

# aktiv.

Sjøhuskleiva 33, 5523 HAUGESUND

**Stilfull 3-roms i sjøkanten!**  
**|Terrasse, garasje plass (el.lader)**  
**og båt plass! | Kort gåavstand til**  
**sentrumskjernen!**



Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler

## Lars Erik Sjørgård

**Mobil** 401 00 736

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

### Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Smedasundet 77, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 3 190 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 81 140,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 3 271 140,-
<b>Felleskostn.:</b>	Kr 3 683,-
<b>Selger:</b>	Thea Storesund
<b>Salgsobjekt:</b>	Eierseksjon
<b>Eierform:</b>	Eierseksjon
<b>Byggeår:</b>	2001
<b>BRA-i/BRA Total</b>	80/82 kvm
<b>Tomtstr.:</b>	1476.5 kvm
<b>Soverom:</b>	2
<b>Antall rom:</b>	3
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 38, bnr. 204
<b>Snr.</b>	22
<b>Oppdragsnr.:</b>	1509260103

# Stilfull 3-roms i sjøkanten! |Terrasse, garasje plass (el.lader) og båt plass! | Kort gåavstand til

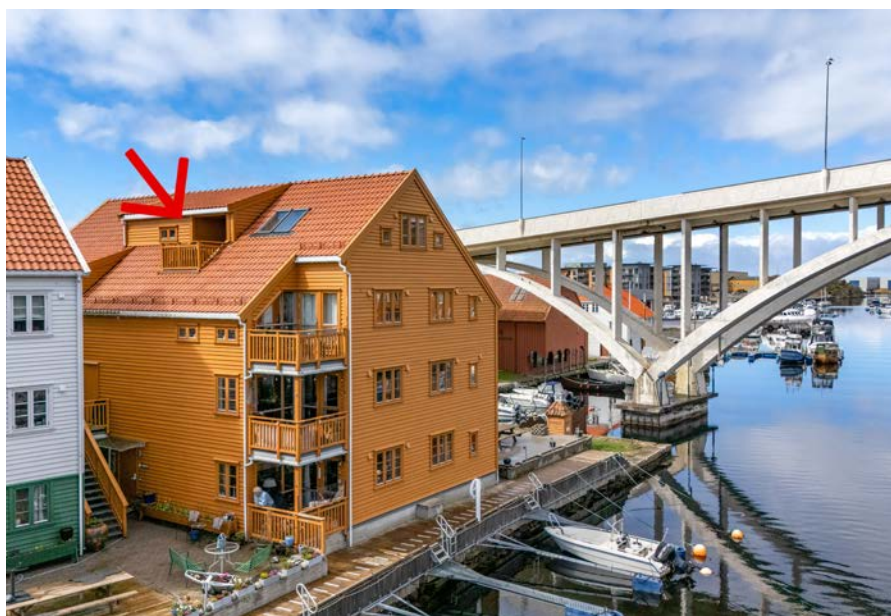
Velkommen til Sjøhuskleiva 33 - Presentert av Lars Erik Sjørgård v/ Aktiv Haugesund!

En særdeles stilfull og gjennomført 3-roms toppleilighet med terrasse, garasje plass og egen båt plass – beliggende idyllisk til ved sjøkanten av Smedasundet, med nydelig utsikt mot Indre Kai. Dette er en bolig med sjelden beliggenhet – perfekt for deg som ønsker å bo tett på sjøen, med umiddelbar nærhet til byens fasiliteter.

Litt om kvaliteter:

- Funksjonell planløsning
- Åpen stue/kjøkkenløsning
- Herlig terrasse med flott sjøutsikt!
- 2 gode soverom
- Hovedsoverom i tilknytning til garderobesrom
- Bad m/opplegg for vaskemaskin
- Separat toalettrom
- Ekstern bod og innvendig bod
- Fast garasje plass m/elbillader
- Båt plass
- Kort gåavstand til sentrumskjernen

Velkommen til visning - husk påmelding!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	44
Egenerklæring .....	63
Nabolagsprofil .....	145
Budskjema .....	154

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 80 kvm

BRA - e: 2 kvm

BRA totalt: 82 kvm

TBA: 5 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

Kjeller

BRA-e: 2 kvm Bod i underetasje.

4. etasje

BRA-i: 80 kvm Entré, gang, teknisk rom, soverom, bad/vaskerom, soverom 2, garderobe, toalettrom, stue/kjøkken.

### **TBA fordelt på etasje**

4. etasje

5 kvm Balkong.

### **Ikke målbare arealer**

Boligens GUA (Gulvareal) er noe større enn oppgitt areal på 80 kvm pga skråtak.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Det er bruken av rommet ved befaringsdag som avgjør definisjonen på rommet. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggetekniske forskrifter og også mangle godkjenning fra kommunen for den aktuelle bruk, uten at dette vil få noe betydning for takstmannens avgjørelse. Arealberegningen tar ikke hensyn til lovlighet og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringsdagen. Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Det er skråhimling i boligen. Dette utgjør at boligen er komplisert og nøyaktig måle. Avvik kan derfor forekomme. Det er anbefalt med 3D målinger for korrekt areal-utmåling.

### **Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

1476.5 kvm

**Tomtebeskrivelse**

Fellesområder som er pent opparbeidet.

**Beliggenhet**

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Bakarøy i Haugesund, et etablert og rolig boligområde hvor sameiets tomt grenser til sjøen. Området er kjent for sin nærhet til sjøen og vakre omgivelser, med kort vei til rekreasjonsområder i bl.a Byparken, samt den populære turløypen Kyststien.

Nærmeste dagligvarebutikker er Kiwi Kirkegata og Rema 1000 Bytunet som begge ligger innen gangavstand. For et utvidet butikk - og servicetilbud når du sentrumskjernen innen ca. 15 minutters gange. Her finner du en rekke cafèer, restauranter, apotek, blomsterbutikker, i tillegg til Markedet hvor du også har dagligvarebutikk, klesbutikk og vinmonopol m.m. I sentrum finner du også flotte kulturtilbud med konserter, teater og kino.

Det er flere skoler og barnehager i nærheten:

- Hauge skole (1-10 klasse)
- Gard skole (1-7 klasse)
- HTG-U (8-10 klasse)
- Haraldsvang skole (8-10 klasse)
- Skeisvang videregående skole
- Haugesund Toppidrettsgymnas
- Kyvikdalen barnehage (0-5 år)
- Ona FUS barnehage
- Balder FUS barnehage

Det er ca. 5 minutters gange til busstoppet ved Havnaberg Seniorsenter hvor linje 201, 231, 631, 632 og 700 har hyppige avganger. Det er heller ikke langt til Haugesund busstasjon på Flottmyr hvor du har flere rutebussavganger, i tillegg til Kystbussen og Haukeliekspressen.

Nærområdet oppleves som trygt og familievennlig, og passer godt for både barnefamilier, par og øvrige som ønsker en bolig i rolige omgivelser med nærhet til sjø og byliv.

**Adkomst**

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

## **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse og sjøhus.

## **Bygningssakkyndig**

Tm Taksering AS

## **Type rapport**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

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

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

Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

Altan i betong, teknet med protanduk og ovenpåliggende spaltedekke. Rekkverk i tre.

Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan for fellesdeler av bygget.

## **Sammendrag selgers egenerklæring**

Generelt:

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm? Nei.

## **Innhold**

Leiligheten ligger flott til i byggets 4.etasje og inneholder:

4.Etasje: Entré, gang, teknisk rom, soverom, bad/vaskerom, soverom 2, garderobe, toalettrom, stue/kjøkken.

Det medfølger garasjeplass og båtplass, samt ekstern bod beliggende like ved garasjeplassen.

Heis fra garasje og til bakkeplan.

## **Standard**

Velkommen til Sjøhuskleiva 33 - Presentert av Lars Erik Sørgård v/Aktiv Haugesund!

En særdeles stilfull og gjennomført 3-roms leilighet med terrasse, garasjeplass og egen båtplass – beliggende idyllisk til ved sjøkanten av Smedasundet, med nydelig utsikt mot Indre Kai.

Boligen fremstår med delikate og harmoniske fargevalg, som sammen med

parkettgulv i de fleste rom, skaper en lun og sofistikert atmosfære. God standard, gjennomtenkt og funksjonell planløsning med naturlig flyt mellom rommene, og åpen stue - og kjøkkenløsning.

Dette er en bolig med sjelden beliggenhet – perfekt for deg som ønsker å bo tett på sjøen, med umiddelbar nærhet til byens fasiliteter.

Leiligheten har utvendig adkomst og du møtes av et velstelt og trivelig inngangsparti - Velkommen inn!

Luftig entrè med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko i ønsket møblement. Fra gangen har du adkomst til en stor bod som gir godt med oppbevaringsplass.

Åpen stue - og kjøkkenløsning gir gode møbleringsmuligheter for sofa - og spisebordsgruppe. Rommet er stort og luftig med naturlig inndeling av de ulike sonene. Store vindusflater sørger for godt med lysinnslipp, i tillegg til nydelig sjøutsikt!

Kjøkkenet består av en klassisk innredning utført med profilerte fronter og benkeplate av laminat med nedfelt vask. Her er godt med skap - og benkeplass for matlaging og oppbevaring. Frittstående hvitevarer (disse medfølger salget).

Fra kjøkken har du utgang til en herlig balkong på ca. 5 m<sup>2</sup> hvor varme sommerdager og sjøutsikt kan nytes! Her har du plass til møblering av utemøbler.

Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverommet lar seg enkelt møblere med dobbeltseng og nattbord. Det ligger i tilknytning til en praktisk bod utstyrt med garderobeinnredning.

Soverom 2 er lyst og luftig med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap.

Leiligheten har et flott bad, utført med fliser på gulv - og veggflater. Det inneholder servant i møblement, speil m.belysning, toalett og dusjkabinett. Badet har gulvvarme og opplegg for vaskemaskin.

I gangen ligger et praktisk toalettrom utstyrt med toalett og servant.

For ytterligere oppbevaringsplass medfølger ekstern bod like ved garasjeplassen.

Innvendige overflater:

- Det er parkett og belegg på gulv. Malte tapetserte overflater på vegger og tak-ess plater i skråhimling.
- Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje.
- En eventuell utskifting må vurderes utfra egne behov.

- Etasjeskiller i betong.
- Formpressede laminerte dører.
- Teknisk rom - Det er vinyl på gulvet. Det er også sluk i gulvet. Dert er i dette rommet installert bereder for tappevann og det er også fordelerskap for tappevann. Det er også her hovedstoppekran befinner seg.

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, TG 3, samt forhold som åpentbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Levetiden tekking på balkong er fra 2001 og dermed 25 år gammel. Normal levetid er inntil 35 år.

Utvendig > Andre utvendige forhold:

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Det er ikke kjent om dette er utarbeidet.

Innvendig > Innvendige dører:

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører som er funksjonstestet tar noe i karm/terskel.

Innvendig > Andre innvendige forhold:

Det er sprekk/slitasje i sveist skjøt på gulvet. Dette er anbefalt utbedret.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Det er anbefalt at beredere over 1500w tilkobles direkte via fast punkt eller vedlikeholdsbryter. Normal levetid for beredere er inntil 20 år.

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner:

Eier opplyser om at sentralstøvsuger er defekt.

Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling:

Det foreligger ingen dokumentasjon. Levetiden for overflater er også nært sin gjennomsnittlige levetid. Oppgradering kan ikke utelukkes.

Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Normal levetid for membraner i gulv på våtrom er 15 - 25 år. Den gjennomsnittlige levetiden for membran i dette gulvet er derfor overskredet. Normal levetid for sluk er inntil 50 år.

Forhold som har fått TG3:

Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv:

Vurdering av avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Det er ikke fall i forhold til krav/anbefalinger fra byggeåret. Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som blir utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk. Noe bom i flis. Dette betyr i korte trekk at ikke hele flisen har kontakt med underlaget og vil således være svak for støt. Flisen kan også løsne i aktuelt område. Det er ikke 25mm fra topp sluk til topp synlig membran ved terskel. Det er registrert at det lite fall mot sluk, men også motfall mot yttervegg. Det er slitasje i elastiske fuger i overgang gulv/vegg.

Konsekvens/tiltak: Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Fuger bør skiftes ut. Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende krav for å sikre at vann ledes effektivt bort og for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen. Bom i fliser og riss/sprekker i fuger bør utbedres for å forhindre at vann trenger ned i underliggende konstruksjon, noe som kan føre til ytterligere skader og redusert levetid på gulvet. Manglende høydeforskjell mellom sluk og terskel bør utbedres for å hindre at vann renner ut av våtrommet ved lekkasje. Slitasje i elastiske fuger må utbedres for å opprettholde vanntettheten i overgangene mellom gulv og vegg.

Forhold som åpentbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk på balkong er under 1 meter som er dagens krav. Rekkverket bør forhøyes til minimum 1 meter for å oppfylle dagens krav til sikkerhet. For lavt rekkverk øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt bevegelighet.

### **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.

Frittstående hvitevarer (komfyr, kombiskap for kjøl/frys og oppvaskmaskin) medfølger.

### **Parkering**

Det er fast parkering i lukket anlegg. Det er montert elbillader på parkeringsplassen hvor det betales et fast beløp for strøm pr.mnd. Strømvtale overtas av ny eier. Det er også bodplass like ved parkeringsplassen.

Det medfølger også båt plass. Båtplassen kan leies ut.

Ihht. sameiets vedtekter fører styret oversikt over hvem som til enhver tid er eier av den enkelte båt plass.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP0002332590

### **Radonmåling**

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

### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e

(arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### **Oppvarming**

Varmekabler på bad. Ellers elektrisk oppvarming.

### **Energimerke**

Ikke angitt

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 190 000

### Omkostninger kjøper

3 190 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

79 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

81 140 (Omkostninger totalt)

93 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

95 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 271 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 283 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 285 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Kommunale avgifter

Kr 14 459 for år 2025

### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025:

Avløp: kr. 2 440,39,-

Eiendomsskatt: kr. 6 120,-

Vann: kr. 2 102,76,-

Renovasjon: 3.796,-

Sum: kr. 14 459,15,-

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år er kr. 20.147,-.

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

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 814 730 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 258 918 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

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

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

# Boenheten

## **Eierbrøk**

80/1938

## **Felleskostnader inkluderer**

Fellesutgiftene dekker utvendig byggforsikring, tv og internett, avsetning til vedlikeholdsfond, styrehonorar, div. driftskostnader og vedlikehold.

Fellesutgifter: kr. 3 263,-.

Tilleggsytelser: Telia kr. 420,-.

## **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 683

## **Kommentar fellesgjeld**

Sameiet har ingen fellesgjeld.

## **Andel fellesformue**

Kr 52 842

## **Andel fellesformue dato**

31.12.2025

# Sameiet

## **Sameienavn**

Sameiet Sjøhuskleiva Brygge Hugesund

## **Organisasjonsnummer**

886224702

## **Om sameiet**

Sameiet består av 22 boligseksjoner.

Sameiet har vedlikeholdssystemet Vestbo VLP.

Følgende ble opplyst på ordinært årsmøte 07.04.2025:

Ser at båt plassene ikke er tinglyst, til tross for at det står i papirene at det var planen. Egentlig burde utbygger/første meglerfirma sørge for tinglysning, men vet ikke om det er for sent nå og om sameiet burde ta ansvar.

Vedtak: saken undersøkes av en seksjonseier. Sameiet har ikke besvart meglers henvendelse vedr. saksoppdatering pr. salgsoppgavedato.

**Forkjøpsrett**

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

**Regnskap/budsjett**

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

**Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

**Vedtekter/husordensregler**

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

**Dyrehold**

Sameiets vedtekter begrenser ikke adgang til dyrehold. Vanlige naboettslige regler gjelder.

## Forretningsfører

**Forretningsfører**

Vestbo Bbl

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 38, bruksnummer 204, seksjonsnummer 22 i Haugesund kommune.

**Offentligrettslig pålegg**

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

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1106/38/204/22:

27.04.2000 - Dokumentnr: 1894 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1106 Gnr:38 Bnr:203

Overført fra: Knr:1106 Gnr:38 Bnr:204

Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.2000 - Dokumentnr: 1894 - Bestemmelse om kloakkledn  
Rettighetshaver: Knr:1106 Gnr:38 Bnr:203  
Overført fra: Knr:1106 Gnr:38 Bnr:204  
Gjelder denne registerenheten med flere

15.07.2003 - Dokumentnr: 3533 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 22  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 80/1938

27.04.2000 - Dokumentnr: 1894 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:38 Bnr:203  
Overført fra: Knr:1106 Gnr:38 Bnr:204

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for Hele tiltaket - leilighetsbygg med garasjeanlegg, datert 16.06.2003.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 16.01.01. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

16.06.2003.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann - og avløpsnett via private stikkledninger.  
Adkomst fra kommunal vei.

### **Regulerings- og arealplaner**

Kommuneplaner:  
Plannavn: Kommunedelplan for Haugesund sentrum 2022.  
PlanID: RL1700.

Delareal: 2 m<sup>2</sup>  
Arealbruk: Kombinert bebyggelse og anleggsformål, Nåværende  
Områdenavn: K15

Delareal: 44 m<sup>2</sup>  
Arealbruk: Offentlig eller privat tjenesteyting, Nåværende  
Områdenavn: OPT

Delareal: 11 m<sup>2</sup>  
Arealbruk: Småbåthavn, Nåværende

Områdenavn: S

Delareal: 1 465 m<sup>2</sup>

KPHensynsonenavn: H350\_2

KPFare: Brann-/eksplosjonsfare

Delareal: 1 070 m<sup>2</sup>

KPHensynsonenavn: H320\_1

KPFare: Flomfare

Delareal: 1 412 m<sup>2</sup>

Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

Områdenavn: B

Delareal: 7 m<sup>2</sup>

Arealbruk: Veg, Nåværende

Områdenavn: Veg

Delareal: 1 465 m<sup>2</sup>

KPAngittHensyn: Bevaring kulturmiljø

KPHensynsonenavn: H570\_7

Eiendommen ligger i hensynssone 7 Alle arbeider på fasade og takflater skal avklares med byantikvar.

Kommuneplaner under arbeid:

Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2023-2033.

PlanID: 202203.

Plannavn: Kommunedelplan for gatebruk og parkering i Haugesund sentrum.

PlanID: 202401.

### **Adgang til utleie**

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

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

### **Legalpant**

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

### **Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring

Pluss.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,60% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 900 Digital annonsering  
6 000 Fotograf  
0 Garantipremie/inneståelse  
4 000 Kommunale opplysninger  
17 900 Markedspakke  
6 900 Oppgjørshonorar  
0 Opplysninger fra forretningsfører  
2 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
15 400 Tilretteleggingsgebyr  
3 000 Visninger/overtakelse alle inkl  
4 928 Eierskiftegebyr  
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet  
0 Utlegg kommunale opplysninger  
4 500 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig  
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 109 940

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr. 20.000,- for utført arbeid.

### **Ansvarlig megler**

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

### **Ansvarlig megler bistås av**

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

### **Oppdragstaker**

Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402  
Smedasundet 77, 5528 HAUGESUND

### **Salgsoppgavedato**

06.05.2026































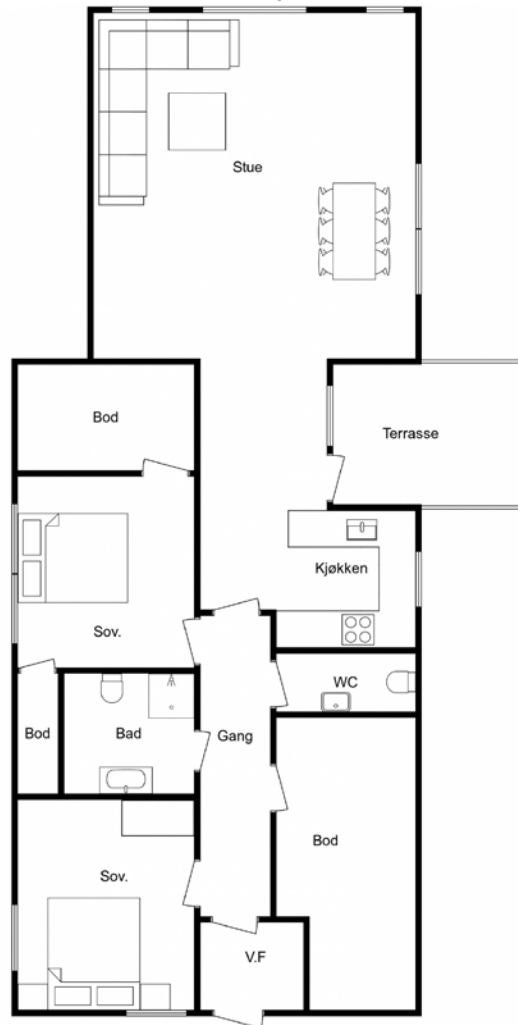








## Sjøhuskleiva 33 Hovedplan



Mari Staveland AS





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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



# Vedlegg

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Sjøhuskleiva 33, 5523 HAUGESUND
-  HAUGESUND kommune
-  # gnr. 38, bnr. 204, snr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m<sup>2</sup> BRA-i: 80 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.03.2026

Rapportdato: 21.03.2026

Oppdragsnr.: 20474-3221

Eiendomsverdi ref nr: MN2381

Autorisert foretak: TM Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Erik Tørring



  
TM Taksering AS



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## TM Taksering AS

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Tom Erik Tørring

Uavhengig Takstingeniør

tomerik@tmtaksering.no

476 75 131



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeplaner

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere enheter oppført i 2001.  
Oppført i betong og tre/bindingsverk. Trekledning.  
Etasjeskiller i betong.  
Saltak i trekonstruksjon som er utvendig tekket med takstein.

Tilstanden på boligen fremstår som generelt god. Det må allikevel påregnes normalt vedlikehold, men også enkelte oppgraderinger og utbedringer.

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

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

Denne rapporten MÅ leses i sin helhet.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2001

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.  
Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.  
Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.  
Altan i betong, tekket med protanduk og ovenpåliggende spaltetekke. Rekkverk i tre.  
Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan for fellesdeler av bygget.

### INNVEDIG [Gå til side](#)

Det er parkett og belegg på gulv. Malte tapetserte overflater på vegger og tak-ess plater i skråhimling.  
Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje.  
En eventuell utskifting må vurderes utfra egne behov.  
Etasjeskiller i betong.  
Formpressede laminerte dører.  
Teknisk rom - Det er vinyl på gulvet. Det er også sluk i gulvet. Dert er i dette rommet installert bereder for tappevann og det er også fordelerskap for tappevann. Det er også her hovedstoppekran befinner seg.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom  
Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.  
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.  
Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet er derfor i ferd med og oppnå alder hvor generell oppgradering vil være naturlig.  
Det er fliser på vegger og himlingsplater i tak.  
Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 3mm fall til sluk på dette gulvet. Det er også registrert inntil 6mm motfall mot yttervegg.  
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjiktet

på befaringsdagen.  
Det er synlig slukmanskjett i sluk. Dette er de beste indikasjoner på at rommet er bygget etter gjeldende anbefalinger for byggeåret.  
Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.  
Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.  
Det er mekanisk avtrekk i boligen som dekker baderommet. Det er også spalte under dør for tilluft.  
Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg.  
Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte, malte fronter. Benkeplate i laminert spon som er laminert nytt.  
Det er ikke integrerte hvitevarer installert på dette kjøkkenet.  
Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.  
Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

### SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom gang - Det er vinyl på gulvet. Malte overflater på vegger og i tak. Det er installert gulvmontert toalett og vask med blander.  
Rommet har mekanisk avtrekk. Og det er spalte under dør for tilluft.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannskadesikkert rør i rør system. Det er synlig avløp fra skap med utløp i vegg i rom med sluk.  
Tilgjengelige avløpsrør er i plast.  
Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet. Mekanisk avtrekk for våtrom, wc og kjøkken.  
Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.  
Det er sentralstøvsuger i boligen.  
Automatsikringer og AMS strømmåler. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.  
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.  
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.  
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.  
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Fellesområder som er pent opparbeidet.

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Rekkverk på balkong er under 1 meter som er dagens krav.

### Arealer [Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

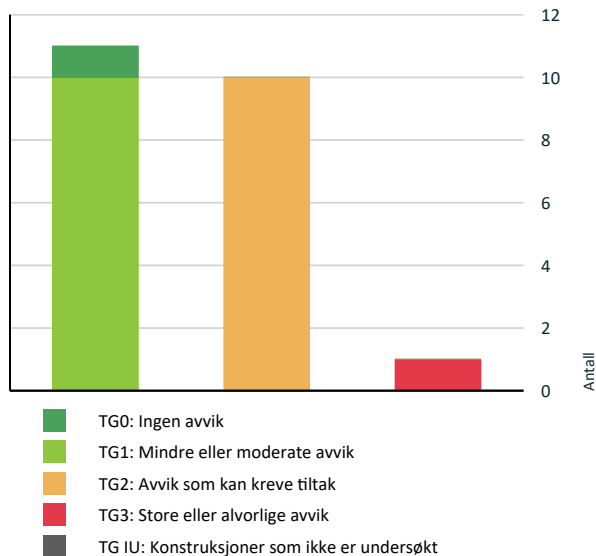
### **Boligbygg med flere boenheter**

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

Det foreligger tegninger som stemmer med bruken på befaringsdagen.

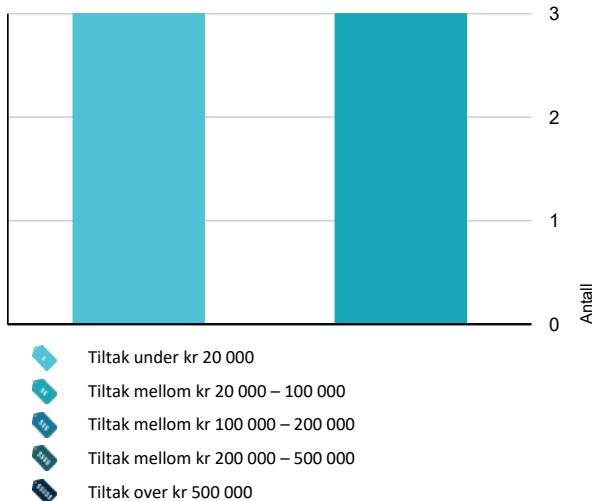
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
2001

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

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

### TG 1 Dører

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

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**  
Altan i betong, tekket med protanduk og ovenpåliggende spaltetedekke. Rekkverk i tre.

**Vurdering av avvik:**  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Levetiden tekking på balkong er fra 2001 og dermed 25 år gammel. Normal levetid er inntil 35 år.

**Konsekvens/tiltak**  
• Andre tiltak:

Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut fra alder på dagens tekking.  
Det anbefales å følge med på tilstanden og planlegge for utskifting, for å unngå risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

### TG 2 Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**  
Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan for fellesdeler av bygget.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Det er ikke kjent om dette er utarbeidet.

**Konsekvens/tiltak**

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

Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport og vedlikeholdsplan for fellesdeler av bygget.

Manglende dokumentasjon og planverk gir usikkerhet om byggets tilstand og nødvendig vedlikehold, noe som kan medføre økt risiko for uforutsette skader og kostnader.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**  
Det er parkett og belegg på gulv. Malte tapetserte overflater på vegger og tak-ess plater i skråhimling.  
Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje.  
En eventuell utskifting må vurderes utfra egne behov.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**  
Etasjeskiller i betong.

### TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**  
Formpressede laminerte dører.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.  
Enkelte dører som er funksjonstestet tar noe i karm/terskel.

**Konsekvens/tiltak**  
• Andre tiltak:

Enkelte dører bør justeres for å sikre korrekt funksjon og forhindre unødig slitasje på dør og karm.  
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til økt slitasje og redusert levetid på dørene.

### TG 2 Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**  
Teknisk rom - Det er vinyl på gulvet. Det er også sluk i gulvet. Dert er i dette rommet installert bereder for tappevann og det er også fordelerskap for tappevann. Det er også her hovedstoppekran befinner seg.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:  
Det er sprekk/slitasje i sveist skjøt på gulvet. Dette er anbefalt utbedret.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:

Sprekk og slitasje i sveist skjøt på gulvet bør utbedres for å hindre vannlekkasje til underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på gulvet.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

##### Beskrivelse

Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.

Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet er derfor i ferd med og oppnå alder hvor generell oppgradering vil være naturlig.

### 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Det er fliser på vegger og himlingsplater i tak.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon. Levetiden for overflater er også nært sin gjennomsnittlige levetid. Oppgradering kan ikke utelukkes.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatene nærmer seg forventet levetid og oppgradering må påregnes på sikt for å unngå økt risiko for slitasje, skader eller redusert funksjon. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om utførelsens kvalitet og kan medføre økt risiko for skjulte feil.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

### 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 3 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 3mm fall til sluk på dette gulvet. Det er også registrert inntil 6mm motfall mot yttervegg.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er ikke fall i forhold til krav/anbefalinger fra byggeåret.

Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som blir utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk. Noe bom i flis. Dette betyr i korte trekk at ikke hele flisen har kontakt med underlaget og vil således være svak for støt. Flisen kan også løsne i aktuelt område. Det er ikke 25mm fra topp sluk til topp synlig membran ved terskel.

Det er registrert at det lite fall mot sluk, men også motfall mot yttervegg. Det er slitasje i elastiske fuger i overgang gulv/vegg.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

- Fuger bør skiftes ut.

• Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende krav for å sikre at vann ledes effektivt bort og for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Bom i fliser og riss/sprekker i fuger bør utbedres for å forhindre at vann trenger ned i underliggende konstruksjon, noe som kan føre til ytterligere skader og redusert levetid på gulvet.

Manglende høydeforskjell mellom sluk og terskel bør utbedres for å hindre at vann renner ut av våtrommet ved lekkasje.

Slitasje i elastiske fuger må utbedres for å opprettholde vanntettheten i overgangene mellom gulv og vegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

# Tilstandsrapport



## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjiktet på befaringsdagen.

Det er synlig slukmansjett i sluk. Dette er de beste indikasjoner på at rommet er bygget etter gjeldende anbefalinger for byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Normal levetid for membraner i gulv på våtrom er 15 - 25 år. Den gjennomsnittlige levetiden for membran i dette gulvet er derfor overskredet.

Normal levetid for sluk er inntil 50 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Siden normal levetid for membran er overskredet, bør tilstanden overvåkes nøye og det bør vurderes utskifting av membran og sluk for å unngå risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til vanninntrenging og påfølgende skader på bygget.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

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

## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk i boligen som dekker baderommet. Det er også spalte under dør for tilluft.

## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg. Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte, malte fronter. Benkeplate i laminert spon som er laminert nytt. Det er ikke integrerte hvitevarer installert på dette kjøkkenet. Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.

### 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

## SPESIALROM

### 4. ETASJE > TOALETTRUM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrom gang - Det er vinyl på gulvet. Malte overflater på vegger og i tak. Det er installert gulvmontert toalett og vask med blander. Rommet har mekanisk avtrekk. Og det er spalte under dør for tilluft.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

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

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

##### Konsekvens/tiltak

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

Ingen umiddelbar konsekvens såfremt utstyret fungerer til sin hensikt. Skader kan for øvrig plutselig forekomme på eldre utstyr.

#### TG 2 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør er i plast.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

##### Konsekvens/tiltak

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

Ingen umiddelbar konsekvens såfremt utstyret fungerer til sin hensikt. Skader kan for øvrig plutselig forekomme på eldre utstyr.

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet. Mekanisk avtrekk for våtrom, wc og kjøkken.

#### TG 2 Varmtvannstank

##### Beskrivelse

Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er anbefalt at beredere over 1500w tilkobles direkte via fast punkt eller vedlikeholdsbytter. Normal levetid for beredere er inntil 20 år.

##### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for brann eller elektriske feil.

Videre bør det vurderes utskifting av varmtvannstanken grunnet alder, da det er økt risiko for plutselige lekkasjer eller funksjonssvikt når tanken er over normal levetid.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

#### TG 2 Andre installasjoner

##### Beskrivelse

Det er sentralstøvsuger i boligen.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser om at sentralstøvsuger er defekt.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Sentralstøvsugeren bør undersøkes og eventuelt repareres eller byttes ut for å sikre funksjonell støvsuging i boligen. Konsekvensen av manglende tiltak er redusert brukervennlighet og mulig opphopning av støv og partikler, noe som kan påvirke inneklimate negativt.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## 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.*

### Beskrivelse

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2001**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ukjent**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Det er installert elbil-lader i 2023.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Ukjent**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

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

**Ja Da anlegget er 25 år og det ikke er kjent om det har vært utført el-kontroll i nyere tid er dette anbefalt.**

### Generell kommentar

Det anbefales generelt å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig om det ikke foreligger nyere kontroll uten avvik.

Det lokale el-tilsyn er offentlig kontrollmyndighet på elanlegget. Merk at kost i dette avsnitt kun er dekkende for el-kontroll og ikke eventuelle avvik som måtte fremkomme på en el-kontroll.

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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Rekkverk på balkong er under 1 meter som er dagens krav.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk på balkong er under 1 meter som er dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverket bør forhøyes til minimum 1 meter for å oppfylle dagens krav til sikkerhet. For lavt rekkverk øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt bevegelighet.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

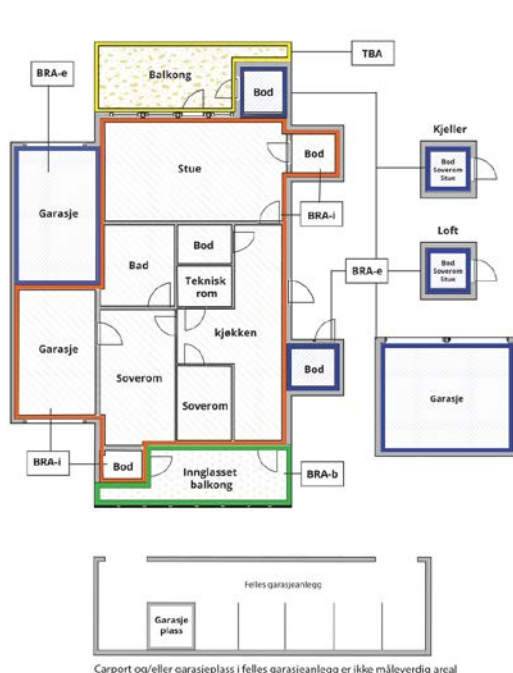
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	80	2		82	5
<b>SUM</b>	<b>80</b>	<b>2</b>			<b>5</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>82</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré, gang, teknisk rom, soverom, bad/vaskerom, soverom 2, garderobe, toalettrom, stue/kjøkken	Bodunderetasje)	

### Kommentar

Det er bruken av rommet ved befaring som avgjør definisjonen på rommet. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggetekniske forskrifter og også mangle godkjenning fra kommunen for den aktuelle bruk, uten at dette vil få noe betydning for takstmannens avgjørelse. Arealberegningen tar ikke hensyn til lovlighet og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringdagen.

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

Det er skråhimling i boligen. Dette utgjør at boligen er komplisert og nøyaktig måle. Avvik kan derfor forekomme. Det er anbefalt med 3D målinger for korrekt areal-utmåling.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger tegninger som stemmer med bruken på befaringdagen.

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Det er installert elbil-lader i 2023 i følge eier.

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Tom Erik Tørring	Takstingeniør
	Thea Storesund	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	38	204		22	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Sjøhuskleiva 33

### Hjemmelshaver

Storesund Thea

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger fint plassert i 4 etasje i Sjøhuskleiva på Bakarøy. Meget sentrumsnær eiendom og Pitters like nedenfor. Flott utsikt.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Fellesområder som er opparbeidet.

### Tinglyste/andre forhold

Det er fast parkering i lukket anlegg. Det er også bodplass like ved parkering. Det er heis i bygget og det er også medfølgende båt plass.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	09.03.2026		Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt	09.03.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MN2381>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



# 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

Thea Storesund

---

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sjøhuskleiva 33

5523 Haugesund

1106-38/204/0/22



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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?

♦ **Nei**

---

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.



# Haugesund kommune

Adresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund

Telefon: 52 74 30 00

Utskriftsdato: 23.03.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Haugesund kommune

<b>Kommunenr.</b>	1106	<b>Gårdsnr.</b>	38	<b>Bruksnr.</b>	204	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	22
<b>Adresse</b>	Sjøhuskleiva 33, 5523 HAUGESUND								

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

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Kommuneplaner under arbeid

### Plantyper uten treff

Kommunedelplaner

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner bunn

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner over bakken

Bebyggelsesplaner under bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	RL1700
<b>Navn</b>	Kommunedelplan for Haugesund sentrum 2022
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	15.06.2022
<b>Bestemmelser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <a href="https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/8449/Kommunedelplan%20Sentrum%202022-2030%20-%20bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/8449/Kommunedelplan%20Sentrum%202022-2030%20-%20bestemmelser.pdf</a></li> <li>- <a href="https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/8450/Kommunedelplan%20Sentrum%202022-2030%20-%20temakarter.pdf">https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/8450/Kommunedelplan%20Sentrum%202022-2030%20-%20temakarter.pdf</a></li> </ul>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 2 m<sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende <b>Områdenavn</b> K15</p> <p><b>Delareal</b> 44 m<sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Offentlig eller privat tjenesteyting,Nåværende <b>Områdenavn</b> OPT</p> <p><b>Delareal</b> 11 m<sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Småbåthavn,Nåværende <b>Områdenavn</b> S</p>

<b>Delareal</b>	1 465 m <sup>2</sup>
<b>KPHensynsonenavn</b>	H350_2
<b>KPFare</b>	Brann-/eksplosjonsfare
<b>Delareal</b>	1 070 m <sup>2</sup>
<b>KPHensynsonenavn</b>	H320_1
<b>KPFare</b>	Flomfare
<b>Delareal</b>	1 412 m <sup>2</sup>
<b>Arealbruk</b>	Boligbebyggelse,Nåværende
<b>Områdenavn</b>	B
<b>Delareal</b>	7 m <sup>2</sup>
<b>Arealbruk</b>	Veg,Nåværende
<b>Områdenavn</b>	Veg
<b>Delareal</b>	1 465 m <sup>2</sup>
<b>KPAngittHensyn</b>	Bevaring kulturmiljø
<b>KPHensynsonenavn</b>	H570_7

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	202203
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2023-2033
<b>Status</b>	Planforslag
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Id</b>	202401
<b>Navn</b>	Kommunedelplan for gatebruk og parkering i Haugesund sentrum
<b>Status</b>	Planforslag
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan



# Haugesund kommune

**Adresse:** Postboks 2160, 5504 Haugesund

**Telefon:** 52 74 30 00

Utskriftsdato: 23.03.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Haugesund kommune

<b>Kommunenr.</b>	1106	<b>Gårdsnr.</b>	38	<b>Bruksnr.</b>	204	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	22
<b>Adresse</b>	Sjøhuskleiva 33, 5523 HAUGESUND								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	2 440,39 kr
Eiendomsskatt	6 120,00 kr
Vann	2 102,76 kr
<b>Sum</b>	<b>10 663,15 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abon. Vann - Priv	15%	1 STK	1054.55	1/1	0 %	1 054,55 kr	263,64 kr
Forskudd Vann 2026	15%	74 m <sup>3</sup>	26.13	1/1	0 %	1 933,47 kr	483,37 kr
Abon. Avløp - Priv	15%	1 STK	1468.55	1/1	0 %	1 468,55 kr	367,14 kr
Forskudd Avløp 2026	15%	74 m <sup>3</sup>	35.45	1/1	0 %	2 623,63 kr	655,91 kr
Målerleie 1	15%	1 STK	209.30	1/1	0 %	209,30 kr	52,32 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	1680600 STK	4.00	1/1	0 %	6 722,00 kr	1 680,50 kr
Avlest forbruk vann	25%	38 m <sup>3</sup>	28.40	1/1	0 %	1 079,20 kr	1 079,20 kr
Forskuddbet.vann 2025	25%	-19 STK	28.40	1/1	0 %	-539,60 kr	-539,60 kr
Avlest forbruk avløp	25%	38 m <sup>3</sup>	35.75	1/1	0 %	1 358,50 kr	1 358,50 kr
Forskuddbet.avløp 2025	25%	-19 STK	35.75	1/1	0 %	-679,25 kr	-679,25 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avlest forbruk vann	15%	38 m <sup>3</sup>	26.13	1/1	0 %	992,86 kr	992,86 kr
Forskuddbet.vann 2025	15%	-19 STK	26.13	1/1	0 %	-496,43 kr	-496,43 kr
Avlest forbruk avløp	15%	38 m <sup>3</sup>	32.89	1/1	0 %	1 249,82 kr	1 249,82 kr
Forskuddbet.avløp 2025	15%	-19 STK	32.89	1/1	0 %	-624,91 kr	-624,91 kr
					<b>Sum</b>	<b>16 351,69 kr</b>	<b>5 843,07 kr</b>

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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

# HIM IKS

## Haugaland Interkommunale Miljøverk IKS

Telefon: 52 76 50 50

E-post : post@him.as



DATO: 26.03.2026

### **RENOVASJONGEBYR - Saldo forfalt til betaling for eiendom:**

Gårds-/Bruksnr: 1106.38.204.0.22

Adresse: Sjøhuskleiva 33

Eierkontakt: Storesund Thea

Eiendommen er ilagt følgende gebyr:

1 stk standard renovasjonsavgift kr 3.796,- inkl mva, da eiendommen er oppført med 1 boenhet

HIM tilbyr forskjellige abonnementer og ulike størrelser på beholderne, men hver boenhet blir automatisk ilagt 1 stk. standard renovasjonsavgift

Renovasjonsgebyr faktureres forskuddsvis 2 ganger årlig.

Det er til enhver tid hjemmelshaver/eier av eiendommen, som er ansvarlig for at faktura blir betalt.

I forbindelse med et oppgjør av eiendommen må fordelingen skje mellom selger og kjøper. HIM fordeler ikke denne kostnaden, vi fakturerer kun hele terminer, i eiers navn.

Minner om at selger må avslutte eventuell avtalegiro/e-faktura i sin nettbank ved salg.

Viser til vår hjemmeside [www.him.as](http://www.him.as) for oversikt over satser på renovasjon og slamtømming. Prisene er oppdatert og gjelder for år 2026.

Dersom eiendommen har privat slamanlegg, vil kostnad for årlig slamtømming bli lagt til på faktura fra HIM. Vennligst undersøk med kommunen om det er evt. utestående avvik på slamtanken som megler bør gjøres kjent med.

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2026 pr. 26.03.2026

#### Merknader :

Årsbeløpet viser beregnet avgift basert på nåværende abonnement.

# SAMEIEVEDTEKTER

## FOR

### SAMEIET SJØHUSKLEIVA BRYGGE, HAUGESUND

#### 1. NAVN

Sameiets navn er Sameiet Sjøhuskleiva Brygge, Haugesund.

#### 2. FORMÅL

Sameiets formål er å ivareta eiernes felles interesser, herunder administrasjon av hele eiendommen med tilhørende fellesanlegg av enhver art og alt som er forbundet med dette.

#### 3. EIENDOMMEN

Eiendommen har matrikelbetegnelse gnr. 38, bnr. 204, Haugesund og gateadresse Sjøhuskleiva 27 og 33, 5523 Haugesund. Eiendommen er seksjonert og oppdelt i til sammen 22 boligseksjoner. For hver seksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på seksjonenes areal.

Hver seksjon disponerer egen parkeringsplass samt egen bod, jfr. vedlagte oversikt hvor parkeringsplassene og bodene er merket med leilighetsnr. De fleste bodene ligger i garasjeanlegget. Videre vedlegges oversikt over 16 stk. båtplasser langs kaien. Styret fører oversikt over hvem av sameierne som til enhver tid er eier av den enkelte båtplassen.

Alle deler av eiendommen som i henhold til seksjoneringsbegjæringen ikke omfattes av seksjoner, er fellesanlegg.

Tomten eies i sameie mellom seksjonseierne.

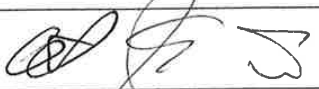
#### 4. RETTSLIG OG FYSISK RÅDIGHET

Den enkelte seksjonseier har full rettslig rådighet over sin seksjon.

Seksjonene må ikke nyttes slik at de er til unødigg eller urimelig ulempe for eierne eller brukere av andre seksjoner. Fellesareal og fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre eiere eller brukere unødigg eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Sameiermøtet kan med alminneligg flertall fastsette vanliggg ordensregler for eiendommen.

Innvendig vedlikehold av seksjonene påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å avverge fare eller ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

Sameierne må ikke uten styrets samtykke gjøre utvendigg bygningsmessigg forandringer på sin seksjon eller på eiendommen for øvrig. Sameierne må ha styrets samtykke før det kan foretas eksteriørmessigg forandringer vedr. farger, oppsetting av markiser, antenner o.l. Styret kan ikke nekte samtykke uten saklig grunn.

Sameievedtekter Sameiet Sjøhuskleiva Brygge utgave 27.jan.2004	Side 1 av 3	
--	-------------	--

## 5. SAMEIERMØTE

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. I sameiermøtet har sameierne en stemme for hver seksjon de eier.

Ordinært sameiermøte skal avholdes innen utløpet av februar måned hvert år. På dette møtet skal følgende saker behandles:

- a. Styrets årsberetning,
- b. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående år,
- c. Behandle styrets forslag til budsjett for inneværende år,
- d. Valg av styre og eventuelt av revisor,
- e. Andre saker som er nevnt i innkallingen,

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig eller når minst 4 seksjonseiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ordinært og ekstraordinært sameiermøte innkalles skriftlig med 14 - fjorten - dagers varsel.

## 6. STYRET

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer (formann, kasserer og sekretær) og en varamann, valgt på sameiermøtet. Sameiermøtet velger også styrets formann. Styret velges for to år om gangen. Første gang velges sekretær og varamann kun for ett år.

Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøter.

Styret skal ansette revisor og kan engasjere forretningsfører og vaktmester. Styret fastsetter lønn for forretningsfører og vaktmester og utarbeider arbeidsinstruks for vaktmesteren.

Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av formannen og en av styret sammen.

Styrets formann er berettiget og forpliktet til å motta forkynnelser, pålegg etc. rettet mot sameiet.


Sameiets midler innsettes på bankkonto. Kontoen disponeres i fellesskap av kassereren og ett styremedlem.

Styret er fullt ut underlagt sameiermøtets bestemmelser/ instruks. Styret må forelegge sameiermøtet alle saker av særlig viktighet.

## 7. FELLESUTGIFTER

Styret utliker på sameierne alle fellesutgifter som eiendomsrett og drift av fellesanlegg, som ikke er undergitt eksklusiv bruksrett, medfører. Slike fellesutgifter vil f.eks. være utgifter til vedlikehold av bygning og fellesanlegg, utvendig belysning og belysning av fellesområder, vaktmesterordning, forsikringspremie og forretningsførsel m.v.

Faste utgifter og utgifter som erfaringsmessig vil påløpe skal søkes utlignet i en fast månedlig sum. Andre ekstraordinære utgifter søkes innkrevet ved beløp som fordeles over en hensiktsmessig periode. Krav om innbetaling av slike ekstraordinære utgifter skal oversendes samtlige sameiere skriftlig og med minst 30 dagers varsel, om ikke kortere varsel er nødvendig for å hindre vesentlig tap. Fellesutgiftene fordeles på eierseksjonene i samsvar med sameiebrøken.

Sameievedteker Sameiet Sjøhuskleiva Brygge utgave 27.jan.2004	Side 2 av 3	
---	-------------	--

## 8. VEDLIKEHOLDSFOND

Styret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen (se § 9) og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkreving av seksjonseierens andeler av fellesutgiftene. Videre skal styret sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. Ved godkjenning av årsregnskapet skal sameiermøtet vedta hvor mye som skal avsettes til vedlikeholdsfondet.

## 9. VEDLIKEHOLD AV FELLESANLEGGENE

Styret besørger vedlikehold, reparasjon og renhold av alle deler av eiendommen som ikke er undergitt eksklusiv bruksrett samt av alle felles ledninger og innretninger. Videre besørger styret alle felles utearealer tilstrekkelig opplyst.

## 10. FORSIKRING

Styret tegner en felles og fullverdig huseierforsikring på eiendommen. Forsikringen skal i den utstrekning det er mulig å få slik dekning hos norsk selskap uten ekstraordinær høy premie, også omfatte rettslig erstatningsansvar. Forsikringen skal også omfatte inventar og løsøre som sameiet måtte eie. Premien betales som del av fellesutgiften. For øvrig dekker den enkelte sameier selv sitt forsikringsbehov.

## 11. TVISTER

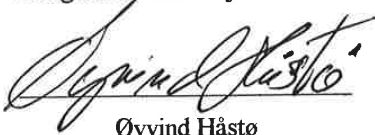
Eventuelle tvister i forbindelse med sameierforholdet avgjøres etter tvistemålslovens bestemmelser.

## 12. DIVERSE

For øvrig gjelder lov om eierseksjoner av 23 mai 1997 nr. 31 (eierseksjonsloven), slik lovens bestemmelser til enhver tid lyder.

Sameievedtektene er bindende for nåværende og fremtidige eiere av seksjoner i eiendommen. Vedtektene kan bare endres i samsvar med reglene i eierseksjonsloven.

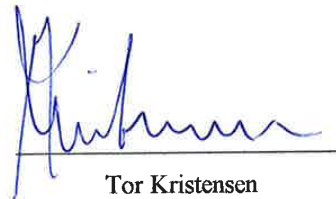
Haugesund, den 27. januar 2004



Øyvind Håstø  
Styrets leder



John H Glette  
Nestleder



Tor Kristensen  
Styremedlem

Sameievedtekter Sameiet Sjøhuskleiva Brygge utgave 27. jan. 2004	Side 3 av 3	
--	-------------	--

Innkalling til  
Ordinært årsmøte  
Sameiet Sjøhuskleiva Brygge Haugesund



# **Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Sjøhuskleiva Brygge Haugesund**

**Det innkalles herved til ordinært årsmøte**

**mandag 07.04.2025 kl. 18:30 Sted: Quality Hotel, Åsbygata 3 (møterom Caiano 2)**

## **Dagsorden:**

- 1 Konstituering
- 2 Årsoppgjør og revisjonsberetning
- 3 Godtgjørelse til styret og revisor
- 4 Saker til behandling
  - 4.1 Søknad om utskiftning av baderomsvindu leilighet 2.7
  - 4.2 Tinglysning av båtplasser
- 5 Valg

## **Velkommen til årsmøte!**

Haugesund, 20.03.2025  
Styret i Sameiet Sjøhuskleiva Brygge Haugesund

## 1. Konstituering

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

## 2. Årsoppgjør og revisjonsberetning

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

## 3. Godtgjørelse til styret og revisor

Godtgjørelse vedtas på bakgrunn av styrearbeid utført det siste året.

**Forslag til vedtak:** Styret fremmet følgende forslag:

Styreleder kr. 12.000,-  
Honorar for vaktmesterfunksjon kr. 60.000,-

Revisors godtgjørelse fastsettes etter regning.

## 4. Saker til behandling

### 4.1 Søknad om utskiftning av baderomsvindu leilighet 2.7

Jeg ønsker med dette å søke om tillatelse til å bytte ut eksisterende baderomsvindu i min boenhet, leilighet 2.7

Bakgrunn for søknad er bedre lysforhold, ventilasjon og estetisk oppgradering.

Det nye vinduet vil ha følgende spesifikasjoner:

1. **Størrelse 101x121**
2. **Type glass 2-lags**
3. **Materiale og utseende. Sprosse vinduer i tre, som skal matche byggets eksisterende stil. se vedlagt tegninger.**

Jeg vil sørge for at arbeidet utføres av fagfolk og i henhold til gjeldene byggeregler.

Dersom det er krav til byggesøknad, og fasadeendring til kommunen, vil jeg ta ansvar for dette.

Jeg håper styret kan behandle søknaden på førstkommende styremøte/årsmøte.

**Forslag til vedtak:** Jeg er klar over at det allerede er planlagt nødvendig vedlikehold i sameiet, og jeg ønsker derfor å undersøke om dette arbeidet kan samordnes med de planlagt tiltakene. En slik samordning vil kunne bidra til lavere kostnader, både for meg og eventuelt for sameiet.

**Styrets innstilling:** Styret har ingen innvendinger såfremt endringene avklares

med byantikvar og nødvendige søknader sendes til kommunen.

#### **4.2 Tinglysning av båtplasser**

Ser at båtplassene ikke er tinglyst, til tross for at det står i papirene at det var planen. Egentlig burde utbygger/første meglerfirma sørge for tinglysning, men vet ikke om det er for sent nå og om sameiet burde ta ansvar.

**Forslag til vedtak:** Tinglysing av båtplass til eier/eiendom.

**Styrets innstilling:** Styret undersøker at noen fra sameiet tar ansvar for å undersøke saken videre.

### **5. Valg**

#### **Verv som er på valg:**

- Varamedlem (velges for 1 år)

## Fullmakt

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

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøte for Sameiet Sjøhuskleiva  
Brygge Haugesund mandag 07.04.2025

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

\_\_\_\_\_

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

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

**Borettslag:** Kun èn fullmakt per person.

Borettslagslova § 7-3. Fullmektig.

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

**Eierseksjonssameier:** Ingen begrensning i antall fullmakter per person.

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

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

## Årsregnskap 2024 Sameiet Sjøhuskleiva Brygge Haugesund

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader		684 576	684 576	684 595	684 595
TV/ Internett		88 008	85 747	88 008	90 720
Strøm		13 530	20 310	21 000	15 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>786 114</b>	<b>790 633</b>	<b>793 603</b>	<b>790 315</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønn	2	16 658	35 940	13 452	17 000
Styrehonorar	2	72 002	44 000	44 000	75 000
Arbeidsgiveravgift og andre lønnskostnader	3	15 673	8 259	8 000	12 000
Sosiale kostnader/ aktiviteter	3	0	0	1 000	0
Energi, strøm		30 746	36 068	45 000	35 000
Verktøy, inventer, rekvisita		0	2 058	5 000	0
Reparasjon og vedlikehold bygninger		164 737	84 734	100 000	100 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde		2 018	22 013	100 000	100 000
Periodisk vedlikehold (heis, alarm)		63 487	20 023	30 000	60 000
Avskrivninger eiendeler	4	7 710	7 710	7 710	7 710
Forsikringskadesaker		0	0	10 000	10 000
Revisjonshonorar		6 370	6 045	6 045	6 500
Forretningsførerhonorar		47 292	44 964	47 292	48 000
Kontorrekvisita		2 457	0	0	2 000
Porto og andre forsendelseskostnader		52	70	0	100
TV/ Internett		90 690	87 116	87 160	90 720
Forsikring		114 070	103 664	114 000	125 000
Andre driftsutgifter (gebyrer, gen.forsaml. reisekostnader m.m)		1 409	1 392	2 000	1 285
<b>Sum kostnader</b>		<b>635 369</b>	<b>504 055</b>	<b>620 659</b>	<b>690 315</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>150 745</b>	<b>286 578</b>	<b>172 944</b>	<b>100 000</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		3 658	2 344	0	0
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-3 658</b>	<b>-2 344</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>154 403</b>	<b>288 922</b>	<b>172 944</b>	<b>100 000</b>
Overført til/fra annen egenkapital		-154 403	-288 922	0	0

## Årsregnskap 2024 Sameiet Sjøhuskleiva Brygge Haugesund

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Andre fellesanlegg	4	35 339	43 049
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>35 339</b>	<b>43 049</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		0	34 611
Forskuddsbetalte kostnader		23 262	136 742
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		902 076	737 721
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>925 338</b>	<b>909 074</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>960 676</b>	<b>952 122</b>

## Årsregnskap 2024 Sameiet Sjøhuskleiva Brygge Haugesund

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital		794 560	505 638
Årets resultat		154 403	288 922
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>948 963</b>	<b>794 560</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		2 863	0
Leverandørgjeld		3 536	114 070
Skyldig forskuddstrekk og arb.g.avgift		657	203
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		4 658	1 440
Annen kortsiktig gjeld		0	41 849
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>11 713</b>	<b>157 562</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 713</b>	<b>157 562</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>960 676</b>	<b>952 122</b>

Sameiet Sjøhuskleiva Brygge Haugesund, 31.12.2024

\_\_\_\_\_  
Bård Mosti  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Sølvi Rydland  
Medlem

\_\_\_\_\_  
Tom Grongstad  
Medlem

## Note 0 - Informasjon om årsregnskapet

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

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

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

## Disponible midler

	2024	2023
<b>A. Disponible midler pr 01.01</b>	<b>751 512</b>	<b>454 880</b>
Årets resultat	154 403	288 922
Tilbakeføring avskrivninger	7 710	7 710
<b>B. Årets endringer disponible midler</b>	<b>162 113</b>	<b>296 632</b>
<b>C. Disponible midler pr 31.12</b>	<b>913 625</b>	<b>751 512</b>
<b>Avstemming</b>		
Omløpsmidler	925 338	909 074
Kortsiktig gjeld	11 713	157 562
<b>Disponible midler pr. 31.12</b>	<b>913 625</b>	<b>751 512</b>

## Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter.

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

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

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

Anleggsmidler

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

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

Bygninger

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

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler

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

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingssplan:

A. Disponible midler fra foregående årsregnskap

B. Endring i disponible midler

C. Disponible midler årets regnskap

## Note 2 - Lønn og styrehonorar

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
5000 Lønn	12 000	34 500
5020 Feriepenger	4 658	1 440
5330 Styrehonorar	72 002	44 000
<b>Sum</b>	<b>88 660</b>	<b>79 940</b>

Styrehonorar utbetales etterskuddsvis etter endt styreperiode.

Sameiet har en person som renholder fellesareal som tilsvarer ca. 3% stilling i 2024. Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
5400 Arbeidsgiveravgift	15 017	7 896
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	657	203
5920 Yrkesskadeforsikring	0	160
<b>Sum</b>	<b>15 673</b>	<b>8 259</b>

**Note 4 - Eiendeler**

	<b>Ladestasjon EL-bil</b>
Anskaffelseskost pr.01.01 :	77 101
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	77 101
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	41 763
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	35 339
Årets avskrivninger :	7 710
Anskaffelsesår :	2019
Antatt levetid i år :	10

## Resultat og balanse med noter for Sameiet Sjøhuskleiva Brygge Haugesund.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Sameiet Sjøhuskleiva Brygge Haugesund**

Styreleder	Bård Mosti (sign.)	16.03.2025
Styremedlem	Sølvi Rydland (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Tom Grongstad (sign.)	16.03.2025

Til årsmøtet i Sameiet Sjøhuskleiva Brygge Haugesund

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Haugesund, 18. mars 2025  
Deloitte AS

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

# PENNEO

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

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

## Marcussen, Jørn-Didrik

Statsautorisert revisor

Serienummer: no\_bankid:9578-5990-4-1647836

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-03-18 10:24:15 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Z802H-AG61P-3JFE5-C6MTS-HPQDI-REHAE

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

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

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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



—fasade mot nord—



Mer informasjon finner du på  
Min side, [www.vestbo.no](http://www.vestbo.no)

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Sjøhuskleiva Brygge Haugesund mandag 07.04.2025 kl. 18:30 - Quality Hotel, Åsbygata 3 (møterom Caiano 2).

## 1. Konstituering

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

### Vedtak:

- 1.1 Fremmøte:

9 fremmøtte hvorav 9 med stemmerett samt 0 fullmakter som til sammen blir 9 stemmer. I tillegg møtte Linn Samuelsen fra Vestbo.

- 1.2 Valg av møteleder og sekretær:

Møteleder: Linn Samuelsen

Sekretær: Linn Samuelsen

- 1.3 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

Møtet ble erklært lovlig innkalt.

- 1.4 Valg av protokollvitne

Protokollvitne: Bård Mosti

## 2. Årsoppgjør og revisjonsberetning

### Vedtak:

Årsoppgjøret ble godkjent og årsresultatet overføres til opptjent egenkapital.

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

## 3. Godtgjørelse til styret og revisor

Godtgjørelse vedtas på bakgrunn av styrearbeid utført det siste året.

Det kom inn forslag om å øke honorar for vaktmesterfunksjonen med kr. 10.000,- fra i fjor.

### Vedtak:

Styreleder kr. 12.000,-

Honorar for vaktmesterfunksjon kr. 70.000,-

Revisors godtgjørelse fastsettes etter regning.

## 4. Saker til behandling

### 4.1 Søknad om utskiftning av baderomsvindu leilighet 2.7

Jeg ønsker med dette å søke om tillatelse til å bytte ut eksisterende baderomsvindu i min boenhet, leilighet 2.7

Bakgrunn for søknad er bedre lysforhold, ventilasjon og estetisk oppgradering.

Det nye vinduet vil ha følgende spesifikasjoner:

1. **Størrelse 101x121**
2. **Type glass 2-lags**
3. **Materiale og utseende. Sprosse vinduer i tre, som skal matche byggets eksisterende stil. se vedlagt tegninger.**

Jeg vil sørge for at arbeidet utføres av fagfolk og i henhold til gjeldene byggeregler.

Dersom det er krav til byggesøknad, og fasadeendring til kommunen, vil jeg ta ansvar for dette.

Jeg håper styret kan behandle søknaden på førstkommende styremøte/årsmøte.

#### **Forslag til vedtak:**

Jeg er klar over at det allerede er planlagt nødvendig vedlikehold i sameiet, og jeg ønsker derfor å undersøke om dette arbeidet kan samordnes med de planlagt tiltakene. En slik samordning vil kunne bidra til lavere kostnader, både for meg og eventuelt for sameiet.

#### **Styrets innstilling:**

Styret har ingen innvendinger såfremt endringene avklares med byantikvar og nødvendige søknader sendes til kommunen.

#### **Vedtak:**

Årsmøtet ønsker at byantikvaren kommer med sin tilbakemelding før det gjøres vedtak. Saken utsettes.

### 4.2 Tinglysning av båtplasser

Ser at båtplassene ikke er tinglyst, til tross for at det står i papirene at det var planen. Egentlig burde utbygger/første meglerfirma sørge for tinglysning, men vet ikke om det er for sent nå og om sameiet burde ta ansvar.

#### **Vedtak:**

Sara undersøker saken.

## 5. Valg

### **Verv som er på valg:**

- Varamedlem (velges for 1 år)

#### **Vedtak:**

**Etter valg av nye styremedlemmer består komplett styre av:**

Styreleder (ikke på valg - 2026): Bård Mosti  
Styremedlem (ikke på valg - 2026): Tom Grongstad  
Styremedlem (ikke på valg - 2026): Sølvi Rydland  
Varamedlem (gjenvolgt for 1 år - 2026): Dagfinn Inge Thorbjørnsen

Møtet ble hevet kl.19:02 . Alle vedtak var enstemmig dersom annet ikke fremgår av protokollen.

## Protokoll for Sameiet Sjøhuskleiva Brygge Haugesund

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder  
Protokollvitne

Linn Samuelson (sign.)  
Bård Mosti (sign.)

11.04.2025  
08.04.2025

# Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Sjøhuskleiva Brygge Haugesund

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte

Onsdag 05.11.2025 kl. 18:00 Sted: Digitalt

Møtet finner sted på MinSide og foregår som følger:

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

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

Møtedato som fremkommer på innkallingen markere når stemmeperioden starter.

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

## **Dagsorden**

- 1 Konstituering
- 2 Endre revisor

Haugesund, 28.10.2025  
Styret i Sameiet Sjøhuskleiva Brygge Haugesund

## 1. Konstituering

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

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

1.2. Valg av møteleder og sekretær.

Møteleder: Vestbo representant

Sekretær: Vestbo representant

1.3. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

Vedtak: Møtet ble erklært lovlig innkalt.

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

Vedtak: Styreleder

## 2. Endre revisor

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

Transaksjonen omfatter blant annet Deloittes virksomhet i Haugesund.

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

Deloitte SpinCo AS er godkjent revisjons- og regnskapsselskap.

Deretter vil dette nye selskapet selges til Cedra Norge AS.

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

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

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

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

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

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

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjørt: 23.03.26 Side 1 av 2

Sameiet Sjøhuskleiva Brygge Haugesund	<b>Vår ref.:</b> 2269/22	<b>Fødselsdato eier:</b> 04.09.1993
Sjøhuskleiva 33	<b>Type:</b> Sameie	
5523 HAUGESUND	<b>Eiere:</b> Thea Storesund	
<b>Organisasjonsnr:</b> 886 224 702	<b>Seksjonsnr:</b> 22	

**1: Felleskostnader****Tot. innv. måned:** 3 683

Felleskostnader: Fellesutgifter 3 263

Tilleggsytelser: Telia 420

**3: Fellesgjeld**

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 0 Gjeld siste årsoppg.: 0

Klient ajourf. lån: Klient gj. s. årsoppg.: 0

**4: Særskilte opplysninger**

Klausuler:

Styreleder: Bård Mosti

Adresse: Sjøhuskleiva 27

Postnr/-sted: 5523 HAUGESUND

Telefon: Mob.: 47615944

E-post: sjohuskleiva@heihaubo.no

**6: Ligning - 2025**

Annen formue:	52 842	Gjeld:	0	Andre inntekter:	89
		Utgifter:	0		

**7: Pålydende**

Pålydende: Opprinnelig innskudd:

Seksjonsnr: 22 Partialobligasjonsnr:

**8: Bygning/eiendom**

Byggeår: 2003

Gårds/bruksnr: 38/204 - seksjon:22

Bygningstype: Leilighetskompleks

Feste/eiet tomt: Eiet

**9: Forsikring**

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP0002332590

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Ferdigstillt: 16.06.2003 SSBnr: H0401

Etasje: 4 Oppvarmingstype: Elektrisitet

Heis: Nei

Parkeringstype: Felles garasjeanlegg ()

Systemlås: Nei

Antall rom:

Husdyrhold: Oppr. antall rom: 3

Livsløp standard: Nei Kategori: Leilighet

Fasiliteter:

Borettslaget har vedlikeholdssystemet Vestbo VLP

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjørt: 23.03.26 Side 2 av 2

Sameiet Sjøhuskleiva Brygge Haugesund	<b>Vår ref.:</b>	2269/22	<b>Fødselsdato eier:</b>	04.09.1993
Sjøhuskleiva 33	<b>Type:</b>	Sameie		
5523 HAUGESUND	<b>Eiere:</b>	Thea Storesund		
<b>Organisasjonsnr:</b>	886 224 702			

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Kollektivt tilknyttet Get med TV og internett

Annen informasjon:

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

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

---

Thea Storesund  
Andelseiers underskrift

# Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Sjøhuskleiva Brygge Haugesund onsdag 05.11.2025 kl. 18:00 - Digitalt.

## 1. Konstituering

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

### Vedtak:

1.1. Fremmøte: Registrering av antall fremmøtte og fullmakter.  
Vedtak: Antall fremmøtte 13 hvorav 8 med stemmerett og 0 fullmakt som tilsammen blir 8 stemmer.

1.2. Valg av møteleder og sekretær.

Møteleder: Linn Samuelsen

Sekretær: Linn Samuelsen

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: Bård Mosti

## 2. Endre revisor

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

Transaksjonen omfatter blant annet Deloitte's virksomhet i Haugesund.

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

Deloitte SpinCo AS er godkjent revisjons- og regnskapsselskap.

Deretter vil dette nye selskapet selges til Cedra Norge AS.

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

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

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

**for boligselskapet.**

**Resultat etter avstemning av beslutningssak**

- Total antall stemmer: 6
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 6

**Vedtak:**

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

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

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

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Sjøhuskleiva Brygge  
Haugesund

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Linn Samuelsen (sign.)	13.11.2025
Protokollvitne	Bård Mosti (sign.)	13.11.2025



Haugesund kommune Bygg- og oppm.avd. Kirkegt. 85 Postboks 2165  5504 HAUGESUND	<b>Ferdigattest</b>		
	Mappesaksnr 99/06214	Utvalgssaksnr.	
	Eiendom/byggested SJØHUSKLEIVA 27 og 33		
	Gnr 38	Bnr 204	Festenr

Ansvarlig samordner NCC BYGG AS V/ØYVIND VIKSE POSTBOKS 745 - SENTRUM 0106 OSLO	Tiltakshaver PAULSEN BYGGSENTER AS ØSTREM 4250 KOPERVIK
--	--

<b>Spesifikasjon</b>		
Tiltaket/byggets art Nybygg		
Tillatelsen omfatter Hele tiltaket – leilighetsbygg med garasjeanlegg		
Byggetilsyn utført av: Overing. Ben Kåre Bårdsen	Dato 16.06.03	Telefon. 52 74 32 58
<b>Merknader</b> Midlertidig brukstillatelse tidligere gitt: 10.03.03  Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.  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.  <b>Angivelse av adresse:</b> Huseier plikter å sette opp skilt med husnummer. Skiltet skal monteres godt synlig på husfasaden mot den gata eiendommen har adresse til.		

<b>Vilkår</b>
---------------

  
Ben Kåre Bårdsen  
Overing

Sendes til: Samordner, tiltakshaver, feiermester, økonomiavdelingen.

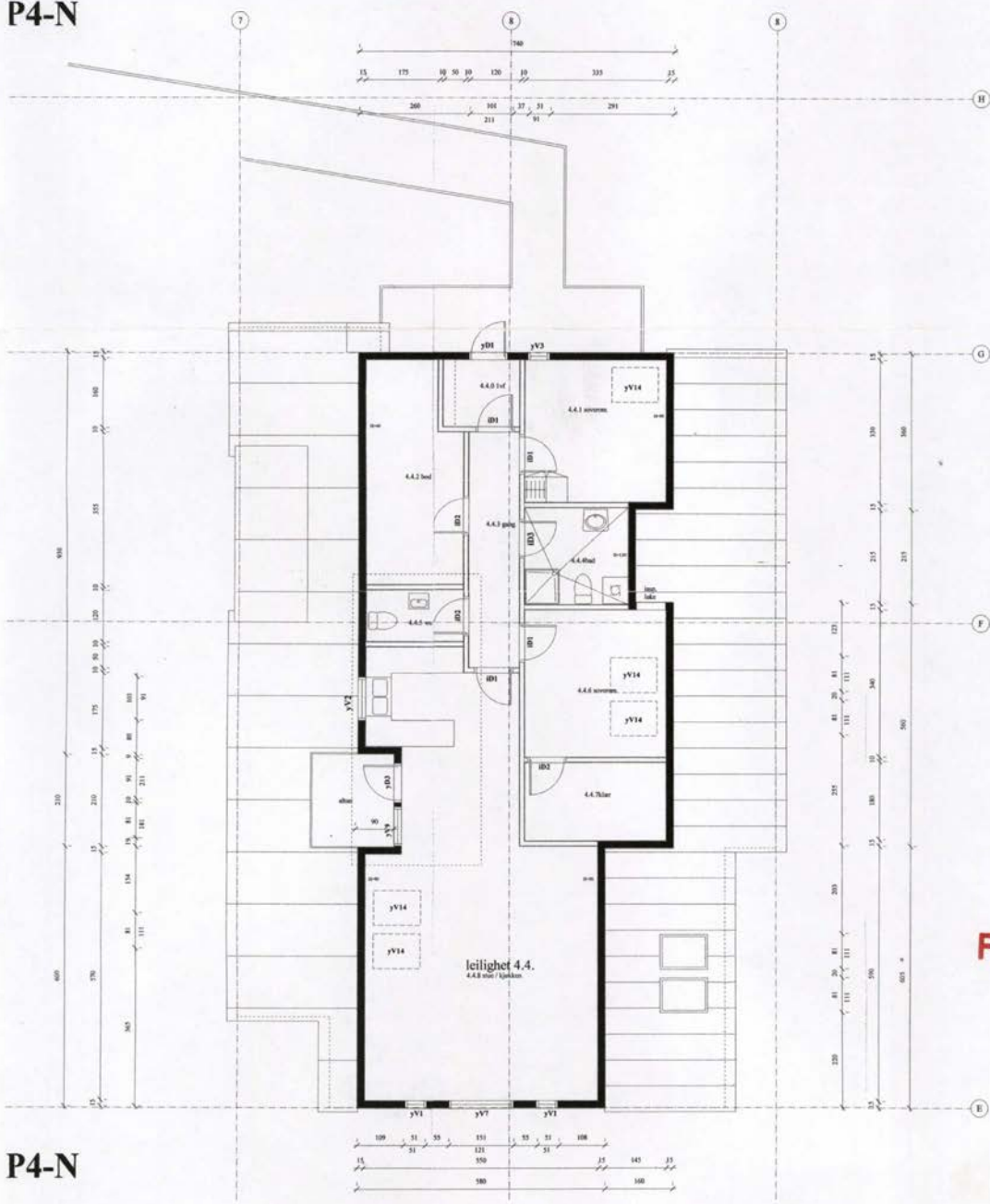
Sentralbord: 53743000  
Telefaks: 52743252

Postadresse:

Sektor for Teknisk drift  
Kirkegt. 85  
Postboks 2165  
5500 Haugesund

P4-N

P4-N



**FORMINSKET 50%**

P4-N

1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10
11	11	11	11	11	11
12	12	12	12	12	12
13	13	13	13	13	13
14	14	14	14	14	14
15	15	15	15	15	15
16	16	16	16	16	16
17	17	17	17	17	17
18	18	18	18	18	18
19	19	19	19	19	19
20	20	20	20	20	20
21	21	21	21	21	21
22	22	22	22	22	22
23	23	23	23	23	23
24	24	24	24	24	24
25	25	25	25	25	25
26	26	26	26	26	26
27	27	27	27	27	27
28	28	28	28	28	28
29	29	29	29	29	29
30	30	30	30	30	30
31	31	31	31	31	31
32	32	32	32	32	32
33	33	33	33	33	33
34	34	34	34	34	34
35	35	35	35	35	35
36	36	36	36	36	36
37	37	37	37	37	37
38	38	38	38	38	38
39	39	39	39	39	39
40	40	40	40	40	40
41	41	41	41	41	41
42	42	42	42	42	42
43	43	43	43	43	43
44	44	44	44	44	44
45	45	45	45	45	45
46	46	46	46	46	46
47	47	47	47	47	47
48	48	48	48	48	48
49	49	49	49	49	49
50	50	50	50	50	50
51	51	51	51	51	51
52	52	52	52	52	52
53	53	53	53	53	53
54	54	54	54	54	54
55	55	55	55	55	55
56	56	56	56	56	56
57	57	57	57	57	57
58	58	58	58	58	58
59	59	59	59	59	59
60	60	60	60	60	60
61	61	61	61	61	61
62	62	62	62	62	62
63	63	63	63	63	63
64	64	64	64	64	64
65	65	65	65	65	65
66	66	66	66	66	66
67	67	67	67	67	67
68	68	68	68	68	68
69	69	69	69	69	69
70	70	70	70	70	70
71	71	71	71	71	71
72	72	72	72	72	72
73	73	73	73	73	73
74	74	74	74	74	74
75	75	75	75	75	75
76	76	76	76	76	76
77	77	77	77	77	77
78	78	78	78	78	78
79	79	79	79	79	79
80	80	80	80	80	80
81	81	81	81	81	81
82	82	82	82	82	82
83	83	83	83	83	83
84	84	84	84	84	84
85	85	85	85	85	85
86	86	86	86	86	86
87	87	87	87	87	87
88	88	88	88	88	88
89	89	89	89	89	89
90	90	90	90	90	90
91	91	91	91	91	91
92	92	92	92	92	92
93	93	93	93	93	93
94	94	94	94	94	94
95	95	95	95	95	95
96	96	96	96	96	96
97	97	97	97	97	97
98	98	98	98	98	98
99	99	99	99	99	99
100	100	100	100	100	100

Retureres etter tinglysing til  
**Meglerhuset Solveig Hansen AS**

**TINGLYST**  
 15 JULI 2003

HAUGESUND TINGRETT  
 DAGBOKNR.: 3533

Begjæring<sup>1)</sup> om

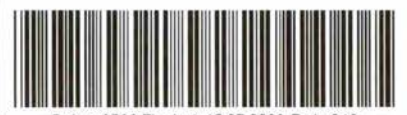
oppdeling i eierseksjoner  
 HAUGESUND KOMMUNE  
 reseksjonering FOR

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

07 JUL 2003

1. Eiendommen					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1106	HAUGESUND	38	204		
		Arkivnr.:	Arkivnr.:	Løpnr.:	
		Saksbfr.:	Avd.:		

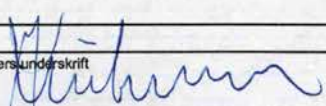
2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer 2)	Navn	Ideell andel 3)
974686570	PAULSEN BYGGSENER AS	1/1



Doknr: 3533 Tinglyst: 15.07.2003 Emb. 046  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr.	Formål 4)	Brek (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brek (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brek (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brek (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	84		13	B	91		25				37			49
2	B	83		14	B	90		26				38			50
3	B	67		15	B	85		27				39			51
4	B	118		16	B	83		28				40			52
5	B	92		17	B	99		29				41			53
6	B	95		18	B	94		30				42			54
7	B	89		19	B	78		31				43			55
8	B	85		20	B	76		32				44			56
9	B	83		21	B	90		33				45			57
10	B	95		22	B	80		34				46			58
11	B	96		23				35				47			59
12	B	85		24				36				48			60
Sum tellere:								1938	= nevner:	1938					

4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Utsteders underskrift
2003-06-02	

Nr. 703034e Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/2-2003e Side 1 av 3

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

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

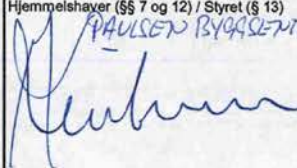
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

**6. Tegninger m.v.**

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:


- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).  
 b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).  
 c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)  
 d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)  
 e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

**7. Underskrifter**

Sted, dato Haugesund 2003-06-02	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) PAULSEN BYGGSENTER AS 	Ekstefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ekstefelle/registrert partner for de seksjoner hvor samelebrøken reduseres)
---------------------------------------	--	--

Dato 2003-06-02	Utsteders underskrift 
--------------------	--

<b>8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering 8)</b>	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

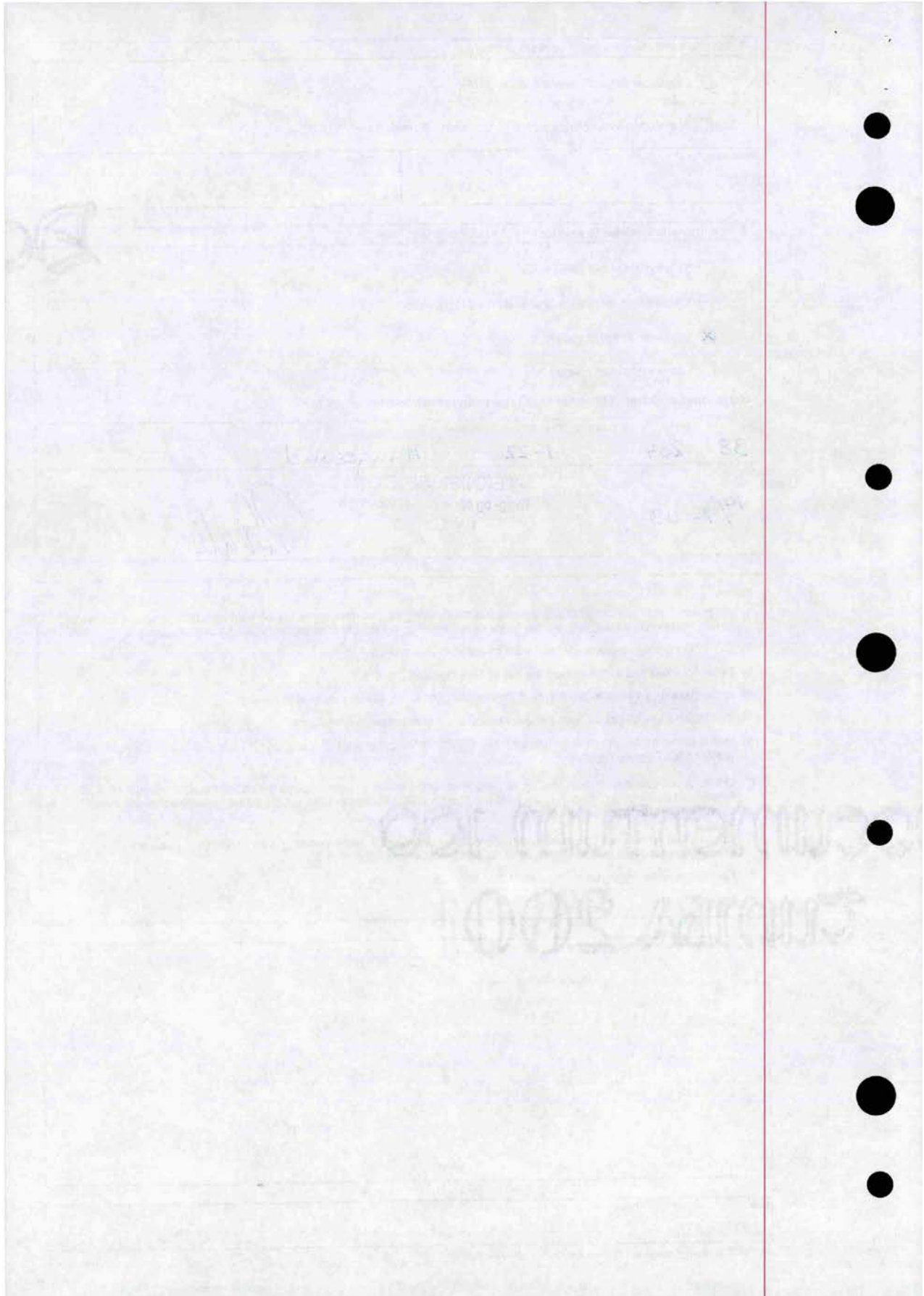
<b>9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering</b>			
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9) <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt			
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.   Kommune
38	204		1-22   Haugesund
Dato		Stempel og underskrift	
14/7-03		TEKNISK SEKTOR Bygg- og oppmålingsavdelingen HAUGESUND 	

**Noter:**

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

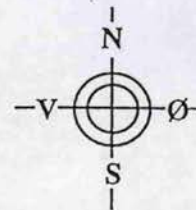
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utsteders underskrift
2003-06-02	



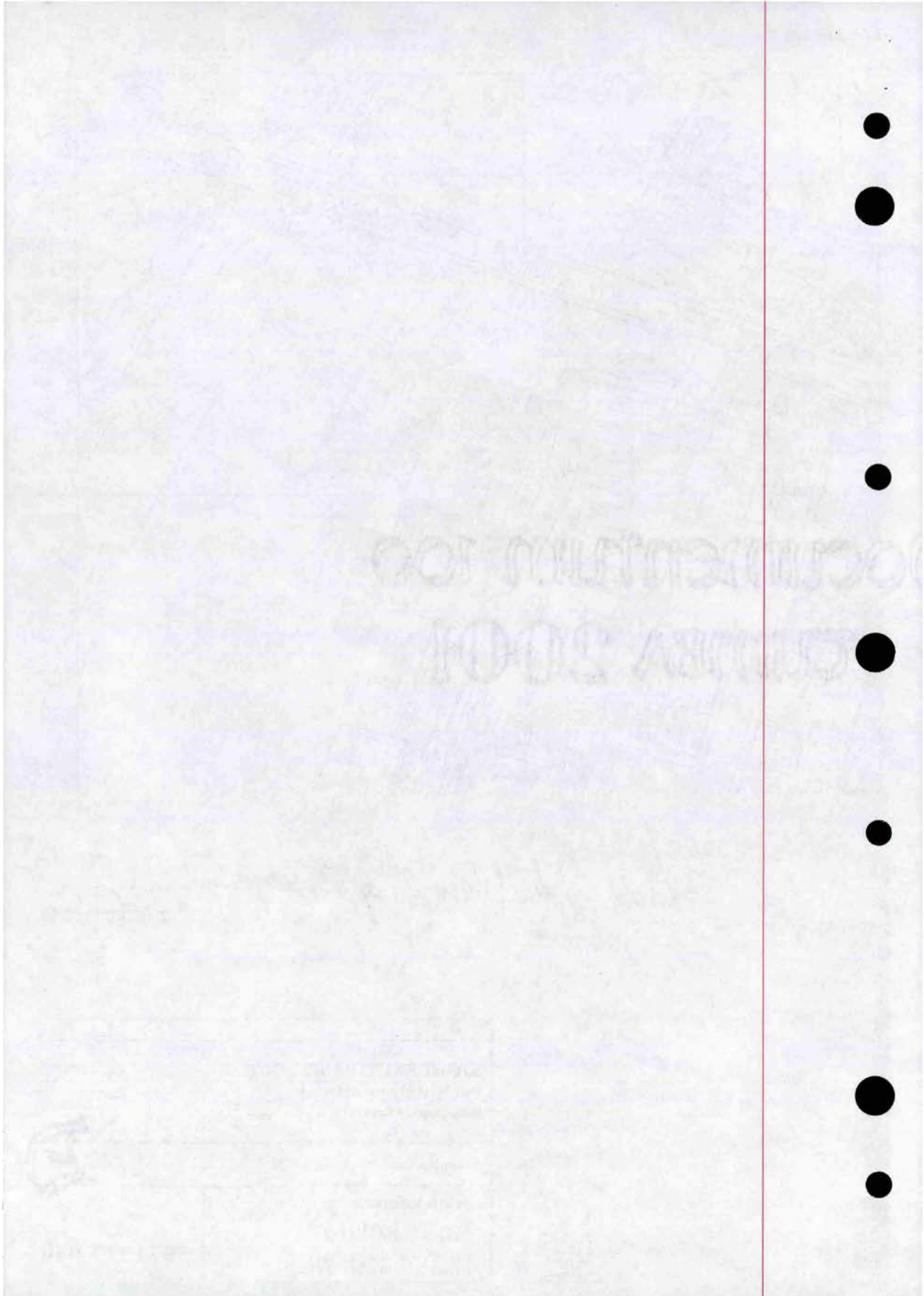


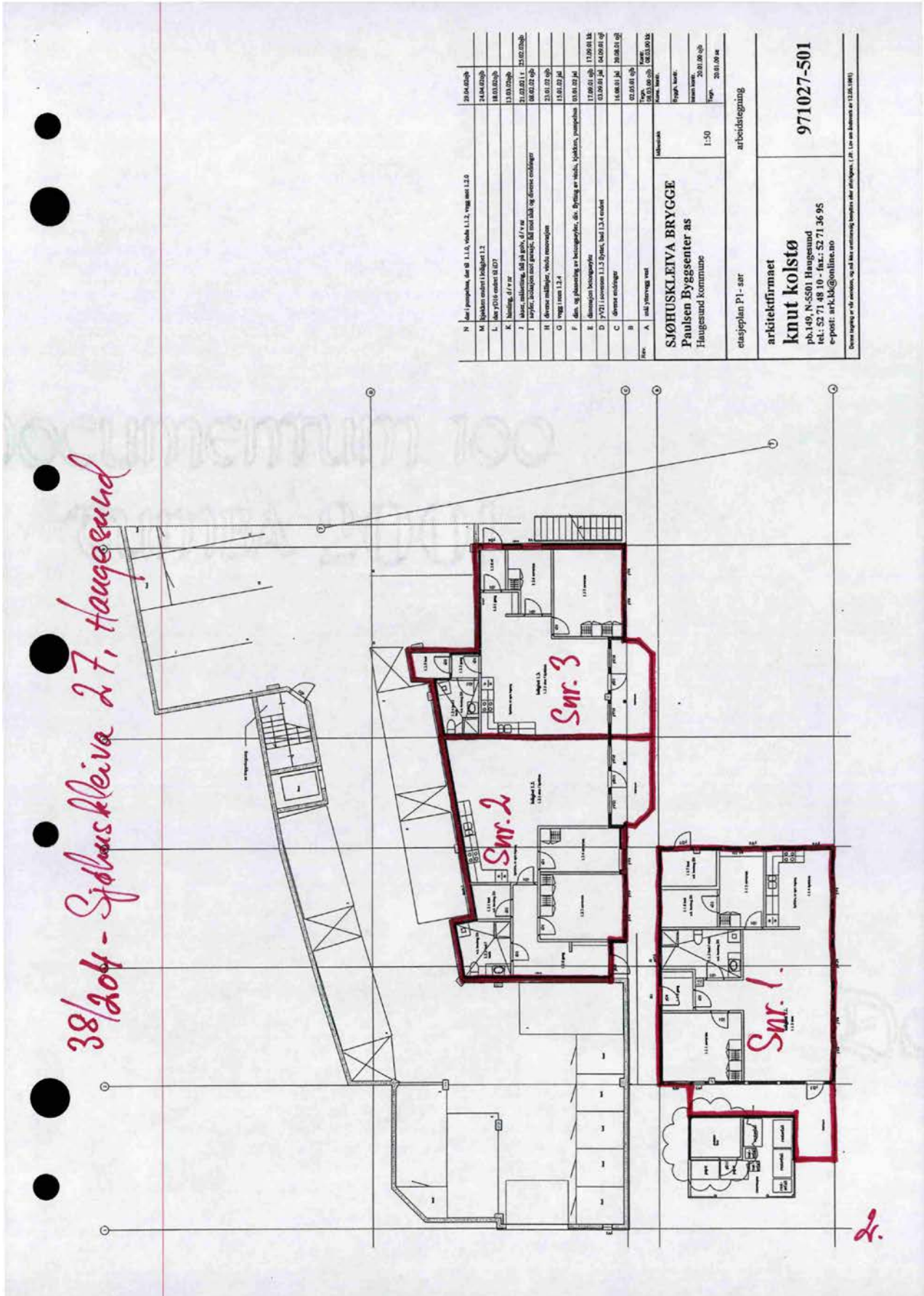
*38/204 - Sjøhuskleiva 27 og 33, Haugesund*



Rev. A	Illustrerte blåplasser i sundet	Tegn. 21.08.00 kk	Kont. 21.08.00
<b>SJØHUSKLEIVA BRYGGE</b> Paulsen Byggsenter as Haugesund kommune		Målestokk	Kont. kont.
		1:1000	Byggh. kont. 21.05.99 kk Intern kont. 18.05.99 ss
situasjonsplan			
arkitektfirmaet <b>knut kolstø</b> pb. 249, N-5501 Haugesund tel.: 52 71 48 10 - fax.: 52 71 36 95		971027-040	



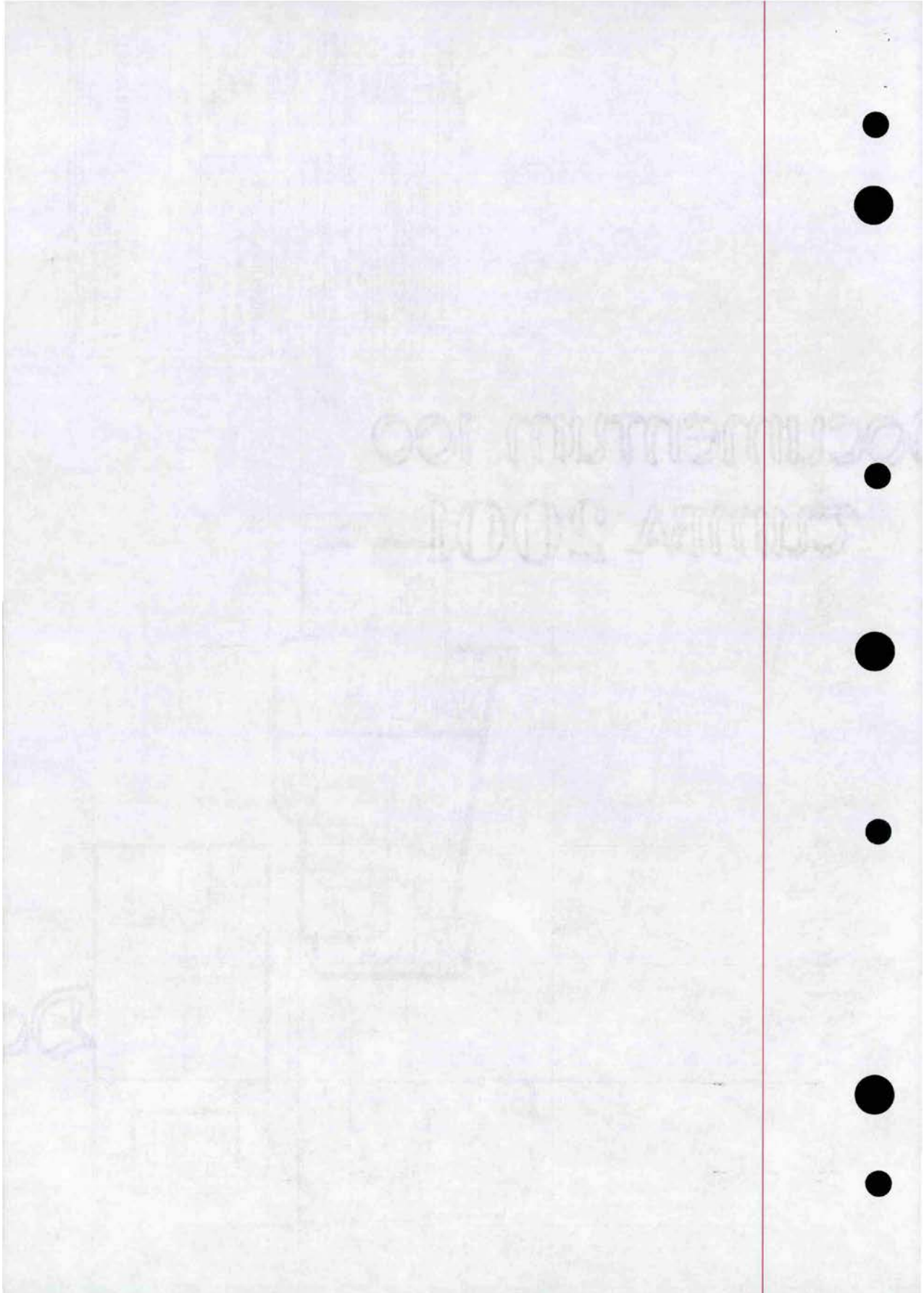




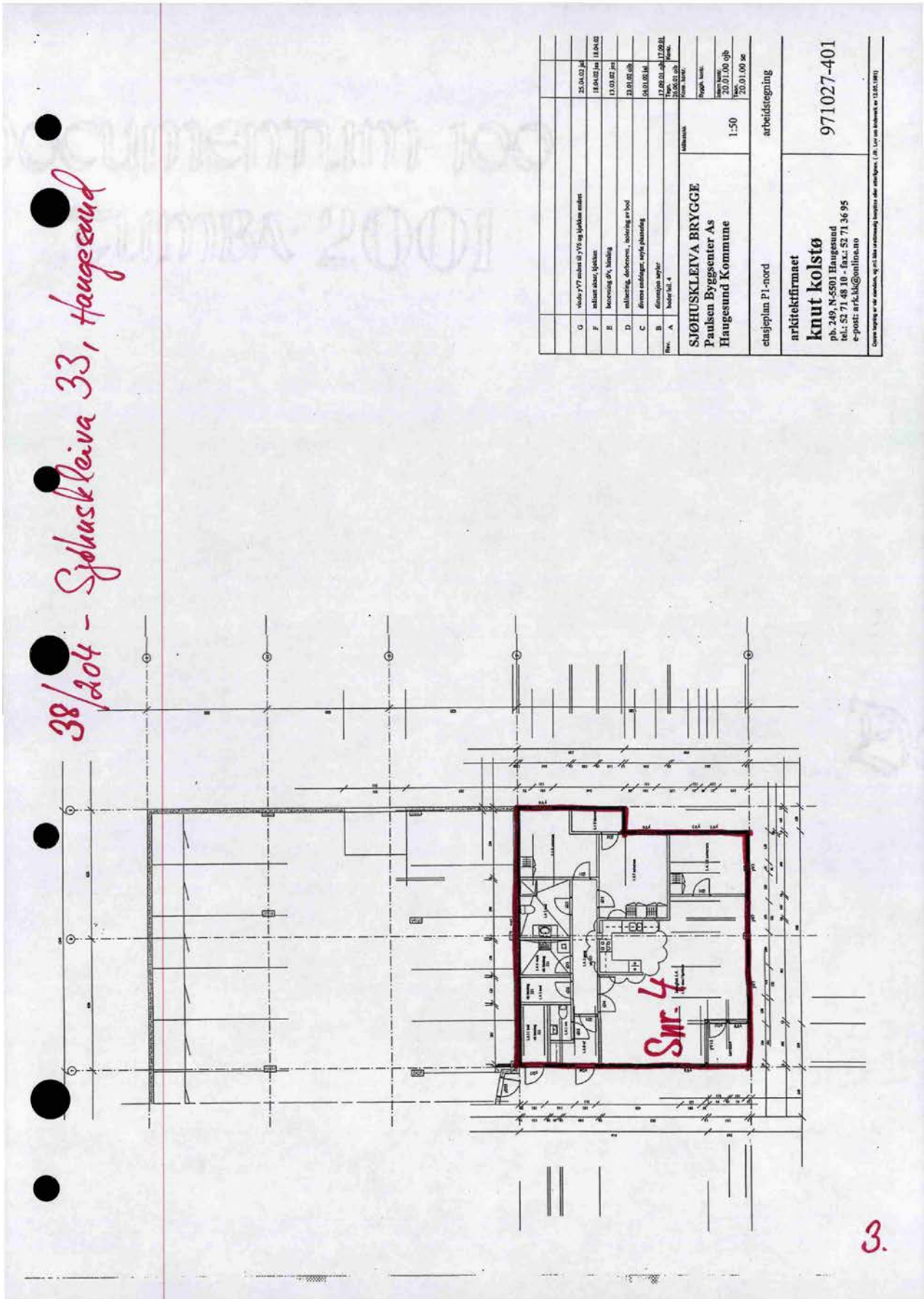
N	Plan paragrafen, der §§ 1.1.6, vedtatt 1.1.2, bygg saks 12.6	29.06.2018
M	Bygghen vedtatt i fullstakt 1.2	24.04.2018
L	Plan P10 vedtatt 01.07	18.03.2018
K	Bygging, 417 m <sup>2</sup>	13.03.2018
J	Bygging, 417 m <sup>2</sup> , 400 m <sup>2</sup> og 417 m <sup>2</sup>	12.03.2018
I	Bygging, 417 m <sup>2</sup> , 400 m <sup>2</sup> og 417 m <sup>2</sup>	10.03.2018
H	Bygging, 417 m <sup>2</sup> , 400 m <sup>2</sup> og 417 m <sup>2</sup>	08.03.2018
G	Bygging, 417 m <sup>2</sup>	23.01.2018
F	Bygging, 417 m <sup>2</sup>	15.01.2018
E	Bygging, 417 m <sup>2</sup>	03.01.2018
D	Bygging, 417 m <sup>2</sup>	03.01.2018
C	Bygging, 417 m <sup>2</sup>	16.08.17
B	Bygging, 417 m <sup>2</sup>	02.03.17
A	Bygging, 417 m <sup>2</sup>	02.03.17

Arkitekt	SJØHUSKLEIVA BRYGGE Paulsen Byggsenter as Haugesund kommune
etasjeplan P1 - sør	arbeidsregning
arkitektfirmaet	971027-501
knut kolstø	
ph.149, N-5501 Haugesund	
tel.: 52 71 48 10 - fax: 52 71 36 95	
e-post: ark.kk@online.no	

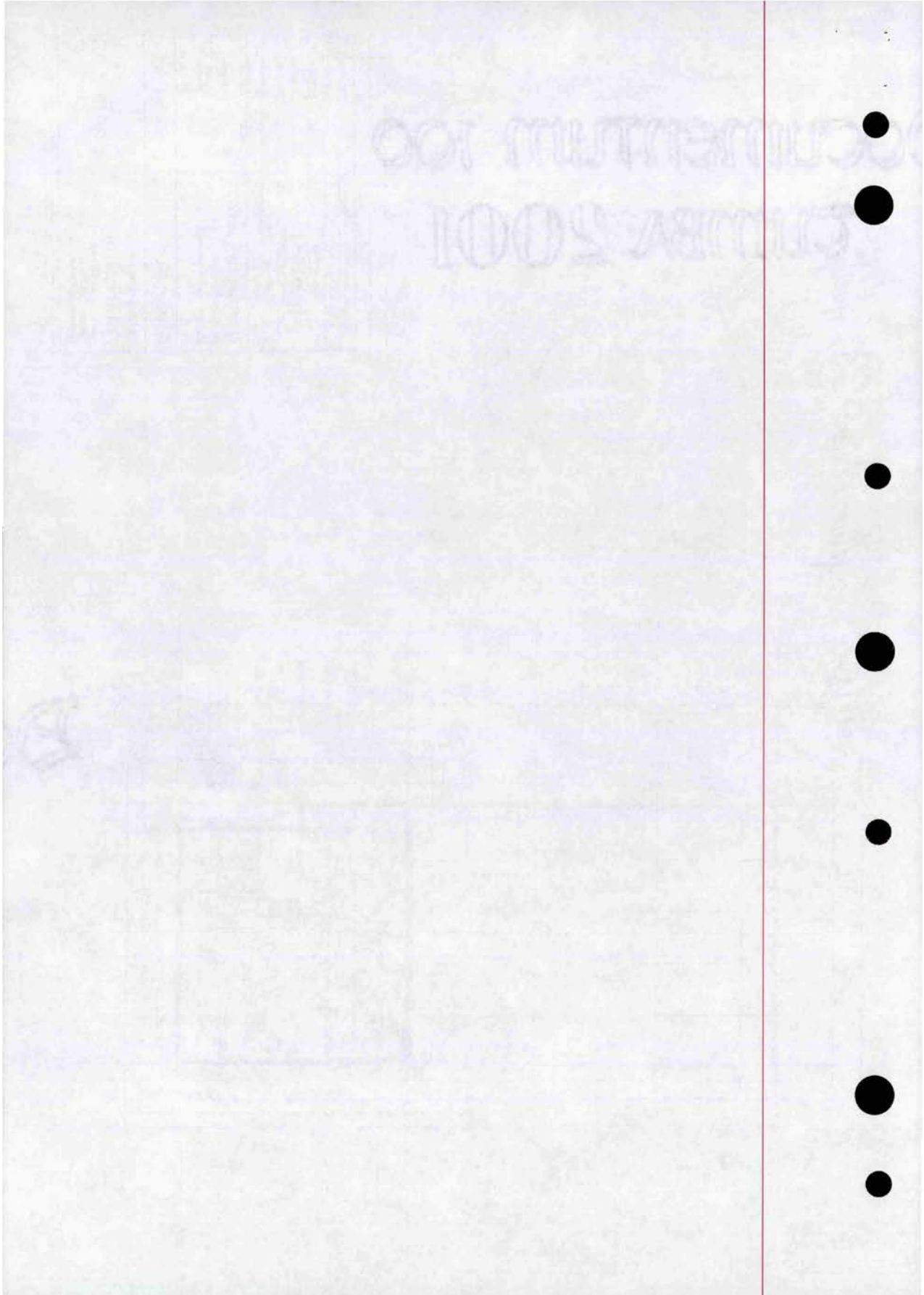


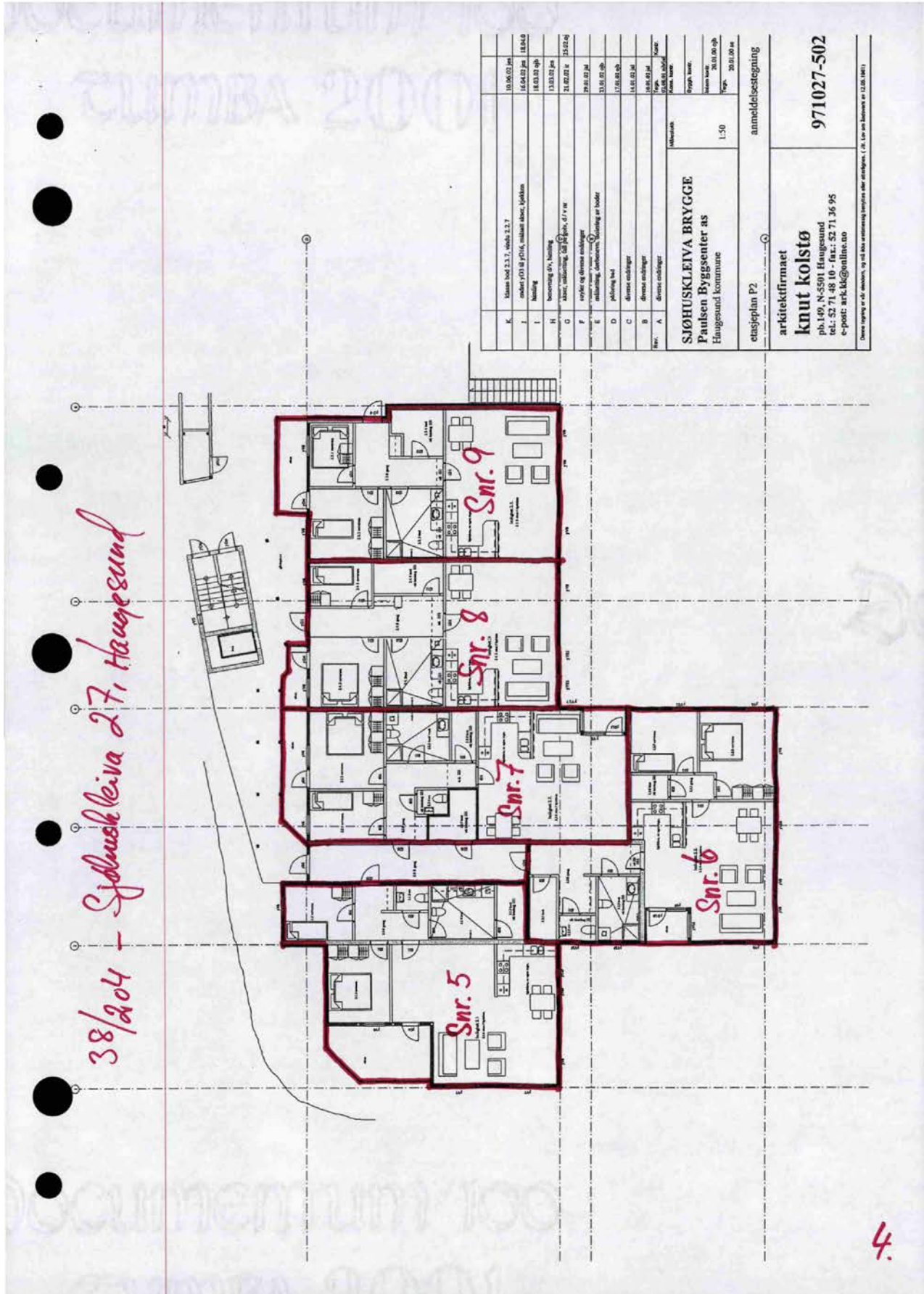
38/204 - Sjøhuskleiva 33, Haugestrand



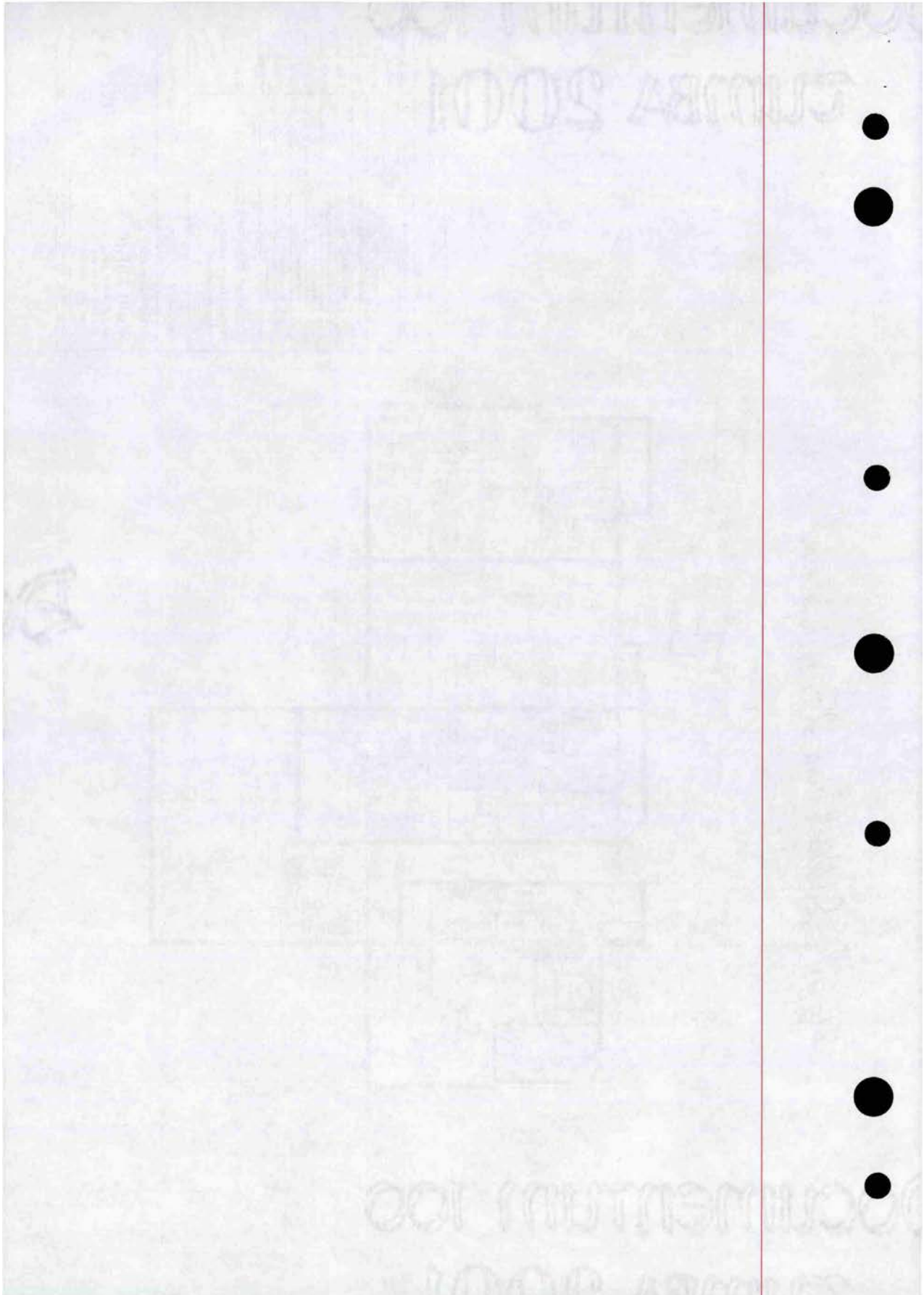
G	Veis 777 mellom Ø 700 og 800 plan endes	25.04.02 jf
F	utløst skole, bygget	18.04.02 jf 18.04.02
E	beredning ØV, handling	13.03.02 jf
D	utlysning, delbetenn., sikring av bod	23.01.02 jf
C	diverse endringer, nye planering	04.01.02 jf
B	diversjon av/for	13.06.01 jf 13.06.01
A	bedr. til 4	20.06.02 jf 20.06.02
Sjøhuskleiva BRYGGE Pausen Byggsenter As Haugestrand Kommune		
etasjeflan P1-nord arbeidstegning		Skala: 1:50 arbdstegn. 20.01.00 gpb 20.01.00 gpb
arkitektfirmaet <b>knut kolstø</b> pb. 249, N-5501 Haugestrand tel.: 52 71 48 10 - fax: 52 71 36 95 e-post: ark.kh@online.no		971027-401

3.

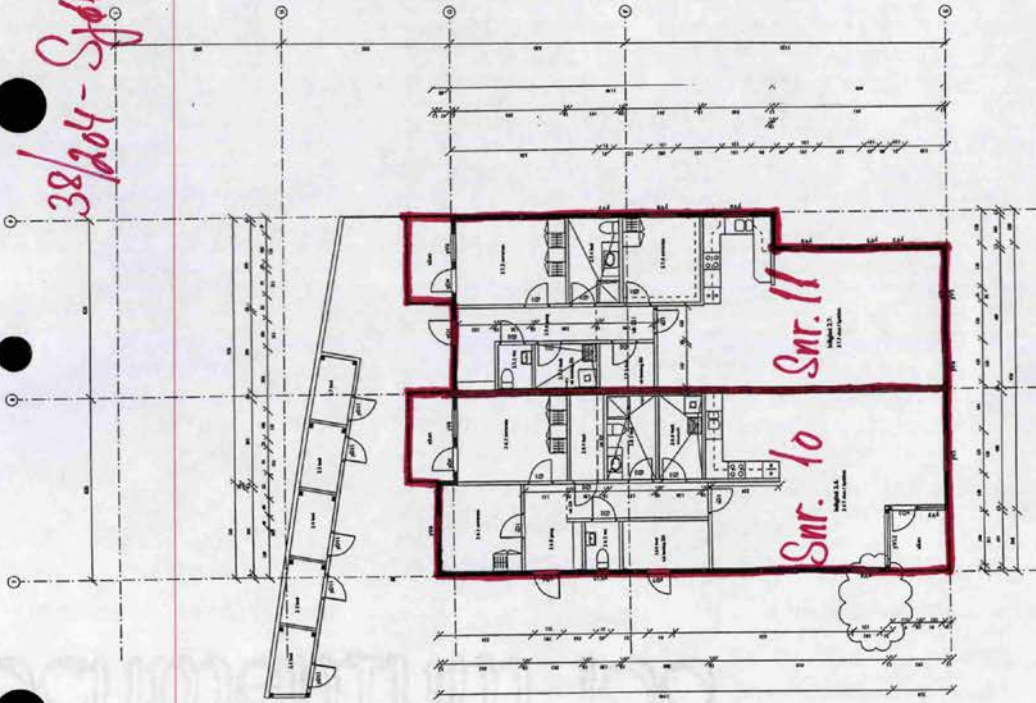




4.

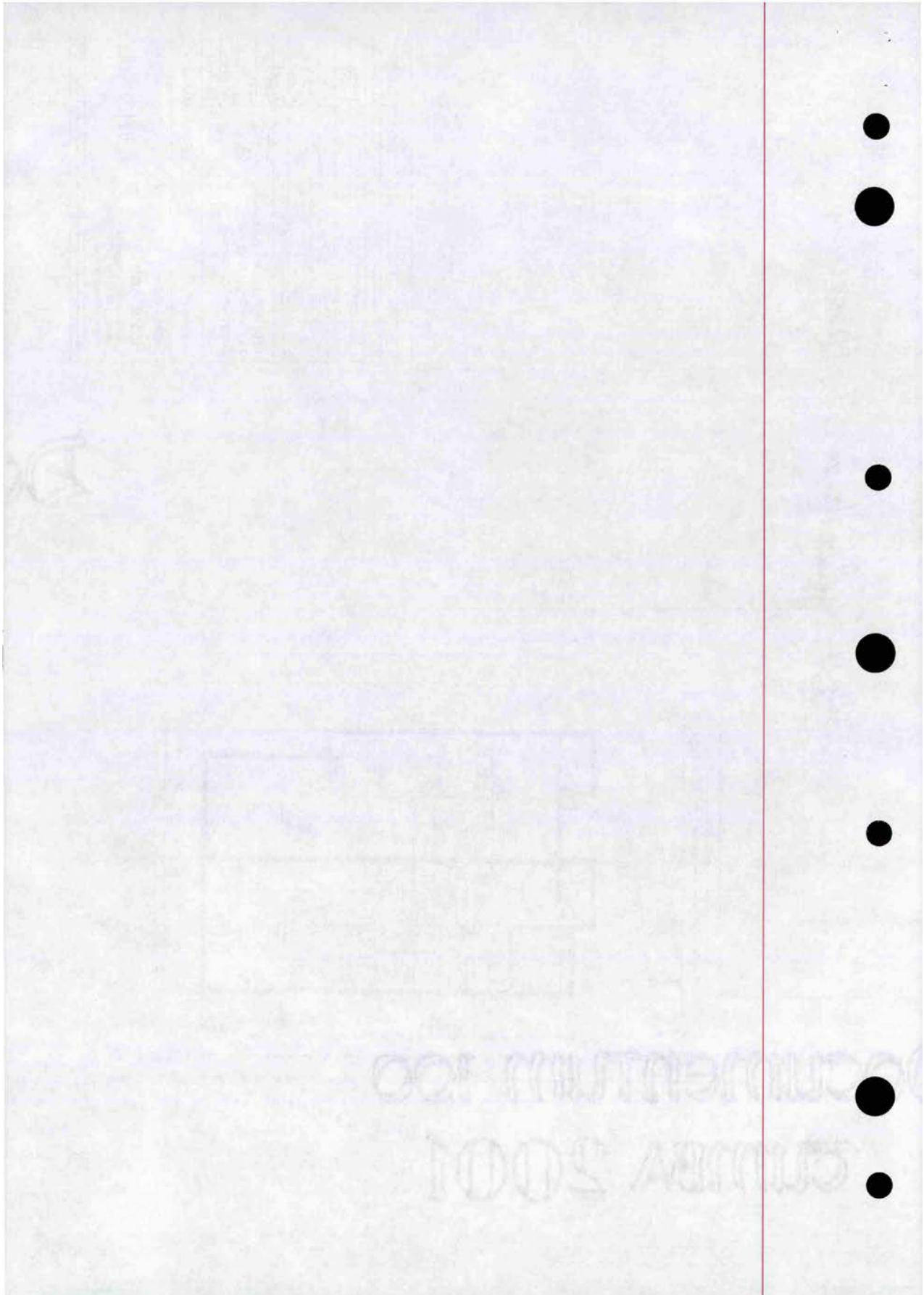


*38/204 - Sjøhuskleiva 33, Hagesund*

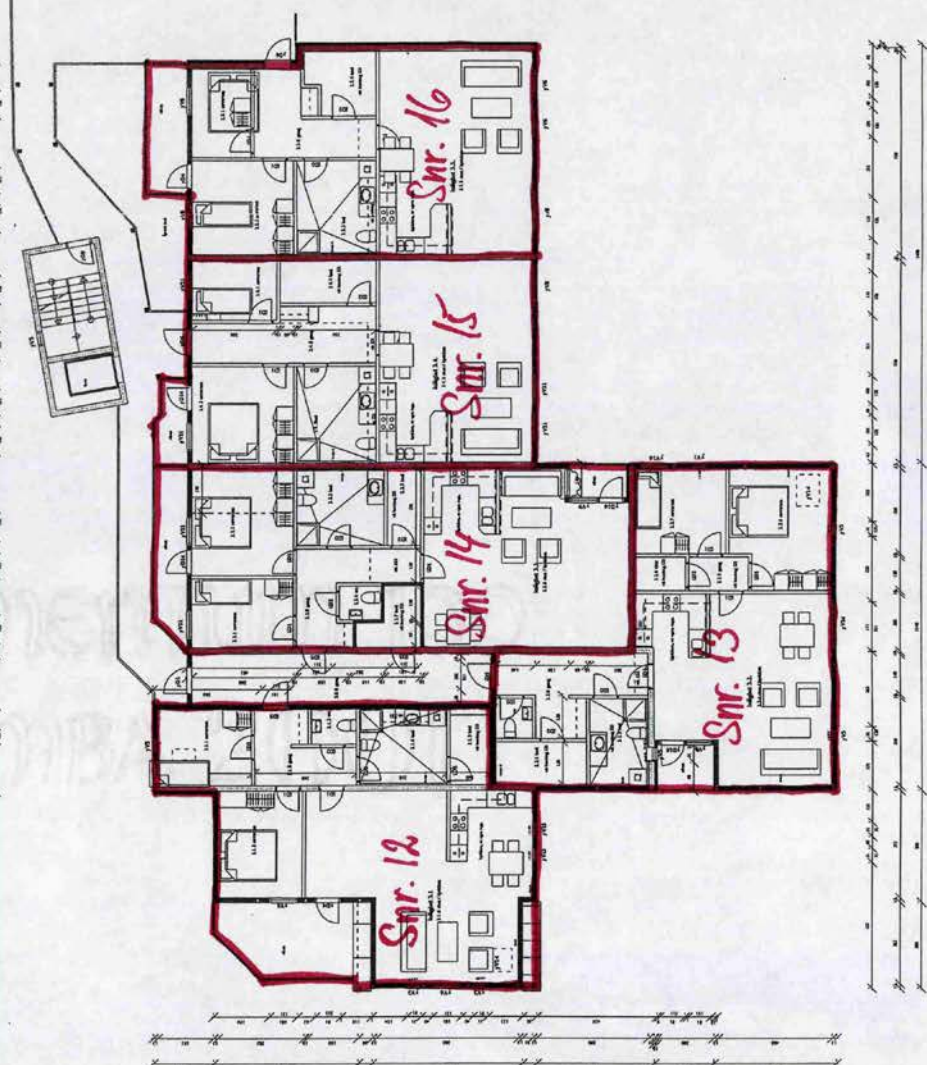


H	Utkast 1 del, 27 meter og videre 7/6 Bygges	24.04.02 jkl
G	utkast skisse, utkast	18.04.02 jkl
F	konsept og, handling	13.02.02 jkl
D	svarte og diverse endringer	04.02.02 jkl
C	utkast, del 2,7, utkast av bodde, delstørrelse.	23.01.02 opp
B	plottning skisse	17.01.02 opp
A	diverse endringer	14.01.02 jkl
SJØHUSKLEIVA BRYGGE Paulsen Byggsenter AS Hagesund Kommune		1:50
etasjeplan P2		arbeidstegning
arkitektfirmaet <b>knut kolstø</b> pb. 249, N-5501 Hagesund tel.: 52 71 48 10 - fax: 52 71 36 95 e-post: ark.kk@online.no		971027-402
Dette tegning er et utkast, og må ikke utformes eller utføres, i. H. Lær om teknikk og 62.08.1961)		

*5.*



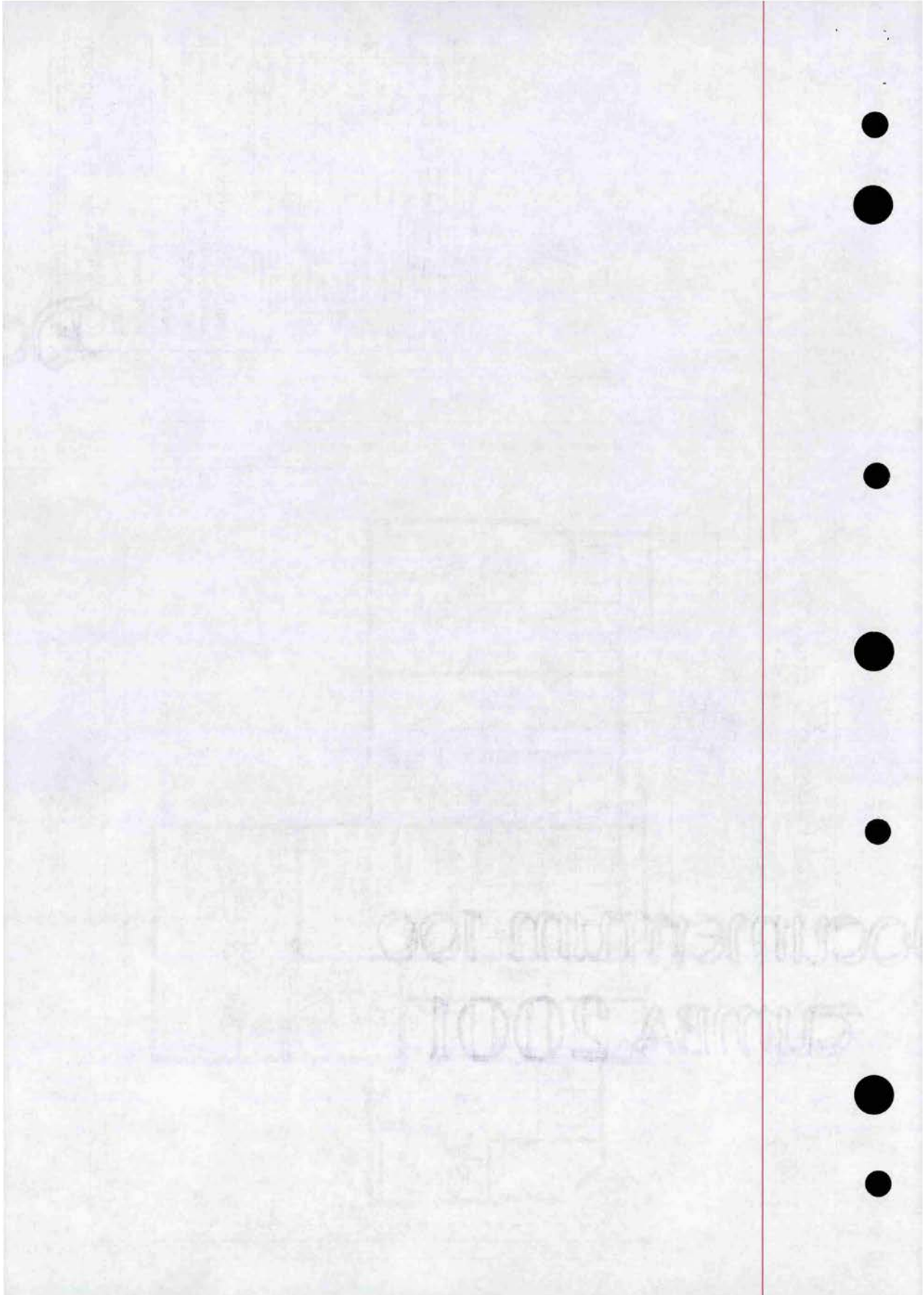
*38/204 - Spåuskleiva 27, Haugevund*



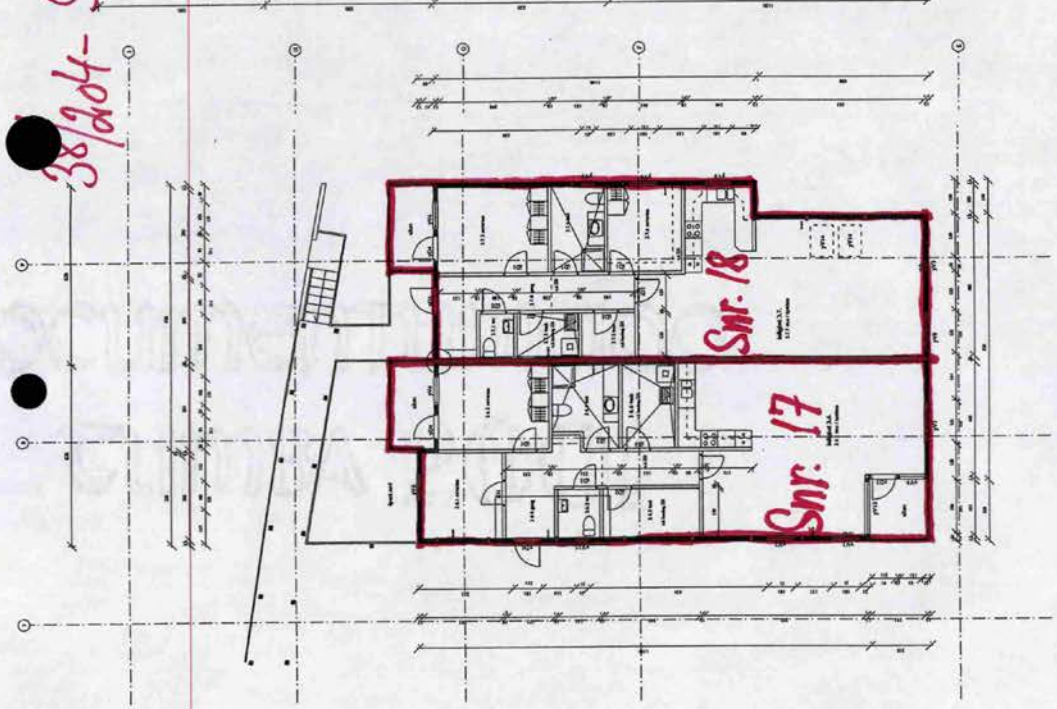
Utsnitt	Utsnittsbetegnelse	Utsnittsskala	Utsnittsdato
O	Plan 1. etasje	1:50	21.02.21
N	Åneri (rom 3.2 og 3.3)	1:50	21.02.21
M	Åneri (del 3.2 og 3.3)	1:50	14.06.02
L	Åneri (del 3.2 og 3.3)	1:50	14.06.02
K	Åneri (del 3.2 og 3.3)	1:50	14.06.02
J	Åneri (del 3.2 og 3.3)	1:50	14.06.02
I	Åneri (del 3.2 og 3.3)	1:50	14.06.02
H	Åneri (del 3.2 og 3.3)	1:50	14.06.02
G	Åneri (del 3.2 og 3.3)	1:50	14.06.02
F	Åneri (del 3.2 og 3.3)	1:50	14.06.02
E	Åneri (del 3.2 og 3.3)	1:50	14.06.02
D	Åneri (del 3.2 og 3.3)	1:50	14.06.02
C	Åneri (del 3.2 og 3.3)	1:50	14.06.02
B	Åneri (del 3.2 og 3.3)	1:50	14.06.02
A	Åneri (del 3.2 og 3.3)	1:50	14.06.02

Sjøsuskleiva Brygge	
Paulsen Byggsenter AS	
Haugevund kommune	
etasjeplan P3	arbeidstegning
arkitektfirmaet	
<b>knut kolstø</b>	
pb.49, N-5501 Haugevund	
tel.: 52 71 48 10 - fax: 52 71 36 95	
e-post: ark.k@online.no	
971027-503	

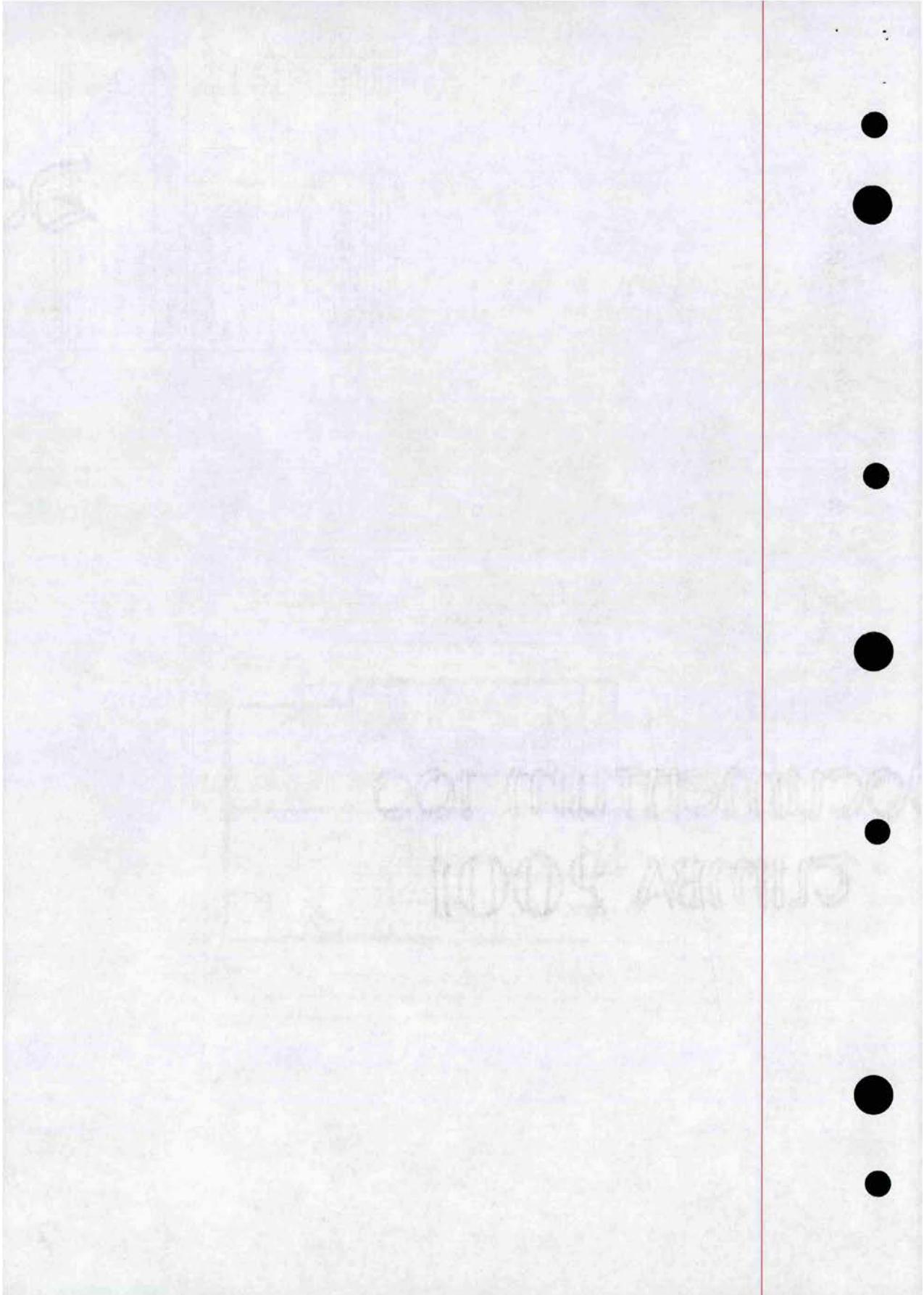


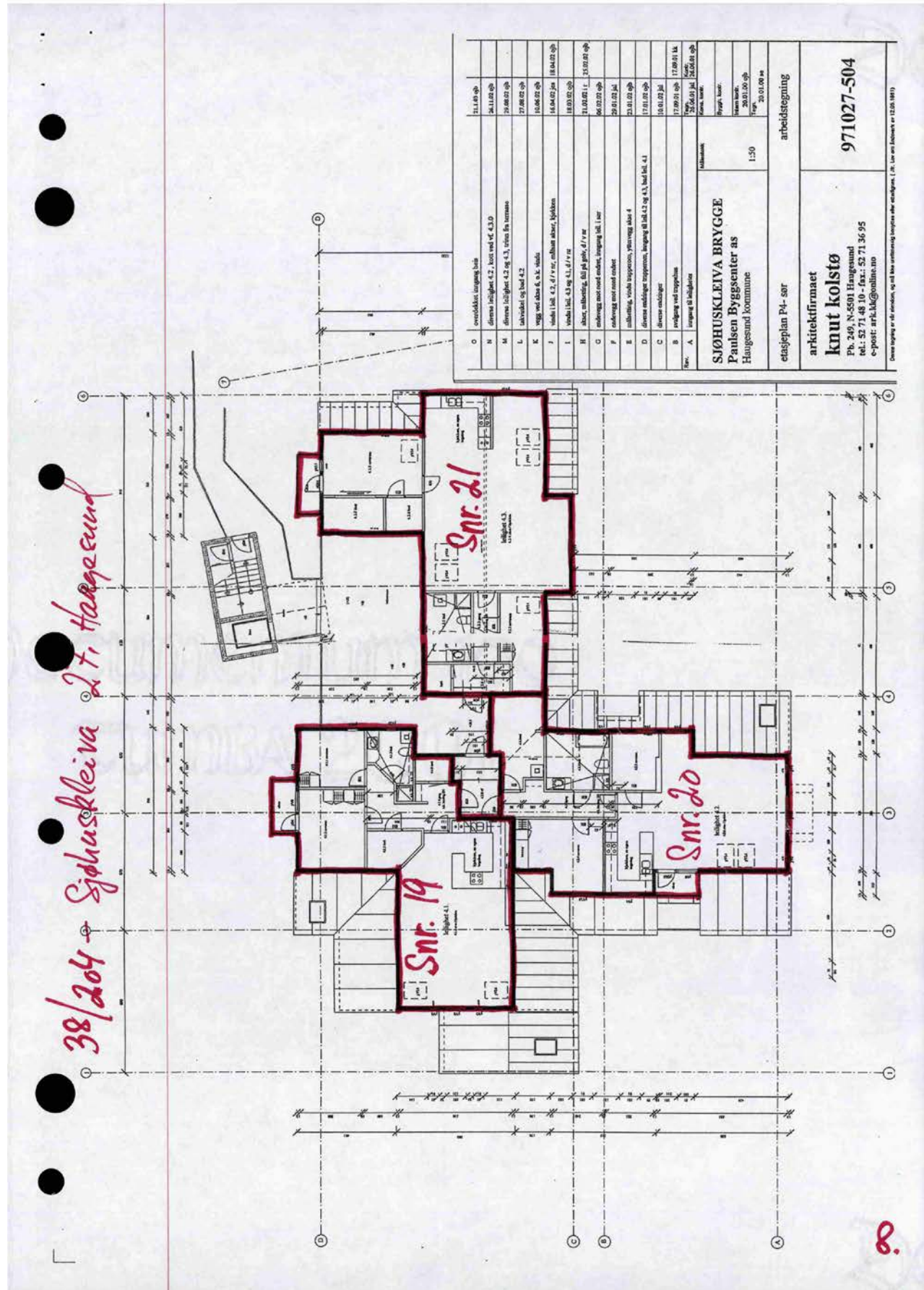
38/2024- Sjhuskleiva 33, Hagesund

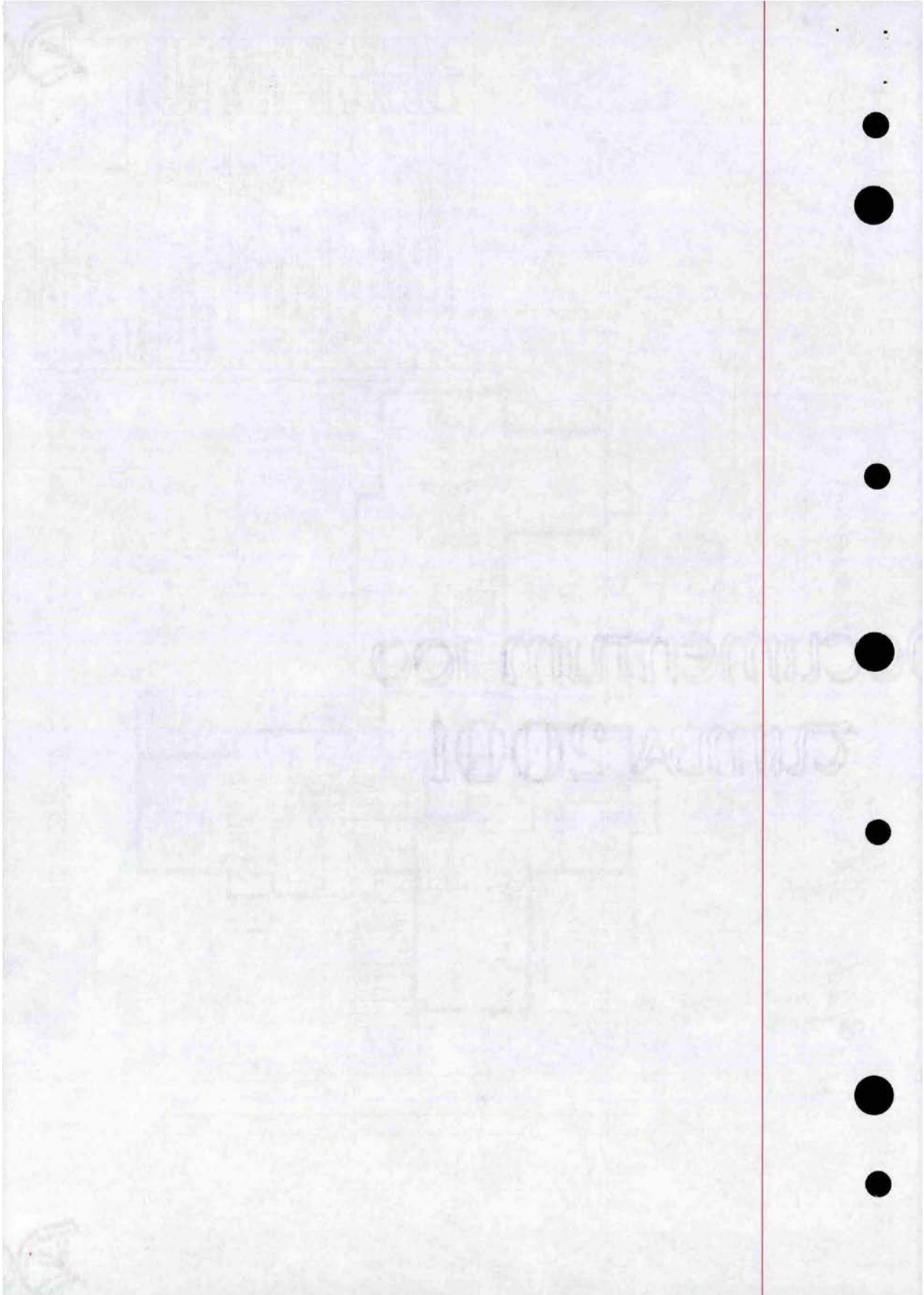


1	Spisestue 1 del 3,7 m² med og 2,475 Bjørn	25.04.02 jnl
H	Etter om 3,6.3 og 3,6.4, militær akter, Spisestue	17.04.02 jnl 18.04.02
G	Isbjørn, 4,4 m²	13.03.02 gpb
F	Akter, utbygning, 60 på gpb, 40 m²	21.02.02 e 24.02.02
D	utbygning, del 3,7, 4, der boer	22.03.02 gpb
C	utbygning, akter	12.01.02 gpb
B	diverse endring	10.01.02 jnl
A	diverse endring	10.01.02 jnl 10.01.02
Målestokk: 1:50 Sjøhuskleiva BRYGGE Pausen Byggecenter AS Hagesund Kommune		
etasjeplan P3 arbeidstegning		20.01.00 gpb 20.01.00 gpb
arkitektfirmaet knut kolstø pb 249, N-5501 Hagesund tel: +52 71 48 10 - fax: +52 71 36 95 e-post: ark.kk@vnlinc.no		971027-403
Denne tegning er et utkast, og skal ikke utføres som bygging eller utbygning. ( jfr. Lov om teknisk et 12.08.1984)		

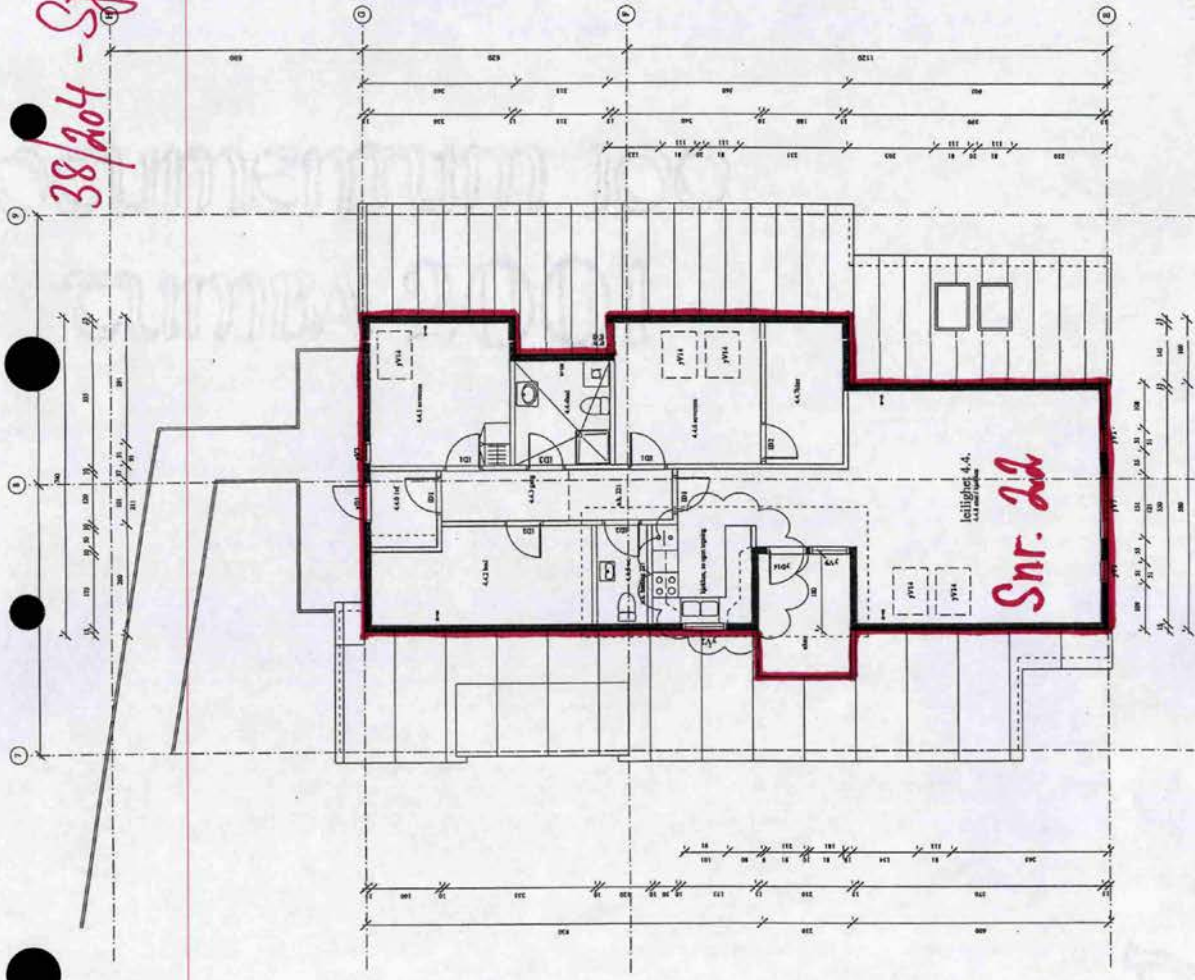
7.





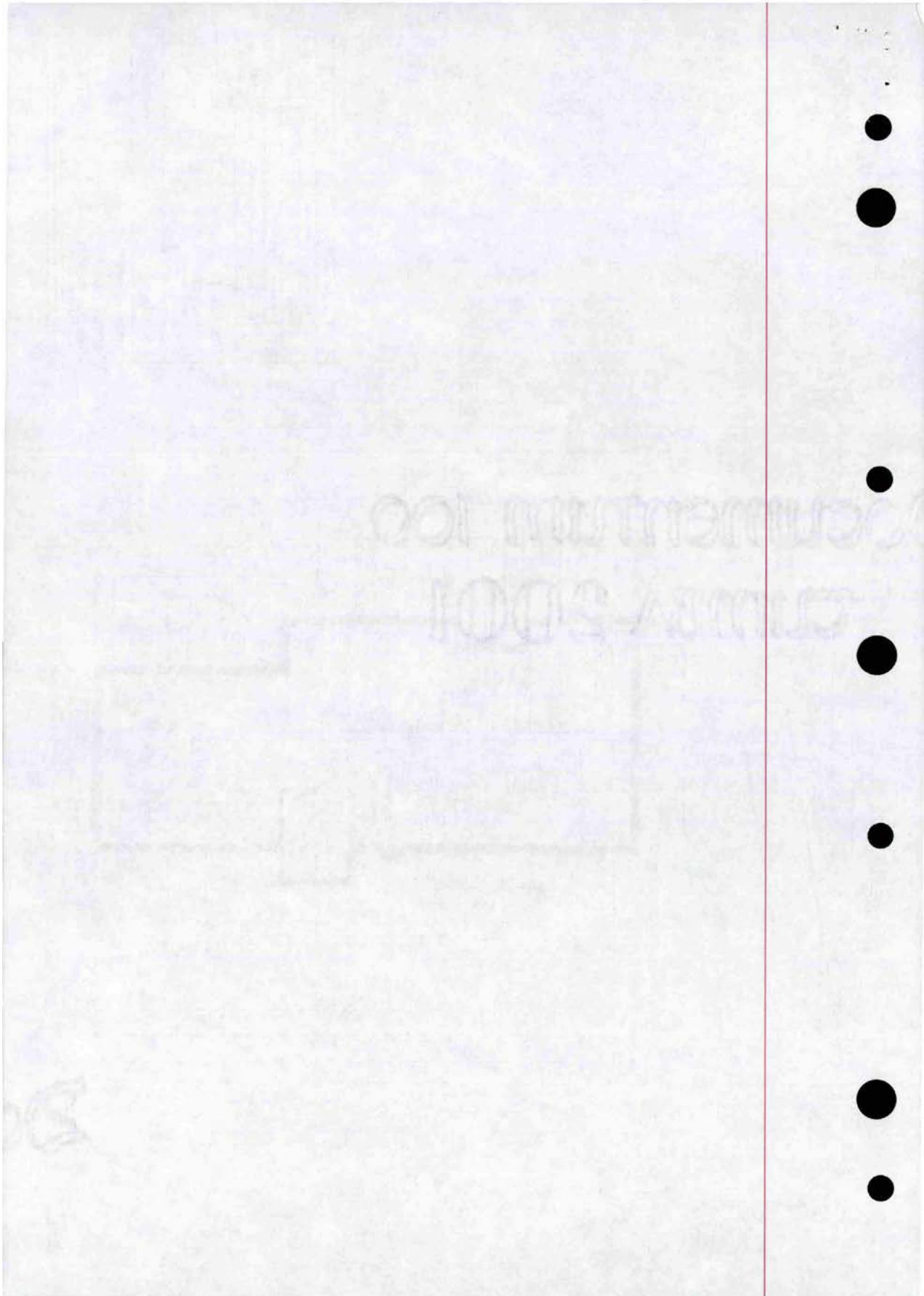


*38/204 - Sjøhuskleiva 33, Haugesund*

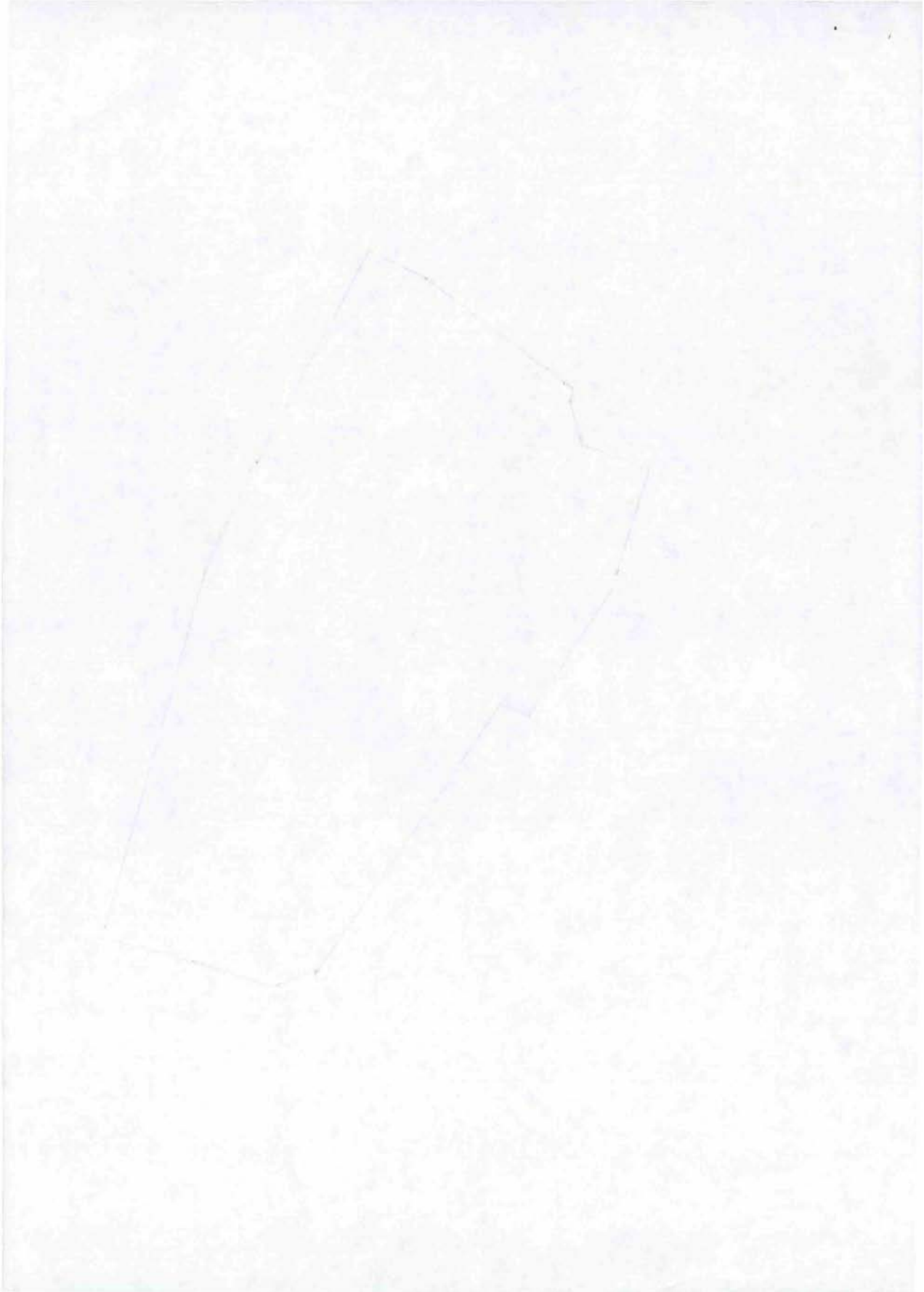


F	andre spåker i leilighet 4.4	21.00.00	21.00.00
E	andre pD1 til pD16, spåker, måltan akter	18.04.02	18.04.02
D	beurteleg 4/5, beining	21.00.00	21.00.00
C	akter, utbeining, 100 på golv, d / v v	21.00.00	21.00.00
B	akter	21.00.00	21.00.00
A	diverse	21.00.00	21.00.00
Målestokk		1:50	
SjØHUSKLEIVA BRYGGE		arbeidstepping	
Pausen Byggsenter as		arkitektfirmaet	
Haugesund kommune		knut kolstø	
		bollegeten 79, N-5533 Haugesund	
		tlf.: 52 71 48 10 - faks: 52 71 48 10	
		971027-404	

*9.*



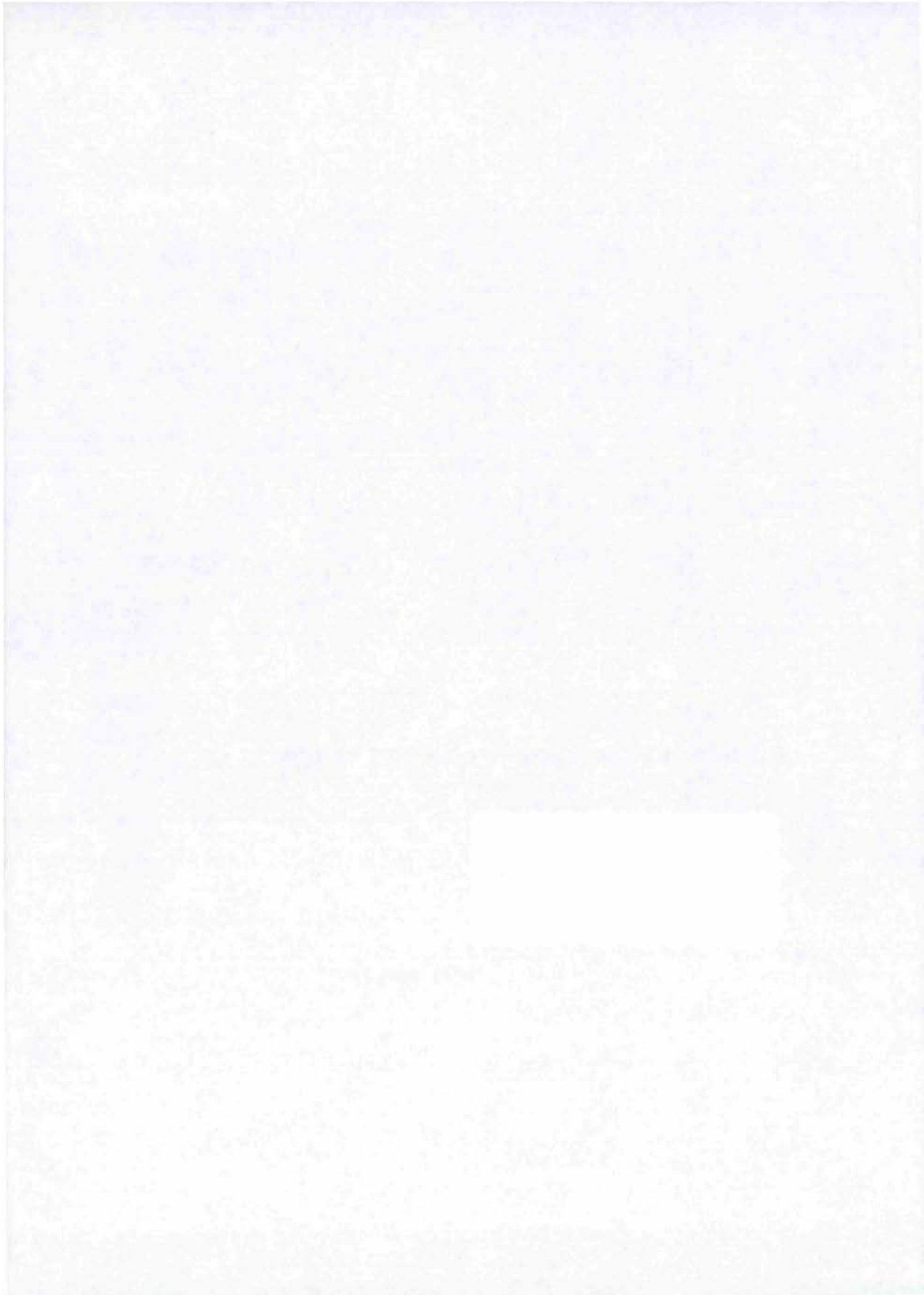






**Forside for dokument med strekkode:**





TINGLYST  
HAUGESUND  
SØRENKRIVEREMBETE

27 APR. 2000

DAGBOKNR.: 1894

## A V T A L E

Eier av gnr. 38 bnr. 204 og 205 i Haugesund, **Paulsen Byggsenter AS** og eier av gnr. 38 bnr. 203 i Haugesund, **Hans M. Emberland**, har inngått følgende avtale vedr. våre eiendommer:

1. **Veirett.**

Emberlands eiendom, bnr. 203 (Sjøhuskleiva 15) skal ha veirett over bnr. 204 og 205 fra kommunal vei (Brugata) i en bredde av 3 m og høyde på 4 m.

Likeledes skal bnr. 204 og 205 ha veirett på bnr. 203 for adkomst til det sørvestre hjørnet av bnr. 204, dvs. i grensen mot bnr. 203.

Begge parter er enige om å arbeide for at kommunen skal overta denne vei som inngår i reguleringsplan for Sjøhuskleiva, RL 1290 vedtatt av Haugesund bystyre 9. desember 1998.

2. **Adkomst under byggeperioden på bnr. 204 og 205.**

Paulsen Byggsenter AS garanterer at bnr. 203 skal ha uhindret adkomst over eiendommen også i byggeperioden. Dette gjelder også andre som har adkomstrett på eksisterende vei.

3. **Tilkobling til kloakk.**

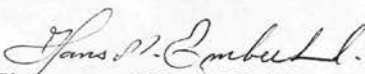
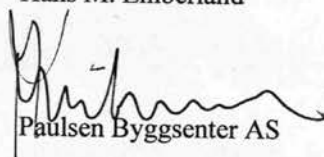
Bnr. 203 gis rett til, på egen kostnad, å anlegge kloakkledning inn på Paulsen Byggsenter AS' kloakkpumpe på dennes eiendom. Eventuelt vedlikehold av tilknytningsledningen påhviler eier av bnr. 203.

4. **Tinglysing.**

Denne avtale tinglyses på eiendommene. Paulsen Byggsenter AS bærer kostnadene med tinglysing (kr. 795,- i 1999).

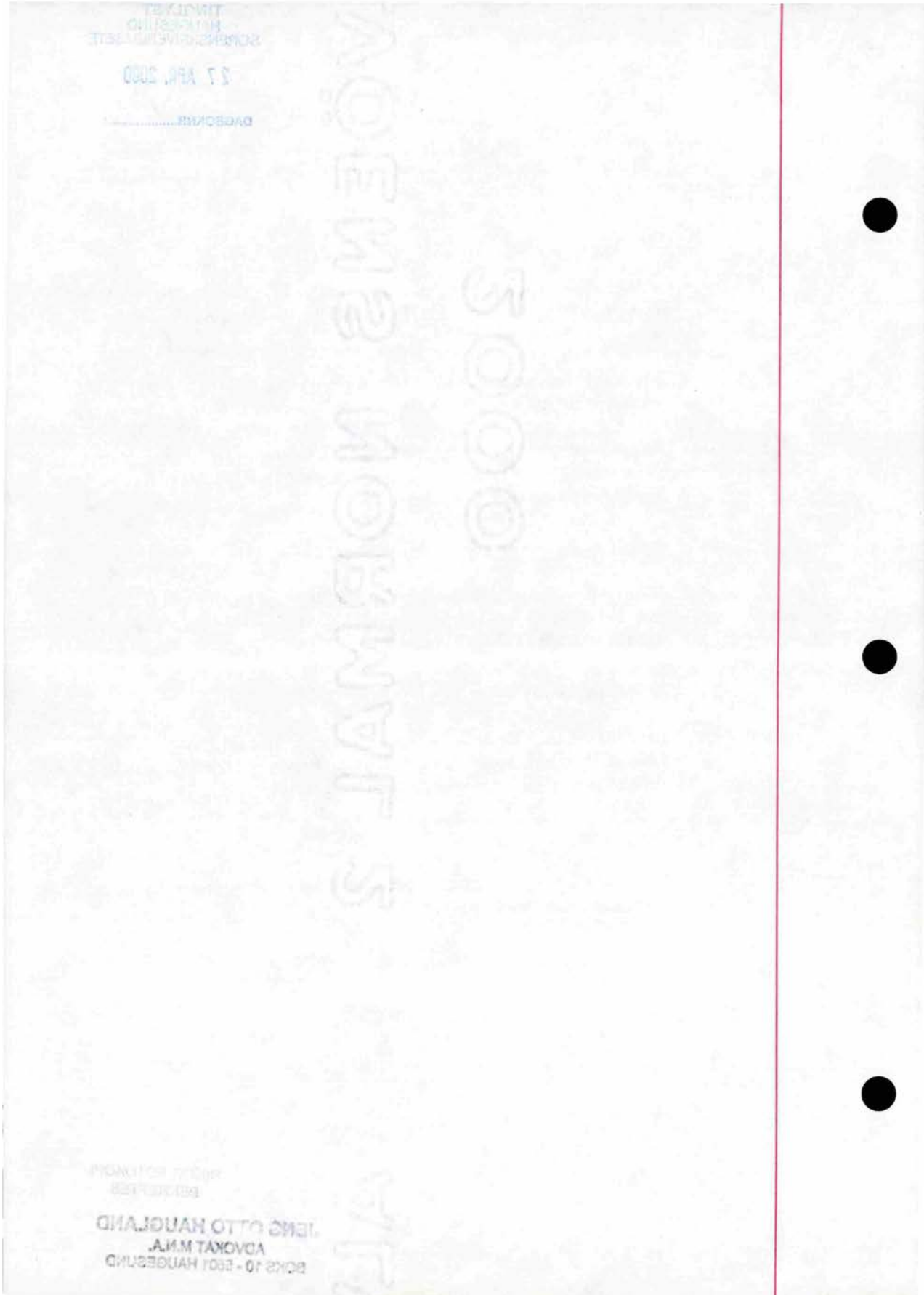
Haugesund, den <sup>30/12</sup> 1999

Hans M. Emberland

  
Eier av gnr. 38 bnr. 203 i Haugesund  
Paulsen Byggsenter AS

Eier av gnr. 38 bnr. 204 og 205 i Haugesund

  
RIKING FOTOKOPI  
BEKREFTES  
**JENS OTTO HAUGLAND**  
ADVOKAT M.N.A.  
BOKS 10 - 5501 HAUGESUND





**Tegnforklaring**



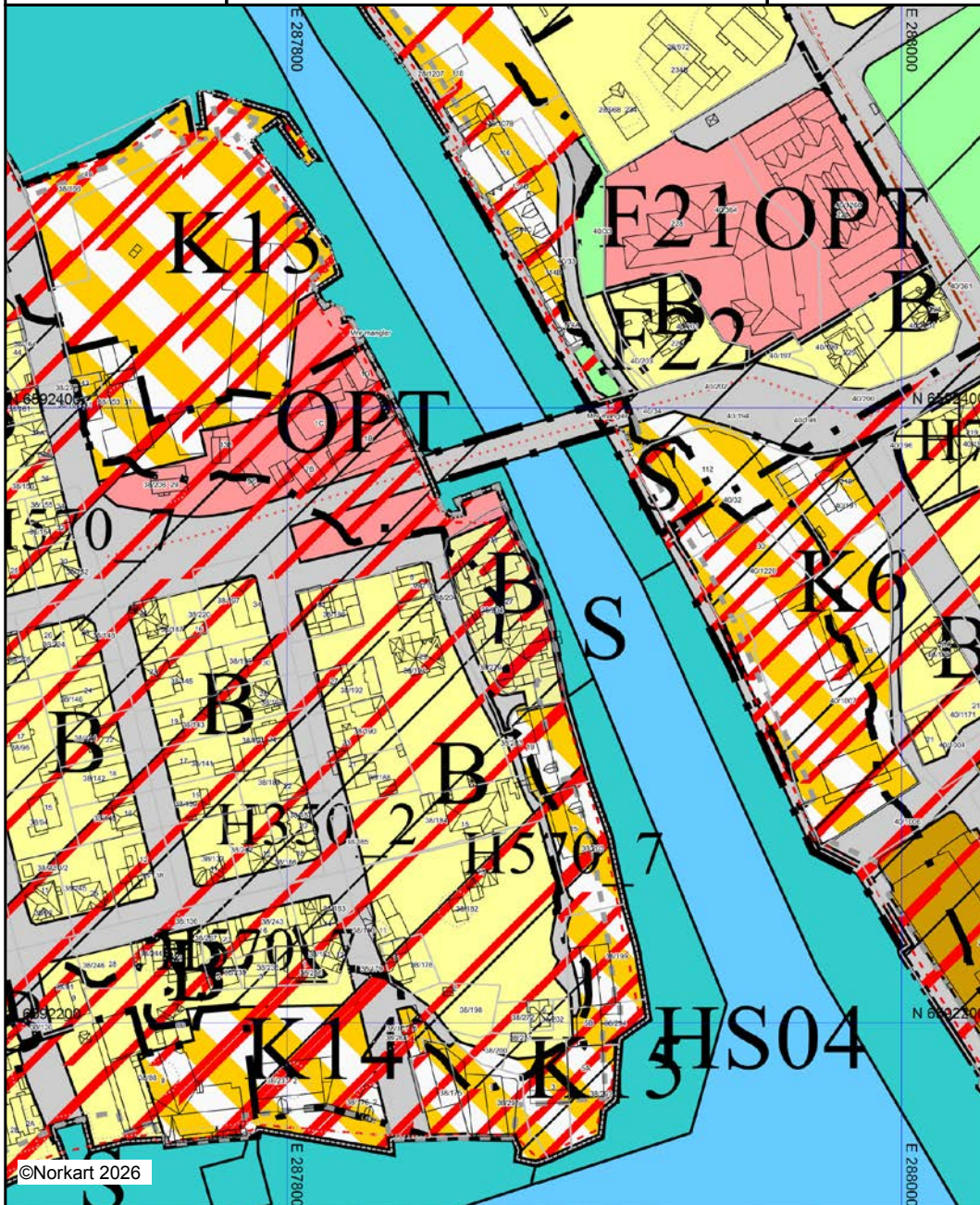
Haugesund kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 38/204/0/22  
Adresse: Sjøhuskleiva 33  
Utskriftsdato: 23.03.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32











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

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Brann-/eksplosjonsfare
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Parkering - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  Park - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Ferdsele - nåværende
-  Havn i sjø - nåværende
-  Småbåthavn - nåværende
-  Forbudsgrense sjø

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Sykkelveg - framtidig
-  Turveg/turdrag - framtidig
-  Kollektivtrase - nåværende
-  Farled - nåværende
-  Påskrift områdenavn
-  Påskrift arealformål/arealbruk

	<b>HAUGESUND KOMMUNE</b> Postadresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund Telefon: 52 74 30 00 E-post: postmottak@haugesund.kommune.no	
		Dato: 25.03.2026

## HENSYNSSONE

Gnr:	<b>38</b>	Bnr:	<b>204</b>	Fnr:		Snr:	<b>22</b>
Adresse:	<b>Sjøhuskleiva 33, 5523 HAUGESUND</b>						

Eiendommen ligger i hensynssone 7 Alle arbeider på fasade og takflater skal avklares med byantikvar.



# Eiendomskart for eiendom 1106 - 38/204//22

Teig 1 av 2 (hovedteig)



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

## Teig 1 av 2 (hovedteig)

Areal		1 470,60 m <sup>2</sup>		Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6592334,83	Øst	287871,18
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6592308,5	287874,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,58	2,91
2	6592309,47	287874,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,00	
3	6592310,67	287880,37	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,58	
4	6592303,01	287881,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,78	
5	6592301,98	287875,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,86	
6	6592301,43	287874,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,53	4,25
7	6592301,13	287875,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,75	
8	6592302,85	287882,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,13	
9	6592304,53	287890,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,89	
10	6592339,12	287883,65	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	35,34	
11	6592347,9	287880,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,43	
12	6592367,54	287871,32	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,56	
13	6592368,36	287870,95	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,90	
14	6592366,21	287865,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,60	
15	6592356,96	287851,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,69	
16	6592355,71	287852	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,25	
17	6592352,4	287851,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,45	
18	6592349,29	287851,95	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,24	
19	6592346,86	287852,66	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,53	
20	6592335,24	287856,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,10	
21	6592332,09	287856,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,28	
22	6592326,3	287859,32	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,26	
23	6592323,33	287860,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,28	
24	6592317,8	287863,64	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,25	
25	6592314,58	287865,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,69	
26	6592314,29	287865,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,34	
27	6592308,94	287869,08	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,38	
28	6592308,05	287869,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,20	



# Teig 2 av 2



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

- |                                |  |                                |                                     |
|--------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet     | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500       | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant  | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| ----- Hjelpelinje fiktiv       | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfeste   | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør                 |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpunkt / annet   |
|                                | ----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet          |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Teig 2 av 2

<b>Areal</b>	5,90 m <sup>2</sup>		<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6592340,86	<b>Øst</b>	287847	
<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6592349,44	287844,95	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,71	
2	6592342,68	287846,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,98	
3	6592339,5	287848,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,45	
4	6592335,9	287849,32	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,82	
5	6592330,99	287851,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,57	
6	6592339,09	287847,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,35	
7	6592350,08	287844,65	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,30	

# Nabolagsprofil

Sjøhuskleiva 33 - Nabolaget Hasseløy - vurdert av 41 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

🚶 Havnaberg seniorsenter Linje 201, 231, 631, 632, 700	6 min 🚶 0.5 km
✈️ Haugesund Karmøy	22 min 🚗
✈️ Bergen Flesland	97.1 km

## Skoler

Hauge skole (1-10 kl.) 363 elever, 22 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Gard skole (1-7 kl.) 420 elever, 23 klasser	21 min 🚶 1.8 km
Lillesund skole (1-7 kl.) 405 elever, 20 klasser	6 min 🚶 2.3 km
HTG-U (8-10 kl.) 81 elever, 6 klasser	21 min 🚶 1.8 km
Haraldsvang skole (8-10 kl.) 473 elever, 17 klasser	23 min 🚶 2 km
Skeisvang videregående skole 590 elever, 21 klasser	16 min 🚶 1.4 km
Haugesund Toppidrettsgymnas 300 elever, 10 klasser	19 min 🚶 1.7 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Clarion Collection Hotel Amanda	10 min 🚶
🚗 Hotel Maritim	15 min 🚶



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



## Kvalitet på skolene

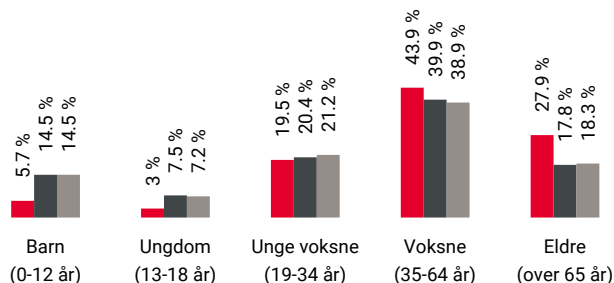
Veldig bra 80/100



## Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Hasseløy	990	691
🟤 Haugesund	49 898	24 645
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Kyvikdalen barnehage (0-5 år) 83 barn	12 min 🚶 1 km
Ona FUS barnehage	15 min 🚶
Balder FUS barnehage	15 min 🚶


## Dagligvare


Rema 1000 Bytunet PostNord	9 min 🚶 0.8 km
Kiwi Kirkegata Haugesund	10 min 🚶




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


## Primære transportmidler

 1. Egen bil


 2. Sykkel



 **Støynivået**  
Lite støynivå 86/100

 **Trafikk**  
Lite trafikk 78/100


 **Gateparkering**  
Lett 76/100

## Sport

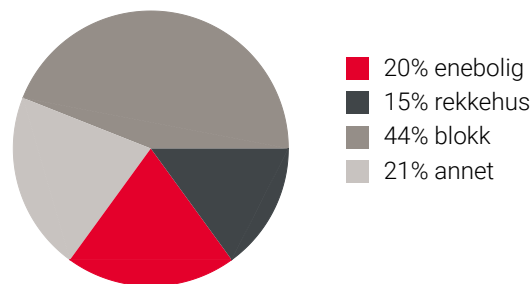
 Skagegata balløkke 4 min   
Ballspill 0.3 km

 Hauge skole 10 min   
Aktivitetshall, ballspill, basket 0.8 km

 iTrain Haugesund 9 min 

 Vici treningssenter 14 min 

## Boligmasse




«Nærhet til sjø og stille om kvelden.  
Kun trafikk om morgen og  
ettermiddag, ellers fredelig område  
med hyggelige naboer.»

Sitat fra en lokalkjent

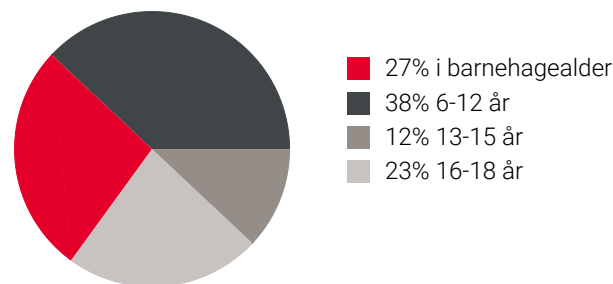


## Varer/Tjenester

 Markedet 16 min 

 Vitusapotek Haugesund 13 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

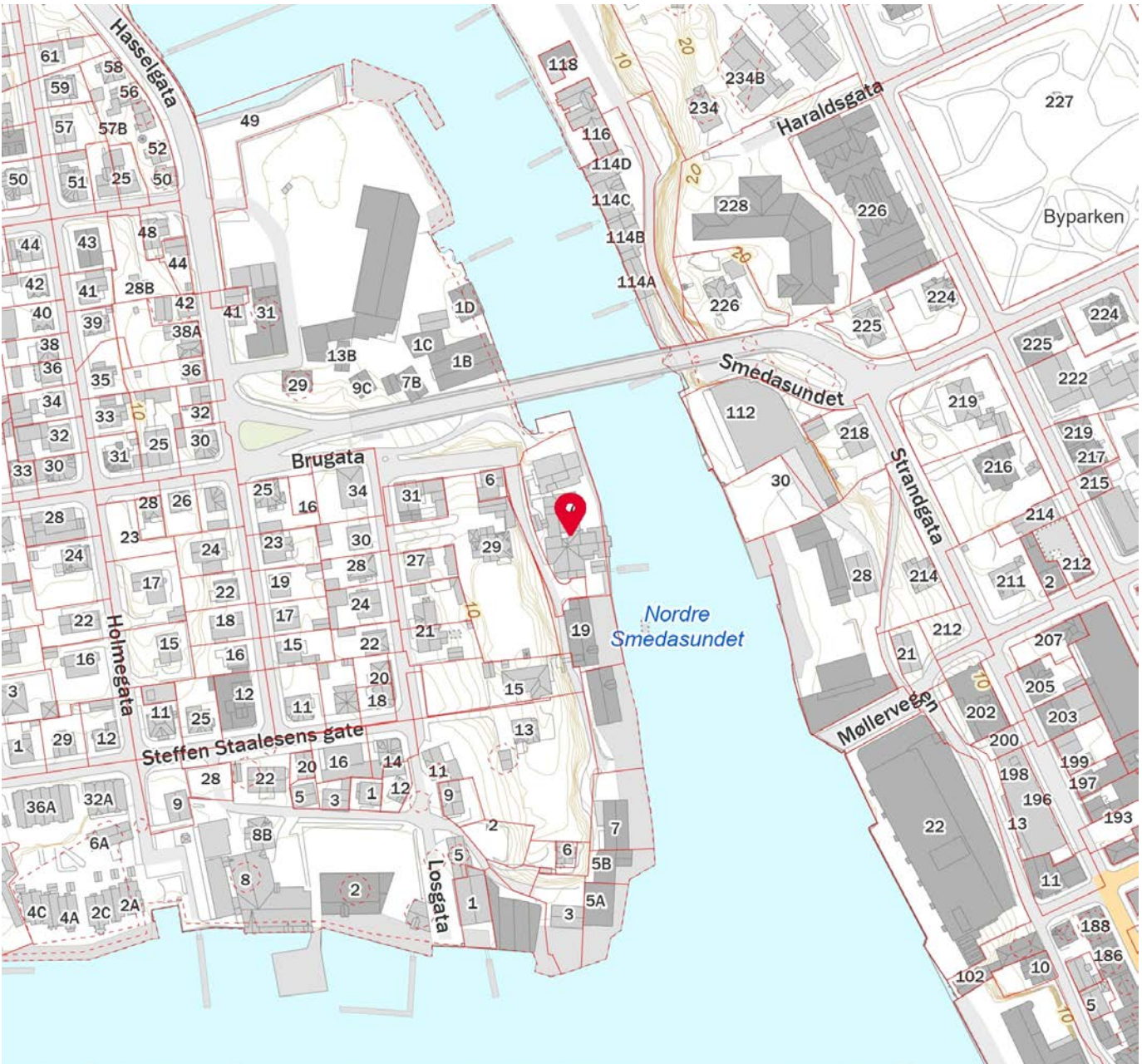
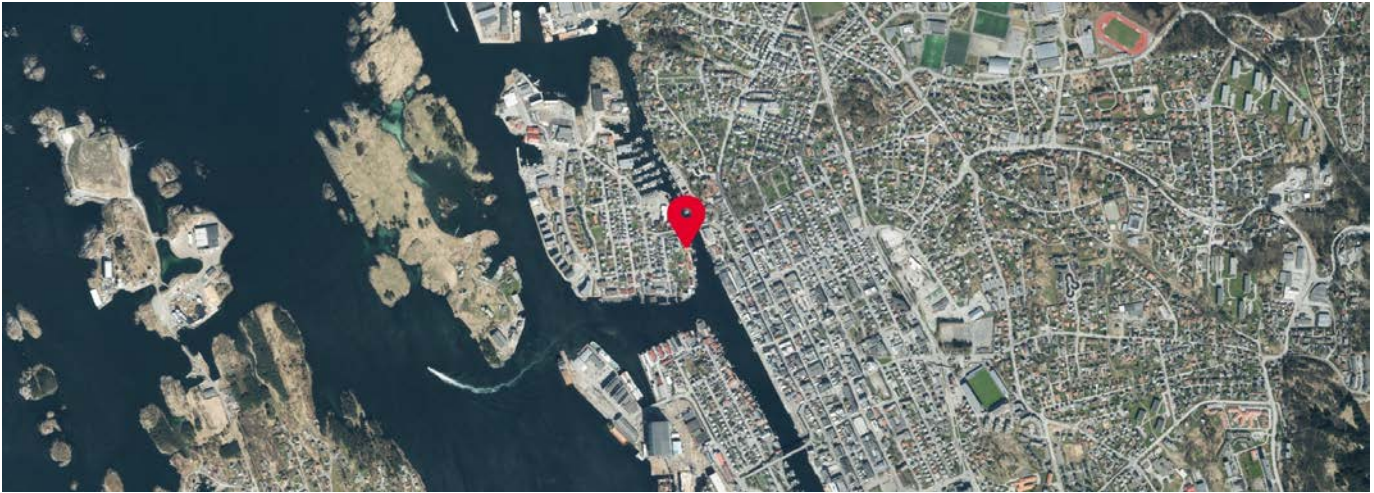


0% 55%

 Hasseløy  
 Haugesund  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og 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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?


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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Sjøhuskleiva 33  
5523 HAUGESUND

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

**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 viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre