
Eiendomsskatt		315 970	268 941	269 000	331 800
Renhold		0	204	500	0
Verktøy, inventer, rekvisita		10 273	12 737	12 000	8 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	4	153 068	212 704	100 000	100 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	4	14 388	27 248	25 000	7 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	4	3 426	44 032	50 000	0
Reparasjon og vedlikehold utstyr	4	5 855	49 958	0	0
Rehabiliteringsprosjekter	4	0	0	500 000	0
Periodisk vedlikehold (heis, alarm)		175 153	161 486	130 000	148 500
Avskrivninger eiendeler	5	7 494	4 371	7 494	7 494
Forsikringskadesaker		40 000	0	20 000	20 000
Revisjonshonorar		7 280	6 890	5 750	7 280
Forretningsførerhonorar		146 175	138 980	146 175	153 500
Forretningsførerhonorar - tilleggstjenester		3 125	175 852	105 000	8 467
Advokat/juridisk bistand/saksomkost		8 438	236 768	50 000	8 500
Andre tjenester		72 344	43 313	0	0
Kontorrekvisita		0	7 154	2 000	0
Telefon/datakostnader		1 846	532	0	44 800
Porto og andre forsendelseskostnader		23	942	1 500	200
TV/ Internett		585 419	580 011	618 400	612 600
Drivstoff		3 434	2 179	3 000	4 000
Forsikring		298 675	270 155	297 000	328 600
Andre driftsutgifter (gebyrer, gen.forsaml. reisekostnader m.m)		1 170	5 895	3 500	4 600
Sum kostnader		3 342 562	3 555 887	3 663 119	3 377 182
Driftsresultat		2 841 838	3 592 298	1 989 092	2 406 749
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		115 821	4 859	0	0
Rentekostnader		366 388	391 682	365 236	339 263
Resultat av finansinntekt- og kostnad		250 567	386 823	365 236	339 263
Årets resultat		2 591 271	3 205 475	1 623 856	2 067 486
Overført til/fra annen egenkapital		-2 591 271	-3 205 475	0	0

Årsregnskap 2024 AL Fjellheim Borettslag

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	5	259 622	259 622
Bygninger	5	8 919 360	8 919 360
Andre fellesanlegg	5	138 010	145 504
Fellesanlegg	5	98 700	98 700
Sum anleggsmidler		9 415 693	9 423 187
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		14 993	8 288
Forskuddsbetalte kostnader		149 639	148 368
Andre fordringer		34 532	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 878 135	531 154
Innestående på sparekonto		2 577 133	2 102 959
Innestående andre bankkonti		68 296	29 296
Sum omløpsmidler		4 722 728	2 820 064
SUM EIENDELER		14 138 421	12 243 251

Årsregnskap 2024 AL Fjellheim Borettslag

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		10 200	10 200
Opptjent egenkapital		-865 695	-4 071 170
Årets resultat		2 591 271	3 205 475
Sum opptjent egenkapital		1 735 775	-855 495
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	6	10 116 790	10 866 186
Borettsinnskudd	7	2 168 800	2 168 800
Sum langsiktig gjeld	8	12 285 590	13 034 986
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		23 535	9 507
Leverandørgjeld		44 226	13 530
Skyldig forskuddstrekk og arb.g.avgift		6 092	5 033
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		43 203	35 690
Sum kortsiktig gjeld		117 056	63 760
Sum gjeld		12 402 646	13 098 746
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 138 421	12 243 251

AL Fjellheim Borettslag, 31.12.2024

Helge Lie
Styreleder

Daniel Øvre Eriksen
Nestleder

Anne Mette Sjøvoll
Medlem

Laila Marie Berg
Medlem

Hans Jarle Solbakken
Medlem

Note 0 - Informasjon om årsregnskapet

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

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

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

Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	2 756 304	445 729
Årets resultat	2 591 271	3 205 475
Tilbakeføring avskrivninger	7 494	4 371
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-149 875
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-749 396	-749 396
B. Årets endringer disponible midler	1 849 368	2 310 575
C. Disponible midler pr 31.12	4 605 673	2 756 304
Avstemming		
Omløpsmidler	4 722 728	2 820 064
Kortsiktig gjeld	117 056	63 760
Disponible midler pr. 31.12	4 605 673	2 756 304

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
5000 Lønn ansatte	355 480	294 838
5013 Overtidsarbeid	4 544	1 813
5020 Feriepenger	43 203	35 690
5330 Styrehonorar	53 250	47 500
Sum	456 477	379 842

Styrehonorar utbetales etterskuddsvis etter endt styreperiode.

Det har i 2024 vært 1 ansatt i tilsammen 0,7 årsverk. Borettslaget er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon og har pensjonsordning som tilfredstiller kravene i denne loven.

Note 3 - Arbeidsgiveravgift og andre lønnskostnader/ sosiale kostnader

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	58 397	48 898
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	6 092	5 032
5425 Trekk pensjon ansatte	1 646	2 641
5920 Yrkesskadeforsikring	0	1 474
5995 Andre sosiale kostnader	4 591	5 307
Sum	70 726	63 352

Note 4 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	153 068	212 704
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	14 388	27 248
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	3 426	44 032
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	5 855	49 958
Sum	176 736	333 942

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 5 - Eiendeler

	Bygning	Tomt	Garasjer	Andelsleilighet	Alarmanlegg kjeller
Anskaffelseskost pr.01.01 :	8 299 544	259 622	619 816	98 700	149 875
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	8 299 544	259 622	619 816	98 700	149 875
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	11 865
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	8 299 544	259 622	619 816	98 700	138 010
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	7 494
Anskaffelsesår :	1969	1969	1995	1969	2023
Antatt levetid i år :					20

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Note 6 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Eiendomskreditt As
Lånenummer:	302802
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2012
Rentesats:	3.45 %
Beregnet innfridd:	15.06.2038
Opprinnelig lånebeløp:	8 900 000
Lånesaldo 01.01:	10 866 186
Avdrag i perioden:	749 396
Lånesaldo 31.12:	10 116 790

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 302802	25	111 252	2 781 300
	52	100 569	5 229 588
	25	84 237	2 105 925

Note 7 - Borettsinnskudd

Opprinnelig fra 1969	2 168 800
Sum Borettsinnskudd	2 168 800

Note 8 - Langsiktig gjeld - pantestillelser

Pantegjelden er større enn stillet sikkerhet. Det er imidlertid store merverdier i eiendommen som ikke kommer til uttrykk i regnskapet pga at eiendommen er bokført til kostpris. Av anleggets bokført gjeld er 12 285 590 kr sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på 9 277 682 kr.

Resultat og balanse med noter for AL Fjellheim Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AL Fjellheim Borettslag

Styreleder	Helge Lie (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Hans Jarle Solbakken (sign.)	28.02.2025
Styremedlem	Laila Marie Berg (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Daniel Øwre Eriksen (sign.)	02.03.2025
Styremedlem	Anne Mette Sjøvoll (sign.)	28.02.2025

Til generalforsamlingen i AL Fjellheim Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AL Fjellheim Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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 internkontroll.
- 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 borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget 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, 04.mars 2025
Deloitte AS

Jørn Marcussen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Uavhengig revisors beretning

Name

Marcussen, Jørn-Didrik

Date

2025-03-04

Identification

 Marcussen, Jørn-Didrik



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Mer informasjon finner du på
Min side, www.vestbo.no

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i AL Fjellheim Borettslag tirsdag 10.09.2024 kl. 18:00 - Velferdsrommet i blokka, Fjellvegen 25.

1. Konstituering

Vedtak:

1.1. Fremmøte: Registrering av antall fremmøtte og fullmakter.

Vedtak: Antall fremmøtte 14 hvorav 14 med stemmerett og 3 fullmakt som til sammen blir 17 stemmer.

1.2. Valg av møteleder og sekretær.

Møteleder: Helge Lie

Sekretær: Anne Mette Sjøvoll

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: Hans Jarle Solbakken

2. Valg

Vedtak:

Etter valget består komplett styre av:

- Styreleder: Helge Lie (på valg 2026)
- Nestleder: Daniel Eriksen (ny/på valg 2026)
- Sekretær: Anne Mette Sjøvoll (på valg 2026)
- Styremedlem: Laila Berg (på valg 2026)
- Styremedlem: Hans Jarle Solbakken (på valg 2026)
- Varamedlem: Tore Lura (på valg 2025)
- Varamedlem: Eli Endresen (på valg 2025)

Alle vedtak var enstemmige om ikke annet fremkommer i protokollen.

Etter generalforsamlinga ble det gitt en informasjon om hvorfor leie av garasje har øket fra styret.

Møtet ble avsluttet kl. 18.45.

Protokoll ekstraordinært møte for AL Fjellheim Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Helge Lie (sign.)	12.09.2024
Sekretær	Anne Mette Sjøvoll (sign.)	14.09.2024
Protokollvitne	Hans Jarle Solbakken (sign.)	12.09.2024

Viktig melding til megler ved salg av leilighet i AL Fjellheim Borettslag

I borettslaget er det vedtektsfestet FORKJØPSRETT. Det innebærer at styreleder må informeres om leilighet når den legges ut for salg slik at styret kan annonsere forkjøpsretten.

Megler må dermed sende e-post til styret på e-post til **fjellheim@heihaubo.no** med følgende informasjon:

- • Meglerfirma
- • Andelseiers navn og leilighet
- • Dato for annonsering

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i AL Fjellheim Borettslag

Det innkalles herved til ekstraordinær generalforsamling

Mandag 27.05.2024 kl. 17:00 Sted: Møterommet, Fjellvegen 25

Dagsorden:

1 Konstituering

2 Valg

Haugesund, 08.05.2024
Styret i AL Fjellheim Borettslag

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.

2. Vedtektsendring § 8-1 Styret

For å kunne sikre en best mulig drift for andelseierne i borettslaget ønsker styret en utvidelse av styret. Det er et stort borettslag å drifte og med mange som har en jobb ved siden av vervet er det krevende å drifte med et minimum av styremedlemmer.

Borettslaget og styret vil i de nærmeste ca. 7 årene stå overfor en rekke større oppgaver. Alle disse oppgavene vil kreve forarbeide før en har løsning og deretter nødvendige myndighets godkjenninger. Arbeidet med å etablere kontrakter med byggefirmaer er arbeidskrevende. Arbeidene på byggeplassene vil kreve oppfølging i felten og sikkerhets oppfølging. Dette vil være arbeide som i stor grad vil foregå på dagtid og kreve oppfølging på dagtid.

Det foreslås derfor at styret utvides med to styremedlemmer.

Forslag til vedtak: 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og 2 andre medlemmer med 3 varamedlemmer. Medlemmer og varamedlemmer til styret skal ha eid andel og bodd i Fjellheim Borettslag i minst 3 år.

endres til

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og **4 medlemmer** med 3 varamedlemmer. Medlemmer og varamedlemmer til styret skal ha eid andel og bodd i Fjellheim Borettslag i minst 3 år.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

3. Valg

Valg av styre på den ordinære generalforsamling ble foretatt, men da med forbehold om nyvalg igjen allerede våren 2024 med nye kandidater.

Forslag til vedtak:

- Styreleder: Helge Lie (ny/2 år)
- Nestleder: Patrick Vogt (ny/2 år)
- Sekretær: Anne Mette Sjøvoll (ny/2 år)
- Styremedlem: Laila Berg (ny/2 år)
- Styremedlem: Hans Jarle Solbakken (ny/2 år)
- Varamedlem: Tore Lura (gjenvalg/1 år)
- Varamedlem: Eli Endresen (gjenvalg/1 år)

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn): _____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på ekstraordinær generalforsamling
for AL Fjellheim Borettslag mandag 27.05.2024

Sted: _____ Dato: _____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun én fullmakt

Eierseksjonssameier: Ingen begrensning i antall fullmakter

Borettslag: § 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: § 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.

VEDTEKTER

For AL Fjellheim Borettslag org.nr. 955995309 vedtatt på konstituerende generalforsamling 24.6.1969, endret på generalforsamling den 12.6.2002, endret den 27.6.2006, generalforsamlingen 2.4.2019, på ekstraordinær generalforsamling 27.5.2024 og generalforsamlingen 7.4.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

AL Fjellheim Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget har også som formål å inngå fellesavtale om leveranse til andelseierne. Den enkelte andelseier er selv ansvarlig for leveranse av elektrisk kraft og står fritt å velge strømleverandør så snart dette er teknisk mulig.

Borettslaget har også som formål å inngå felles avtaler om leveranser av digital TV, telefoni og bredbånd til andelseierne. Den enkelte andelseier er herunder forpliktet til å motta signaler fra den leverandør som borettslaget til enhver tid har avtale med.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Haugesund kommune og har forretningskontor i Haugesund kommune.
- (2) Fjellheim borettslag er et frittstående borettslag og er ikke tilknyttet boligbyggelag. Styret ansetter forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kr 100,-.
- (2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn 1 andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagsloven § 4-2 (1). Dette samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andelen.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameiere ikke bor i boligen, jfr. Vedtektenes pkt. 4-2

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) en andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt. 2 i vedtektene.
- (3) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseiernes eller ektefelles slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen den fristen nevnt i vedtektenes pkt. 3-2 jfr. Borettslagslovens § 4-15 1. ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder før meldingen om at andelen har skiftet eier

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, skal det avgjøres ved loddtrekking mellom dem hvem som skal få overta andelen.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, skal andelen legges ut for salg i det åpne marked. Erververen av andelen må i så tilfelle godkjennes av borettslaget i samsvar med bestemmelsene i pkt. 2-3 ovenfor.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på borettslagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annen som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - a) Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen har bodd i boligen i minst 1 av de siste 2 årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil 3 år.
 - b) Andelseieren er en juridisk person
 - c) Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
 - d) Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
 - e) Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 2. ledd

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 1 måned etter at søknaden har kommet frem til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inkl. vannklosett, varmtvannsbereder med unntak av lekkasje og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/- inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inkl. slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuell sluk på veranda, balkong og lignende.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. Borettslagslovens § 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen forøvrig i forsvarlig stand så lenge plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Fellers rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr. Borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 1 måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire styremedlemmer med to varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 2 år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er tilstede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst 1/3 av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst 2/3 dels flertall, fatte vedtak om:
 - a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.
 - b) Å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. Borettslagslovens § 3-2 2.ledd.
 - c) Salg eller kjøp av fast eiendom.
 - d) Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
 - e) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
 - f) Andre tiltak som går utover vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst 2 andelseiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene, krever et og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 dels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt. 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- a) Godkjenning av årsberetning fra styret
- b) Godkjenning av årsregnskap.
- c) Valg av styremedlemmer og varemedlemmer
- d) Eventuelt valg av revisor
- e) Fastsetting av godtgjørelse til styret
- f) Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern.

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemming på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslagsloven

11-1 Vedtektsendringer

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst 2/3 deler av de avgitte stemmer.

11-2 Forhold til borettslagsloven

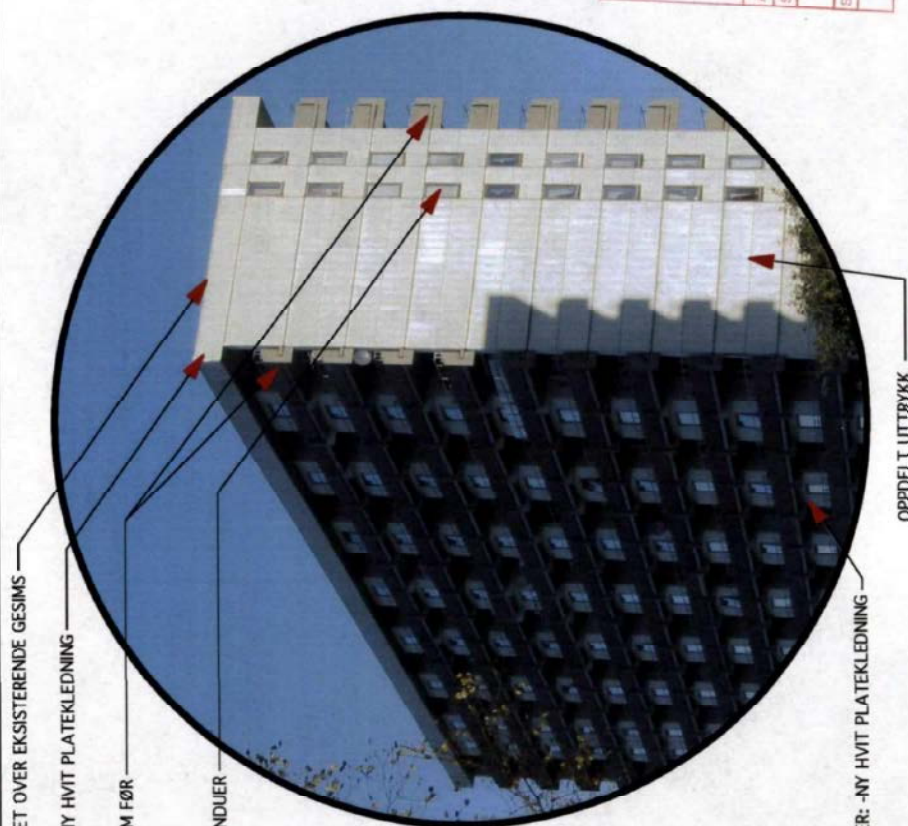
For så vidt ikke annet følger av vedtektene her gjelder regler i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39

HUSORDENSREGLER FOR FJELLHEIM BORETTSLAG A/L pr. 1.8.24

Alle som bor i blokka skal bidra til ro og orden, og plikter å følge disse reglene.

- Brannstiger skal kun brukes i nødstilfelle og alle luker skal være nedslått.
- Det er forbudt å legge ut/ kaste mat fra balkongen pga fugler/rotter!!
- Tørking av klær på balkongen skal være så lavt at det ikke viser utenfra.
- Duker, tepper, og lignende skal ikke ristes fra balkong av hensyn til de som bor under.
- For å ha hund eller katt, må en søke styret.
- Det skal være ro i leilighetene fra kl.23.00 til kl.08.00
- Høy musikk, banking og boring er ikke tillatt etter kl.19.00 man- fredag, og lørdager etter kl.16.00. Søndager og helligdager er det ikke tillatt.
- Vask- og oppvaskmaskin skal ikke brukes etter kl.23.00
- Framleie av leiligheter må godkjennes av styret. Det samme gjelder for montering av varmepumpe.
- Bruker av gassovn gir beskjed til vaktmesteren. Full eller tom gassbeholder skal ikke lagres i kjeller, men kan settes på altan eller garasje.
- Det er kun lov å parkere ved inngang ved av og pålasting. Dette er av hensyn til utrykningskjøretøy.
- Feilparkerte og avskiltede biler blir fjernet for eiers regning.
- Forsettelig skade/hærværk, samt brudd på ovennevnte regler kan føre til oppsigelse av leieforhold.

Det tas forbehold om rett til å endre dette reglement.



HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET

25. 05. 05

APKIVKODE

SÅKSNR.

JOU'RNAL NR.

SÅSREH

ENHET:

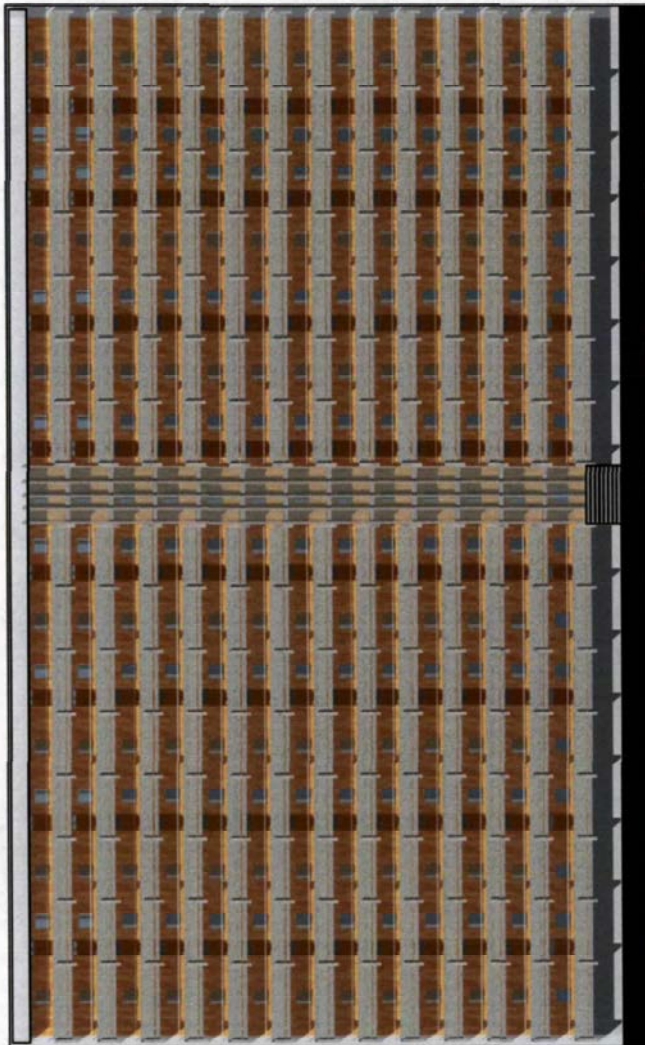
rev.	revisjon:	dato:	sign.:	kontr.:
------	-----------	-------	--------	---------

tiltaksnavn: NORCONSULT AS		dato:	03.05.05	målestokk: 1:200	revisjon:
tiltak: FJELLHEIM btl FJELLVEIEN 25		sign.:	RB	prosjektint.:	
tegningen gjelder:		plottet dato:	19-05-05	1630	
		prosjektansvarlig:	RB	tegningsnr.:	
		internkont.:	PK	301	
GAVLFASADER MØLLERVN. 22, POSTBOKS 426, 5501 HAUGESUND TLF. 52 70 79 70 - FAX 52 70 79 71 - epost @opusark.no OPUS A R K I T E K T E R A S N P A					

LANGVEGGER: -NY HVIT PLATEKLENNING

OPPDILT UTTRYKK

Haugesund kommune
TEKNISK FORVALTNING
Saks nr.: 05/375 J.nr.:



HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET

25. 05. 05

ARKIVKODE:	
SAKS NR.:	JOURNAL NR.
SAKSREF.:	ENHET:

rev.	revisjon:	dato:	sign.:	kontr.:
------	-----------	-------	--------	---------

tiltaksnavn: NORCONSULT AS		dato: 03.05.05	målestokk: 1:400	revisjon:
tiltak:	FJELLHEIM btl FJELLVEIEN 25	sign.: RB	prosjektnr.:	
tegningen gjelder:		plottedato: 19-05-05	1630	
ØSTFASADE		prosjektansvarlig: RB	tegningstnr.:	
		internkontr.: PK.	302	

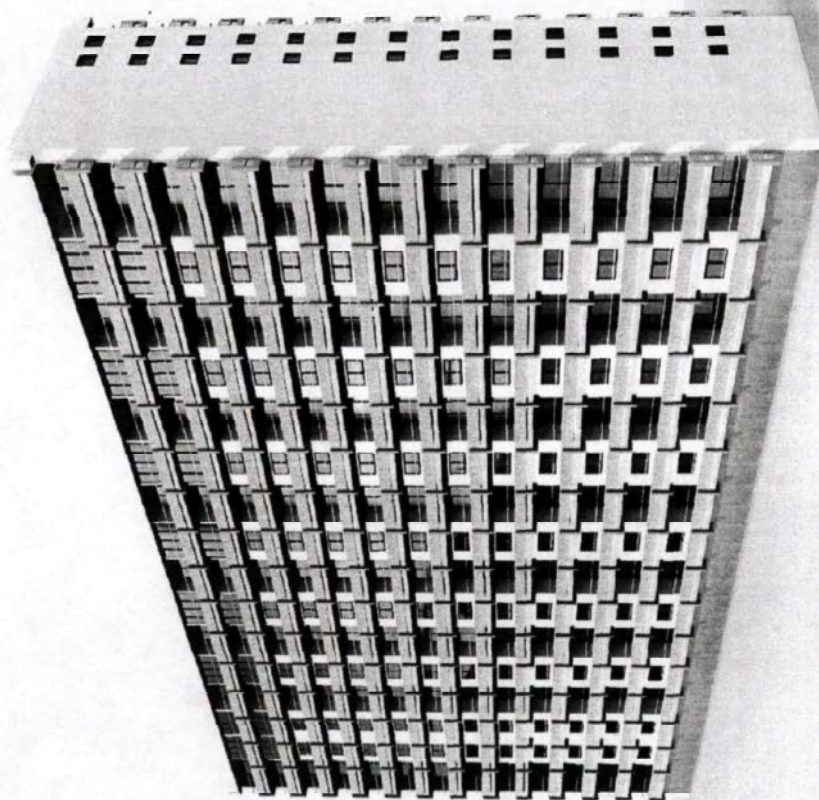
E2

Haugesund kommune

TEKNISK FORVALTNING

Saks nr.: 05/375 J.nr.:

[Forslag 1]

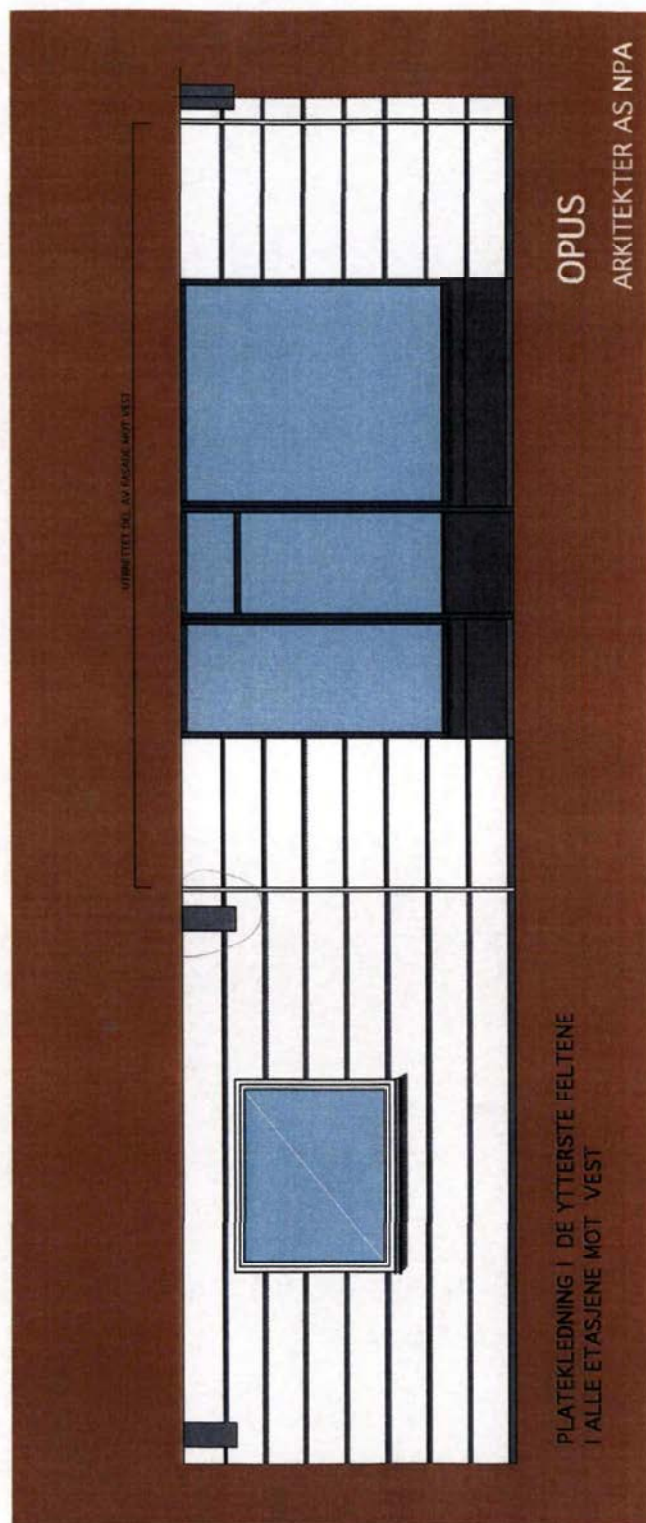


HAUGESUND KOMMUNE SENTRALARKIVET	
25. 05. 05	
ARKIVKODE	JOURNALNR
Saksnr.	ENOT
Saksnr.	ENOT

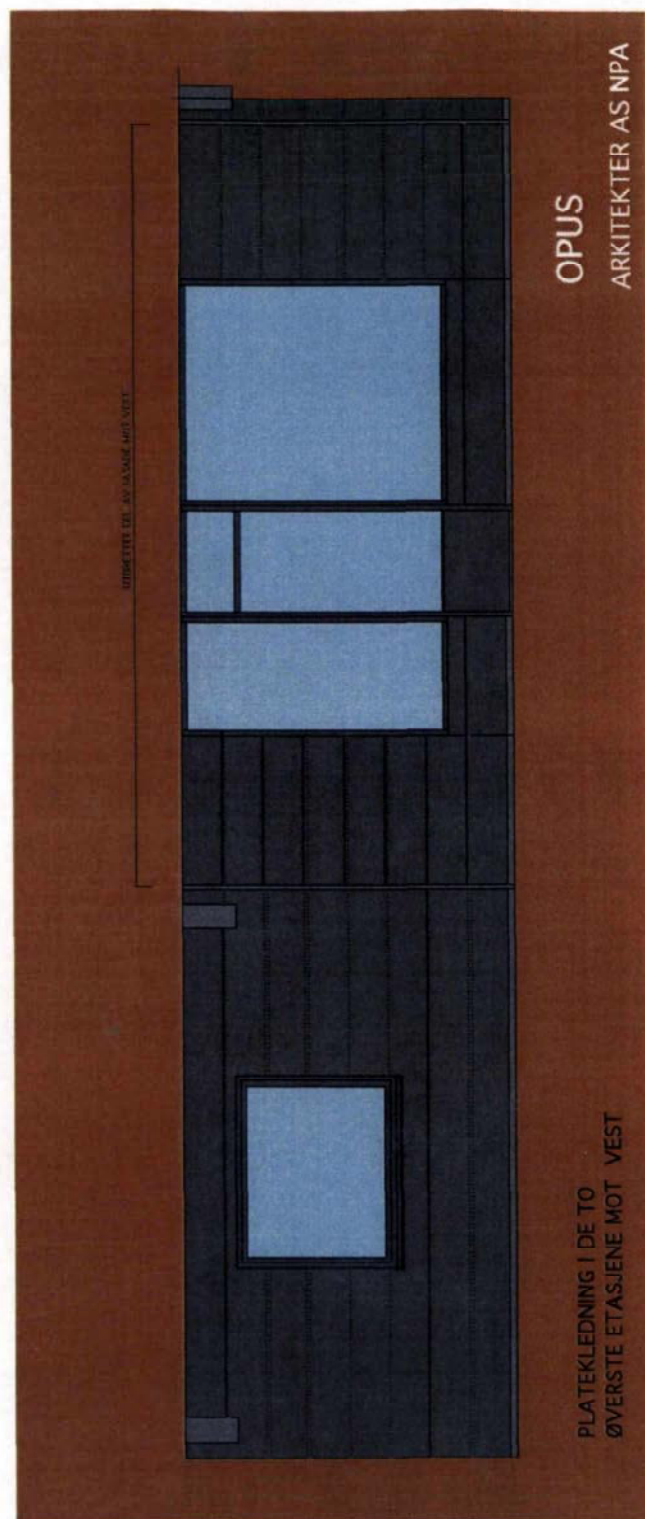


Haugesund kommune
TEKNISK FORVALTNING

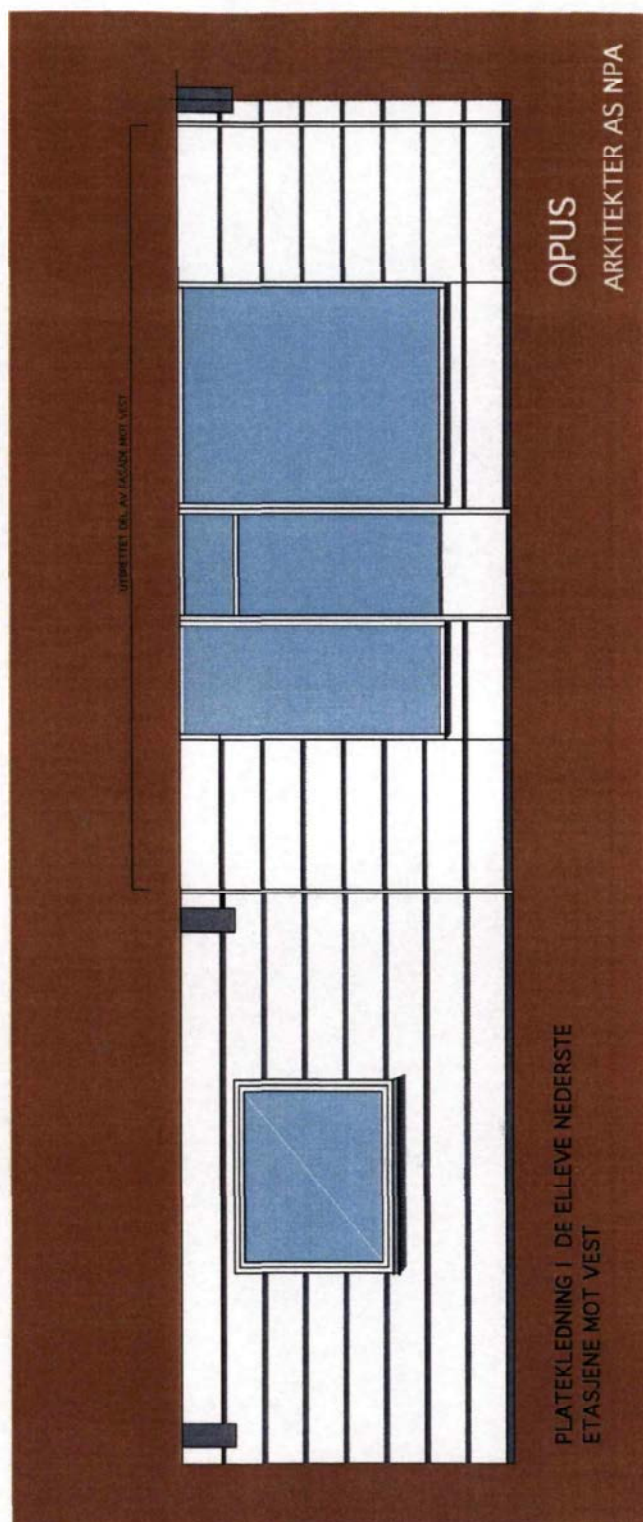
Saks nr.: 05/375 J.nr.:



Haugesund kommune
TEKNISK FORVALTNING
Saks nr.: 05/56d J.nr.: 111



Haugesund kommune
TEKNISK FORVALTNING
Saks nr. 05/560 J.nr. 2

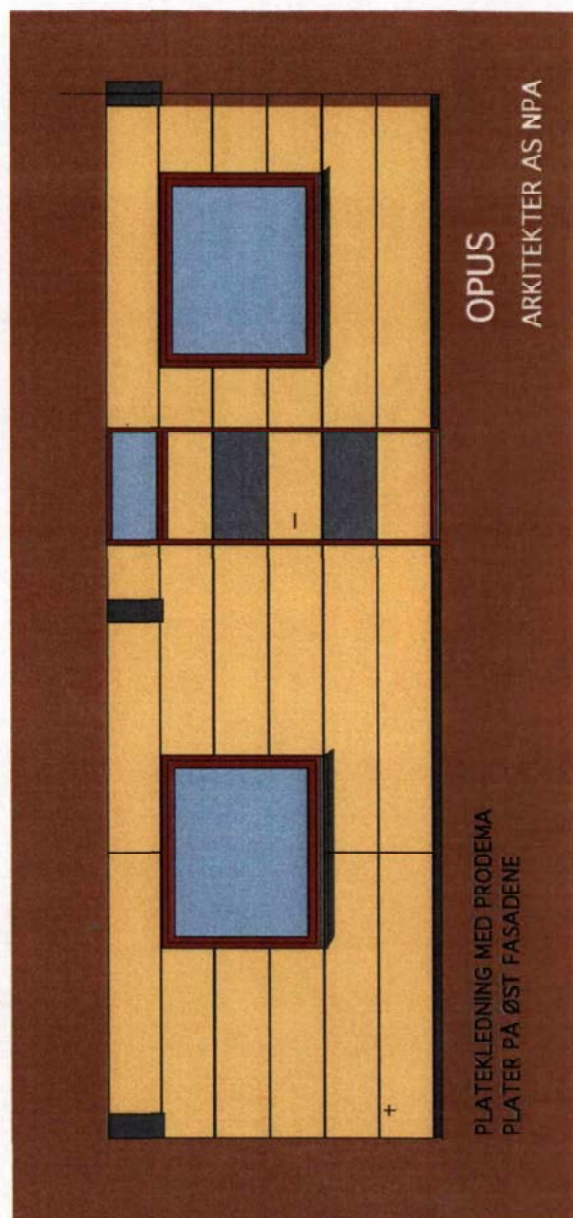


Haugesund kommune

TEKNISK FORVALTNING

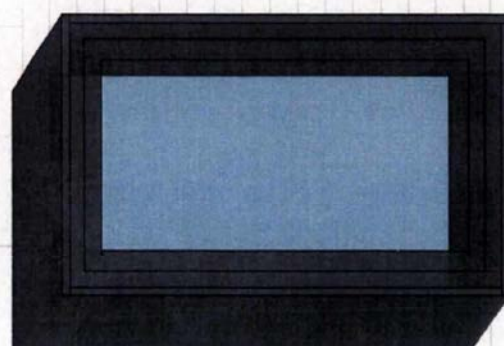
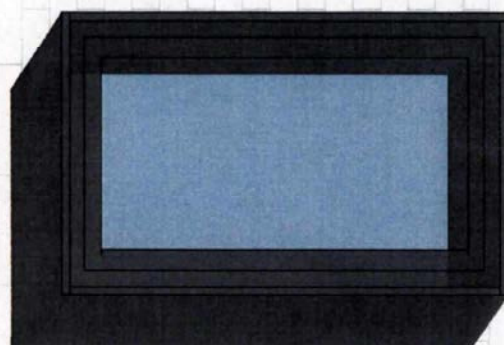
Saks nr.: 05/560

J.nr.:



Haugesund kommune
TEKNISK FORVALTNING

Saks nr.: 05/560 J.nr.:



Haugesund kommune

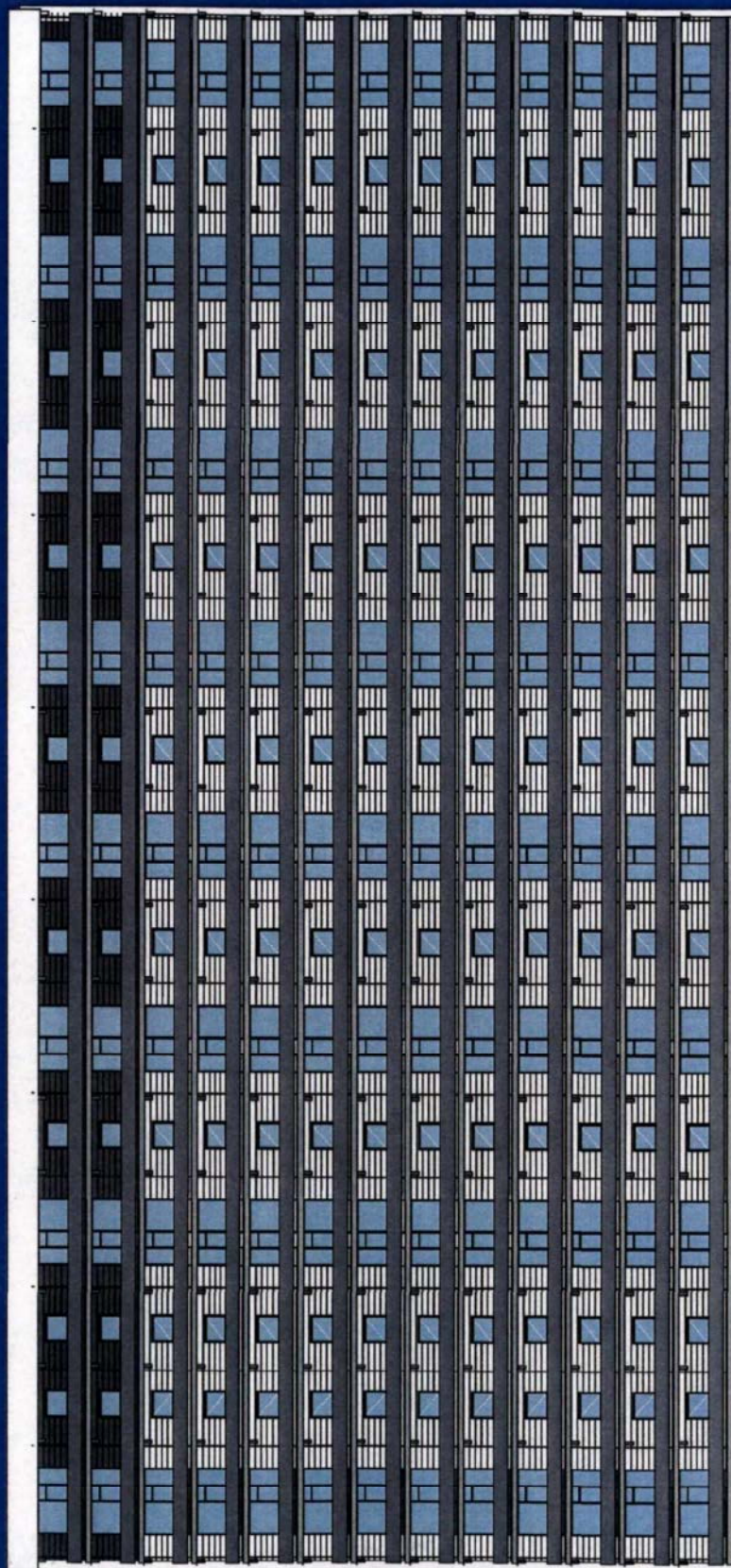
TEKNISK FORVALTNING

Saks nr.: 05/560 J.nr.:

Haugesund kommune
TEKNISK FORVALTNING

Saks nr.: 05/560
J. nr.:
[Signature]

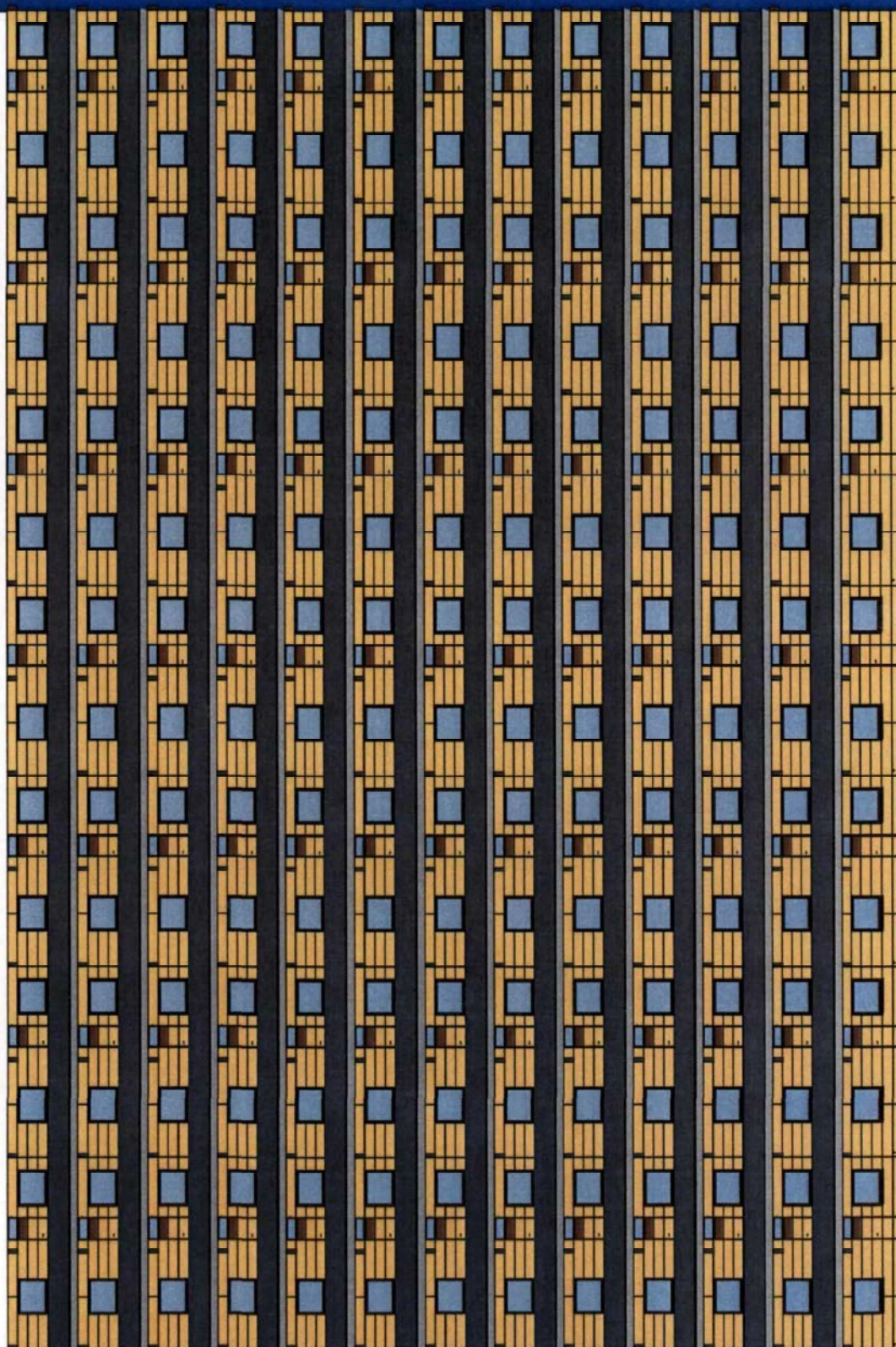
OPUS



FASADE MED VEST

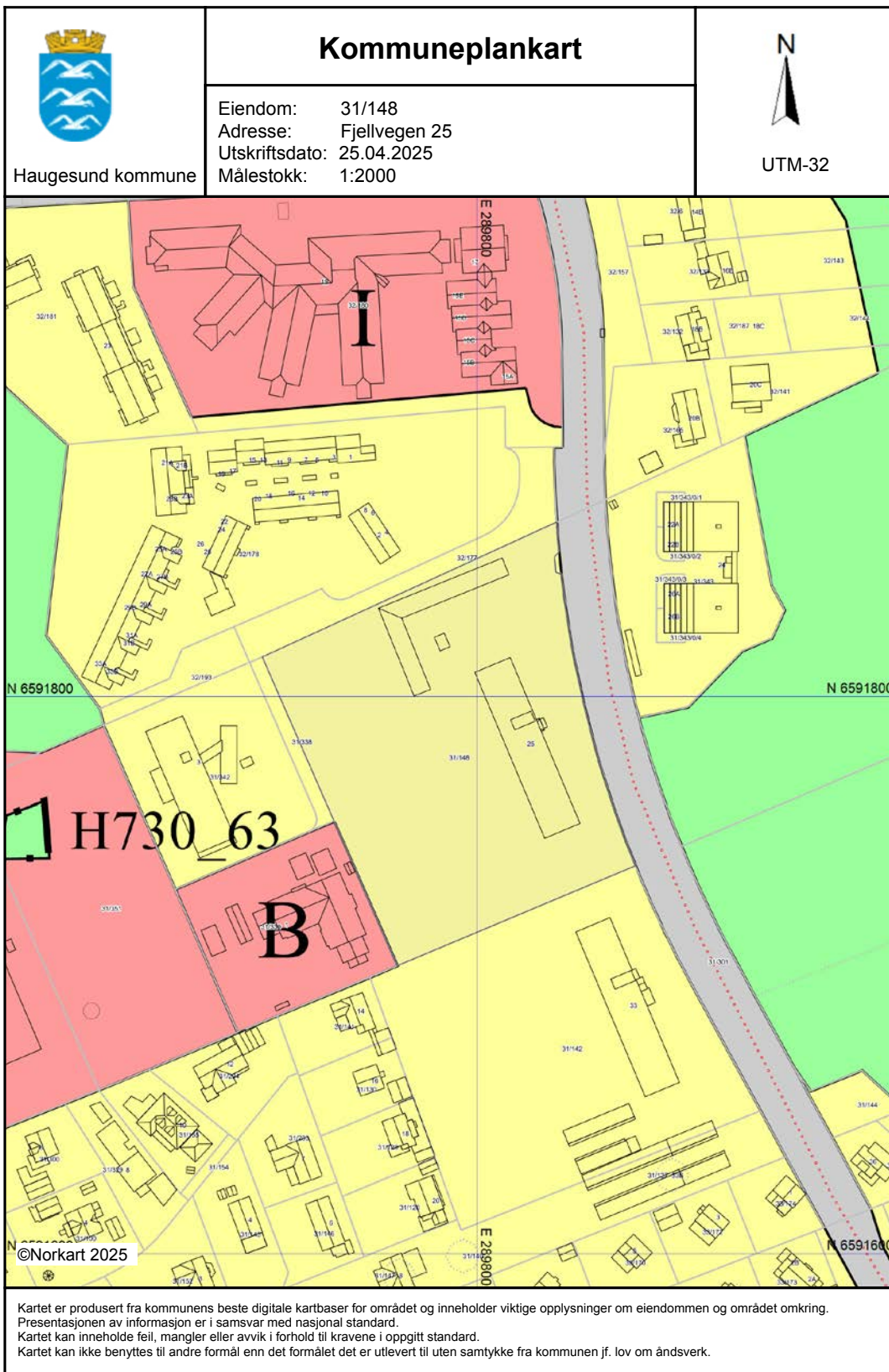
OPUS

ARKITEKTER AS NPA



FASADETSNITT NOT ØST

Haugesund kommune
TEKNISK FORVALTNING
Saks nr.: 05/560 J.nr.:
[Signature]



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Grønnstruktur - nåværende
-  Friområde - nåværende

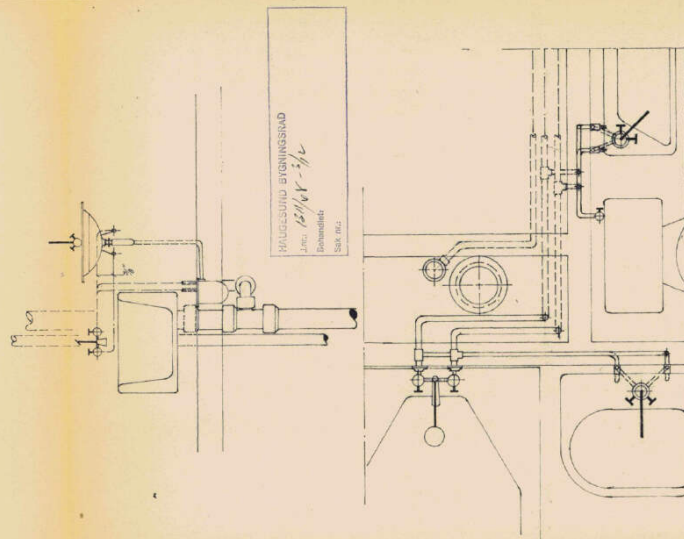
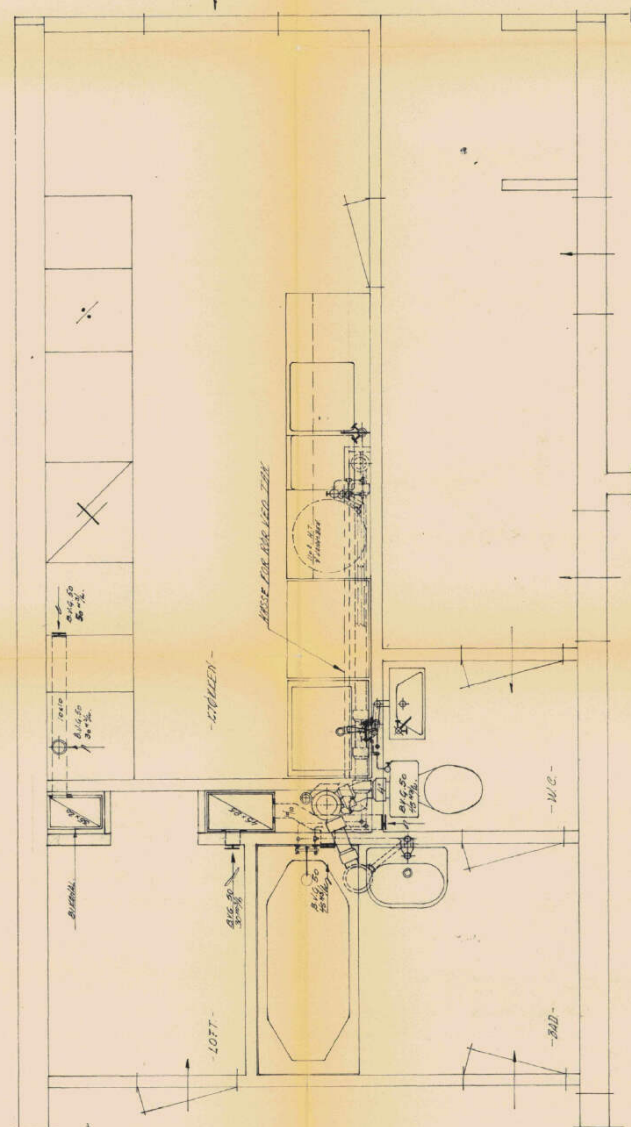
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Sykkelveg - framtidig
-  Påskrift områdenavn
-  Påskrift arealformål/arealbruk

[illegible]

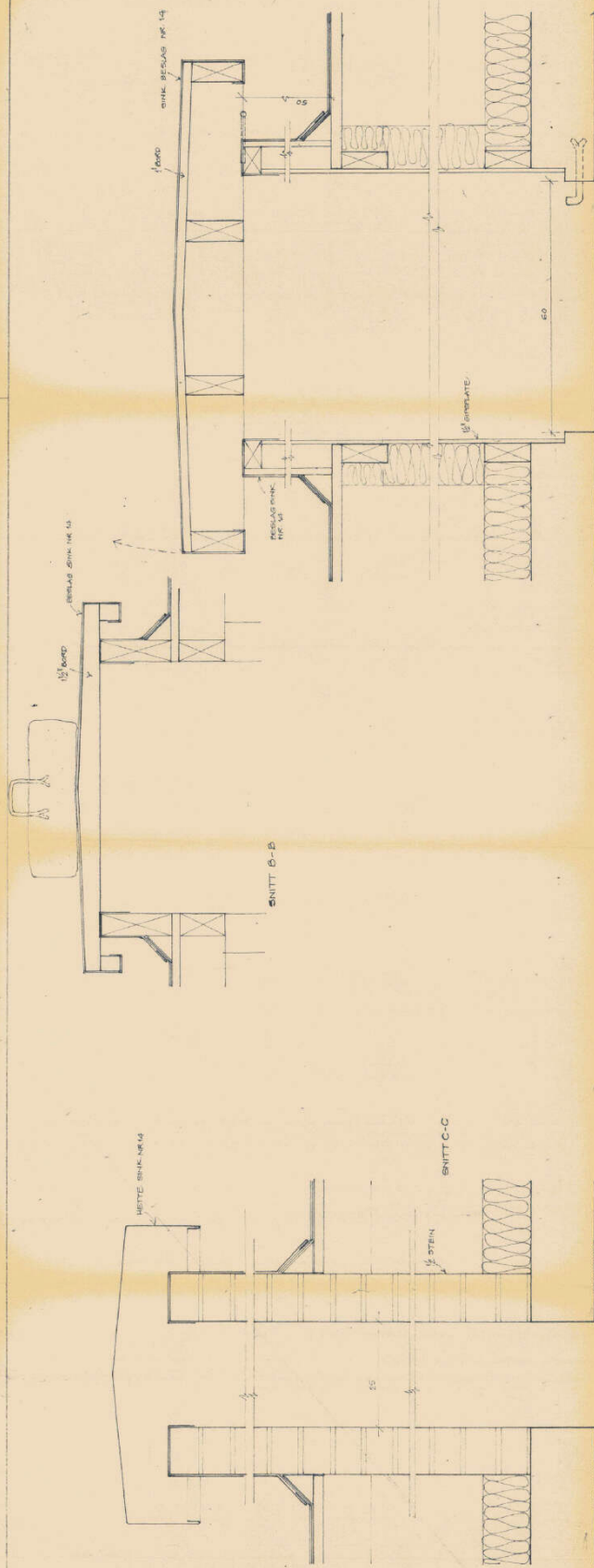
HÖRSBUND, BYGNINGSRAD	
J nr:	687/69-34-
Behandlet:	18/6
Sak nr:	57/69

LELIQUET MELLOW ROSE	44 45	— WINEYARD —	— BURNAL —
13	45, 25	35, 25	35, 25
11	45, 25	35, 25	35, 25
9	45, 25	35, 25	35, 25
7	45, 25	35, 25	35, 25
5	45, 25	35, 25	35, 25
3	45, 25	35, 25	35, 25
1	45, 25	35, 25	35, 25

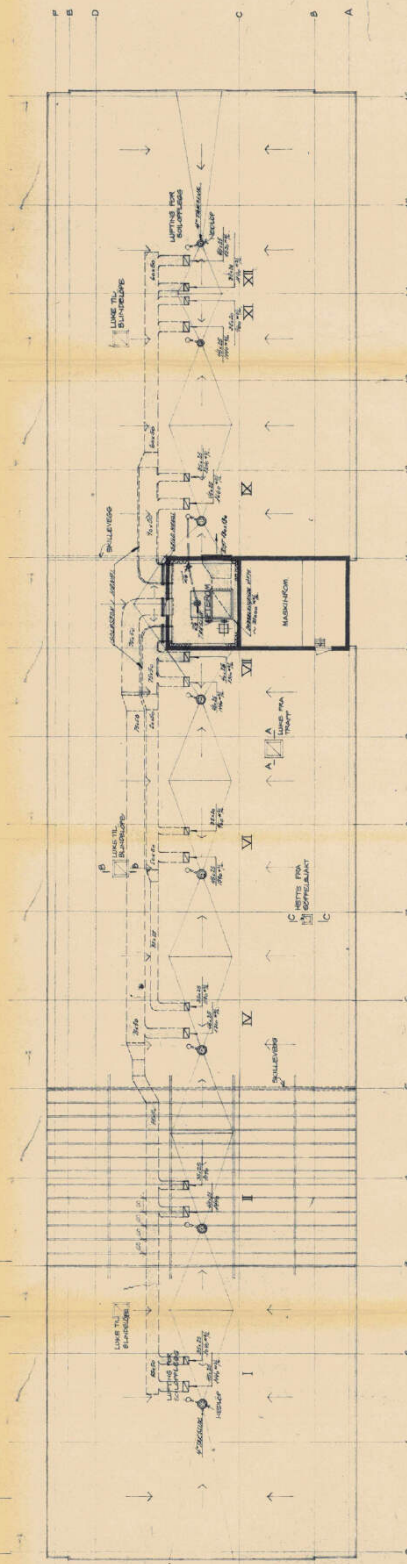


Date 11-29 1944	Exp. 1-1-45 1945	1945 1945	Date 11-29 1944	1944 1944	1944 1944	1944 1944	1944 1944	1944 1944
Date 11-29 1944	Exp. 1-1-45 1945	1945 1945	Date 11-29 1944	1944 1944	1944 1944	1944 1944	1944 1944	1944 1944
Date 11-29 1944	Exp. 1-1-45 1945	1945 1945	Date 11-29 1944	1944 1944	1944 1944	1944 1944	1944 1944	1944 1944
Date 11-29 1944	Exp. 1-1-45 1945	1945 1945	Date 11-29 1944	1944 1944	1944 1944	1944 1944	1944 1944	1944 1944
Date 11-29 1944	Exp. 1-1-45 1945	1945 1945	Date 11-29 1944	1944 1944	1944 1944	1944 1944	1944 1944	1944 1944
Date 11-29 1944	Exp. 1-1-45 1945	1945 1945	Date 11-29 1944	1944 1944	1944 1944	1944 1944	1944 1944	1944 1944

100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Seaming A/S

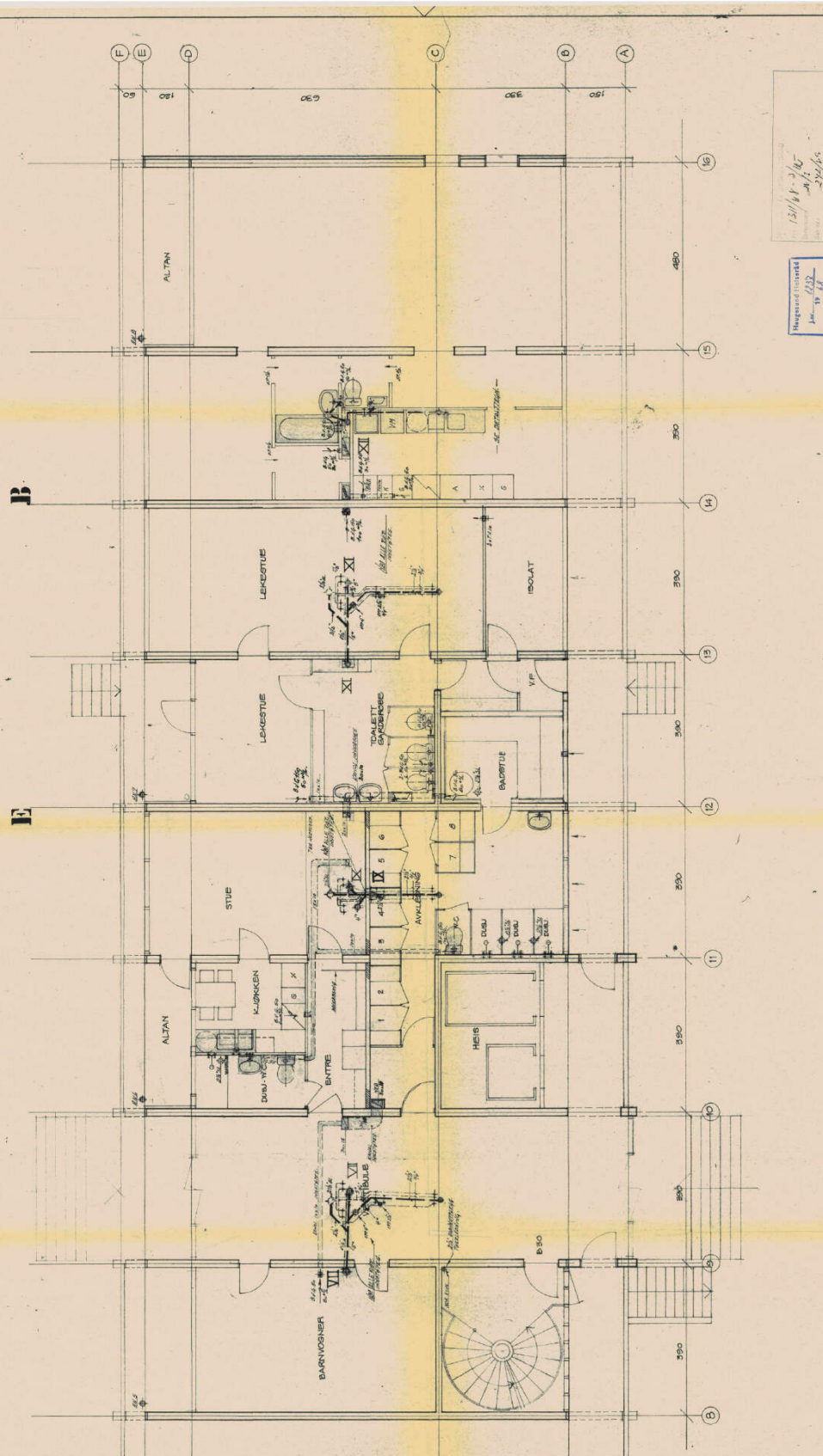


SNITT A-A



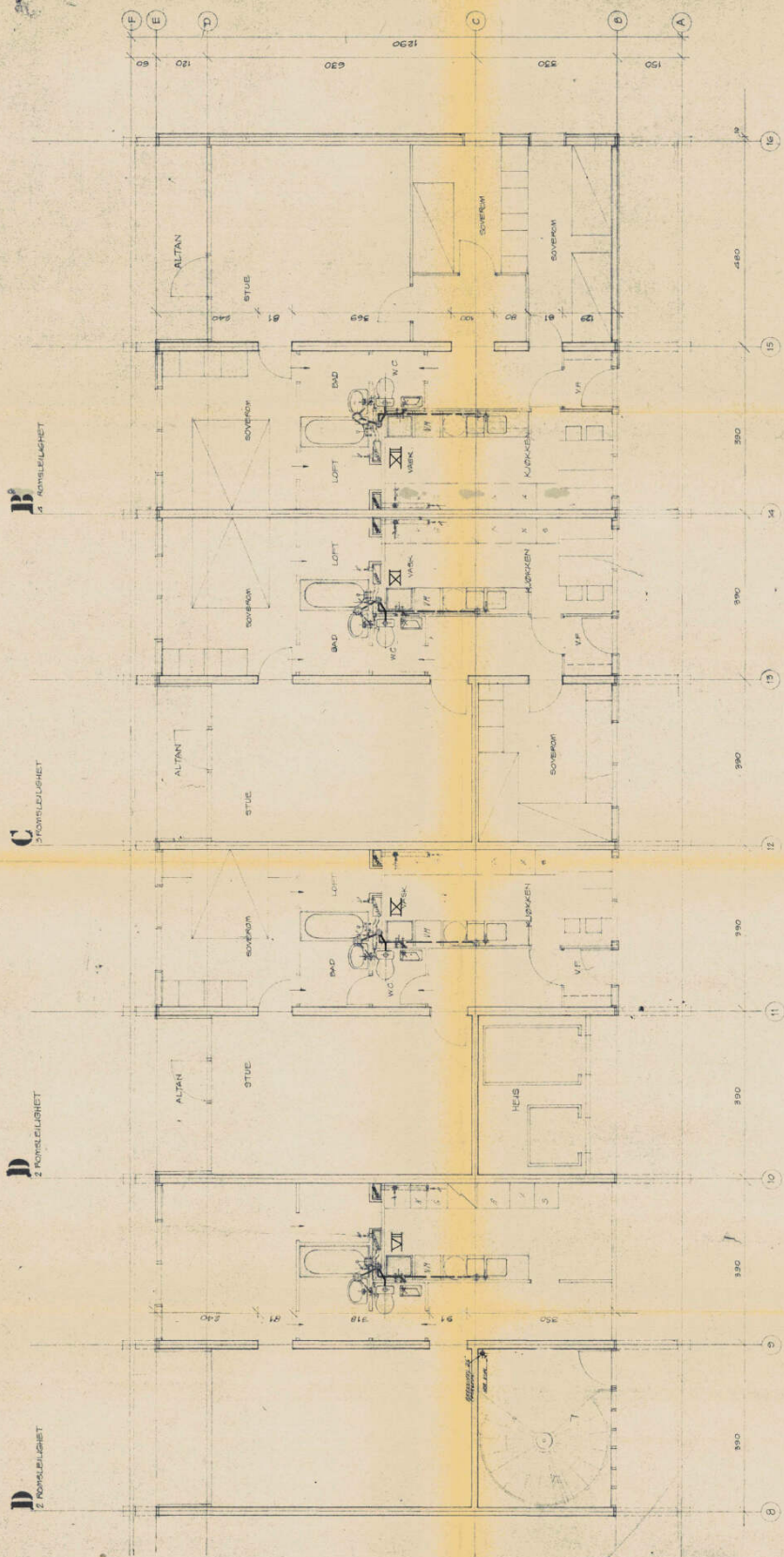
1:100
1918
1918

AL BYGG-BO, HAUGESUND		331		1/2	
TAKPLAN		331		1/2	
F. H. JONAS TRØNES		F. H. JONAS TRØNES		F. H. JONAS TRØNES	
1:100		1:100		1:100	
YARHUS		YARHUS		YARHUS	
KONTOR		KONTOR		KONTOR	
KONTOR		KONTOR		KONTOR	



87-56	Date	Exp.	Exhibition	87-56
AIL	BYGG-BQ	HAUGESUND		
PLAN 1 ETASJE				
DATE	1:50			
NAME	SIV ING. JOHAN THUNES MALT M.L.T.S. VÆRME, VENTILASJON, OG SANITÆRANLEGG ELKRETTINGS 1 — BULHUS — TELEFON 14.887			
		331	7	
		TYPE	2.12	Scale

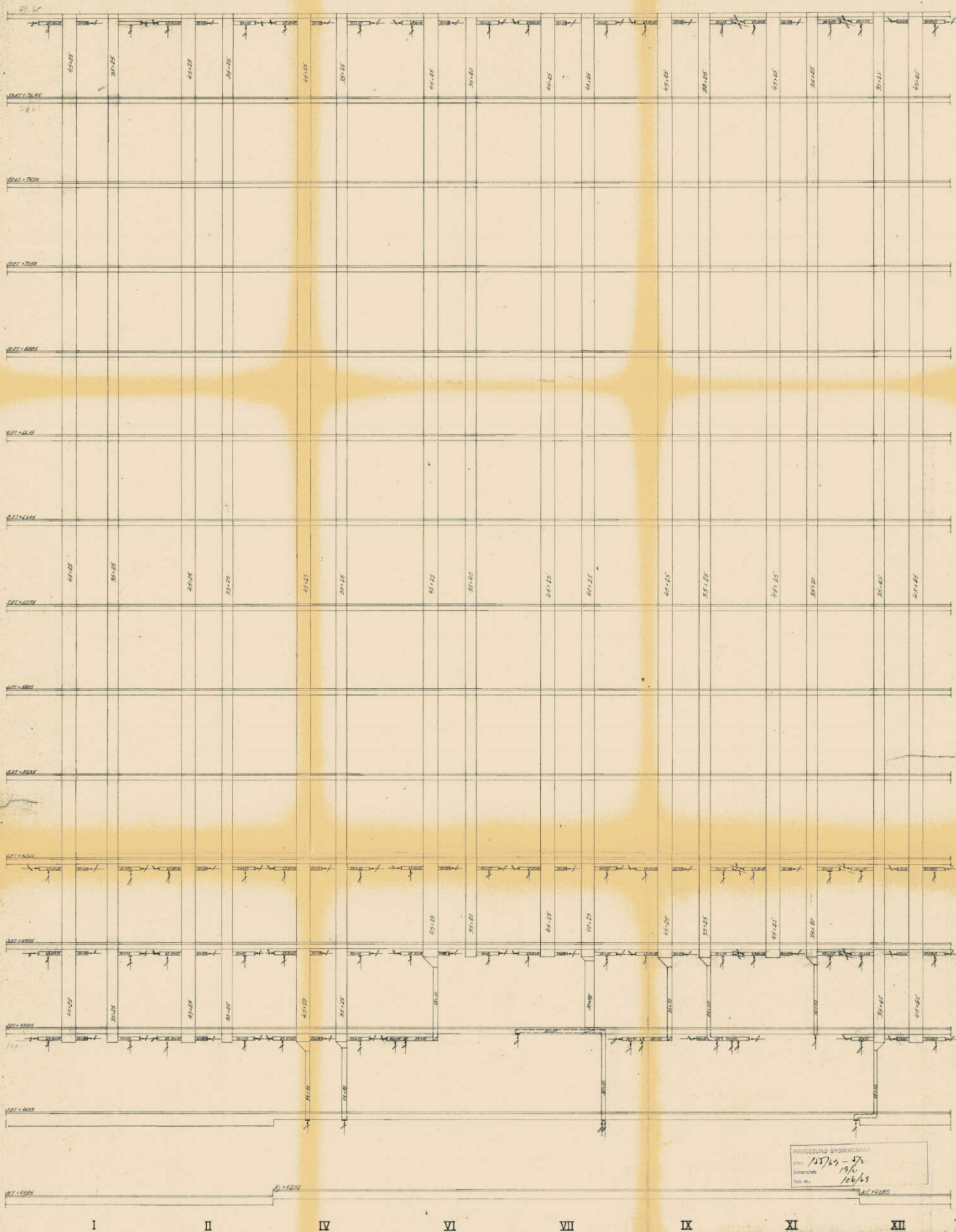
100 Filler: aarresvorden 11 er deene inlaen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



13/11/87 - 3/12/87
 24/2/88
 Høegh & Høegh
 Arkitektfirmaet

Bygning		Arkitekt		Byggherre	
AL Bygg-BO, HAUGESUND		PLAN 3-13 ETASJE		331	11
Byggherre: JONAS THOMSEN		Byggherre: JONAS THOMSEN			
VARM, VENTILATION OG SANITÆRANLEGG					
1:50					

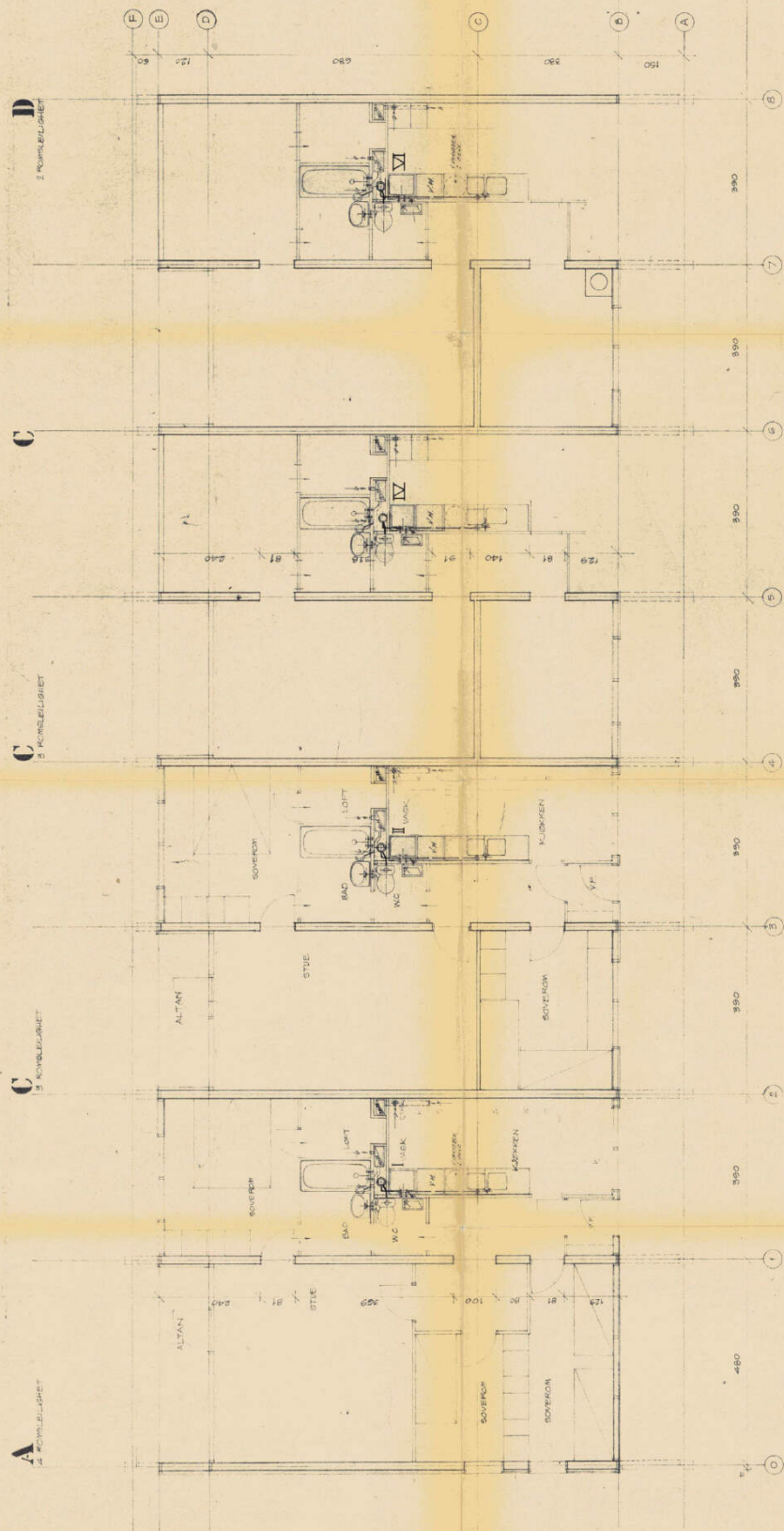
0 50 100
 1:50
 100 Meter
 1:50
 100 Meter



HAUGESUND BYGGSAGS N° FØLGER SOLOPPLEGGSA

HAUGESUND BYGGSAGS
 1/27/63 - 47
 15/6
 1/26/63

Byggsags	Byggsags	Byggsags	Byggsags	Byggsags
BYGG-BQ, HAUGESUND	BYGG-BQ, HAUGESUND	BYGG-BQ, HAUGESUND	BYGG-BQ, HAUGESUND	BYGG-BQ, HAUGESUND
VENTILASJONS-OPPLEGGSSJEMA	VENTILASJONS-OPPLEGGSSJEMA	VENTILASJONS-OPPLEGGSSJEMA	VENTILASJONS-OPPLEGGSSJEMA	VENTILASJONS-OPPLEGGSSJEMA
331	331	331	331	331
15	15	15	15	15
1:50	1:50	1:50	1:50	1:50



120/60

AL BYGG-BO, HAUGESUND		331		10	
PLAN 3-3 ETASJE		227		10	
TITTEL: JONIAN TRONES HUSKJØP		150		10	
FÅRVEDEN 1 - 1500 - 1500 - 1500		1500		1500	1500

0 50 100
 1:50
 1:100
 1:200
 1:400
 1:800
 1:1600
 1:3200
 1:6400
 1:12800
 1:25600
 1:51200
 1:102400
 1:204800
 1:409600
 1:819200
 1:1638400
 1:3276800
 1:6553600
 1:13107200
 1:26214400
 1:52428800
 1:104857600
 1:209715200
 1:419430400
 1:838860800
 1:1677721600
 1:3355443200
 1:6710886400
 1:13421772800
 1:26843545600
 1:53687091200
 1:107374182400
 1:214748364800
 1:429496729600
 1:858993459200
 1:1717986918400
 1:3435973836800
 1:6871947673600
 1:13743895347200
 1:27487790694400
 1:54975581388800
 1:109951162777600
 1:219902325555200
 1:439804651110400
 1:879609302220800
 1:1759218604441600
 1:3518437208883200
 1:7036874417766400
 1:14073748835532800
 1:28147497671065600
 1:56294995342131200
 1:112589990684262400
 1:225179981368524800
 1:450359962737049600
 1:900719925474099200
 1:1801439850948198400
 1:3602879701896396800
 1:7205759403792793600
 1:14411518807585587200
 1:28823037615171174400
 1:57646075230342348800
 1:115292150460684697600
 1:230584300921369395200
 1:461168601842738790400
 1:922337203685477580800
 1:1844674407370955161600
 1:3689348814741910323200
 1:7378697629483820646400
 1:14757395258967641292800
 1:29514790517935282585600
 1:59029581035870565171200
 1:118059162071741130342400
 1:236118324143482260684800
 1:472236648286964521369600
 1:944473296573929042739200
 1:1888946593147858085478400
 1:3777893186295716170956800
 1:7555786372591432341913600
 1:15111572745182864683827200
 1:30223145490365729367654400
 1:60446290980731458735308800
 1:120892581961462917470617600
 1:241785163922925834941235200
 1:483570327845851669882470400
 1:967140655691703339764940800
 1:1934281311383406679529881600
 1:3868562622766813359059763200
 1:7737125245533626718119526400
 1:15474250491067253436239052800
 1:30948500982134506872478105600
 1:61897001964269013744956211200
 1:123794003928538027489912422400
 1:247588007857076054979824844800
 1:495176015714152109959649689600
 1:990352031428304219919299379200
 1:198070406285660843983858758400
 1:396140812571321687967717516800
 1:792281625142643375935435033600
 1:1584563250285286751870870067200
 1:3169126500570573503741740134400
 1:6338253001141147007483480268800
 1:12676506002282294014966960537600
 1:25353012004564588029933921075200
 1:50706024009129176059867842150400
 1:101412048018258352119735684300800
 1:202824096036516704239471368601600
 1:405648192073033408478942737203200
 1:811296384146066816957885474406400
 1:1622592762921333633915770948812800
 1:3245185525842667267831541897625600
 1:6490371051685334535663083795251200
 1:12980742103370669071326167904502400
 1:25961484206741338142652335809004800
 1:51922968413482676285304671618009600
 1:103845936826965352570609343236019200
 1:207691873653930705141218686472038400
 1:415383747307861410282437372944076800
 1:830767494615722820564874745888153600
 1:1661534989231445641129749491773107200
 1:3323069978462891282259498983546214400
 1:6646139956925782564518997967092428800
 1:13292279913851565129037995934184857600
 1:26584559827703130258075991868369715200
 1:53169119655406260516151983736739430400
 1:106338239310812521032303967473478860800
 1:212676478621625042064607934946957721600
 1:425352957243250084129215869893915443200
 1:850705914486500168258431739787830886400
 1:170141



HAUGESUND KOMMUNE
Teknisk avdeling

FERDIGATTEST

for arbeid etter Plan- og bygningslovens § 93
av 14. juni 1985. Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass
Fjellvegen 25

Gnr. Bnr.
31 148

Arbeidets art
nybygg

Byggets art
garasjeanlegg

Mottatt
2/3-95

Beh.dato
20/3-95

Saksnr.
BD.133/95

Byggherre
Fjellheim Borettslag A/L v/Knut Johnsen

Adresse
Fjellvegen 25

Anmelder
d.s.

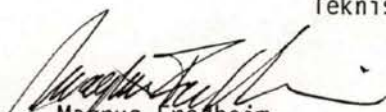
Adresse

Ansvarshavende
Leif Terje Sund

Adresse
Sveigata 31

Arbeidet er besikket i samsvar med Plan- og bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for
byggetillatelse og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Teknisk avdeling, Haugesund, 10.01.96


Magnus Frødeheim
bygg- og oppm.sjef


Kjell Olav Hauge
bygningsskontrollør

Sendes : Byggherre
Ansvarshavende

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i
bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. §93.



Haugesund kommune
Teknisk forvaltningsenhet
Kirkegt. 85
Postboks 2160
5504 HAUGESUND

Ferdigattest

Mappesaksnr
2005/660

Utvalgssaksnr.
05/466 *375*

Eiendom/byggested
Fjellvegen 25 - 5532 Haugesund

Gnr
31

Bnr
148

Festenr

Seksjonsnr

Ansvarlig søker
Norconsult As
Smeasundet 66
Pb. 458
5501 Haugesund

Tiltakshaver
Fjellheim Borettslag A/L
Fjellvegen 33
5532 Haugesund

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Rehabilitering av fasader

Tillatelsen omfatter
Rehabilitering av fasader

Saksbehandler byggetilsyn
Terese Wolczek for Kjell Arne Valentinsen

Dato
22.01.2008

Telefon.
52743267

Merknader

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34 og kap. VIII.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.

Angivelse av adresse:

Huseier plikter å sette opp skilt med husnummer. Skiltet skal monteres godt synlig på husfasaden mot den gata eiendommen har adresse til.

Vilkår

Kjell Arne Valentinsen
Kjell Arne Valentinsen
Overingeniør

Sendes til: Søker
Kopi til: Tiltakshaver



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

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

Haugesund kommune

Haugesund kommune Teknisk forvaltningsenhet Kirkegt. 85 Postboks 2160 5504 HAUGESUND	Ferdigattest		
	Mappesaksnr 2012/133	Utvalgssaksnr. 13/243	
	Eiendom/byggested Fjellvegen 25		
	Gnr 31	Bnr 148	Festenr
Ansvarlig søker Birkeland Maskinentreprenør AS Postboks 247 4299 AVALDSNES	Tiltakshaver Fjellheim Borettslag Fjellvegen 25 5532 HAUGESUND		
Spesifikasjon			
Tiltaket/byggets art Nye bygg og anlegg - frittliggende			
Tillatelsen omfatter Parkeringsplasser			
Saksbehandler byggetilsyn Ronny Thorsen		Dato 29.03.2017	Telefon. 52 74 32 46
Merknader			
Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak § 8-1 og lov om planlegging og byggesaksbehandling § 21-10. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg. Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.			
Vilkår			

Ronny Thorsen
Saksbehandler ved byggetilsynet

Sendes til: Søker



Skatteetaten

Dato
30.01.2026

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

JENNY EGELAND HAGA
Smedasundet 63 H0301
5528 HAUGESUND

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1106 HAUGESUND

Organisasjonsnr 955 995 309 Andelsnr 804

Eiendommens adresse:

Fjellvegen 25, 5532 HAUGESUND

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 583 602
Som sekundærbolig:	kr 2 334 407

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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 nettkrenkelser
- 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. Les mer på 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.



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: Fjellvegen 25
5532 HAUGESUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Erik Sjørgård

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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