

aktiv.

Sakkastadvika 8, 5538 HAUGESUND

**Stilfull og moderne 4-roms
leilighet med innglasset balkong! |
Fast garasjeplass m/ellader | 2
bad | Heis | Sentralt!**



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

Prisant.: Kr 4 990 000,-
Omkostn.: Kr 126 140,-
Total ink omk.: Kr 5 116 140,-
Felleskostn.: Kr 3 119,-
Selger: Gaute Holm
Kari-Anne Håvardsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2015
BRA-i/BRA Total 110/132 kvm
Tomtstr.: 11635 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 36, bnr. 662
Snr. 42
Oppdragsnr.: 1509260113

Velkommen inn!

Velkommen til Sakkastadvika 8 - Presentert av Eiendomsmegler Lars Erik Sjørgård v/Aktiv Haugesund!

En stilfull og moderne 4-roms eierleilighet med flott, innglasset balkong og fast garasje plass med elbillader. Heis i bygget sørger for trappefri adkomst til etasjeplan. Flott og maritim beliggenhet hvor sameiets tomt grenser til sjø. Her kan du flytte inn og trives i fra første stund!

Litt om kvaliteter:

- Arealeffektiv planløsning
- Åpen stue/kjøkkenløsning
- Lekkert kjøkken m/integrerte hvitevarer
- 2 helfliset bad
- Separat vaskerom
- Innglasset balkong på ca. 16 m²
- Balansert ventilasjon
- Ekstern bod
- Sentral beliggenhet med kort vei til skole, barnehage, butikk - og servicetilbud
- Ca. 10 min med bil til sentrum

Velkommen til en hyggelig visning - husk påmelding hos megler!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	62
Nabolagsprofil	193
Budskjema	202

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 110 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA - b: 16 kvm

BRA totalt: 132 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 110 kvm Entré/gang, soverom, garderobe, bad(sov), soverom 2, soverom 3, bad(gang), vaskerom, stue/kjøkken

BRA-e: 6 kvm Bod

BRA-b: 16 kvm Innglasset balkong

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 godkjennelse fra kommunen for den aktuelle bruk, uten at dette vil få noe betydning for takstmannens avgjørelse. Arealberegningen tar ikke hensyn til lovlighet og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringsdagen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

11635 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for sameiet og er pent opparbeidet med sjøpromenade, internveier, lekeplass og diverse beplantning.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Fantastisk utsiktsbeliggenhet på Solsiden - Tilbaketrukket i maritime omgivelser like ved Karmsundet. Leiligheten har en svært attraktiv plassering i bygget, høyt og fritt i 2. etasje med flott utsikt mot nord/vest. Nydelig utsikt mot sjøen og det yrende båtlivet!

Her bor du i kort avstand fra gode butikk - og servicetilbud med bl.a omlag 8-10 minutters kjøring til Haugesund sentrum, ca 4 minutter til Oasen Storsenter og ca 6 minutter til Raglamyr og Amanda Storsenter.

Videre er det nærhet til matbutikk, skole, barnehage og idrettsanlegg.

Gode bussforbindelser til nærliggende områder med busstopp ca. 4 minutters gange unna.

Til Haugesund lufthavn på Helganes tar det ca. 13 minutter med bil.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av bolig - og leilighetsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Tm Taksering AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighet:

Utvendig:

Vinduer: Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Det er utført stikkprøver utvendig på vinduer som kan nå fra bakkeplan.

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Altan i betong. Innglasset.

Innvendig: Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller i betong.

Sammendrag selgers egenerklæring

Tekniske installasjoner:

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Aibel

Beskrivelse av arbeidet: El-bil lader montert i fellesgarasje. I regi av styret.

Eiendommen og omgivelsene:

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

Terrasse innglasset av Glass og Låsservice i 2022.

Er tiltaket godkjent av kommunen? Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt:

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

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder:

2.Etasje: Entré/gang, soverom, garderobe, bad, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom, stue/kjøkken, innglasset balkong.

Leiligheten disponerer eksternt bod i garasjeanlegg.

Fast garasje plass med elbillader.

Standard

Velkommen til Sakkastadvika 8 - Presentert av Eiendomsmegler Lars Erik Sørgård v/ Aktiv Haugesund!

En stilfull og moderne 4-roms eierleilighet med flott, innglasset balkong og fast garasje plass med elbillader. Heis i bygget sørger for trappefri adkomst til etasjeplan. Flott og maritim beliggenhet hvor sameiets tomt grenser til sjø. Her kan du flytte inn og trives i fra første stund.

Planløsningen er god og leiligheten er godt utnyttet. Her får du 3 gode soverom, 2 bad, separat vaskerom, i tillegg til åpen stue - og kjøkkenløsning.

Luftig og trivelig entrè med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko i ønsket oppbevaringsmøblement, i tillegg til at du har skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Leiligheten har åpen stue- og kjøkkenløsning. Dette gir en god luftighet og flyt i rommet. Store vindusflater gir rikelig med lysinnslipp og en luftig atmosfære i tillegg til flott utsikt. Fra stuen er det utgang til deilig innglasset balkong på ca. 16 m² som kan nyttes store deler av året.

Stuen lar seg enkelt innrede med både sofagruppe, TV-møbel og spisebord.

Flott takhøy kjøkkeninnredning som er lys og moderne med slette hvite fronter og lekker kompositt benkeplate. Her er rikelig med skap- og benkeplass og integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøl/frys, platetopp, mikro/kombi og stekeovn.

Leiligheten har 3 gode soverom med plass til ønsket innredning - seng, nattbord og garderobeskap. Hovedsoverommet ligger i tilknytning til et flott garderoberom og et lekkert bad. Garderoberoommet er utstyrt med stor skyvedørsgarderobe som gir godt med oppbevaringsplass for klær og sko. Badet er lekkert helflisset med moderne fliser, og har varmekabler i gulv. Det inneholder servant i møblement, speil m/belysning, badekar med dusj og vegghengt toalett.

Fra gangen har du adgang til leilighetens andre bad som er pent helflisset og har gulvvarme. Det inneholder servant i møblement, speil m/belysning, dusjkabinett og vegghengt toalett.

Praktisk vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt utslagsvask. Det er veggmonterte hyller på den ene veggen, noe som gir godt med oppbevaringsplass.

For ytterligere lagringsmuligheter disponerer leilighet en ekstern bod i garasjen.

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. Ingen forhold er vurdert til TG 3.

Forhold som har fått TG2:

2. Etasje - Vaskerom - Overflater Gulv:

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

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

risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det anbefales å utbedre fallforholdet mot sluk ved neste renovering av vaskerommet, for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes effektivt til sluk og redusere risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Per i dag har avviket ingen umiddelbar konsekvens, men manglende fall kan over tid føre til oppsamling av vann og økt fare for vannskader.

Varmtvannstank:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er anbefalt at beredere over 1500w tilkobles direkte via fast punkt eller vedlikeholdsbytter.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Merk at dette kun er en anbefaling og ikke et krav. Kravet melder seg først den dagen bereder skal skiftes.

Forhold som har fått TGIU:

Andre VVS-installasjoner

Det er sprinkleranlegg i bygget. Dette vedlikeholdes og oppdateres i regi av sameiet. Anlegget er ikke inngående kontrollert eller undersøkt av meg.

Varmesentral:

Det er installert viftekonvektor i stuen. Anlegget er ikke inngående kontrollert av meg da dette kreves spesial kompetanse.

Enheten er opplyst og fungere til sin hensikt.

Innbo og løsøre

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

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

Hvitevarer

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

Parkering

Fast garasje plass i felles garasjeanlegg. Det er montert elbillader på garasjeplassen.

Forsikringselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP0002625521

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

Det er installert viftekonvektor i stuen. Gulvvarme på begge bad.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 990 000

Omkostninger kjøper

4 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

124 750 (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))

126 140 (Omkostninger totalt)

138 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

140 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 116 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 128 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 130 840 (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 21 764 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025:

Avløp: kr. 4 935,96,-

Eiendomsskatt: kr. 8 752,-

Vann: kr. 4 280,16,-

Renovasjon: kr. 3.796,-

Totalt: 21 764,12

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år er kr. 23.421,-.

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 1 071 699 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 286 797 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.

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

112/9692

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer tv/internett (altibox), utvendig byggforsikring, renhold fellesarealer, strøm fellesarealer, vedlikehold fellesarealer og div. driftskostnader.

Felleskostnadene inkluderer også energi til konvektorovn (oppvarming av leiligheten med unntak av baderommene), samt forvarmet vann til varmtvannstank.

Fordeling felleskostnader:

Felleskostnader: Fellesutgifter kr. 2 343,-

Tilleggsytelser: Altibox kr. 568,-

Garasje (1 plass): kr. 208

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har vedtatt opptak av felles lån, noe som vil medføre økt felleskostnad og andel fellesgjeld. Se punkt om "Sameiet" for mer informasjon.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 119

Kommentar fellesgjeld

Det er per i dag ingen fellesgjeld i sameiet. Sameiet har imidlertid vedtatt planer om å ta opp et felleslån i forbindelse med vedlikeholdsarbeid, noe som vil medføre etablering av fellesgjeld samt økte felleskostnader for sameiets seksjoner. Ny eier gjøres oppmerksom på at innføring av fellesgjeld og økte felleskostnader må påregnes. Se punkt om "sameiet" for mer informasjon.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Solsiden

Organisasjonsnummer

913979761

Om sameiet

Sameiet har vedlikeholdssystemet "VESTBO Vedlikeholdsplan".

Sameiet har HMS-løsningen "VESTBO HMS".

Følgende fremkommer av årsmøte avholdt 27.04.2026:

1.2. Avvik:

Ref: pkt. 5 vedlikeholdsplan.

Følgende avvik for Sakkastadvika 7 tas med i planen.

- 1: Lys som sikrer at navneskilt kan leses når det er mørkt.
- 2: Pukkgang på oppsiden av bygget utformes tilsvarende det på sørsiden av bygget. Panel på nordsiden av inngangen er skittent.
- 3: Nedre ende av stolpene som holder utbygget fremfor inngangen oppe er begynt å sprekke opp og må påføres antisoppmiddel.
- 4: Rør som fører til nøkkelboks er rundt og gul farge på side mot solpe er synlig. På nabobygget er siden mot stolpe flat. Dette er en bedre løsning mhp. vedlikehold.

Vedtak:

Vedtak i sak 1: Styret ved Kenneth tar en gjennomgang av sakene som var meldt inn ihht. svar som er gitt.

Råteskader på bygg:

Se vedlagte saksdokument.

Dette er en omfattende sak og vil bli presentert og gjennomgått i Årsmøtet.

Vedtak i sak 2:

1. Brunt treverk på bygg 6 og 8 skiftes ut med fasadeplater. Farge mest mulig lik eksisterende brunfarge.

2. For bygg 3, 5 og 7 skiftes ut bordkledning som ved inspeksjon viser seg å være råtne.
3. Kostnadene finansieres ved å ta opp lån i bank med 10 års nedbetalingstid fra ferdigstilling. Byggelån etableres for byggefasen.
4. Byggmesterkompaniet velges som leverandør.
5. Vestbo vil stå for byggeledelse på oppdrag for Sameiet Solsiden.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Ved salg av seksjoner skal styret og forretningsfører underrettes skriftlig om ny eier.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt å ha ett dyr (hund eller katt) pr. leilighet.

Forretningsfører

Forretningsfører

Vestbo Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 36, bruksnummer 662, seksjonsnummer 42 i Haugesund kommune.

Offentligrettslig pålegg

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1106/36/662/42:

15.09.1937 - Dokumentnr: 1552 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:1106 Gnr:36 Bnr:662
Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.2001 - Dokumentnr: 5593 - Jordskifte
Overført fra: Knr:1106 Gnr:36 Bnr:662
Gjelder denne registerenheten med flere

30.07.2007 - Dokumentnr: 606684 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:1106 Gnr:36 Bnr:15
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:1106 Gnr:36 Bnr:662
Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.2012 - Dokumentnr: 19765 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1106 Gnr:36 Bnr:15
Overført fra: Knr:1106 Gnr:36 Bnr:662
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.2012 - Dokumentnr: 1041096 - Bestemmelse om båtplass
Rettighetshaver: Enter Sjøsiden AS
Org.nr: 914 452 031
Bestemmelser om rett til å kjøpe båtplasser
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om at bobestyrer representerer rettighetshaver er slettet. Rettet etter
tingl. § 18. 12.11.2015 BRN
Overført fra: Knr:1106 Gnr:36 Bnr:662
Gjelder denne registerenheten med flere

Transport av rettighetshaver
Fra: Jonas Og Kristine Helgelands Dødsbo
Løpenr: 13485569
Til: Enter Sakkestad AS
Org.nr: 998 739 284

Transport av rettighetshaver
Fra: Enter Sakkestad AS
Org.nr: 998 739 284

Til: Enter Sjøsiden AS
Org.nr: 914 452 031

27.03.2014 - Dokumentnr: 253634 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:1106 Gnr:36 Bnr:4
Gjelder også fremtidige fradelte parseller
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:1106 Gnr:36 Bnr:662
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2014 - Dokumentnr: 253634 - Erklæring/avtale
Allmenheten har bruksrett til gang-og sykkelsti
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:1106 Gnr:36 Bnr:662
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.2016 - Dokumentnr: 989684 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:15
Bestemmelse om gjesteparkering
Gjelder denne registerenheten med flere

08.04.2026 - Dokumentnr: 376678 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Aktiv Haugesund AS
Org.nr: 834 218 402
Elektronisk innsendt

29.04.2014 - Dokumentnr: 338397 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 42
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 112/9692

27.10.2016 - Dokumentnr: 990409 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:36 Bnr:15
Bestemmelse om gjesteparkering

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybyg leilighetsbygg, datert 20.01.2016.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 05.02.2013. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.01.2016.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan:

Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2014-2030.

PlanID: 1106plan-kp3

Delareal: 6 m²

Arealbruk: Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, nåværende

Delareal: 1 150 m²

Arealbruk: Friområde, nåværende

Delareal: 10 282 m²

Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende

Delareal: 196 m²

Arealbruk: Veg, nåværende

Kommuneplaner under arbeid:

PlanID: 202203

Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2023-2033

Status: Planforslag

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner:

Plannavn: Salhusvegen/Jomfruvegen gnr 36 bnr 4, 15, 662 m.fl.

PlanID: RL1569

Delareal: 6 m²

Formål: Havneområde i sjø

Delareal: 12 m²

Formål: Vann- og avløpanlegg

Delareal: 442 m²

Formål: Kjøreveg

Delareal: 4 604 m²

Formål: Uteoppholdsareal

Delareal: 4 145 m²

Formål: Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Delareal: 28 m²

RPHensynsonenavn: H140_8

RPSikring: Frisikt

Delareal: 1 694 m²

RPHensynsonenavn: H570_2

Sone med angitte særlige hensynBevaring kulturmiljø

Delareal: 66 m²

RPHensynsonenavn: H140_7

RPSikring: Frisikt

Delareal: 6 m²

RPHensynsonenavn: H140_9

RPSikring: Frisikt

Delareal: 1 174 m²

Formål: Gang-/sykkelveg

Delareal: 67 m²

Formål: Turveg

Delareal: 5 m²

RPHensynsonenavn: H140_11

RPSikring: Frisikt

Delareal 232 m²

Formål: Annen veggrunn - tekniske anlegg

Delareal 8 m²

Formål: Energianlegg

Delareal: 57 m

RPHensynsonenavn: H140_12

RPSikring: Frisikt

Delareal: 53 m²
Formål: Parkering

Delareal: 16 m²
RPHensynsonenavn: H140_10
RPSikring: Frisikt

Plannavn: Detaljregulering for Solsiden nord.
PlanID: RL1741.
Delareal: 3 m²
Formål: Uteoppholdsareal
Feltnavn: f_grønt

Plannavn: Detaljregulering av sykkelfelt og fortau, Fv923, Salhusvegen
PlanID: RL1716

Delareal: 398 m²
Formål: Annen veggrunn - tekniske anlegg
Feltnavn: o_SVT9

Delareal: 214 m²
Formål: Fortau
Feltnavn: o_SF11

Delareal: 585 m²
Bestemmelsesområde: midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)

Delareal: 41 m²
Formål: Kjøreveg
Feltnavn: f_SKV26

Delareal: 52 m²
Formål: Sykkelanlegg
Feltnavn: o_SS5

Delareal: 38 m²
Formål: Kjøreveg
Feltnavn: o_SKV3

Delareal: 145 m
Formål: Kjøreveg
Feltnavn: f_SKV24

Adgang til utleie

Deler av boligen kan leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

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 tinglysning 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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter

avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 900 Digital annonsering
6 000 Fotograf
1 500 Garantipremie/inneståelse
4 500 Kommunale opplysninger
18 900 Markedspakke
6 900 Oppgjørshonorar
0 Opplysninger fra forretningsfører
3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
15 400 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Visninger/overtakelse per stk.
4 928 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
0 Utlegg kommunale opplysninger
4 684 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 125 980

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

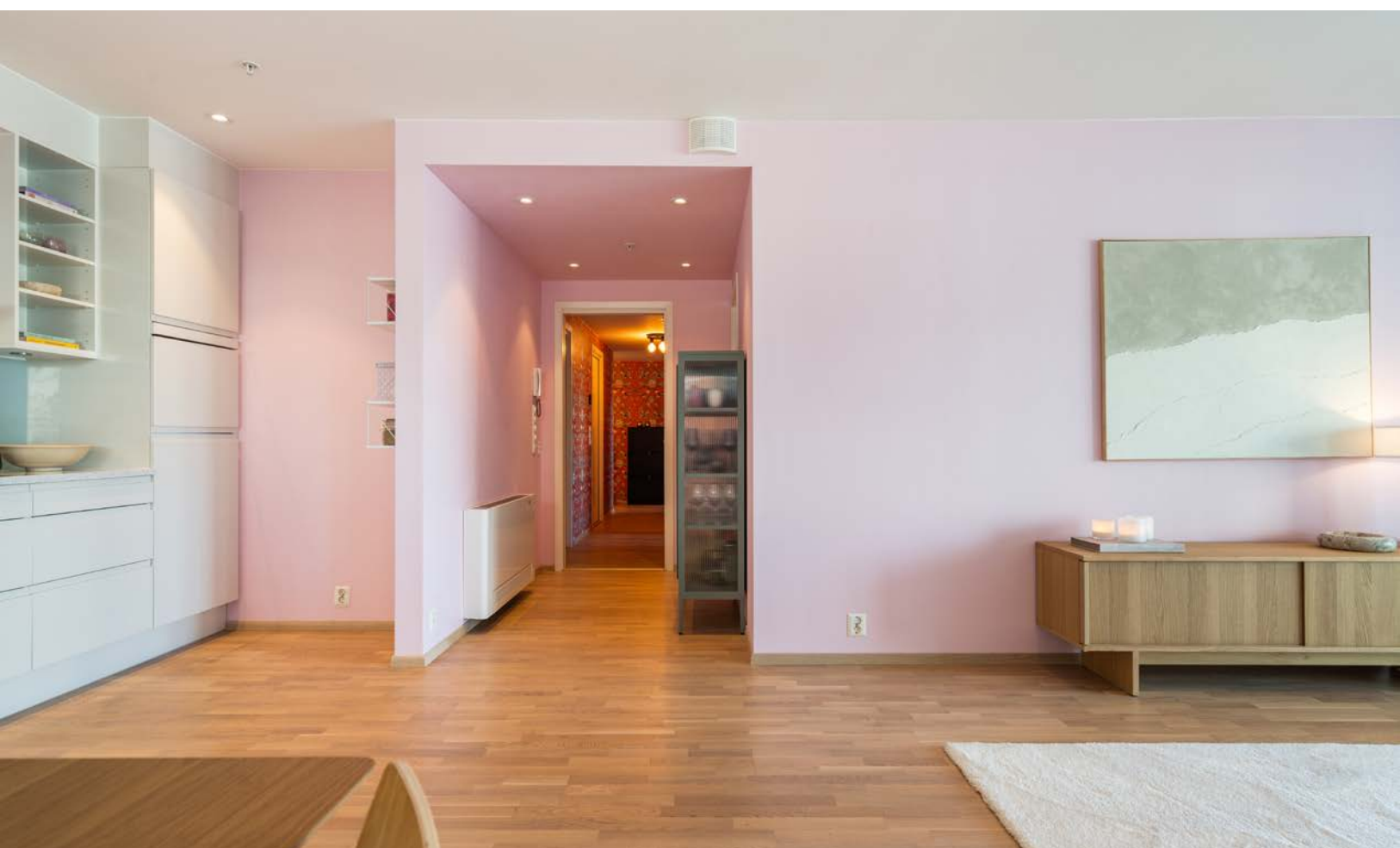
Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402
Smedasundet 77, 5528 HAUGESUND

Salgsoppgavedato

15.05.2026







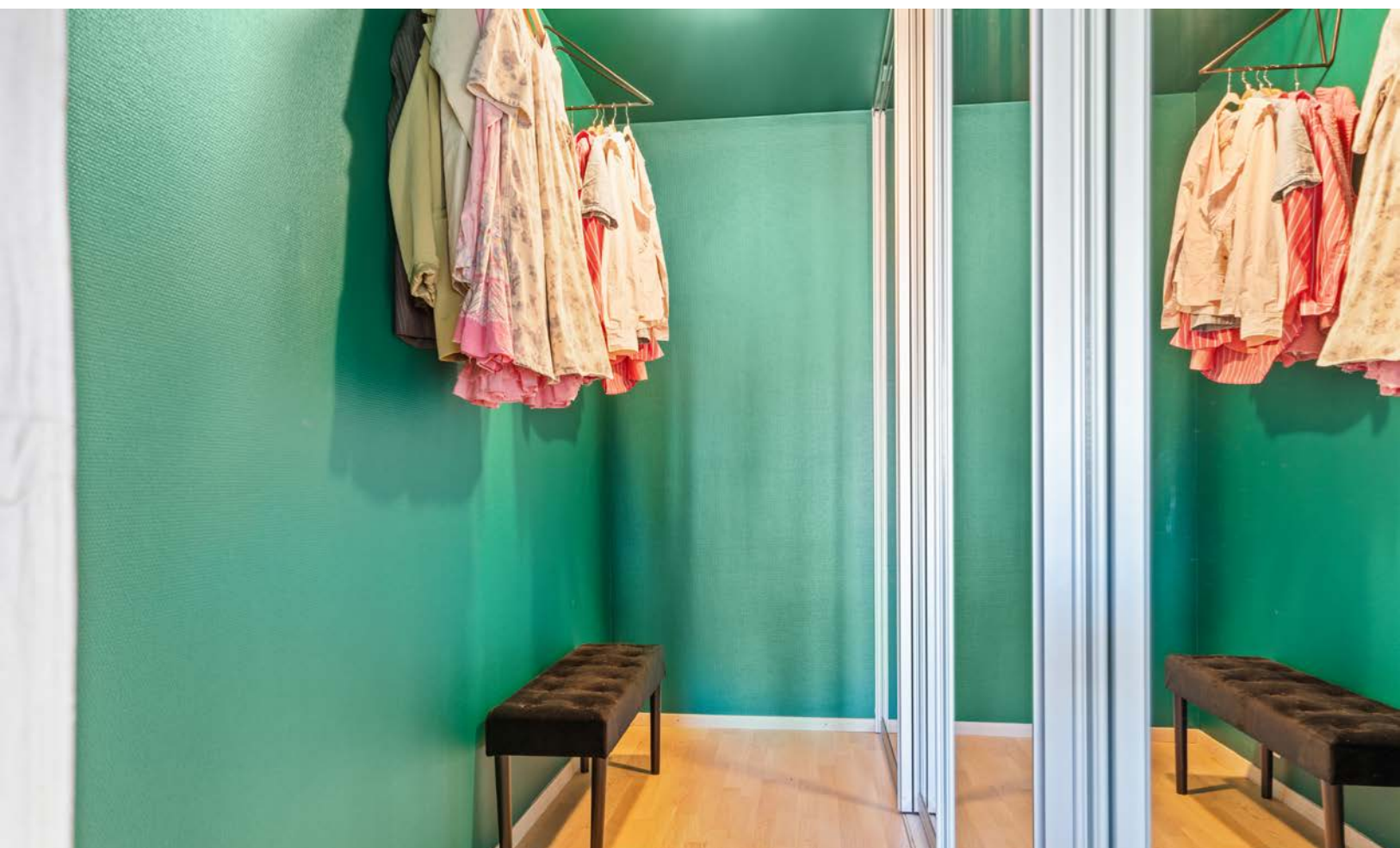






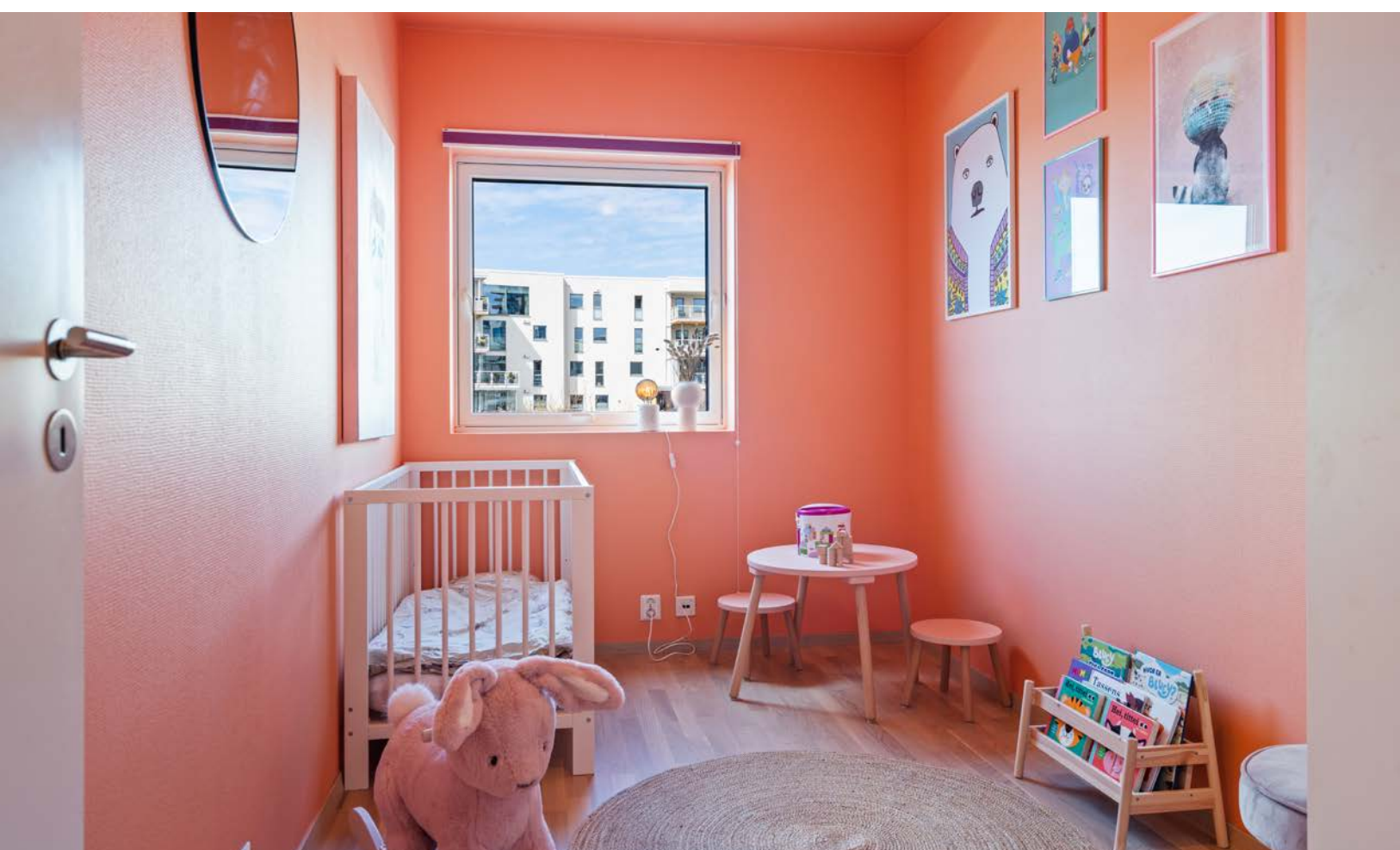






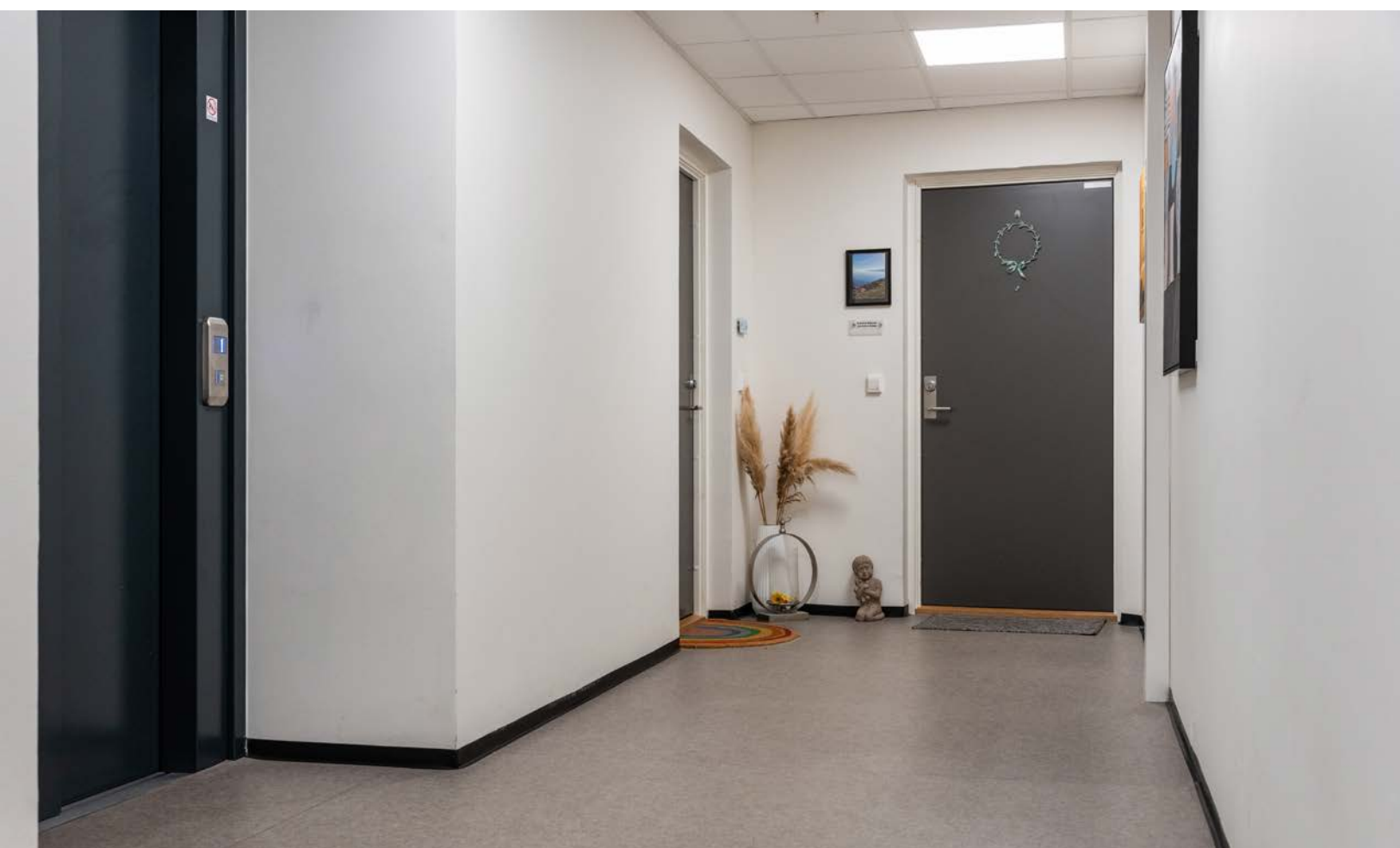


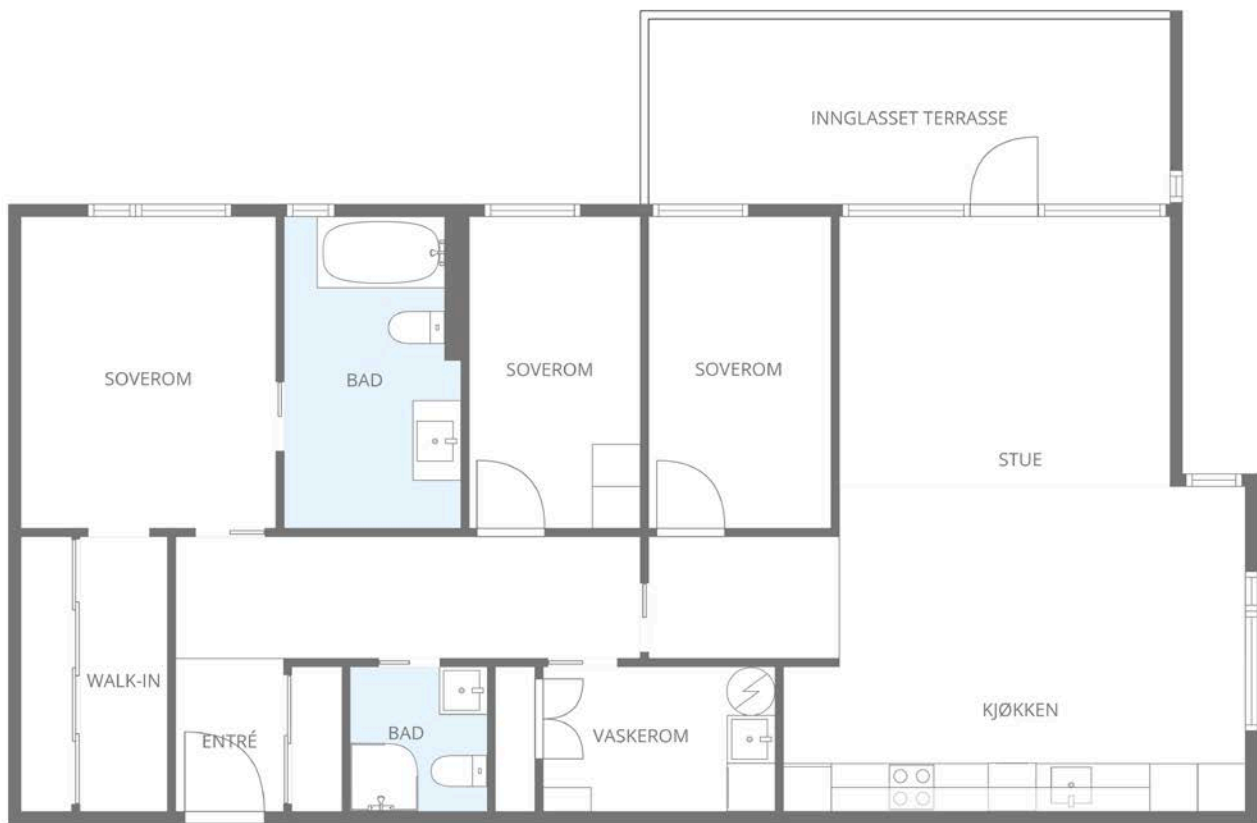








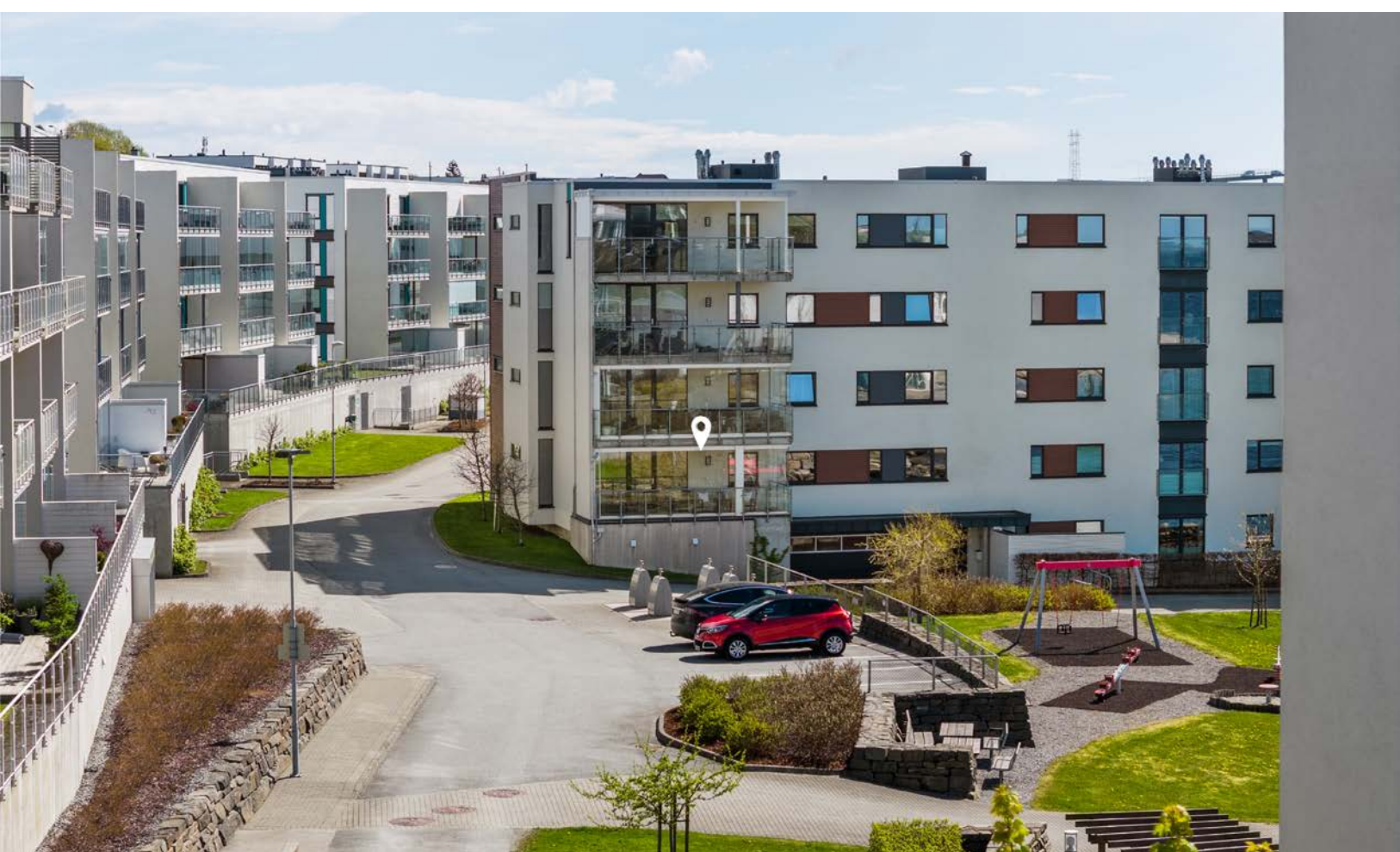


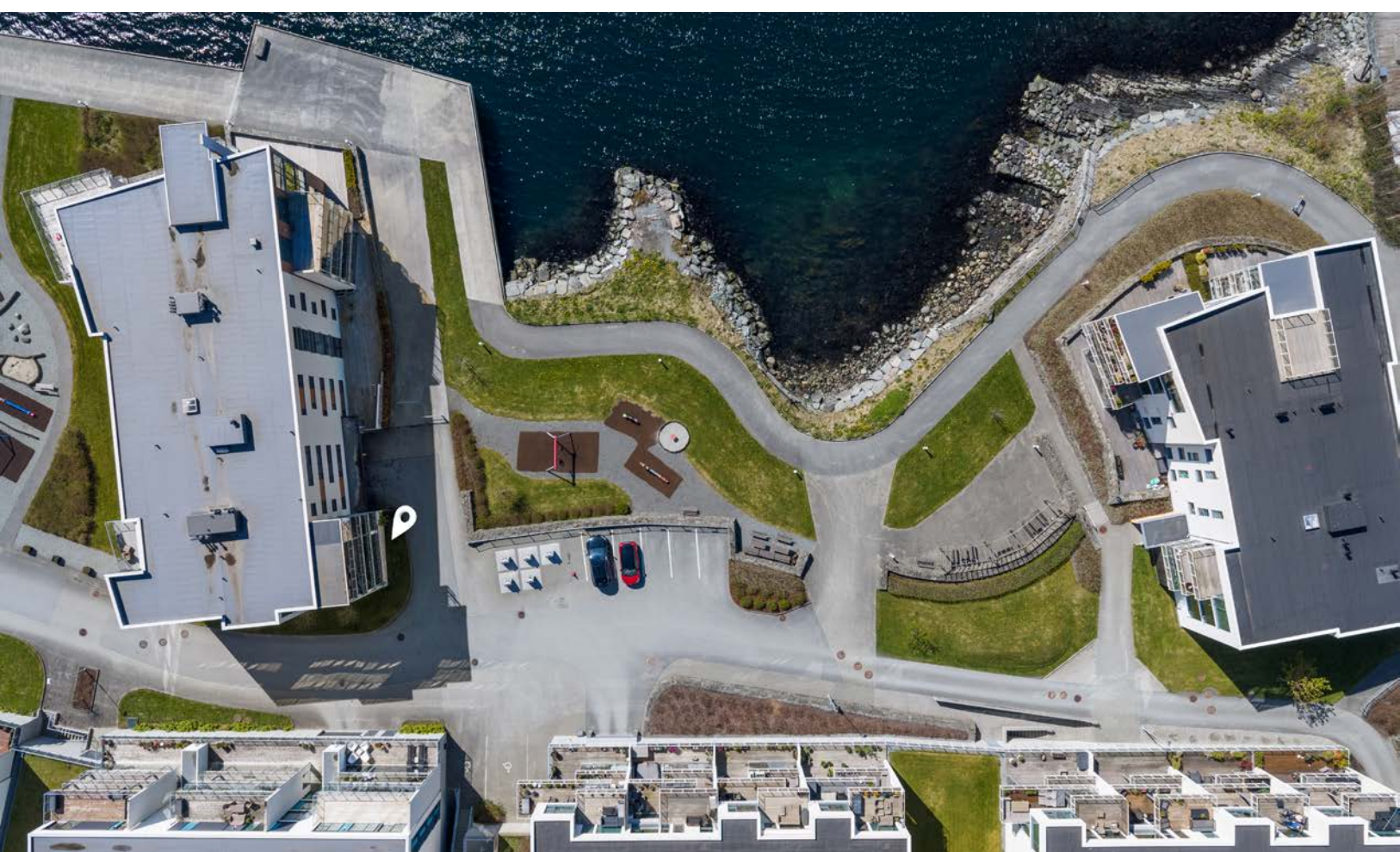


Skissen Er Kun Ment For å Gi Inntrykk Av Planløsning. Megler/Selger Tar Ikke Ansvar For Evt. Feil. Plantegningen Er Ikke Målt, Og Kan Inneholde Feil.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.











Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Sakkastadvika 8 , 5538 HAUGESUND
-  HAUGESUND kommune
-  # gnr. 36, bnr. 662, snr. 42

Sum areal alle bygg: BRA: 132 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 04.05.2026

Rapportdato: 05.05.2026

Oppdragsnr.: 20474-3268

Eiendomsverdi ref nr: DG1801

Autorisert foretak: TM Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Erik Tørring




TM Taksering AS



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

TM Taksering AS

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Tom Erik Tørring

tomerik@tmtaksering.no

476 75 131



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere enheter oppført i 2015.

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

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

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

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

Denne rapporten MÅ leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2015

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Det er utført stikkprøver utvendig på vinduer som kan nås fra bakkeplan.

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

Årsbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

Altan i betong. Innglasset.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er parkett på gulv i denne boligen. Det er malte og tapetserte bygningsplater på vegger og malte overflater i himlinger.

Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje.

Etasjeskiller i betong.

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

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

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad(sov)

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

Det er fliser på vegger og malte plater i himlinger.

Fliser på gulvet. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 15mm fall til sluk på dette gulvet.

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

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

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

Lekkasjesikring på slike cisterner kalles "sealbag"

Det kan også finnes dokumentasjon vedrørende denne cisternen på www.tece.com/sealbag.

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

luftespalte under døren.

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

Bad(gang)

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

Det er fliser på vegger og malte plater i himlinger.

Fliser på gulvet. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 5mm til nedsenket sone og ytterligere 10mm fall i nedslagsfelt for vann.

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

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

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

Lekkasjesikring på slike cisterner kalles "sealbag"

Det kan også finnes dokumentasjon vedrørende denne cisternen på www.tece.com/sealbag.

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

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

Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

Vaskerom

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

Det er malte bygningsplater på veggene og i himling.

Vinylbelegg med oppbrett ved sokkel på gulvet. Fall på gulvet er lasermålt, og det er registrert 2-3mm i tillegg til noe lokalt fall til sluk på dette gulvet.

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

Det er ingen synlige avvik vedrørende montering av belegg mot klemring i sluket.

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

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

Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon.

Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/frys, platetopp, mikro/kombi og stekeovn.

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.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Tilgjengelige avløpsrør er i plast.

Det er installert balansert ventilasjonsanlegg i denne boligen.

Anlegget var i drift på befaringsdagen, og det fungerer som tiltent.

Anlegget er også innvendig besiktiget og det er ingen tegn til mugg eller kondens.

Eier skifter årlig filter.

Det er sprinkleranlegg i bygget. Dette vedlikeholdes og oppdateres i regi av sameiet. Anlegget er ikke inngående kontrollert eller undersøkt av meg.

Det er installert viftekonvektor i stuen. Anlegget er ikke inngående kontrollert av meg da dette kreves spesial kompetanse.

Enheten er opplyst og fungere til sin hensikt.

Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.

Automatsikringer og AMS strømmåler. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.

Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig 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](#)

Det er ikke registrert avvik som vil ha betydning for HMS på bygget.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

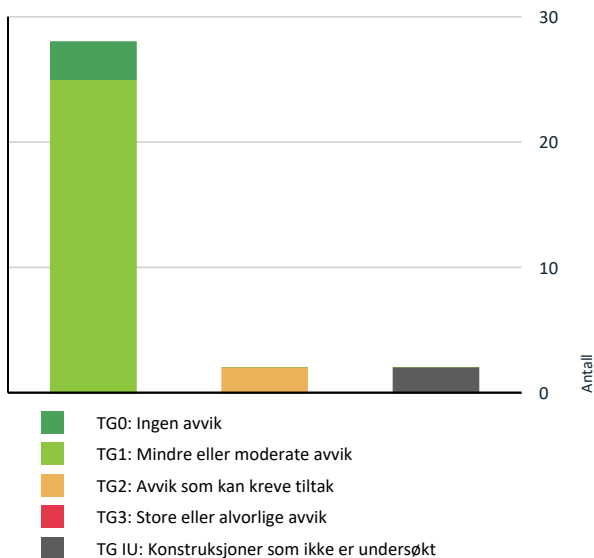
Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger byggemeldte tegninger som stemmer med bruken på befaringsdagen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger gitt av eier om byggeår, oppgraderinger og utført vedlikehold er lagt til grunn dersom annet ikke fremgår av rapporten.

Konstruksjoner og bygningsdeler som ikke var tilgjengelige for inspeksjon på befaringdagen er ikke kontrollert, og tilstanden er vurdert ut fra synlige forhold.

Skjulte installasjoner som elektrisk anlegg, rørføringer i vegger og konstruksjoner er ikke åpnet eller demontert, og vurderes derfor kun på bakgrunn av synlige forhold.

Der dokumentasjon ikke har vært fremlagt, er vurderingene basert på visuell befaring og generelle erfaringstall for tilsvarende bygninger.

Bygningen forutsettes brukt og vedlikeholdt på normal måte i henhold til bygningens alder og konstruksjon.

Befaringen kan ha blitt utført under værforhold som kan ha påvirket muligheten til å avdekke enkelte forhold, særlig utvendige forhold og fuktforhold.

Tekniske installasjoner er ikke funksjonstestet utover normal bruk under befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2015

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Det er utført stikkprøver utvendig på vinduer som kan nås fra bakkeplan.

TG 1 Dører

Beskrivelse

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan i betong. Innglasset.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i betong.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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

VÅTROM

2. ETASJE > BAD(SOV)

Generell

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD(SOV)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegger og malte plater i himlinger.

2. ETASJE > BAD(SOV)

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 15mm fall til sluk på dette gulvet.

2. ETASJE > BAD(SOV)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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



2. ETASJE > BAD(SOV)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

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

Lekkasjesikring på slike cisterner kalles "sealbag"

Det kan også finnes dokumentasjon vedrørende denne cisternen på www.tece.com/sealbag.

2. ETASJE > BAD(SOV)

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD(SOV)

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5



2. ETASJE > BAD(GANG)

Generell

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD(GANG)

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegger og malte plater i himlinger.

2. ETASJE > BAD(GANG)

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 5mm til nedsenket sone og ytterligere 10mm fall i nedslagsfelt for vann.

2. ETASJE > BAD(GANG)

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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



2. ETASJE > BAD(GANG)

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

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

Lekkasjesikring på slike cisterner kalles "sealbag"

Det kan også finnes dokumentasjon vedrørende denne cisternen på www.tece.com/sealbag.

2. ETASJE > BAD(GANG)

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD(GANG)

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

Tilstandsrapport



2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er malte bygningsplater på veggene og i himling.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg med oppbrett ved sokkel på gulvet. Fall på gulvet er lasermålt, og det er registrert 2-3mm i tillegg til noe lokalt fall til sluk på dette gulvet.

Vurdering av avvik:

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

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.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å utbedre fallforholdet mot sluk ved neste renovring av vaskerommet, for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes effektivt til sluk og redusere risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Per i dag har avviket ingen umiddelbar konsekvens, men manglende fall kan over tid føre til oppsamling av vann og økt fare for vannskader.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjikt på befæringsdagen.

Det er ingen synlige avvik vedrørende montering av belegg mot klemring i sluket.



2. ETASJE > 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.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

2. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

Tilstandsrapport

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/frys, platetopp, mikro/kombi og stekeovn.

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

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør er i plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG IU Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er sprinkleranlegg i bygget. Dette vedlikeholdes og oppdateres i regi av sameiet. Anlegget er ikke inngående kontrollert eller undersøkt av meg.

TG IU Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert viftekonvektor i stuen. Anlegget er ikke inngående kontrollert av meg da dette kreves spesialkompetanse. Enheten er opplyst og fungerer til sin hensikt.

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 anbefalt at beredere over 1500w tilkobles direkte via fast punkt eller vedlikeholdsbytter.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Merk at dette kun er en anbefaling og ikke et krav. Kravet melder seg først den dagen bereder skal skiftes.



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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2015
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det kan fremlegges dokumentasjon. Dette gjelder også for installert elbil-lader fra 2024.
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- 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 varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det er ikke behov for ytterligere kopntroll av dette anlegget.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke registrert avvik som vil ha betydning for HMS på bygget.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

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?

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

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



Carpport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	110	6	16	132	
SUM	110	6	16		
SUM BRA	132				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré/gang, soverom, garderobe, bad (sov), soverom 2, soverom 3, bad(gang), vaskerom, stue/kjøkken	Bod	Innglasset balkong

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er installert elbil-lader i 2024 og innglassing på balkong er etablert i 2022.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Tom Erik Tørring	Takstingeniør
	Gaute Holm	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	36	662		42	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sakkastadvika 8

Hjemmelshaver

Holm Gaute Pal, Håvardsen Kari-Anne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger fint plassert i etablert og rolig området. Det er kort avstand til skoler, barnehager og butikker/kjøpesenter. Flott utsikt mot nord/vest.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei 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 pent opparbeidet.

Tinglyste/andre forhold

Det er heis i bygget. Det er også fast parkering og bod-plass i lukket anlegg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	04.05.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	04.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Gaute Holm

Boligen

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

Sakkastadvika 8

5538 Haugesund

1106-36/662/0/42



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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Aibel

Beskrivelse av arbeidet: El-bil lader montert i fellesgarasje. I regi av styret.

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?

♦ **Ja**

Terrasse innglasset av Glass og Låsservice i 2022.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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.



Adresse

Sakkastadvika 8, 5538 HAUGESUND

Dato for energimerking

15.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-296152

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300290749

Gårdsnummer

36

Bruksnummer

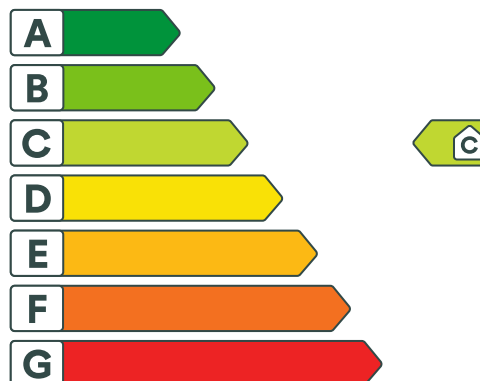
662

Seksjonsnummer

42

Bruksenhetsnummer

H0201



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2015

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

132,0 m²

Oppvarmet bruksareal

110,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

110,39 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

100,60 kWh/m²

Totalt levert pr. år

11 066 kWh



Sakkastadvika 8, 5538 HAUGESUND



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Sakkastadvika 8, 5538 HAUGESUND



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 13: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 14: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rønett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Solsiden mandag 27.04.2026 kl. 18:00 - Nordheim Sanitetsforening - Kjellesvikvegen 3, 5542 Karmsund.

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:

22 fremmøtte hvorav 22 med stemmerett samt 2 fullmakter som til sammen blir 24 stemmer. Ingen fra Vestbo denne gang.

- 1.2 Valg av møteleder og sekretær:

Møteleder: Ole Andreas Glette

Sekretær: Ann Elise Vikingstad

- 1.3 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

Møtet ble erklært lovlig innkalt.

- 1.4 Valg av protokollvitne

Protokollvitne: Øyvind Måge og Arnfinn Askeland

2. Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsoppgjør og revisjonsberetning

Vedtak:

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

4. Godtgjørelse til styret og revisor

Godtgjørelse vedtas på bakgrunn av styrearbeid utført det siste året.

Vedtak:

Styreleder 50.000 kr.

Nestleder 25.000 kr.

Styremedlemmer 20.000 kr.

Varamedlemmer 2.500 pr. møte maks 20.000 kr.

Revisors godtgjørelse fastsatt etter regning.

Ingen innvendinger.

5. Saker til behandling

1. Innkommende saker fra Harald Heggland - Se svar i vedlagt dokument

1.1 Endring av vedtak.

Pkt 13: Vedlikehold av fellesareal.

Sameiet skal holde etc. endres til.

Styret har ansvar for å sikre at bygninger og tomten vedlikeholdes, utvikle en vedlikeholdsplan som identifiserer nødveddige tiltak og tidsfrister.

Tiltak som fører til foringelse, skal prioriteres.

Begrunnelse.

Regelmessig vedlikehold forhindrer foringelse og beskytter felles eiendom.

Befaring av eiendommen, gir styret en forståelse av tilstand, avdekker feil bruk av arealer, behov for reparasjoner eller nye skader.

Ref, minnepinne, følger med eierseksonen, et avsnitt: til styret som handler om vedlikehold.

1.2. Avvik

Ref: pkt. 5 vedlikeholdsplan.

Følgende avvik for Sakkastadvika 7 tas med i planen.

- 1: Lys som sikrer at navneskilt kan leses når det er mørkt.
- 2: Pukkgang på oppsiden av bygget utformes tilsvarende det på sørsiden av bygget. Panel på nordsiden av inngangen er skittent.
- 3: Nedre ende av stolpene som holder utbygget fremfor inngangen oppe er begynt å sprekke opp og må påføres antisoppmiddel.
- 4: Rør som fører til nøkkelboks er rundt og gul farge på side mot solpe er synlig. På nabobygget er siden mot stolpe flat.

Dette er en bedre løsning mhp. vedlikehold.

1. Bossrom.

Forslag til bedre orden.

Det står en del redskaper på gulvet. Nødvendig reskap henges opp på vegg med navneskilt, «adresse» Den som skal gjøre rent, skal ikke flytte på noe.

Reolen er forsynt med flere hyller og ikke merket med hva de skal brukes til.

Fåreslår at denne fjernes og at arrangement/hylle henges opp med skilt på hva som skal være der. Sekker til plast/matavfall, kniv, vaskemiddel.

2 Råteskader på bygg

Se vedlagte saksdokument.

Dette er en omfattende sak og vil bli presentert og gjennomgått i Årsmøtet.

Vedtak:

Vedtak i sak 1

Styret ved Kenneth tar en gjennomgang av sakene som var meldt inn av Harald ihht. svar som er gitt.

Vedtak i sak 2

1. Brunt treverk på bygg 6 og 8 skiftes ut med fasadeplater. Farge mest mulig lik eksisterende brunfarge.
2. For bygg 3, 5 og 7 skiftes ut bordkledning som ved inspeksjon viser seg å være råtne.
3. Kostnadene finansieres ved å ta opp lån i bank med 10 års nedbetalingstid fra ferdigstillelse. Byggelån etableres for byggefasen.
4. Byggmesterkompaniet velges som leverandør.
5. Vestbo vil stå for byggeledelse på oppdrag for Sameiet Solsiden.

6. Valg av styre og varamedlemmer

Valg av styre og varamedlemmer.

Vedtak:

Etter valg av nye styremedlemmer består komplett styre av:

Styreleder (valgt for 2 år): Kenneth Aga Olsen

Nestleder (ikke på valg): Ann Elise Vikingstad

Styremedlem (gjenvolgt for 2 år): Kjell Leiv Vikra

Styremedlem (Ikke på valg): Kari Rosell

Styremedlem (Ikke på valg): Eilef Stange

Varamedlem (valgt for 1 år): Odd Nesheim

Varamedlem (valgt for 1 år): Ole Andreas Glette

Valgkomite: Øyvind Måge og Svein Johnsen

Protokoll for Sameiet Solsiden

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ole Andreas Glette (sign.)	04.05.2026
Sekretær	Ann Elise Vikingstad (sign.)	03.05.2026
Protokollvitne	Øyvind Måge (sign.)	03.05.2026
Protokollvitne	Arnfinn Askeland (sign.)	03.05.2026

Innkalling til
Ordinært årsmøte
Sameiet Solsiden



Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Solsiden

Det innkalles herved til ordinært årsmøte

tirsdag 22.04.2025 kl. 18:30 Sted: Hotel Maritim (Caiano 2), Åsbygata 3

Dagsorden:

- 1 Konstituering
- 2 Årsmelding
- 3 Årsoppgjør og revisjonsberetning
- 4 Godtgjørelse til styret og revisor
- 5 Saker til behandling
 - 5.1 Innkommende forslag #1 fra Svein Johnsen
 - 5.2 Innkommende forslag #2 fra Svein Johnsen
 - 5.3 Innkommende forslag fra Harald Hegland
 - 5.4 Vedtektsendring § 10
 - 5.5 Innkommende forslag fra Willy Postvoll/Inge Vaaga: Vann lekker mellom yttervegg og terrassedekket
 - 5.6 Innkommende forslag fra Willy Postvoll/Inge Vaaga: Fukt og soppskader i kjellerbodene
 - 5.7 Innkommet forslag: Informasjon fra styret i Sameiet Solsiden
 - 5.8 Innkommet forslag fra Svetlana Ellingsen
 - 5.9 Vask av byggene
 - 5.10 Vedtektsendring § 15 Vedlikeholdsfond
- 6 Valg

Velkommen til årsmøte!

Haugesund, 21.03.2025
Styret i Sameiet Solsiden

1. Konstituering

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

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

3. Årsoppgjør og revisjonsberetning

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

4. Godtgjørelse til styret og revisor

Godtgjørelse vedtas på bakgrunn av styrearbeid utført det siste året.

Forslag til vedtak:

- Styreleder kr. 40 000
- Nestleder/sekretær: kr. 20 000
- Styremedlemmer kr. 15 000
- Varamedlemmer kr. 2 500 (maks kr. 15 000)
- Revisors godtgjørelse fastsettes etter regning.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

5. Saker til behandling

5.1 Innkommende forslag #1 fra Svein Johnsen

Vi har et flott og ryddig sameie med god oppslutning om dugnad og innsats for å holde området tiltalende med god standard. Men, liten tue kan velte stort lass, inntrykket skjemmes av et rotete skiltregime.

Jeg foreslår derfor at følgende tilføres vedtektenes punkt **10 Ordensregler:**
Navneskilt på ringetablå, postkasser og entredører skal være normert etter en mal fastsatt av styret. Ved eierskifte vil nye sameiere få skilt kostnadsfritt ved å henvende seg til styret. Kostnadene for skilt dekkes av felleskostnadene.

I praksis foreslås følgende angående ringetablå: eksisterende tablå skiltes kun med leilighetsnummer. En ny separat ramme med alle leilighetsnummer og tilhørende navn på eier av leiligheten monteres ved siden av ringetablået.

Forslag til vedtak: Jeg foreslår derfor at følgende tilføres vedtektenes punkt **10 Ordensregler:**

Navneskilt på ringetablå, postkasser og entredører skal være normert etter en mal fastsatt av styret. Ved eierskifte vil nye sameiere få skilt kostnadsfritt ved å henvende seg til styret. Kostnadene for skilt dekkes av felleskostnadene.

Styrets innstilling: Styret jobber med saken og følgende vil bli utført: Lik display og oversikt ved alle innganger. Dør skilt er hvert enkelt sitt ansvar.

5.2 Innkommende forslag #2 fra Svein Johnsen

Flertallet av sameierne i bygg 1 (Sakkastadvika 6) bruker garasjedøren bak glasscontaineren. Dette er en skadet dobbeltdør (skjev av stormskade) og fungerer dårlig. Foreslår at den byttes ut i en enkeltdør med automatisk åpner.

Forslag til vedtak: Dobbeldør byttes ut i en enkeltdør med automatisk åpner.

Styrets innstilling: Døren er ordnet. I tillegg vil alle dørene inn til garasjeetasjene bli malt i løpet av våren. Døren er også en rømningsvei.

Når det gjelder automatisk åpner på dør, må alle dørene ses på samtidig, og styret foreslår at dette ikke utføres nå. Pris vel kr 200.000,00

5.3 Innkommende forslag fra Harald Hegland

Saker til Årsmøtet 22.04.25 i Sameiet Solsiden Org. Nr. 913979761. Vill det ikke være fint om vi alle kan verne om lov, helse og materielle verdier i Sameiet Solsiden, samt bidra til godt bomiljø for beboerne. Gjennom lovpålagt forskrift, vedtekter og ordensregler er dette mulig. Ref. E-mail 05.02.25, vedr. saker til årsmøtet 22.04.2025. Ref. Vedtekter. Møteledelse og protokoll, punkt 5. vedlikeholdsplan. Følgende saker bes tatt med i plan og budsjett, som styret skal utarbeide og legge frem på årsmøtet, Utbedre/tette lekkasje fra tak på bygg, Sakkastadvika 7. Rep. Av manglende lys i gatelykter/gangvei Rep. av lys i bod/ garage 1-103. Lyset er tent og slukker ikke når boden forlates. Det må være mørkt for lagring av produkt vedr. beredskapsplan. Viser forøvrig til vedtekter, punkt 2 vedrørende hva sameiet omfatter. Til fellesarealene hører blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner. Bygg sakkastadvika 7. De nederste kledningsbord er skitne(sopp) på side mot gangvei og kortside mot sør. På side mot gangvei, er avstand fra plen til nederste kledningsbord under 15 cm (krav). Til sammenligning er avstanden større på bygg Sakkastadvika 5. På nordsiden ved inngang til Sakkastadvika 7, er det grønske på veggen. Konklusjon: Vask av bygg er nødvendig. Vedteker. Ref E-mail hvor det er angitt at vedtektene er vedtatt 22.04.2021. Revisjon, dato er ikke påført vedtektene. Sidetall (1 av x, 2 av x) etc er heller ikke påført. Ref. Punkt 10 Ordensregler. Det henvises til regler for Huseiernes landsforbund, men ingen henvisning til hvor de kan finnes. Dato for revisjon er heller ikke angitt. Innernkontroll håndbok for Sameiet Solsiden. Ved innflytting, 01.07.2023, ble det overlevert perm mrk. Internkontroll håndbok for Sameiet Solsiden. og merket med: tilhører leilighet 1-103. Denne håndboken tilhører den enkelte leiligheten og skal følge leiligheten ved evt. salg. Denne håndboken må oppdateres. Sitat. Samtlige beboere har et ansvar for at HMS-arbeidet i Solsiden drives godt. De beste resultater kommer med systematiske forbedringer, ikke ved skippertak. Riktig gjort første gang lønner seg. Det er bedre og billigere å forebygge en å reparere.

Mvh Harald Hegland

Forslag til vedtak: Styret oppfatter mye av dette som info og ikke som forslag. Henviser for øvrig til årsmelding.

Når det gjelder henvisning til punkt 10 i vedtektene og Huseiernes Landsforbund/Ordensregler er dette en feilskrift som ikke har vært oppdaget. Sameiet er ikke medlem av Huseierne Landsforbund, våre vedtekter er laget etter Lov om eierseksjoner, dette vil bli rettet opp.

Når det gjelder utbedring av div lekkasjer henviser til styret kommentar under forslag 3.1.

Styrets innstilling: Styret oppfatter mye av dette som info og ikke som forslag. Henviser for øvrig til årsmelding.

Når det gjelder henvisning til punkt 10 i vedtektene og Huseiernes Landsforbund/Ordensregler er dette en feilskrift som ikke har vært oppdaget. Sameiet er ikke medlem av Huseierne Landsforbund, våre vedtekter er laget etter Lov om eierseksjoner, dette vil bli rettet opp.

Når det gjelder utbedring av div lekkasjer henviser til styret kommentar under forslag 3.1.

5.4 Vedteksendring § 10

Ref. sak 5.4 hvor det er behov for å korrigere punkt 10 i vedtektene som i dag står slik:

10. ORDENSREGLER Som ordensregler for eiendommen gjelder Huseiernes landsforbunds ordensreglement, med mindre andre ordensregler blir fastsatt av årsmøtet. Endring av husordensreglene gjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet.

Forslag til vedtak: Punkt 10 i vedtektene endres *fra*

10. ORDENSREGLER Som ordensregler for eiendommen gjelder Huseiernes landsforbunds ordensreglement, med mindre andre ordensregler blir fastsatt av årsmøtet. Endring av husordensreglene gjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet.

til

10. ORDENSREGLER Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5.5 Innkommende forslag fra Willy Postvoll/Inge Vaaga: Vann lekker mellom yttervegg og terrassedekket

Det er en svakhet i tetningen mellom betongterrassene og ytterveggen som fører til at det renner betongvann ned over vinduer og til terrassegulvet. Dette vannet er sterkt basisk og påfører vinduene etseskader (se bilde). I tillegg vil de med inn-glasset terrasse være plaget med fukt/dugg som skader utemøbler og tepper.

Det er lagt ett vinkelbeslag mot veggen og ned på betongen i terrassene. Ned mot betonggulvet er det lagt en fugemasse som ikke holder tett (se bilde). Problemer med rennende betongvann er størst for de som bor i nest øverste etasje.

Denne svakheten kan utbedres ved å skru av det innerste bordet på terrassen og sage ut listverket på undersiden av bordet. Videre må gammel fugemasse fjernes før det påføres ny lekkasjesikker værbestandig fugemasse (Tec7 ROOF). Til slutt må terrassebordet monteres tilbake. Kostnad for denne utbedringen vil være moderat.

Forslag til vedtak: Det foreslås vedtak om å sette ut arbeidet med utskifting av fugemasse innerst på terrassedekket for de beboerne som er plaget med lekkasjer.

Styrets innstilling: Dette er en prioritert oppgave som skal utføres i løpet av året.

5.6 Innkommende forslag fra Willy Postvoll/Inge Vaaga: Fukt og soppkader i kjellerbodene

Periodevis oppstår det fukt nederst på betongveggen mot øst inne i garasjelegget vårt. Det ser ut som om den nederste etasje er sterkest berørt. Dette fører til muggskader på inventar i bodene og begrenser hva som kan oppbevares der nede.

Problem med fukt er særlig utfordrende på varme sommerdager hvor varm luft trekkes inn og kjøles ned inne i garasjen. Som kjent fører nedkjøling av varm luft til kondensering og denne legger seg typisk på innerveggen hvor det er kaldest.

Det kan nok også være mindre fuktproblemer under andre driftsforhold i garasjen.

Forslag til vedtak: Det foreslås vedtak om å sette i gang en utredning for å lete etter løsninger som kan utbedre fuktproblemene i garasjen vår. Vi kjenner til at Sintef Byggforsk har arbeidet mye med disse tingene.

Styrets innstilling: Dette har vært et problem i nederste kjelleretasje siden byggene var nye i 2014. Det ble allerede da tatt opp med både Kruse Smidt og Vassbakk & Støl. Tilbakemeldingen var at dette var noe en måtte regne med p.g.a. kondens ved store temperaturforandringer. Det kan være god hjelp å plassere et par fuktboller i boden.

5.7 Innkommet forslag: Informasjon fra styret i Sameiet Solsiden

Jeg tenker vi hører litt lite fra hva styret i sameiet Solsiden har fått til behandling og hvilket arbeid som er utført. Jeg regner med at det avholdes styremøter regelmessig og at det skrives referater fra møtene.

Det er ellers veldig positivt at styret har fått etablert en Facebook gruppe for sameiet Solsiden. Jeg håper denne kan utvikles som nyttig informasjonsportal og en kanal hvor beboerne kan utveksle erfaringer andre har nytte av.

Forslag til vedtak: Det foreslås vedtak om å dele møtereferat fra styremøtene med beboerne i sameiet. Dette kan gjøres ved å sende referater på e-post eller å benytte en fildelingstjeneste som hvor alle beboerne får tilgang.

Styrets innstilling: Styret har sendt informasjon til alle 5-6 ganger i løpet av 2024 hvor generell informasjon er gitt. Informasjonen er sendt ut både som e-post og i det siste via SMS i tillegg er det et mål at facebook skal brukes aktivt.

Styret kan imidlertid ikke støtte forslag at styrereferat skal sendes ut, da ikke alle saker som behandles på styremøter kan deles og offentliggjøres.

5.8 Innkommet forslag fra Svetlana Ellingsen

Hei, vi ønsker at årsmøtet 2025 diskuterer å søke Hgsd kommune om å sette opp 2 til 3 parkeringsplasser mellom blokk 6 og 8. Vi forventer et enda større press på parkering. Spesielt for leietakerne i blokk 6 og 8.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget Det var også tatt opp på årsmøte for et par år siden og ble ikke vedtatt Skal det utvides med flere parkeringsplasser må det søkes om godkjenning av Haugesund Kommune. I tillegg må det også trolig søke om en omregulering da området er definert som felles/friområde i

reguleringsplanen.

5.9 Vask av byggene

Byggene må vaskes og det er ulike måter å få det utført på. Styret har fått et tilbud fra Algenmax AS på kr 730.000 inkl mva. Prisen er høy, men vaskesystemet er unikt og gir utrolige gode resultater. Det gis også 5års garanti på arbeidet.

Ved å inngå avtale med Algenmax vil sameiet få et stort underskudd i 2025 uten at det vil gi økonomiske utfordringer. Det finns også enklere og billigere løsninger men styret innstiller på at vi godkjenner tilbudet fra Algenmax.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner tilbudet fra Algenmax.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

5.10 Vedtektsendring § 15 Vedlikeholdsfond

Årsmøte 22.04.2024 for 2023 vedtok at det skulle opprettes og kr 1.000.000 (en million) og årsmøte skulle i fremtiden avgjøre størrelsen på beløpet som skulle overføres. I praksis står beløpet på en sparekonto. Vedtaket er tatt inn i vedtektene som punkt 15. Styret foreslår at punktet slettes i vedtektene og at styret kan føre beløp fra driftskonto til sparekonto og tilbakeføre ved behov mer penger på driftskonto. Med rentenivået som er i dag vil dette gi oss gode finansinntekter.

Forslag til vedtak: § 15 Vedlikeholdsfond strykes fra vedtektene.

Påfølgende paragrafer forskyves tilsvarende.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

6. Valg

I år er følgende verv på valg:

- Styreleder
- Styremedlem *2
- Valgkomite

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:

- Styreleder Ole Andreas Glette Sakkastadvika 3 (gjenvalg/1 år)
- Styremedlem Ann Elise Vikingstad Sakkastadvika 5 (gjenvalg/2 år)
- Styremedlem: Eilef Stange, Sakkastadvika 6, (ny/2 år)
- Styremedlem: xx
- Valgkomite: Øyvind Måge (ny/et år) og Svein Johnsen (gjenvalg/et år)

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn): _____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøte for Sameiet Solsiden
tirsdag 22.04.2025

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.

Årsmelding 2024 for Sameiet Solsiden

STYRET

Styret har bestått av:

Styreleder, Ole Andreas Glette, Sakkastadvika 3
Medlem, Øyvind Måge, Sakkastadvika 6
Medlem, Kjell Leiv Vikra, Sakkastadvika 7
Medlem, Ann Elise Vikingstad, Sakkastadvika 5
Medlem, Inger Marie Veseth Lervik, Sakkastadvika 8
Varamedlem, Kari Rossel, Sakkastadvika 5

Valgkomite:

Svein Johnsen, Sakkastadvika 6

Willy Postvoll, Sakkastadvika 5

MØTER

Styret in 2024 har bestått av 3 menn og 2 damer samt ett kvinnelig varamedlem.

I tillegg til formelle møter med sakslister har det vært kontakt både via e-post, SMS og direkte kontakt. Det har vært utført en god del dagnadsarbeid av styremedlemmene, både når det gjelder hastesaker som dukker opp og noe daglig drift.

Øyvind Maage og Inger Marie Veseth Lervik har valgt å trekke seg fra styret og styret vil takke de for arbeidet som er utført. Øyvind har vært med i styret i en årrekke og har vært en resursperson, styret kan love Øyvind at vi fremdeles vil bruke hans erfaring og kunnskap. Inger Marie har kun vært med i styret i ett år og trer ut av styret da de skal flytte i løpet av året.

VEDLIKEHOLD

Det er blitt utført en del vedlikehold i løpet av 2024, men noe av det som var planlagt fra styret og saker som ble vedtatt på sist årsmøte ble utsatt. Hovedårsaken til at alt ikke er gjennomført er at det dukket opp en del saker som måtte utføres rask og da vi var usikre på hvor mye det ville koste oss økonomisk. Bl.a. ble det utført store reparasjoner med å rette opp kritiske feil på 3 av heisene i tillegg til nødvendig bytte av alarmanlegg som tilsammen belastet regnskapet med ca kr 300.000,00. Taklekkasjene i Sakkastadvika 6 fullført med en utgift på ca kr 100.000,00 som kom i tillegg til utgiftene på ca kr 715.000,00 bokført i 2023.

Det som har hovedprioritet vedr vedlikehold i 2025 er:

- Lekkasjer i terrasser
- Bytte en del kledning p.g.a. råteskader
- Vask av byggene

Styret er oppmerksom på at det kan oppstå uforutsette ting som må prioriteres slik at evt planlagte saker må utsettes.

Styret planlegger også i år en felles dagnadsdag med fokus på uteområdene. Det er frivillige å være med men i tillegg til litt jobbing så er det også sosialt. Avsluttes med pizza og brus. Invitasjon med dato kommer etter påske men datoen blir før 17.mai.

ØKONOMI

De økonomiske forhold beskrives i vedlagte årsregnskap

ANNEN INFORMASJON FRA STYRET

Styret har god kontroll og rutiner på HMS. Det blir utført jevnlig kontroll etter intervaller i et HMS program utarbeidet av Vestbo BBL. Her kontrolleres bl.a. brannalarm, sprinkleranlegg, varmpumper, heis, brannslukkere i fellesområder samt uteområder som f.eks lekeplass. Noen av disse punktene blir det også i tillegg utført service på av eksterne firmaer. Styret har også flere ganger sendt ut kontrollskjema som hver enkel kan/bør gjennomgang da mye av HMS er hver enkel sitt ansvar.

I og med at sameiet ikke har noen form for vaktmestertjeneste kan enkelte saker ta litt lengre tid å få rettet/utført. Styret har med jevne mellomrom en gjennomgang og noe av det som da oppdages blir ordnet på dugnad mens noe blir bestilt av håndverker. Tror ikke alle er klar over det, men det er mange timer med arbeid som blir utført på dugnad og sparer sameiet for store beløp. Skulle vi ansette en vaktmester uansett i hvilken stillingsbrøk hadde det nok belastet sameiet med noen hundre tusen ekstra hvert år.

Nå når byggene nærmer seg 11år siden ble ferdige og behov for mer vedlikehold sannsynligvis øker og ikke minst så øker priser på varer og tjenester også, må vi regne med at fellesutgiftene vil øke.

På årsmøte 15.04.24 ble det vedtatt å utvide de 3-4 siste trinnene i gangstien opp mot Salhusvegen. Dette er ikke blitt utført da styret i løpet av året ble klar over at ny sykkel/gangsti skal opparbeides. Som sikkert en god del har fått med seg er det blitt satt opp en del røde og oransje markeringsstolper, de røde markerer området som Rogaland Fylkeskommune skal overta iflg godkjent reguleringsplan. Styret har mottatt en kontrakt med et tilbud med et beløp som vi ikke har godtatt. Saken ivaretas nå av juridisk avd hos Vestbo BBL i Bergen

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.03.2025

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.03.2025

Årsregnskap 2024 Sameiet Solsiden

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader		2 100 252	1 909 272	2 100 200	2 100 200
TV/ Internett		463 488	463 488	463 488	463 488
Leieinntekter garasje/parkering		287 040	287 040	287 040	287 040
Strøm		62 246	75 673	75 420	71 000
Sum inntekter		2 913 026	2 735 473	2 926 148	2 921 728
Kostnader					
Styrehonorar	2	120 000	120 000	120 000	120 000
Arbeidsgiveravgift og andre lønnskostnader	3	16 920	16 920	16 920	16 920
Sosiale kostnader/ aktiviteter	3	10 122	12 156	15 000	25 000
Energi, strøm		514 564	561 667	650 000	550 000
Renovasjon, vann og avløp		6 081	3 016	5 000	6 500
Renhold		230 466	254 144	250 000	225 000
Leie maskiner, utstyr		690	0	0	2 000
Verktøy, inventer, rekvisita		2 689	9 248	12 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger		377 685	723 308	500 000	500 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg		0	3 236	5 000	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde		1 626	16 005	30 000	20 000
Rehabiliteringsprosjekter		0	231 250	0	0
Periodisk vedlikehold (heis, alarm)		487 366	164 415	200 000	250 000
Avskrivninger eiendeler	4	32 635	32 635	32 635	32 635
Serviceavtaler		17 932	13 672	16 000	0
Forsikringskadesaker		38 000	0	0	30 000
Revisjonshonorar		6 370	6 045	6 045	6 400
Forretningsførerhonorar		142 162	135 165	134 200	150 000
Forretningsførerhonorar - tilleggstjenester		20 625	91 931	19 800	19 900
Honorar regnskap		2 039	0	0	0
Vaktmestertjenester		132 750	126 816	130 000	134 000
Kontorrekvisita		0	0	1 000	0
Telefon/datakostnader		14 175	6 383	6 000	12 500
Porto og andre forsendelseskostnader		645	374	0	1 300
TV/ Internett		437 376	424 030	463 488	460 000
Forsikring		280 355	179 255	197 000	309 000
Andre driftsutgifter (gebyrer, gen.forsaml. reisekostnader m.m)		1 917	2 025	3 000	2 000
Tap på fordringer		0	84	0	0
Sum kostnader		2 895 190	3 133 778	2 813 088	2 883 155
Driftsresultat		17 836	-398 305	113 060	38 573
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		21 418	162	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-21 418	-162	0	0
Årets resultat		39 254	-398 142	113 060	38 573
Overført til/fra annen egenkapital		-39 254	398 142	0	0

Årsregnskap 2024 Sameiet Solsiden

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre fellesanlegg	4	228 446	261 081
Sum anleggsmidler		228 446	261 081
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		16 502	17 016
Forskuddsbetalte kostnader		5 920	23 563
Andre restanser		0	24 732
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 327 013	2 430 182
Innestående på sparekonto		1 019 262	0
Sum omløpsmidler		2 368 698	2 495 493
SUM EIENDELER		2 597 143	2 756 573

Årsregnskap 2024 Sameiet Solsiden

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		2 404 559	2 802 701
Årets resultat		39 254	-398 142
Sum opptjent egenkapital		2 443 813	2 404 559
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		15 475	9 318
Leverandørgjeld		137 855	342 697
Sum kortsiktig gjeld		153 330	352 015
Sum gjeld		153 330	352 015
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 597 143	2 756 573

Sameiet Solsiden, 31.12.2024

Ole Andreas Glette
Styreleder

Kjell Leiv Vikra
Medlem

Inger Marie Veseth Lervik
Medlem

Øyvind Måge
Medlem

Ann Elise Vikingstad
Medlem

Note 0 - Informasjon om årsregnskapet

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

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

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

Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	2 143 478	2 508 985
Årets resultat	39 254	-398 142
Tilbakeføring avskrivninger	32 635	32 635
B. Årets endringer disponible midler	71 889	-365 507
C. Disponible midler pr 31.12	2 215 367	2 143 478
Avstemming		
Omløpsmidler	2 368 698	2 495 493
Kortsiktig gjeld	153 330	352 015
Disponible midler pr. 31.12	2 215 367	2 143 478

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter.

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

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

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

Anleggsmidler

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

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

Bygninger

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

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler

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

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingssplan:

A. Disponible midler fra foregående årsregnskap

B. Endring i disponible midler

C. Disponible midler årets regnskap

Note 2 - Lønn og styrehonorar

	2024	2023
5330 Styrehonorar	120 000	120 000
Sum	120 000	120 000

Styrehonorar utbetales etterskuddsvis etter endt styreperiode.

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

Note 3 - Arbeidsgiveravgift og andre lønnskostnader/ sosiale kostnader

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	16 920	16 920
5995 Andre sosiale kostnader	10 122	12 156
Sum	27 042	29 076

Note 4 - Eiendeler

	EL-bil ladestasjoner	EL-bil ladestasjoner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	289 979	36 372
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	289 979	36 372
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	86 994	10 912
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	202 985	25 460
Årets avskrivninger :	28 998	3 637
Anskaffelsesår :	2021	2021
Antatt levetid i år :	10	10

Resultat og balanse med noter for Sameiet Solsiden.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Solsiden

Styreleder	Ole Andreas Glette (sign.)	16.03.2025
Styremedlem	Ann Elise Vikingstad (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Kjell Leiv Vikra (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Inger Marie Veseth Lervik (sign.)	16.03.2025
Styremedlem	Øyvind Måge (sign.)	13.03.2025

Til årsmøtet i Sameiet Solsiden

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Solsidens 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: ZY0Y3-U02CT-QV10V-03YMYV-JIRPL-GXT93

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.



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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Solsiden tirsdag 22.04.2025 kl. 18:30 - Hotel Maritim (Caiano 2), Åsbygata 3.

1. Konstituering

Vedtak:

30 fremmøtte hvorav 22 med stemmerett samt 2 fullmakter som til sammen blir 24 stemmer. I tillegg møtte Vanessa Wiik fra Vestbo.

Møteleder: Ole Andreas Glette
Sekretær: Vanessa Wiik

Møtet ble erklært lovlig innkalt.

Protokollvitne: Kenneth Aga Olsen & Anton Dahl Nielsen

2. Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering og vedtatt godkjent.

3. Årsoppgjør og revisjonsberetning

Vedtak:

Årsoppgjøret ble godkjent og årsresultatet overføres til opptjent egenkapital.

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret og revisor

Godtgjørelse vedtas på bakgrunn av styrearbeid utført det siste året.

Vedtak:

- Styreleder kr. 40 000
- Nestleder/sekretær: kr. 20 000
- Styremedlemmer kr. 15 000
- Varamedlemmer kr. 2 500 (maks kr. 15 000)
- Revisors godtgjørelse fastsettes etter regning.

5. Saker til behandling

5.1 Innkommende forslag #1 fra Svein Johnsen

Vedtak:

Styret jobber med saken og følgende vil bli utført: lik display og oversikt ved alle innganger.

Dørskilt er hvert enkelt sitt ansvar.

5.2 Innkommende forslag #2 fra Svein Johnsen

Døren er ordnet. I tillegg vil alle dørene inn til garasjeetasjene bli malt i løpet av våren. Døren er også en rømningsvei.

Når det gjelder automatisk åpner på dør, må alle dørene ses på samtidig, og styret foreslår at dette ikke utføres nå. Pris vel kr 200.000,-

Vedtak:

Innsendt forslag ble ikke vedtatt.

5.3 Innkommende forslag fra Harald Hegland

Styret oppfatter mye av dette som info og ikke som forslag. Henviser for øvrig til årsmelding.

Når det gjelder henvisning til punkt 10 i vedtektene og Huseiernes Landsforbund/ Ordensregler er dette en feilskrift som ikke har vært oppdaget. Sameiet er ikke medlem av Huseierne Landsforbund, våre vedtekter er laget etter Lov om eierseksjoner, dette vil bli rettet opp.

Når det gjelder utbedring av div lekkasjer henviser til styret kommentar under forslag 3.1.

Vedtak:

Se vedtak i sak 5.4.

5.4 Vedteksendring § 10

Vedtak:

Punkt 10 i vedtektene endres *fra*

10. ORDENSREGLER Som ordensregler for eiendommen gjelder Huseiernes landsforbunds ordensreglement, med mindre andre ordensregler blir fastsatt av årsmøtet. Endring av husordensreglene gjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet.

til

10. ORDENSREGLER Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5.5 Innkommende forslag fra Willy Postvoll/Inge Vaaga: Vann lekker mellom yttervegg og terrassedekket

Vedtak:

Dette er en prioritert oppgave som skal utføres i løpet av året.

5.6 Innkommende forslag fra Willy Postvoll/Inge Vaaga: Fukt og soppkader i kjellerbodene

Vedtak:

Dette har vært et problem i nederste kjelleretasje siden byggene var nye i 2014. Det ble allerede da tatt opp med både Kruse Smidt og Vassbakk & Stol. Tilbakemeldingen var at dette var noe en måtte regne med p.g.a. kondens ved store temperaturforandringer. Det kan være god hjelp å plassere et par fuktballer i boden.

Ellers er styret på saken vedrørende en mulig utredning.

5.7 Innkommet forslag: Informasjon fra styret i Sameiet Solsiden

Vedtak:

Styret har sendt informasjon til alle 5-6 ganger i løpet av 2024 hvor generell informasjon er gitt. Informasjonen er sendt ut både som e-post og i det siste via SMS i tillegg er det et mål at facebook skal brukes aktivt.

Styret kan imidlertid ikke støtte forslag at styrereferat skal sendes ut, da ikke alle saker som behandles på styremøter kan deles og offentliggjøres.

5.8 Innkommet forslag fra Svetlana Ellingsen

Vedtak:

Styret støtter ikke forslaget Det var også tatt opp på årsmøte for et par år siden og ble ikke vedtatt Skal det utvides med flere parkeringsplasser må det søkes om godkjenning av Haugesund Kommune. I tillegg må det også trolig søke om en omregulering da området er definert som felles/friområde i reguleringsplanen.

5.9 Vask av byggene

Byggene må vaskes og det er ulike måter å få det utført på. Styret har fått et tilbud fra Algenmax AS på kr 730.000 inkl mva. Prisen er høy, men vaskesystemet er unikt og gir utrolige gode resultater. Det gis også 5års garanti på arbeidet.

Ved å inngå avtale med Algenmax vil sameiet få et stort underskudd i 2025 uten at det vil gi økonomiske utfordringer. Det finns også enklere og billigere løsninger men styret innstiller på at vi godkjenner tilbudet fra Algenmax.

Vedtak:

Årsmøtet godkjenner tilbudet fra Algenmax.

5.10 Vedtektsendring § 15 Vedlikeholdsfond

Årsmøte 22.04.2024 for 2023 vedtok at det skulle opprettes og kr 1.000.000 (en million) og årsmøte skulle i fremtiden avgjøre størrelsen på beløpet som skulle overføres. I praksis står beløpet på en sparekonto. Vedtaket er tatt inn i vedtektene som punkt 15. Styret foreslår at punktet slettes i vedtektene og at styret kan føre beløp fra driftskonto til sparekonto og tilbakeføre ved behov mer penger på driftskonto. Med rentenivået som er i dag vil dette gi oss gode finansinntekter.

Vedtak:

§ 15 Vedlikeholdsfond strykes fra vedtektene.

Påfølgende paragrafer forskyves tilsvarende.

Forslaget vedtatt.

6. Valg

Vedtak:

Etter valg av nye styremedlemmer består komplett styre av:

- Styreleder: Ole Andreas Glette (gjenvolgt for 1 år, på valg i 2026)
- Styremedlem: Ann Elise Vikingstad (gjenvolgt for 2 år, på valg i 2027)
- Styremedlem: Eilef Stange (ny - valgt for 2 år, på valg i 2027)
- Styremedlem: Kari Rossel (ny - valgt for 2 år, på valg i 2027)
- Styremedlem: Kjell Leiv Vikra (på valg 2026)

Etter valg av nye valgkomite består valgkomite av: Øyvind Måge og Svein Johnsen (et år)

Møtet ble hevet kl. 20.10. Alle vedtak var enstemmig når ikke annet fremkommer.

Protokoll for Sameiet Solsiden

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ole Andreas Glette (sign.)	23.04.2025
Sekretær	Vanessa Thorske Wiik (sign.)	24.04.2025
Protokollvitne	Anton Dahl Nielsen (sign.)	23.04.2025
Protokollvitne	Kenneth Aga Olsen (sign.)	24.04.2025

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Solsiden

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 Solsiden

1. Konstituering

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

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

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

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

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

2. Endre revisor

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

Transaksjonen omfatter blant annet Deloittes virksomhet i Haugesund.

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

Deloitte SpinCo AS er godkjent revisjons- og regnskapsselskap.

Deretter vil dette nye selskapet selges til Cedra Norge AS.

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

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

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

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

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

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

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Solsiden 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.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 20
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 20

Vedtak:

Vedtak: Antall fremmøtte 20 hvorav 20 med stemmerett og 0 fullmakt som tilsammen blir 20 stemmer.

Møteleder: Vanessa Wiik
Sekretær: Vanessa Wiik

Vedtak: Møtet ble erklært lovlig innkalt.

Vedtak: Ole Andreas Glette

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: 17
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 17

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 Solsiden

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Vanessa Thorske Wiik (sign.)	14.11.2025
Sekretær	Vanessa Thorske Wiik (sign.)	14.11.2025
Protokollvitne	Ole Andreas Glette (sign.)	14.11.2025

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjørt: 07.04.26 Side 1 av 2

Sameiet Solsiden	Vår ref.: 2279/42	Fødselsdato eier: 21.09.1993
Sakkastadvika 8	Type: Sameie	Fødselsdato medeier: 09.12.1992
5538 HAUGESUND	Eiere: Gaute Pal Holm, Kari-Anne Håvardsen	
Organisasjonsnr: 913 979 761	Seksjonsnr: 42	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned:	3 119		
Felleskostnader:	Fellesutgifter		2 343
Tilleggsytelser:	Altibox		568
	Garasje (1 plass)		208

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: Ole Andreas Glette
Adresse: Sakkastadvika 3
Postnr/-sted: 5538 HAUGESUND
Telefon: Mob.: 90507620
E-post: 946450197-NO@cogidocs.net

6: Ligning - 2025

Annen formue:	23 386	Gjeld:	0	Andre inntekter:	600
		Utgifter:	2		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	42	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 36/662 - seksjon:42
Bygningstype: Leilighetskompleks
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0002625521
--------------	------------------------	-----------	--------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	21.08.2018	SSBnr:	H0201
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	El. og sep.bal.venti
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Sameiet har vedlikeholdssystemet "VESTBO Vedlikeholdsplan"

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjørt: 07.04.26 Side 2 av 2

Sameiet Solsiden	Vår ref.: 2279/42	Fødselsdato eier: 21.09.1993
Sakkastadvika 8	Type: Sameie	Fødselsdato medeier: 09.12.1992
5538 HAUGESUND	Eiere: Gaute Pal Holm, Kari-Anne Håvardsen	
Organisasjonsnr: 913 979 761		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Sameiet har HMS-løsningen "VESTBO HMS"

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:** _____

**Jeg gir mitt samtykke til overdragelsen. /
Leiligheten tjener ikke som felles bolig for
ektefelle. (Styk det som ikke passer)**

Gaute Pal Holm
Andelseiers underskrift

Kari-Anne Håvardsen
Ektefelles-/Andelseiers underskrift

VEDTEKTER FOR SAMEIET SOLSIDEN

ORG.NR. 913 979 761

Vedtatt på årsmøtet 15.4.24 og endret på årsmøtet 22.4.25.

1. NAVN

Boligsameiets navn er **Sameiet Solsiden**.

2. HVA SAMEIET OMFATTER

Boligsameteiets navn er Sameiet SOLSIDEN og består av 5 leilighetsbygg med gnr. 36 bnr. 662 i Haugesund kommune. Byggene har følgende adresse;

- Sakkastadvika 3: 12 leiligheter
- Sakkastadvika 5: 12 leiligheter
- Sakkastadvika 6: 14 leiligheter
- Sakkastadvika 7: 12 leiligheter
- Sakkastadvika 8: 18 leiligheter
- Tilsammen: 68 leiligheter

I underetasjene er det tekniske rom, boder og 122 garasjeplasser

Den enkelte seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler.

Tilleggsdelene omfatter parkeringsplasser, private utearealer (terrasser) og boder. Private balkonger inngår i bruksenhetene for bolig.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/uteareal).

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkenes størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger) samt inngangsdører, vinduer, felles trapperom med heis, felles rømningstrapper, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringssskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes felles behov.

3. FORMÅL

Seksjonenes formål fremgår av seksjoneringsbegjæringen (bolig). Endring av formål krever samtykke fra årsmøtet med 2/3 flertall.

4. FYSISK BRUK AV EIERSEKSJONENE

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Den enkelte bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller bruksrettshavere.

Selv om den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter seksjonseieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

Allmenheten skal ha bruksrett til opparbeidet gang- og sykkelsti anlagt på sameiets eiendom. Allmenhetens bruksrett er begrenset til gang- og sykkeltrafikk samt lekeområder

5. PARKERING

Garasjeplassene er en del av tilleggsareal og disponeres av seksjonseier. Evt. ledige garasjeplasser disponeres av utbygger.

El-bil lading.

Sameiet er pliktig til å legge til rette for lading av el-bil. Sameiet har ansvar for at det er nok strøm kapasitet og må ta evt. kostnad med oppgradering. Seksjonseiere med leilighet i Sakkastadvika 3-5 og 7 samt de i Sakkastadvika 8 med garasjeplass i «eget bygg» kan kople el. billading direkte mot egen el-tavle/strømmåler. De andre seksjonseierne må kobles opp mot fordelingsskap. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

HC garasjeplasser

Noen av parkeringsplassene er tilpasset bevegelseshemmede (hc-plasser). Seksjonseiere, samt andre som bor fast sammen med dem i deres husstand, som har behov for hc-plass, har fortrinnsrett til bruk av disse plassene. Seksjonseiere som har en hc-plass som tilleggsdel til sin seksjon og som ikke har behov for hc-plass, plikter derfor å bytte sin plass med plassen til en seksjonseier som har slikt behov.

Dersom noen har behov for hc-plass, skal dette behovet meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon. Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den hc-plass som ligger nærmest inngangen til den beboer som skal ha hc-plassen. Retten til bytte bortfaller, dvs. at plassene byttes tilbake, når vedkommende som disponerer plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet.

6. RETTLIG RÅDIGHET OVER EIERSEKSJONENE

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Dog kan p-plasser som utgjør tilleggsdel til den enkelte seksjon, ikke overdras uavhengig av seksjonen.

Ved salg og bortleie av seksjoner skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes om ny eier/leietaker. Dette gjelder også ved utleie av tilleggsdeler.

Dersom en seksjonseier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler, samt vedtak fattet av årsmøtet og styret.

Sameiet har ikke oppløsningsrett, med mindre det foreligger tilslutning fra samtlige seksjonseiere

7. ÅRSMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte skal holdes innen utgangen av juni.

Ekstra ordinært årsmøte kan avholdes hvis styret finner det nødvendig eller når minst 10 prosent av seksjonseierne krever det og oppgir hvilke saker som skal behandles. Styret har ansvar for innkalling til evt. ekstraordinært årsmøte, frister er de samme som ved ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En seksjonseier kan møte ved fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Styremedlemmer, forretningsfører og revisor i sameiet har rett til å delta i årsmøte med forslags- og talerett. Sameiets styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede.

På årsmøtet har hver boligseksjon en stemme.

Alle seksjonseiere kan velges til verv i sameiet. En seksjonseier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende seksjonseiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Som skriftlig innkalling regnes også elektronisk.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt nedenfor, kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Møteledelse og protokoll

Styret foreslår styreleder til å lede årsmøtet og styremedlem til referent samt 2 personer til å undertegne protokoll sammen med referent. Årsmøte har rett til å komme med andre forslag.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal ordinært årsmøte behandle:

1. Årsberetning fra styret,
2. Årsregnskap, eventuelt regnskapsoversikt
3. Valg av leder, styremedlemmer og varamedlem og dets godtgjørelse
4. Valg av revisor
5. Vedlikeholdsplan

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse.

Vedtak foretatt av årsmøtet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene.

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

1. endring av vedtektene
2. ombygging, påbygging, større vedlikeholdsarbeider, eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
3. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
4. salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
7. samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
8. tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Det kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere for vedtak om

1. salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.
2. oppløsning av sameiet
3. tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
4. tiltak som går ut over seksjonseierne bo og bruksinteresser, uavhengig av størrelse på kostnad og økonomisk ansvar det medfører

8. STYRET

Sameiet skal ha styre bestående av 5 medlemmer, fortrinnsvis 1 person fra hvert bygg og 2 inntil varamedlemmer som velges av årsmøte med vanlig flertall. Styre- og varamedlemmer tjenestegjør 2 år med mindre årsmøtet bestemmer noe annet. Styreleder velges separat. Styret konstituerer seg selv etter årsmøte.

Årsmøte skal fastsette styrehonorar for foregående styreperiode. Styret skal legge fram forslag til honorar.

Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med lov, sameiets vedtekter, årsmøtets vedtak og husordensregler. Det skal føres protokoll over styrets vedtak og saker. Styret fører regnskap som følger kalenderåret.

Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer møter. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styrelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom forøvrig.

Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsførere. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Styret skal oppbevare masternøkkel til sameiets bebyggelse.

9. INHABILITET OG MINDRETALLSVERN

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

Ingen kan selv eller ved fullmakt eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven §§ 26 og 27.

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10. ORDENSREGLER

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

11. VEDLIKEHOLD AV EIERSEKSJONENE

Den enkelte seksjonseier skal for egen regning holde sin bruksenhet (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Dette gjelder likevel ikke p-plasser, da hele p-anlegget vedlikeholdes av sameiet. Seksjonseierne skal herunder vedlikeholde, reparere og skifte, vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater som tapet og gulvbelegg, himlingsplater, skillevegger, listverk, innvendige dører med karmen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasje unngås.

Seksjonseieren har også ansvaret for oppsteking og rens av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning.

Balkonger/terrasser (med rekkverk) vedlikeholdes av sameiet og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Dog skal seksjonseieren vedlikeholde innvendige flater samt rengjøring av glassrekkverk, samt holde sluk fritt for løv mv. Evt. innglassing på terrasse må seksjonseier ta kostnad med innstallering, vedlikehold og rengjøring samt sørge for at dører er festet og sikret. Selve innglassingen er forsikret gjennom sameiets forsikring.

Ved bruk av sameiets forsikring ved skader der seksjonseier har vedlikeholdsplikt tilfaller egenandel seksjonseier.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren å sende melding til sameiets styre så snart som mulig.

Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlige ovenfor sameiet og de øvrige seksjonseierne for tap som følge av forsømt vedlikehold.

12. VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL

Fellesarealet skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære årsmøtet for godkjenning. Sameiet skal holde bygninger og eiendommen forøvrig i forsvarlig stand så lenge plikten ikke tilligger seksjonseierne eller evt. velforening. Sameiet forestår vedlikehold av hele p-anlegget, selv om de enkelte p-plasser er tilleggsdeler til seksjonene.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom bruksenheten skal sameiet vedlikeholde. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheten dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseierne. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter dører og vinduer i fellesarealet.

Seksjonseierne skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon og utskifting.

Årsmøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

13. FORDELING AV FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader.

Som felleskostnader anses blant annet:

- (a) eiendomsforsikring
- (b) kostnader ved forretningsførsel og revisjon, samt styrehonorarer
- (c) kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer/felles installasjoner, herunder heiser og adkomstarealer
- (d) kostnader til vaktmestertjenester
- (e) strøm og oppvarming i fellesarealer og felles kommunale avgifter
- (f) kostnader til energi, herunder oppvarming og varmtvann (felles måler)
- (g) Alle kostnadene til drift og vedlikehold av garasjeanlegget selv om plassene inngår i bruksenhetene
- (h) Evt. medlemskontingent til velforening

Felleskostnadene skal fordeles etter sameiebrøk, men med følgende unntak:

- Utgifter knyttet til parkeringsanlegget fordeles på de enkelte seksjonseiere i forhold til hvor mange p-plasser de disponerer.
- Kostnader til bredbånd, kabel-TV og eventuelt telefoni, fordeles likt pr. boligseksjon.

Kostnader til kommunale avgifter vil bli fakturert hver enkelt seksjonseier direkte og ikke være en del av fellesutgiftene.

14. BETALING AV FELLESKOSTNADER

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier skal betale et månedlig à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra seksjonseierens side.

15. ANSVAR UTAD

For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin seksjonseierbrøk.

16. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

17. PANTERETT

For krav mot en seksjonseier som følger av seksjonseierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 25.

18. MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

19. LOV OM EIERSEKSJONER

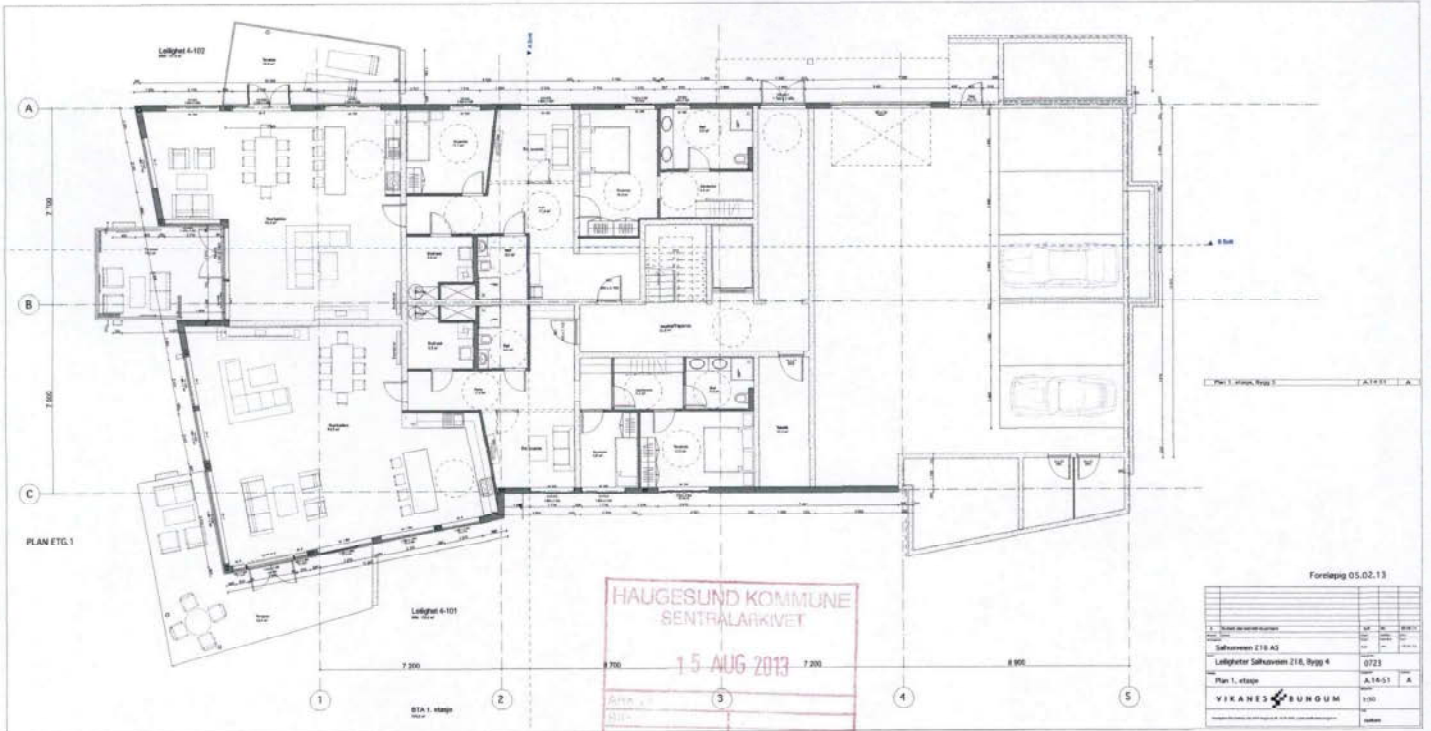
Reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

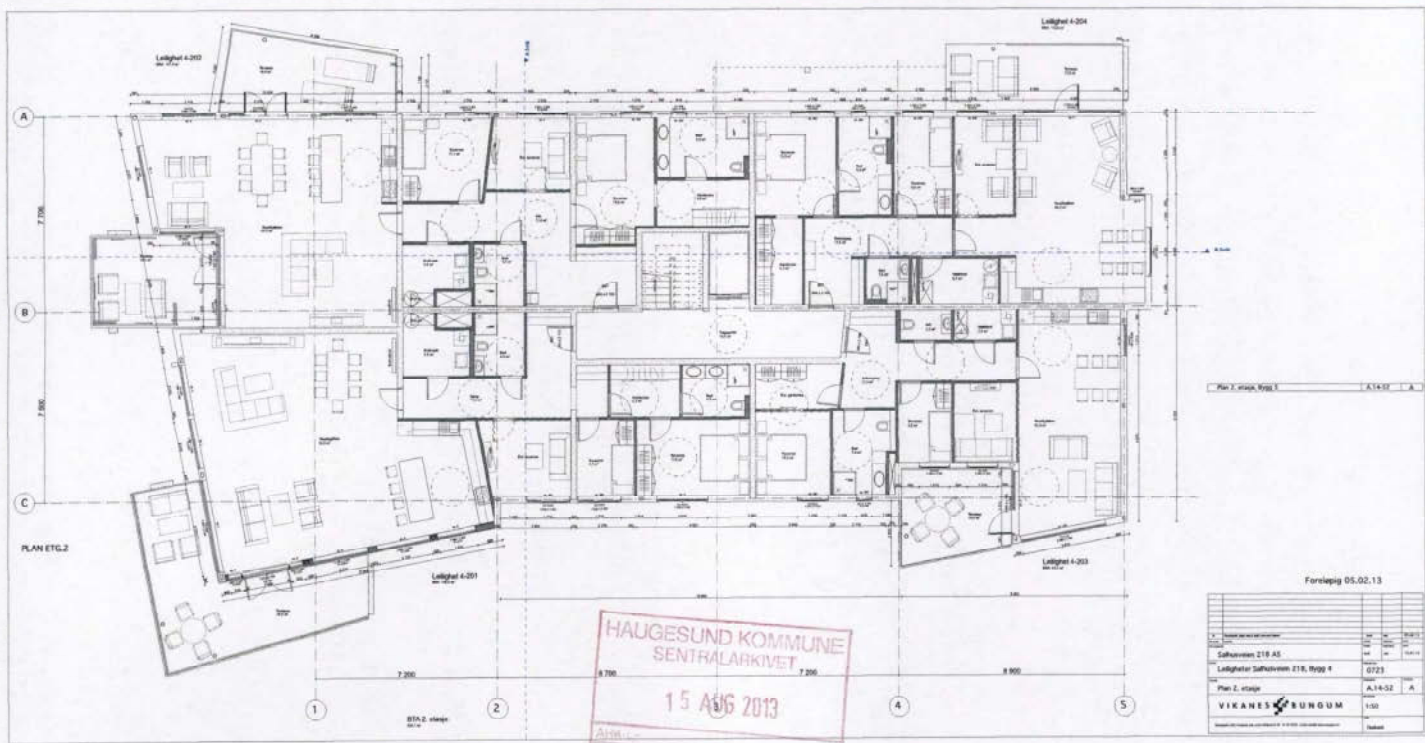


Haugesund kommune Teknisk forvaltningsenhet Kirkegt. 85 Postboks 2160 5504 HAUGESUND	Ferdigattest		
	Mappesaksnr 2011/3256	Utvalgssaksnr. 12/82	
	Eiendom/byggested Sakkastadvika 8		
	Gnr 36	Bnr 662	Festenr
Ansvarlig søker Vikanes og Bungum Arkitekter AS Pb. 358 5501 HAUGESUND	Tiltakshaver Salhusveien 218 AS Sundgata 109 5527 HAUGESUND		
Spesifikasjon			
Tiltaket/byggets art Nybygg			
Tillatelsen omfatter Leilighetsbygg			
Saksbehandler byggetilsyn Anita Heggheim Tjøsvoll	Dato 20.01.2016	Telefon. 52743267	
Merknader			
<p>Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10.</p> <p>Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf byggesaksforskriften § 8-1.</p> <p>Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.</p> <p>Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.</p> <p>Angivelse av adresse: Huseier plikter å sette opp skilt med husnummer. Skiltet skal monteres godt synlig på husfasaden mot den gata eiendommen har adresse til.</p> <p>I alle nye boliger/leiligheter skal det installere vannmåler. Ytterligere opplysninger kan fås ved henvendelse til teknisk driftsenhet tlf. 52743314 eller 90775975.</p>			

Anita H. Tjøsvoll
Anita Heggheim Tjøsvoll
Saksbehandler ved
byggetilsynet

Sendes til: Søker
Kopi til: Tiltakshaver



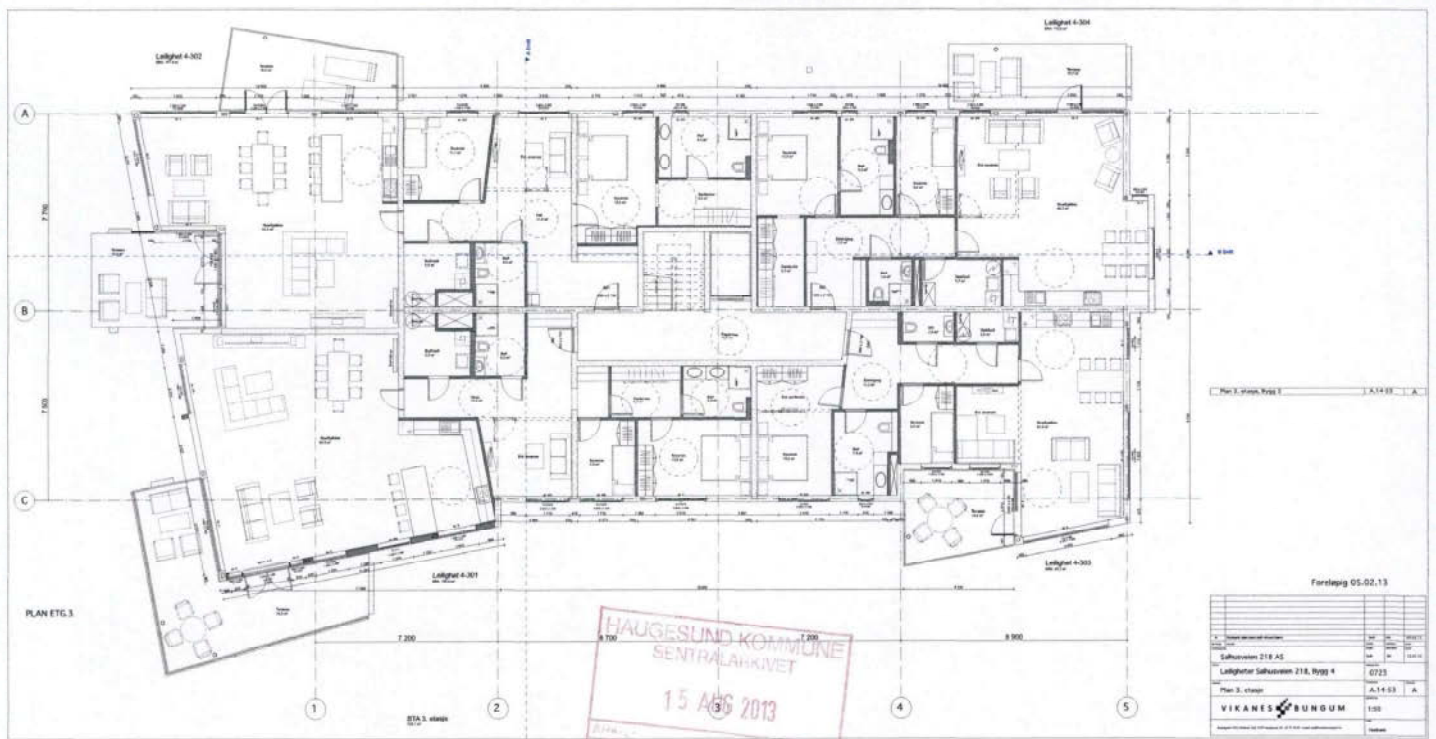


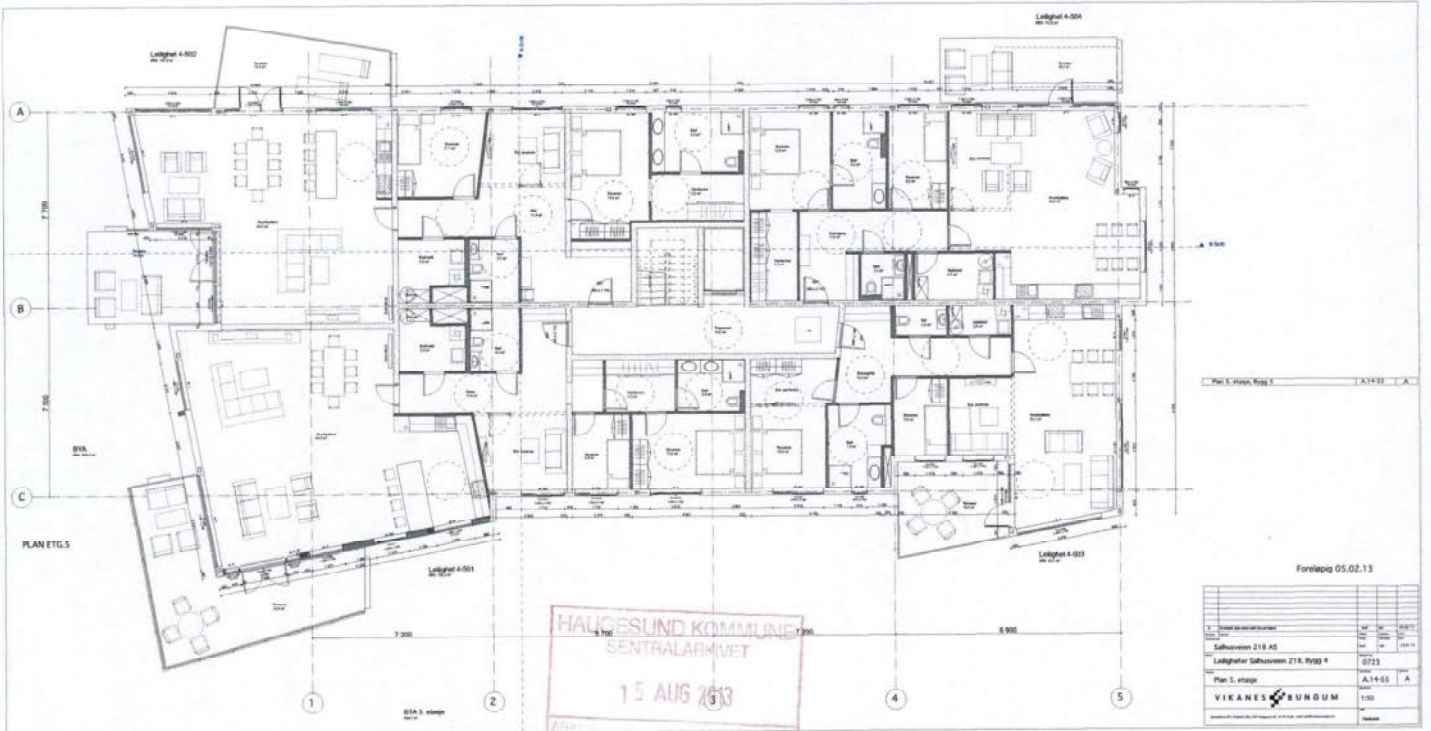
HAUGESUND KOMMUNE
 SENTRALARKIVET
 15 AUG 2013
 Avtalt
 Satt
 Satt

Forleipig 05.02.13

Rev.	Byggetype	Byggetype	Byggetype
1	Byggetype	Byggetype	Byggetype
2	Byggetype	Byggetype	Byggetype
3	Byggetype	Byggetype	Byggetype
4	Byggetype	Byggetype	Byggetype
5	Byggetype	Byggetype	Byggetype
6	Byggetype	Byggetype	Byggetype
7	Byggetype	Byggetype	Byggetype
8	Byggetype	Byggetype	Byggetype
9	Byggetype	Byggetype	Byggetype
10	Byggetype	Byggetype	Byggetype

Saksnummer 218 AS
 Løstgjort Saksnummer 218, Rapp R 0723
 Plan 2. etasje A.14-02 A
VIKANES RUNDUM 100
 Havn

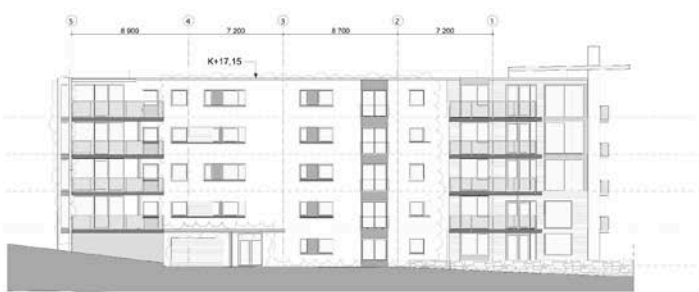




HALGESUND KOMMUNE
 SENTRALARKIVET
 15 AUG 2013

Forelegg 05.02.13

Utskriftsnummer	Utskriftsdato	Utskriftssted	Utskriftsform
1	05.02.13	Arkiv	PDF
Saksnummer 218 AS Leiligheter Saknummer 218, Bygg 4 0723			
Plan 5, etasje		A,14-55	A
VIKANES BUNGUM		100	



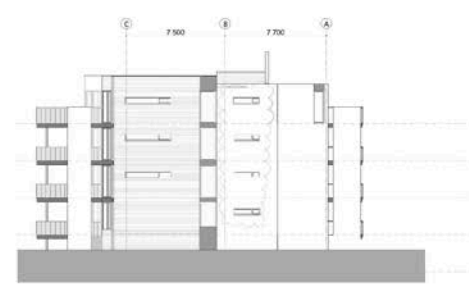
Fasade Nord
1:100



Fasade Vest
1:100



Fasade Sør
1:100



Fasade Øst
1:100

- Systembetegnelse
 K1A, K1B = Støpselbet, 2 fargevarianter
 K2A = 2300mm erkafalls
 K2B = 2300mm erkafalls
 Z = Zink
 G = Glass
 A = Aluminium
 N = Naturstein
 P = Pluss

Fasader Bygg 4, Bygg 5 | A.34-41

1	Bygghetning	0723
2	Bygghetning	A.34-41
3	Bygghetning	B
4	Bygghetning	1:100
5	Bygghetning	Revider



Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601582932
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 944073787 Navn HAUGESUND KOMMUNE Adresse Postboks 2160, 5504 HAUGESUND

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 996918122 Navn SCHJØDT ADVOKATFIRMAET AS Bruksenhet Postboks 2444 Solli, 0201 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 1106 Gnr 36 Bnr 662

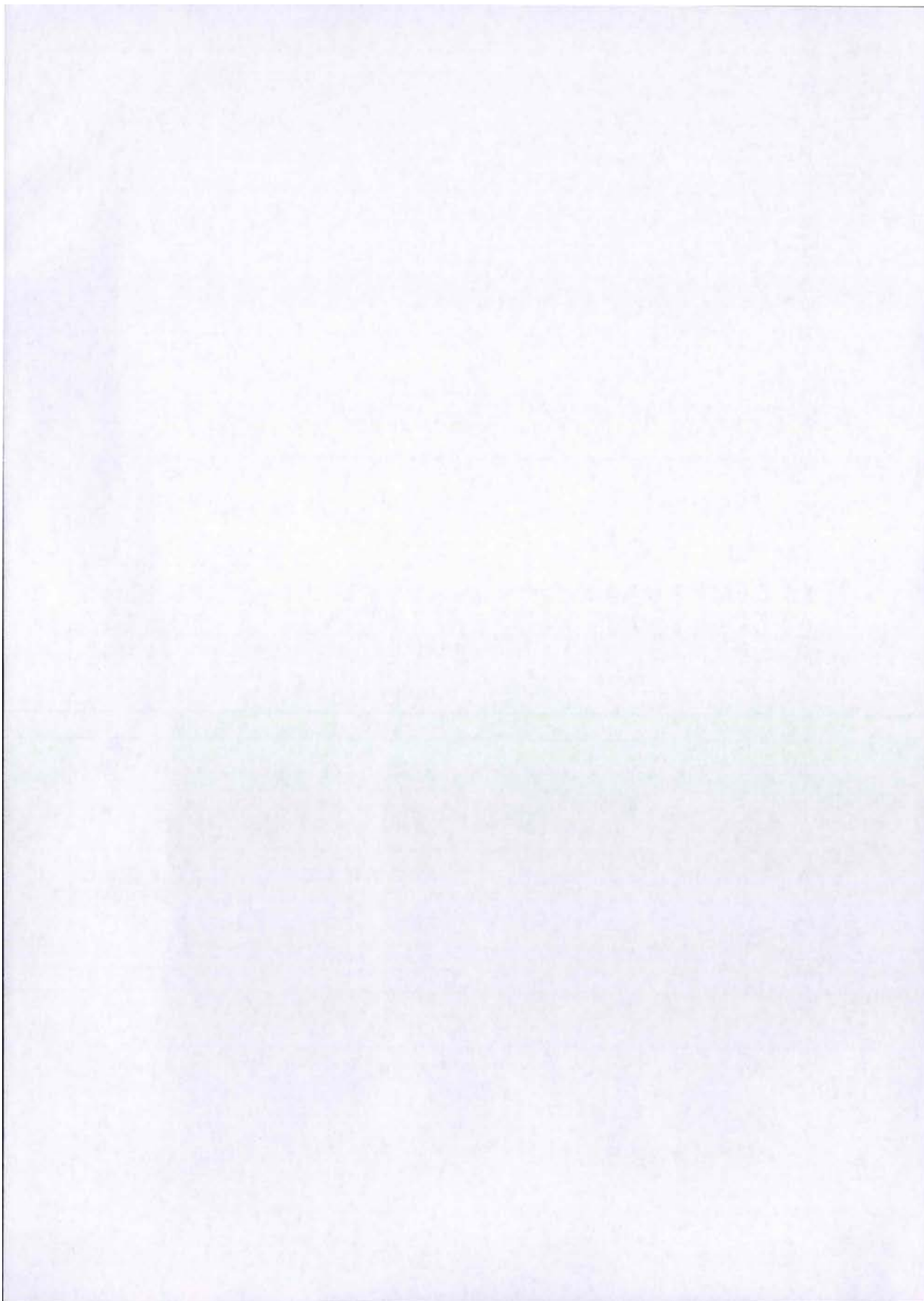
Nye seksjoner


Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1106	36	662	0	1	153 / 9692	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	36	662	0	2	100 / 9692	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	36	662	0	3	139 / 9692	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	36	662	0	4	140 / 9692	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	36	662	0	5	100 / 9692	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	36	662	0	6	140 / 9692	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	36	662	0	7	155 / 9692	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	36	662	0	8	100 / 9692	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	36	662	0	9	140 / 9692	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	36	662	0	10	155 / 9692	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	36	662	0	11	100 / 9692	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	36	662	0	12	140 / 9692	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	36	662	0	13	154 / 9692	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	36	662	0	14	100 / 9692	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	36	662	0	15	140 / 9692	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	36	662	0	16	140 / 9692	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	36	662	0	17	100 / 9692	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	36	662	0	18	140 / 9692	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	36	662	0	19	155 / 9692	Boligseksjon	Ja	Nei




Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1106	36	662	0	20	100 / 9692	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	36	662	0	21	141 / 9692	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	36	662	0	22	155 / 9692	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	36	662	0	23	100 / 9692	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	36	662	0	24	140 / 9692	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	36	662	0	25	153 / 9692	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	36	662	0	26	100 / 9692	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	36	662	0	27	140 / 9692	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	36	662	0	28	140 / 9692	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	36	662	0	29	100 / 9692	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	36	662	0	30	140 / 9692	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	36	662	0	31	155 / 9692	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	36	662	0	32	100 / 9692	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	36	662	0	33	140 / 9692	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	36	662	0	34	155 / 9692	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	36	662	0	35	100 / 9692	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	36	662	0	36	140 / 9692	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	36	662	0	37	160 / 9692	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	36	662	0	38	159 / 9692	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	36	662	0	39	160 / 9692	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	36	662	0	40	159 / 9692	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	36	662	0	41	96 / 9692	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	36	662	0	42	112 / 9692	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	36	662	0	43	160 / 9692	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	36	662	0	44	159 / 9692	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	36	662	0	45	96 / 9692	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	36	662	0	46	112 / 9692	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	36	662	0	47	160 / 9692	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	36	662	0	48	159 / 9692	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	36	662	0	49	96 / 9692	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	36	662	0	50	112 / 9692	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	36	662	0	51	160 / 9692	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	36	662	0	52	159 / 9692	Boligseksjon	Ja	Nei




Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1106	36	662	0	53	96 / 9692	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	36	662	0	54	112 / 9692	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	36	662	0	55	202 / 9692	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	36	662	0	56	162 / 9692	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	36	662	0	57	202 / 9692	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	36	662	0	58	202 / 9692	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	36	662	0	59	131 / 9692	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	36	662	0	60	202 / 9692	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	36	662	0	61	202 / 9692	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	36	662	0	62	131 / 9692	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	36	662	0	63	202 / 9692	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	36	662	0	64	202 / 9692	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	36	662	0	65	131 / 9692	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	36	662	0	66	202 / 9692	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	36	662	0	67	202 / 9692	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	36	662	0	68	202 / 9692	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

Begjæring om **oppdeling i eierseksjoner** **reseksjonering**

Rekvirentens navn Advokatfirmaet Schjødt AS	Plass for tinglysingsstempel
Adresse	
Postnr. Poststed	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. Ref. nr. 996,918,122 1388	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr. Snr.
1106	Haugesund	36	662	

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org. nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
991133712	Salhusveien 218 AS	1/1

HAUGESUND KO
SENTHALARK
09 JAN 20

3. Begjæring

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

S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
4)	5)	6)	7)	4)	5)	6)	7)	4)	5)	6)	7)	4)	5)	6)	7)
1	b	153	bg	13	b	154	bg	25	b	153	bg	37	b	160	bg
2	b	100	bg	14	b	100	bg	26	b	100	bg	38	b	159	bg
3	b	139	bg	15	b	140	bg	27	b	140	bg	39	b	160	b
4	b	140	b	16	b	140	b	28	b	140	b	40	b	159	b
5	b	100	b	17	b	100	b	29	b	100	b	41	b	96	b
6	b	140	b	18	b	140	b	30	b	140	b	42	b	112	b
7	b	155	b	19	b	155	b	31	b	155	b	43	b	160	b
8	b	100	b	20	b	100	b	32	b	100	b	44	b	159	b
9	b	140	b	21	b	141	b	33	b	140	b	45	b	96	b
10	b	155	b	22	b	155	b	34	b	155	b	46	b	112	b
11	b	100	b	23	b	100	b	35	b	100	b	47	b	160	b
12	b	140	b	24	b	140	b	36	b	140	b	48	b	159	b
Sum tellere:								9692	= nevner:	9692					

Rett kopi bekræftes
 Magnus Røysem Haug
 Advokat
 8.1.2014

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: 02.01.2014 | Utstederens underskrift:

Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1106	Haugesund	36	662		

3. Begjæring

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

S.-nr.	Førmål	Brøk (teller 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Førmål	Brøk (teller 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Førmål	Brøk (teller 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Førmål	Brøk (teller 5)	Tilleggsareal 6)	
61	b	202	b	91				121				151				
62	b	131	b	92				122				152				
63	b	202	b	93				123				153				
64	b	202	b	94				124				154				
65	b	131	b	95				125				155				
66	b	202	b	96				126				156				
67	b	202	b	97				127				157				
68	b	202	b	98				128				158				
69				99				129				159				
70				100				130				160				
71				101				131				161				
72				102				132				162				
73				103				133				163				
74				104				134				164				
75				105				135				165				
76				106				136				166				
77				107				137				167				
78				108				138				168				
79				109				139				169				
80				110				140				170				
81				111				141				171				
82				112				142				172				
83				113				143				173				
84				114				144				174				
85				115				145				175				
86				116				146				176				
87				117				147				177				
88				118				148				178				
89				119				149				179				
90				120				150				180				
Sum tellere:				9692	= nevner:				9692							

HAUGESUND KOMMUNE
 SEKJERSKAPET
 10 JAN 2014
 ARK. L. 1
 SA. 1
 SSA. 1

9.1.2014
 Rett kopi bekreftes
 Magnus Froyshaug
 Advokat


Dato: 02.01.2014
 Utsteders underskrift: [Signature]

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

HAUGESUND KOM. SENTRALARKIV
09 JAN 2014

ARKIV	LOPE
SAK	FNH

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

7. Underskrifter		
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
* 02.01.2014	*  STEIN KVANNE	

Rett kopi: bekrefteles
 Magnus Røysem Haug
 Advokat
 8.1.2014

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

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
<input checked="" type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9) <input type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
Festnr.	Snr.
Kommune	
Dato	Stempel og underskrift

HAUGESUND KOMMUNE
 SENTRALARKIVET
 09 JAN 2014

APPROV. DOK. _____
 SAKSBEH. _____
 SAKSBEH. _____



Noter:

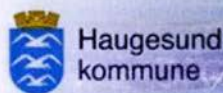
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysning. Begjæring, situasjonsplan og planlegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Fellet for ideell andel utfylles bare 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 sameiebrev 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. Legalpanterrett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterrett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterrett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Rett kopi bekreftes
 8.1.2014
 Magnus Røysem Haug
 Advokat

Plass for tinglysingsattest, pålegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
02.01.2014	





Haugesund kommune
Postboks 2160
5504 Haugesund
Org. Nr. NO 844 073 787

Enhet for byutvikling
Kirkegt. 85
5526 Haugesund
postmottak@haugesund.kommune.no

Advokatfirmaet Schjødt As
Att: Magnus Røysem Haug
Postboks 2444 Solli
0201 OSLO

Saksbehandler Kristian Haraldson Rasset
Saksnr 2014/606
Løpenr 16463/2014
Arkivkode 36/662
Vår dato 03.04.2014

Tillatelse til seksjonering - gnr 36 bnr 662

Det vises til begjæring om oppdeling i eierseksjoner datert 02.01.2014 samt ettersendte planer og tegninger, i siste versjon mottatt 10.03.2014.

Seksjoneringen gjelder flere leilighetsbygg under oppføring, jf gitte igangsettingstillatelser. Det er av kommunen gjennomført befaringer 13.02.2014 og 28.02.2014.

Kommunens vurdering

Det er ved befaring fastslått samsvar mellom innsendte plantegninger og faktisk planløsning. De materielle vilkår i eierseksjonsloven §6 er oppfylt.

Begjæringen er fremsatt og signert av styreleder Stein Lande hos hjemmelshaver Salhusveien 218 AS i tråd med selskapets signaturfullmakt. Begjæringen tilfredsstiller formaliakravene i eierseksjonsloven §7.

Seksjoneringen omfatter ikke eksklusiv bruksrett til utearealer på grunn og krever ikke oppmåling.

Vedtak

Med hjemmel i eierseksjonsloven §§6-9 godkjennes begjæringen om seksjonering.

Det understrekes at vedtak etter eierseksjonsloven ikke innebærer at eventuelle forhold som er i strid med eller må behandles etter plan- og bygningsloven automatisk blir lovlige eller godkjent.

Ved all kontakt med Enhet for byutvikling i denne saken, vennligst henvis til saksnr 2014/606.

Med vennlig hilsen

Elisabeth Kynbråten
Byutviklingssjef


Kristian H Rasset
Saksbehandler



I samsvar med fullmakt er dette dokumentet godkjent elektronisk og har derfor ingen fysisk signatur



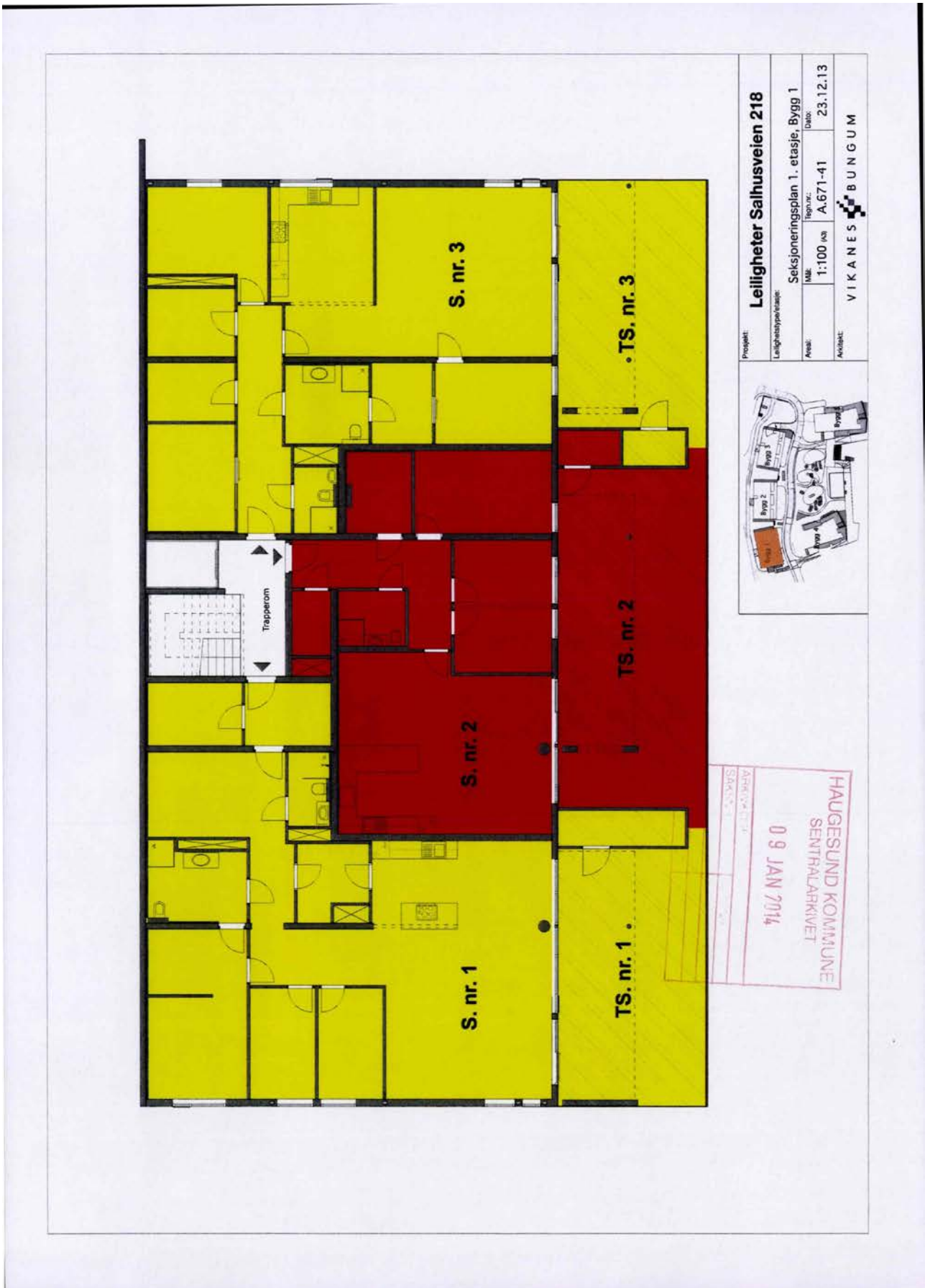
Prosjekt: **Leiligheter Salhusveien 218**

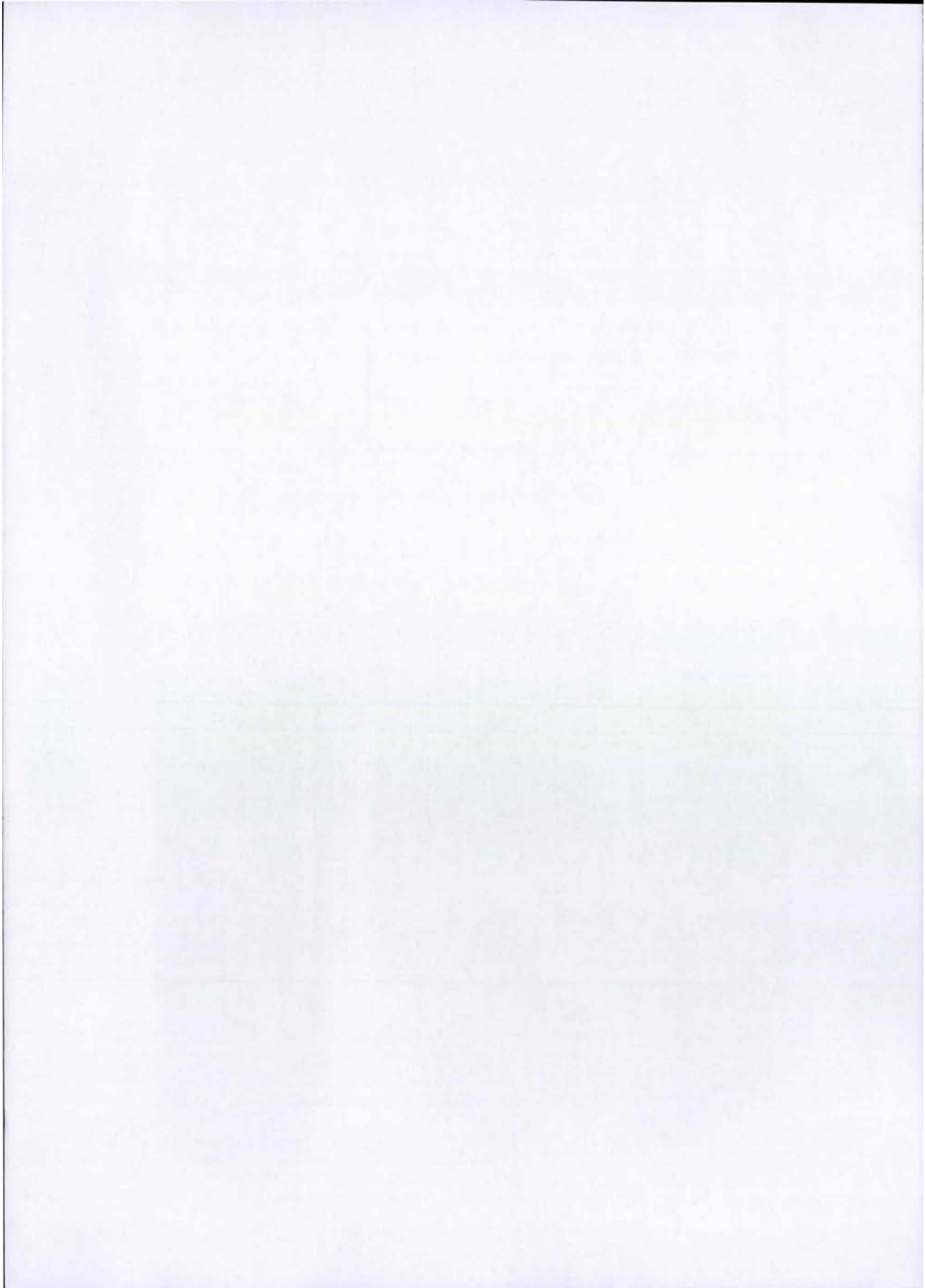
Leilighetsplanstype: **Utomhusplan seksjonering med eiendomsgrenser**

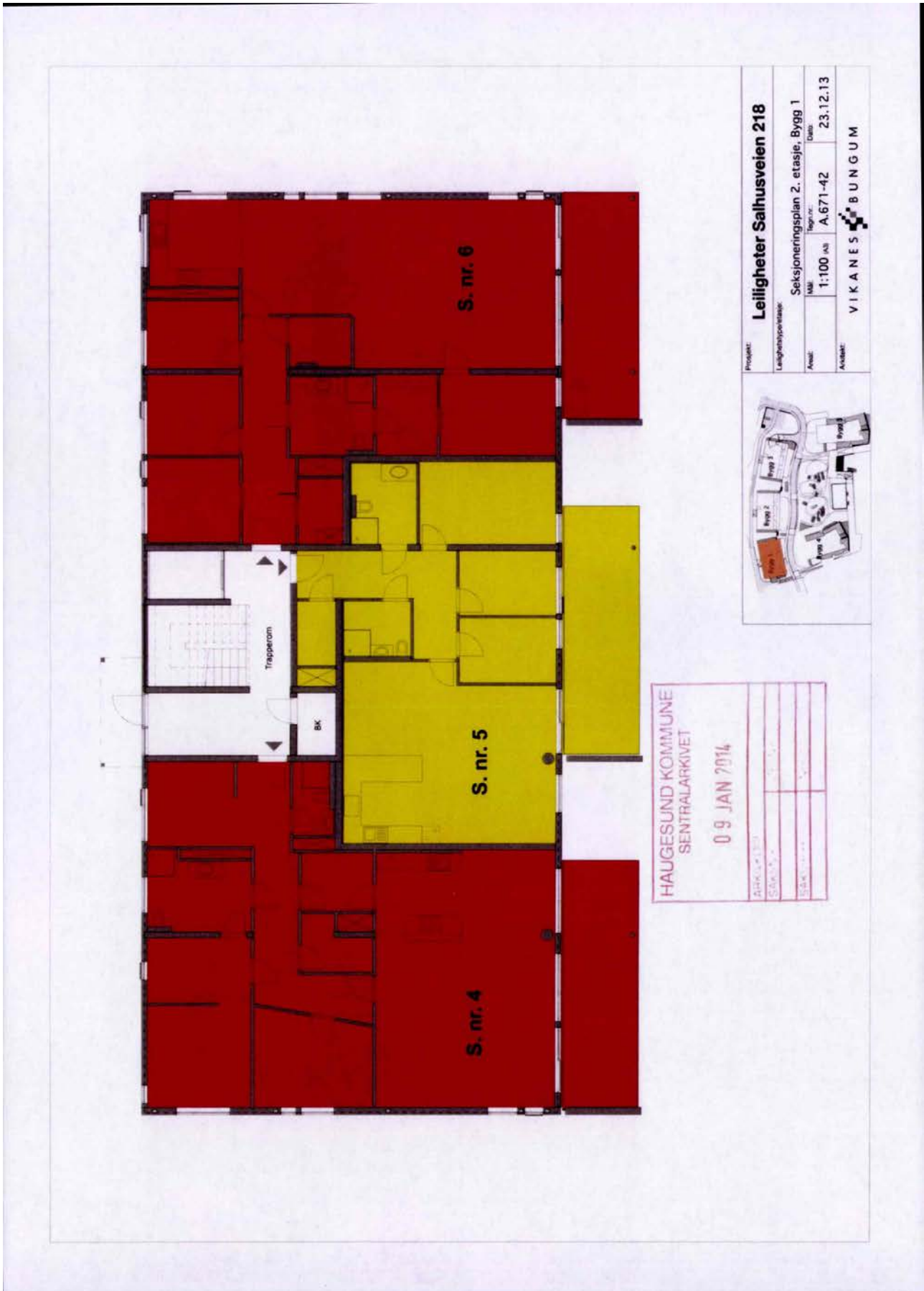
Ansatt:	Mål:	Tegnr.nr.:	Dato:
	-	A.670-02	06.03.14

Arkitekt: **VIK NES BUNGUM**

	Bolig
	Tilleggsdele til bolig
	Eiendomsgrense





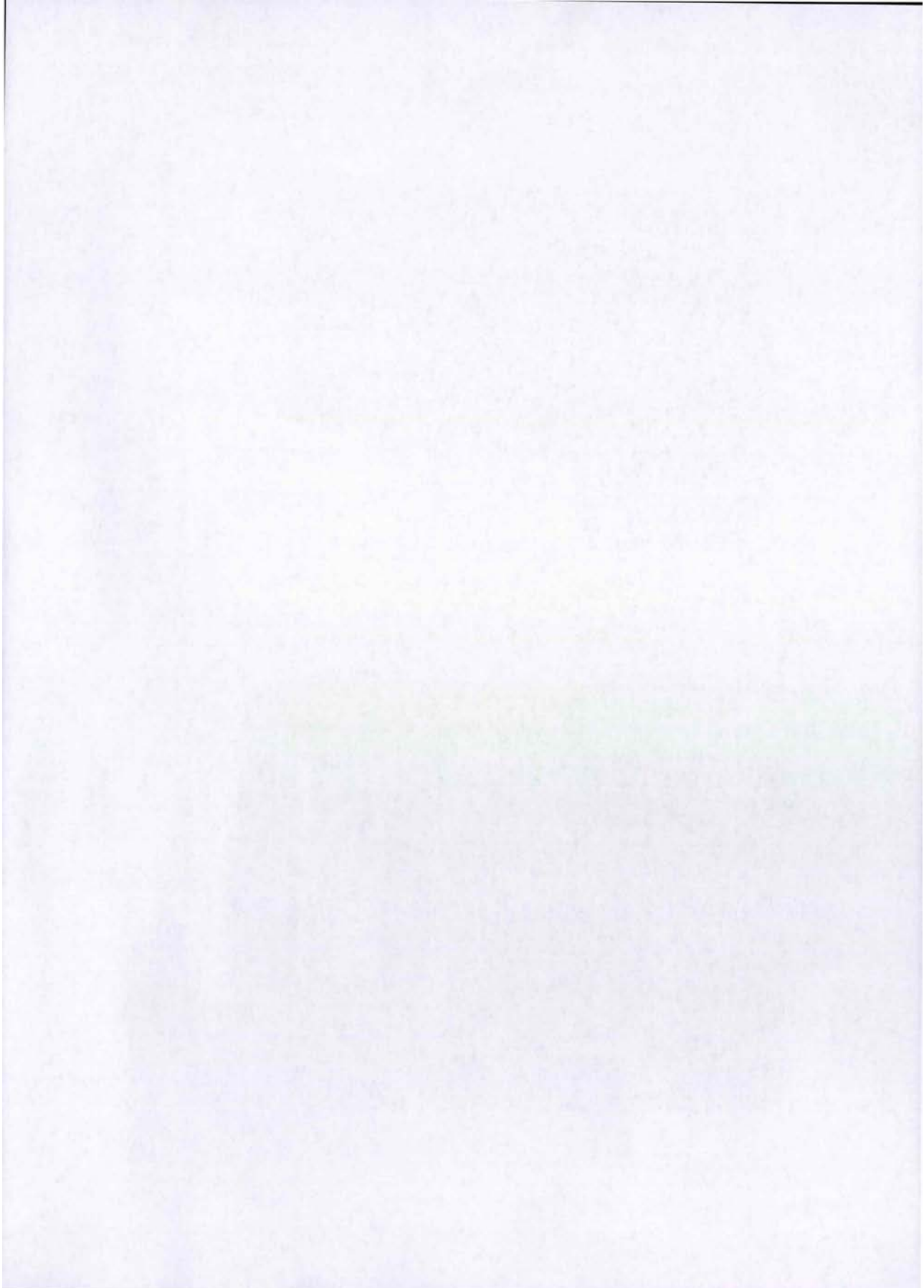


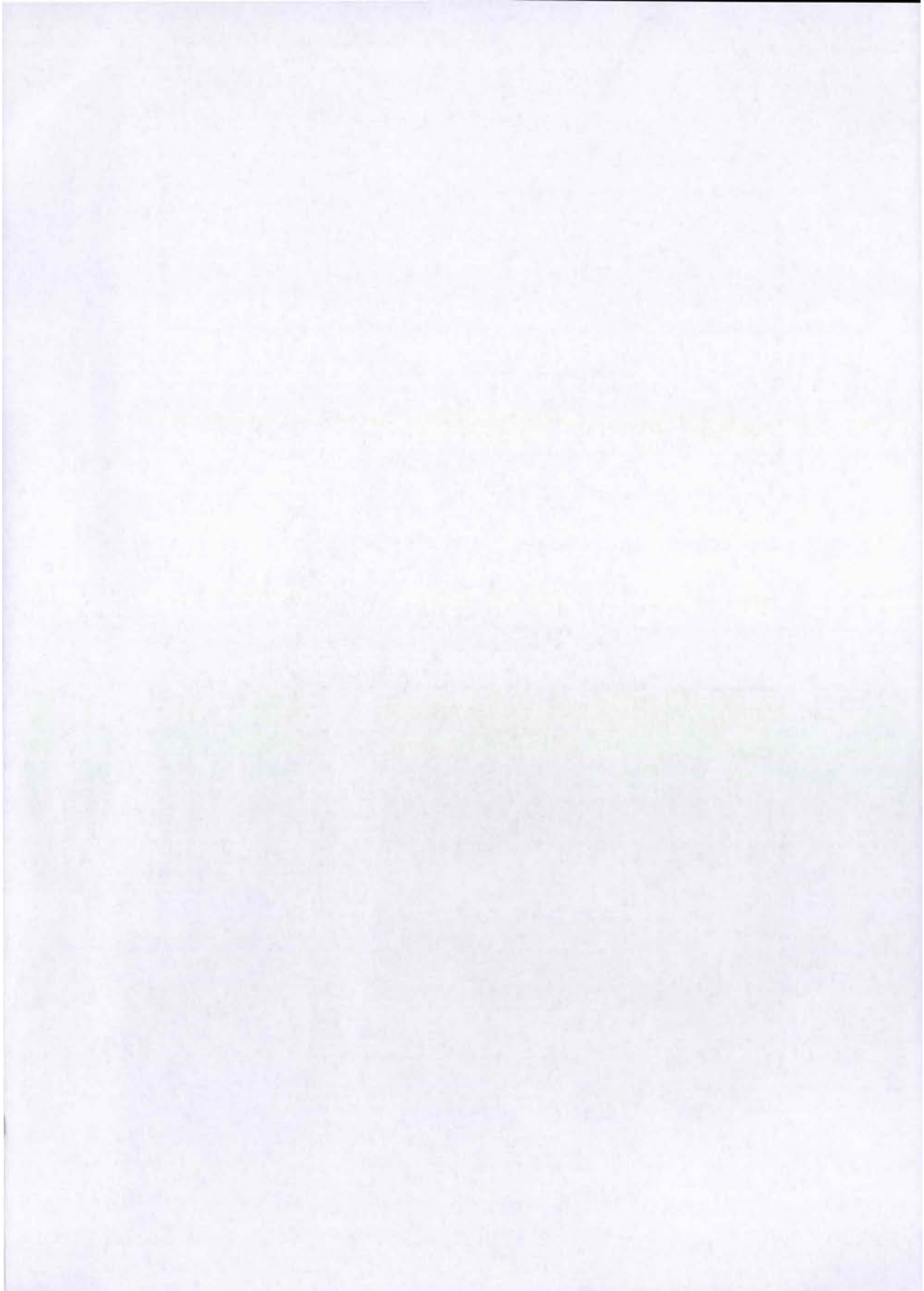
Prosjekt: Leiligheter Salhusveien 218	
Seksjoneringsplan 2. etasje, Bygg 1	
MAA	1:100 (A3)
Reg.nr.	A.671-42
Date	23.12.13
Arkibet: VIKANES BUNGUM	

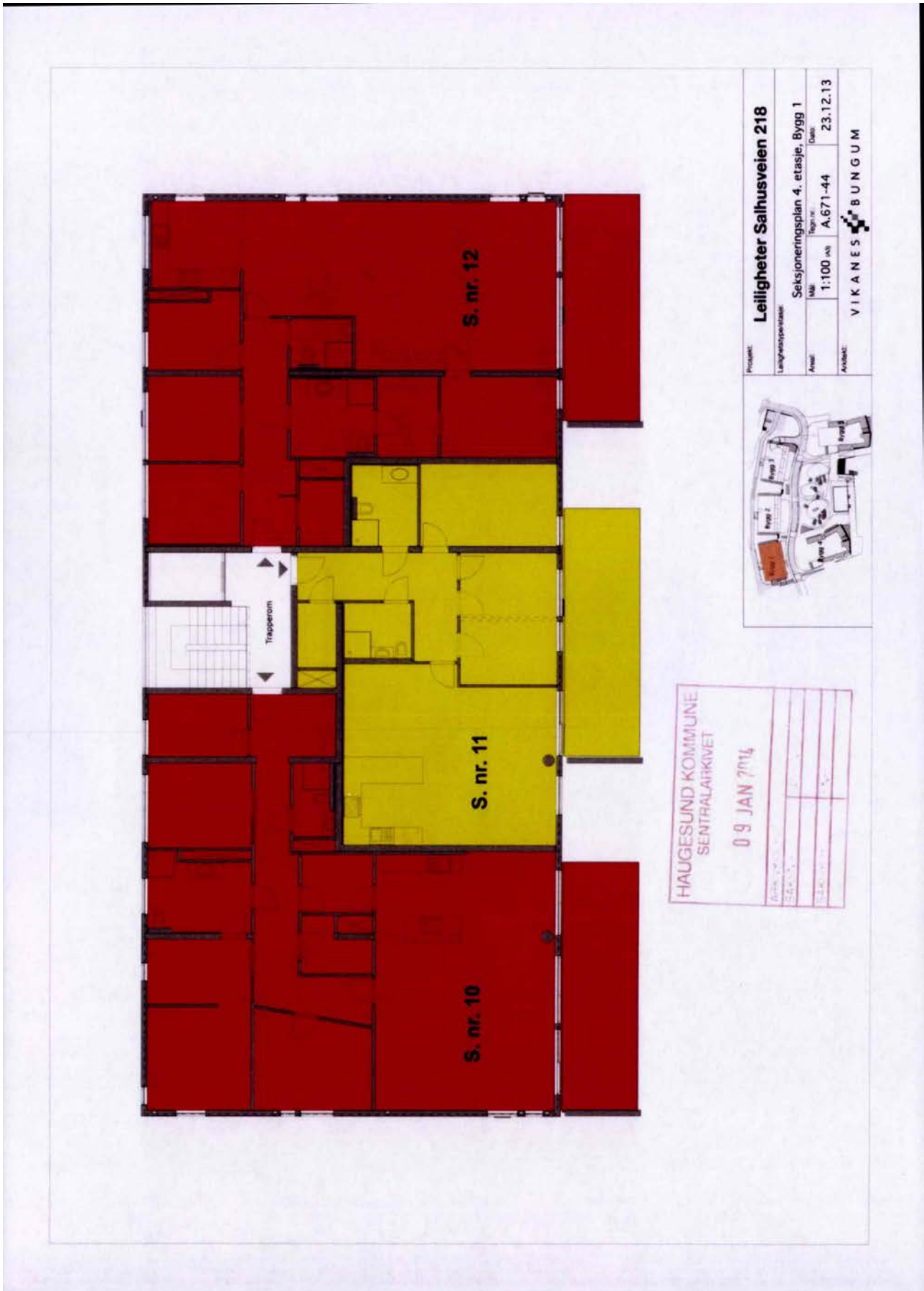


HAUGESUND KOMMUNE
 SENTRALARKIVET
 09 JAN 2014

Arkivnr. 133	
Saksnr. 133	
Saksnr. 133	









Prosjekt: **Leiligheter Salhusveien 218**

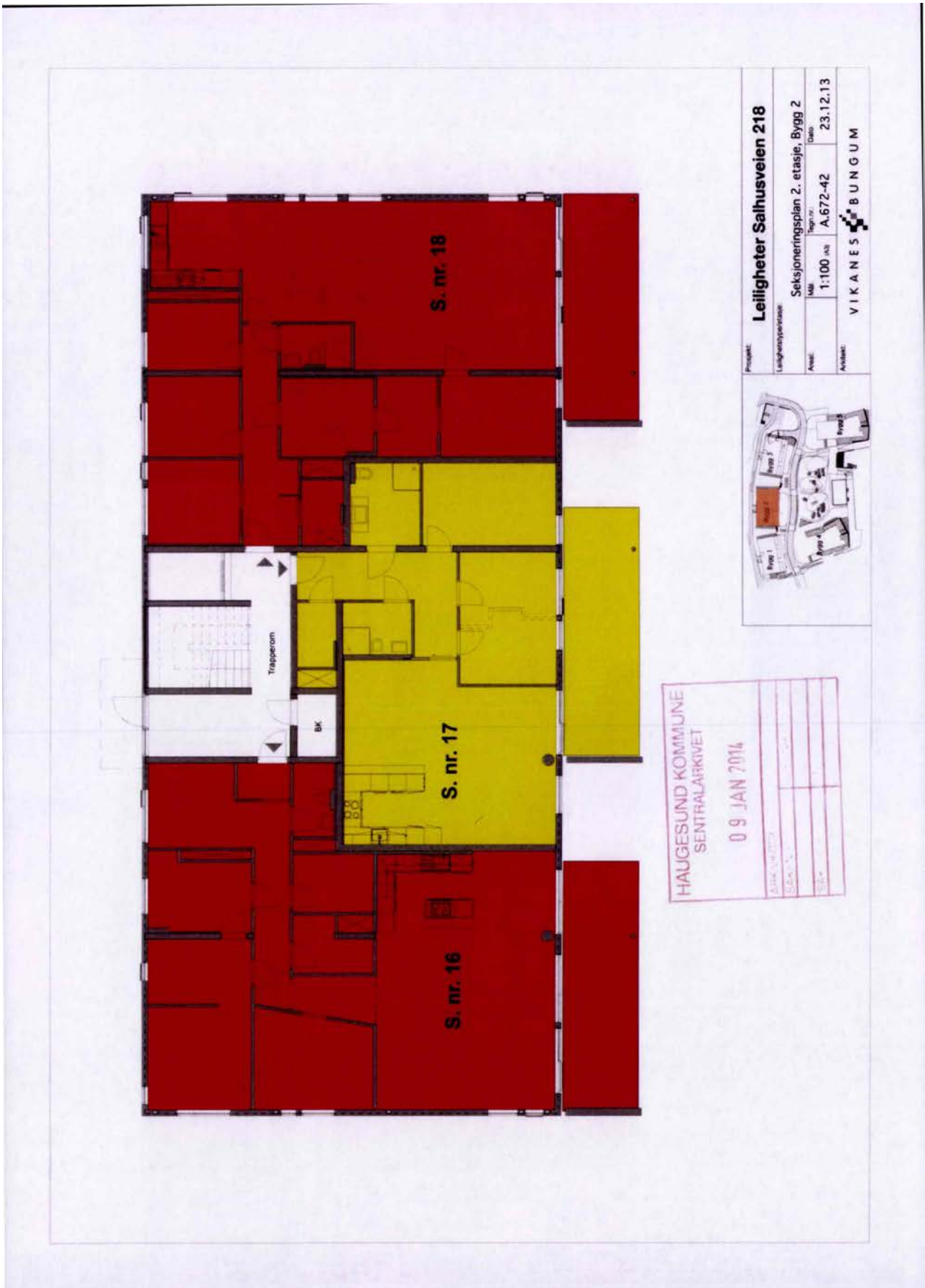
Leilighetstype/etasje: Seksjoneringsplan 1. etasje, Bygg 2

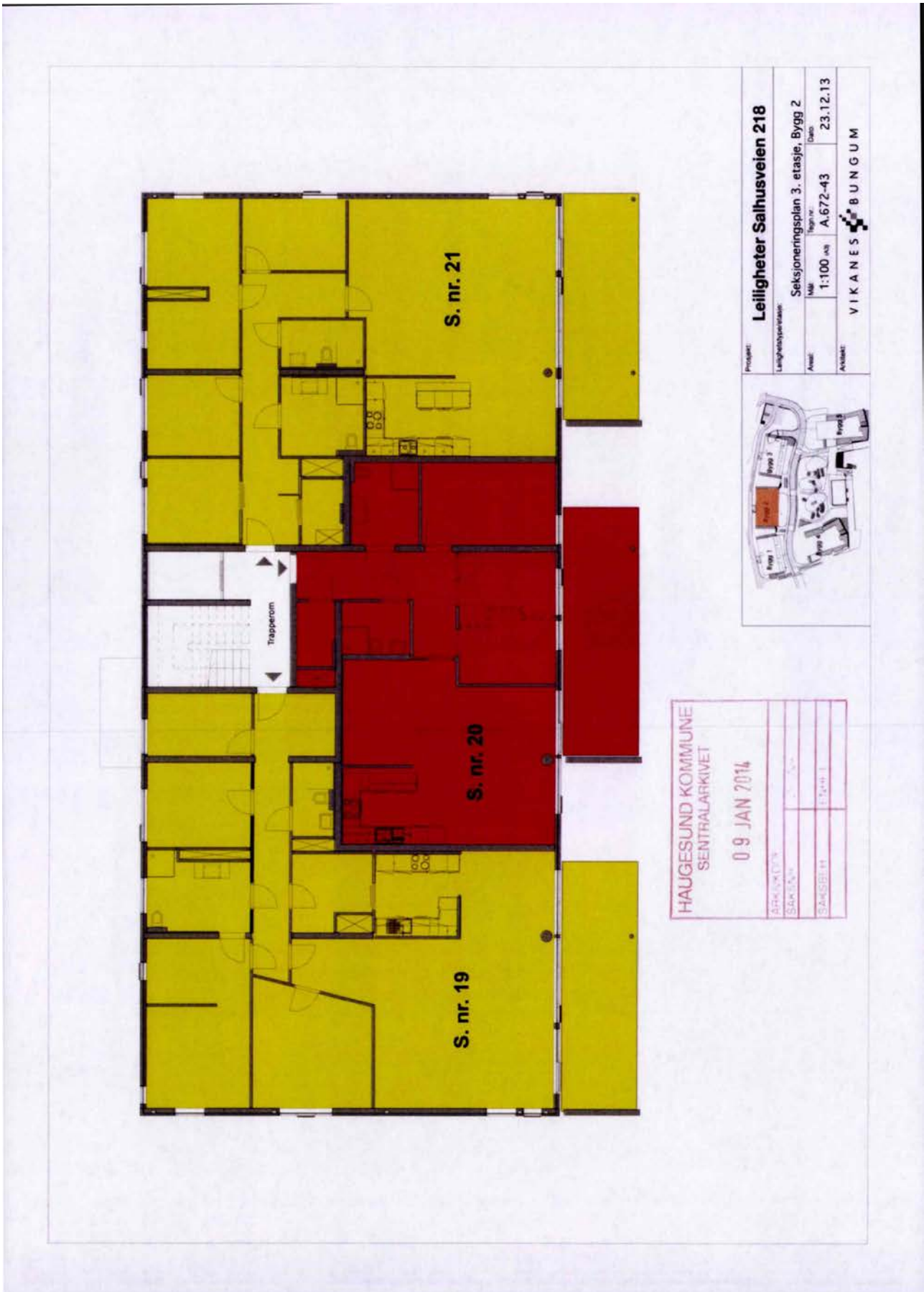
Arkiv:	Mål:	1:100	Uav:	A.672-41	Dato:	23.12.13
Arkitekt:	VIKINES BUNGUM					

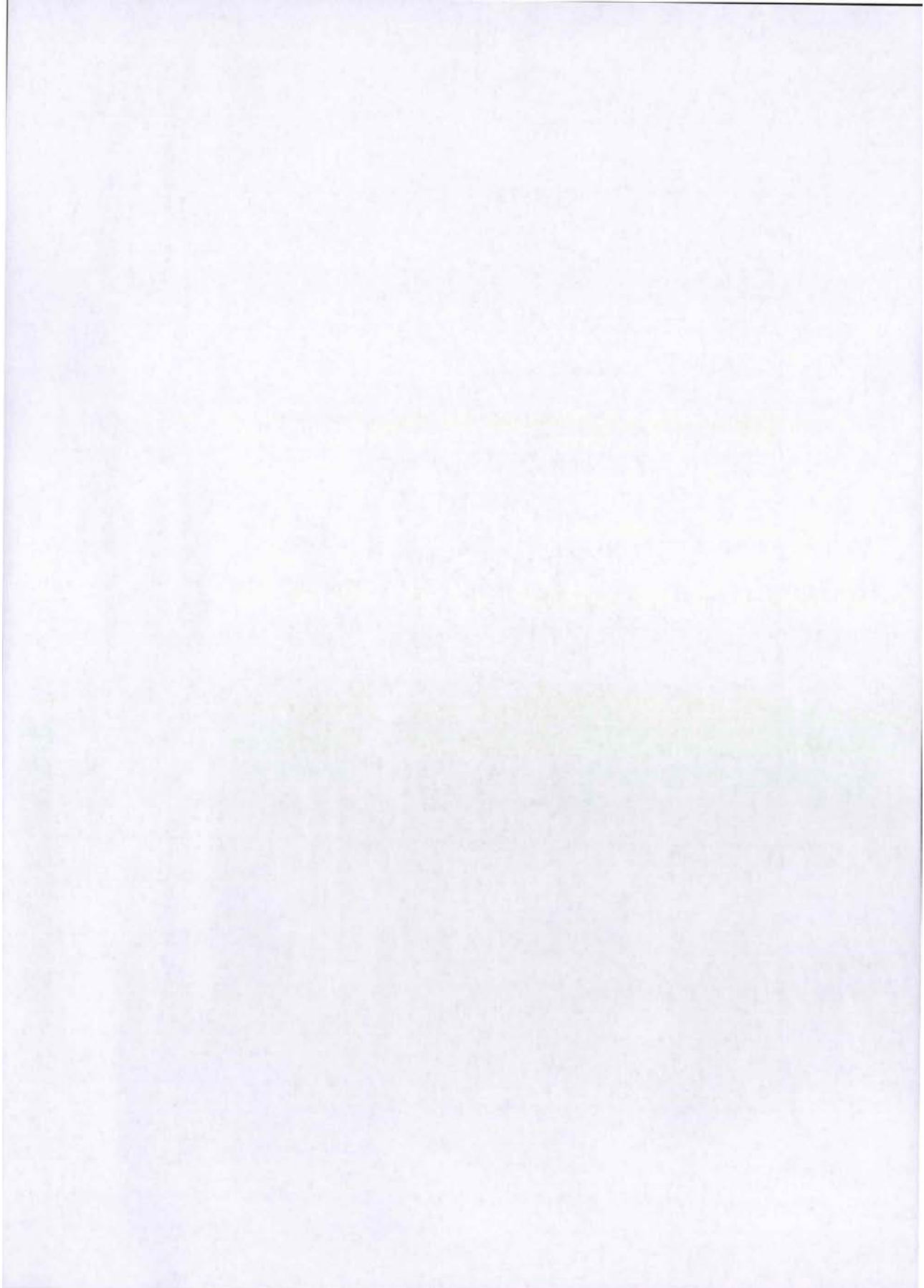


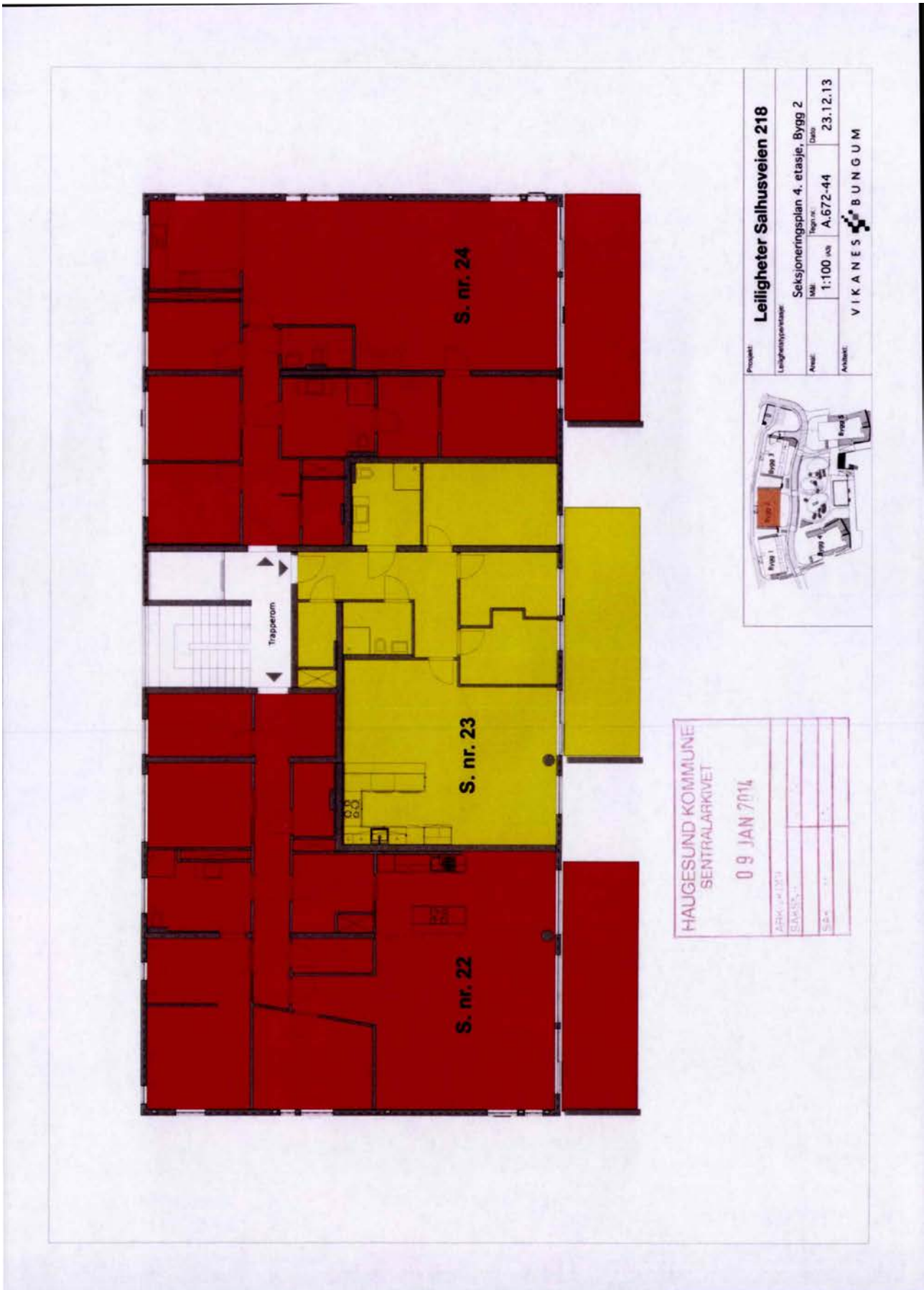
HAUGESUND KOMMUNE
 SENTRALARKIVET
 09 JAN 2014

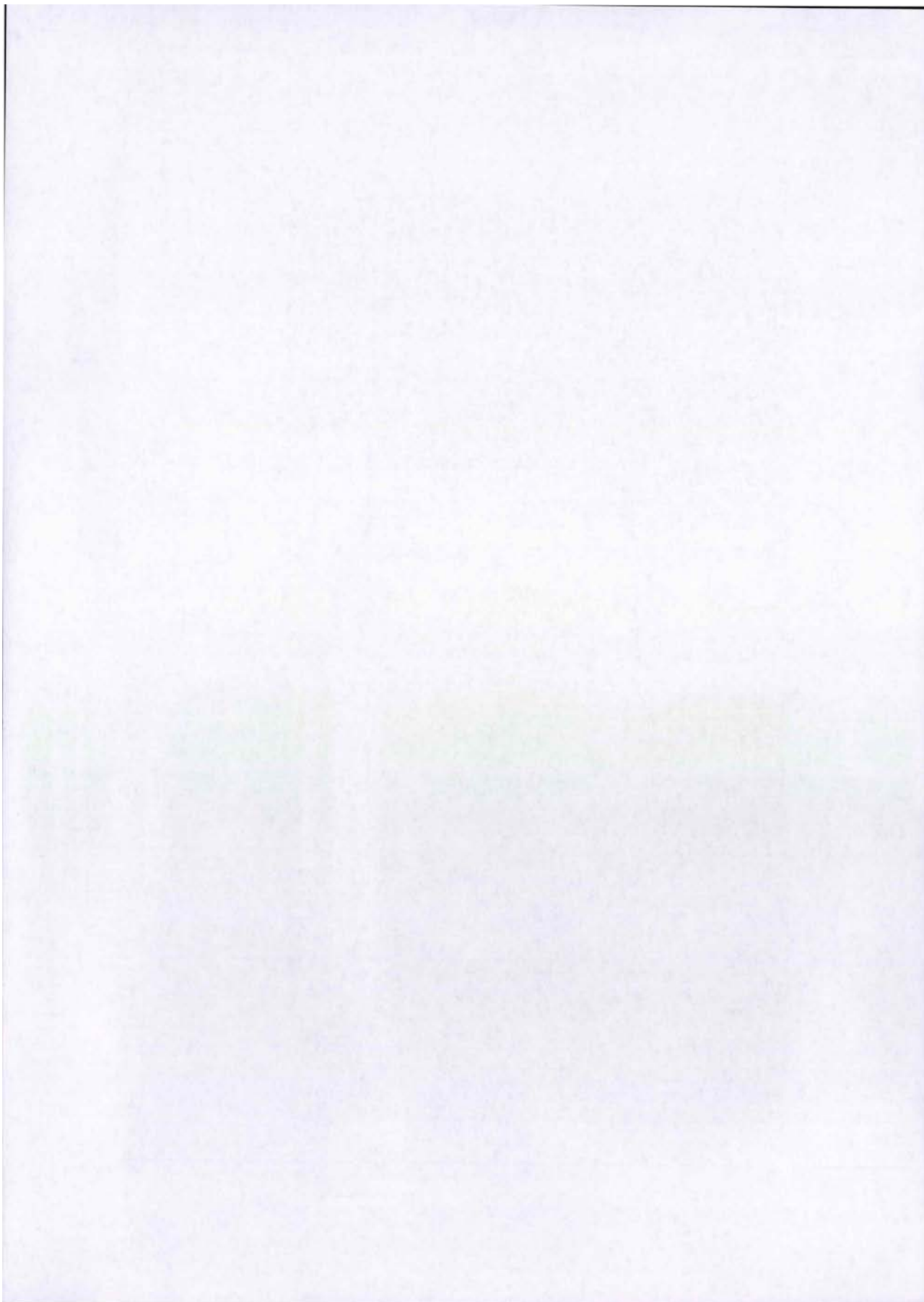
Arkiv:	
Sak:	
Sak:	

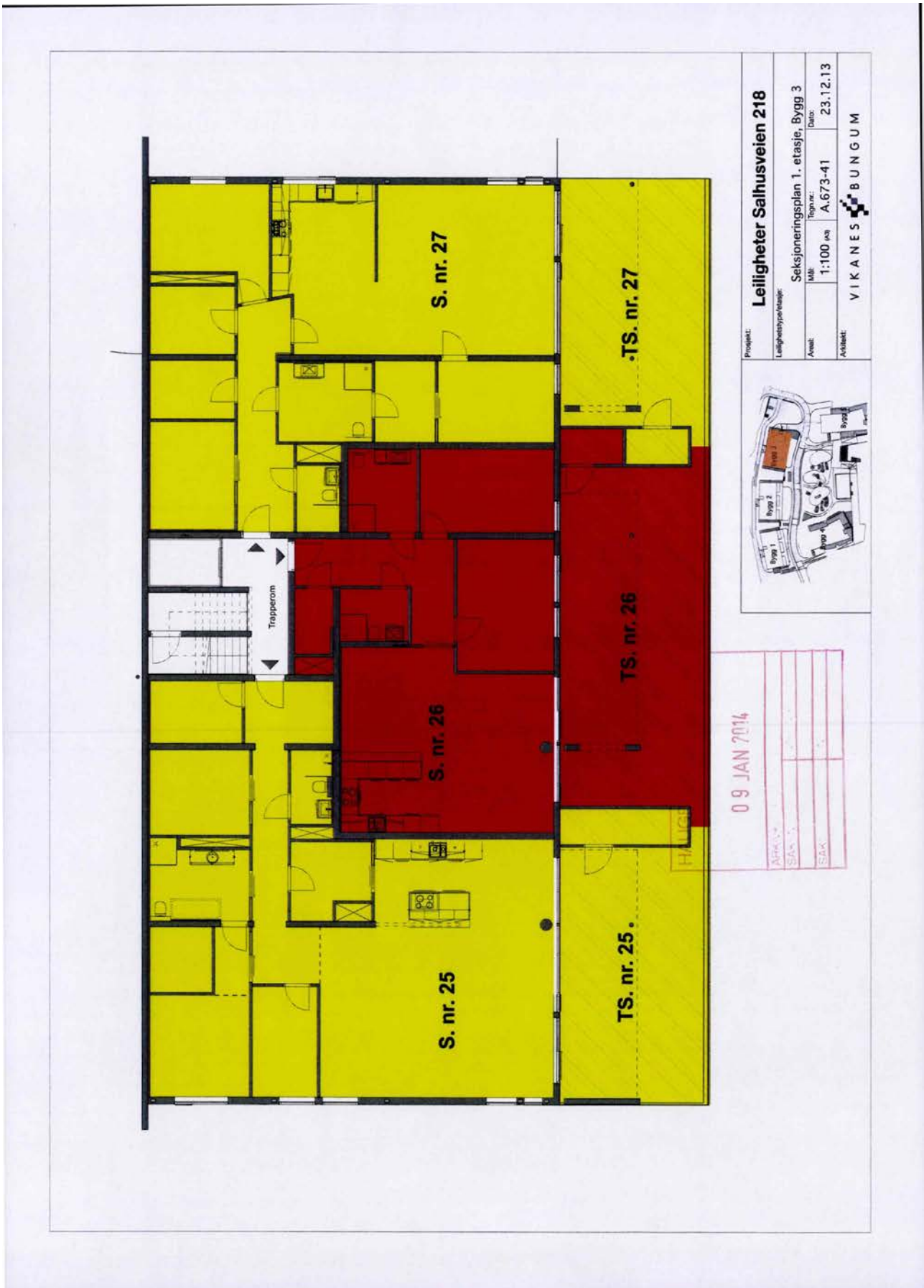


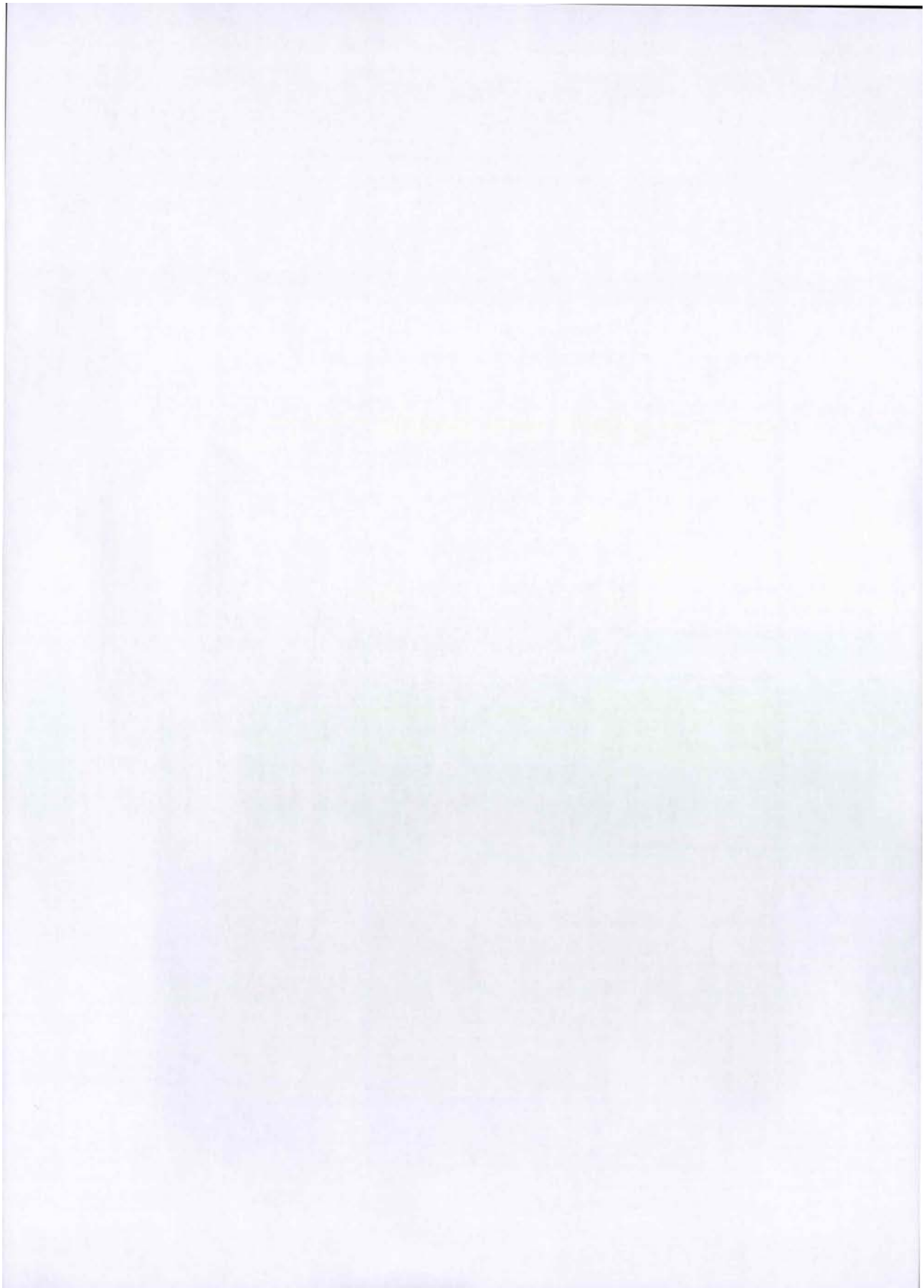


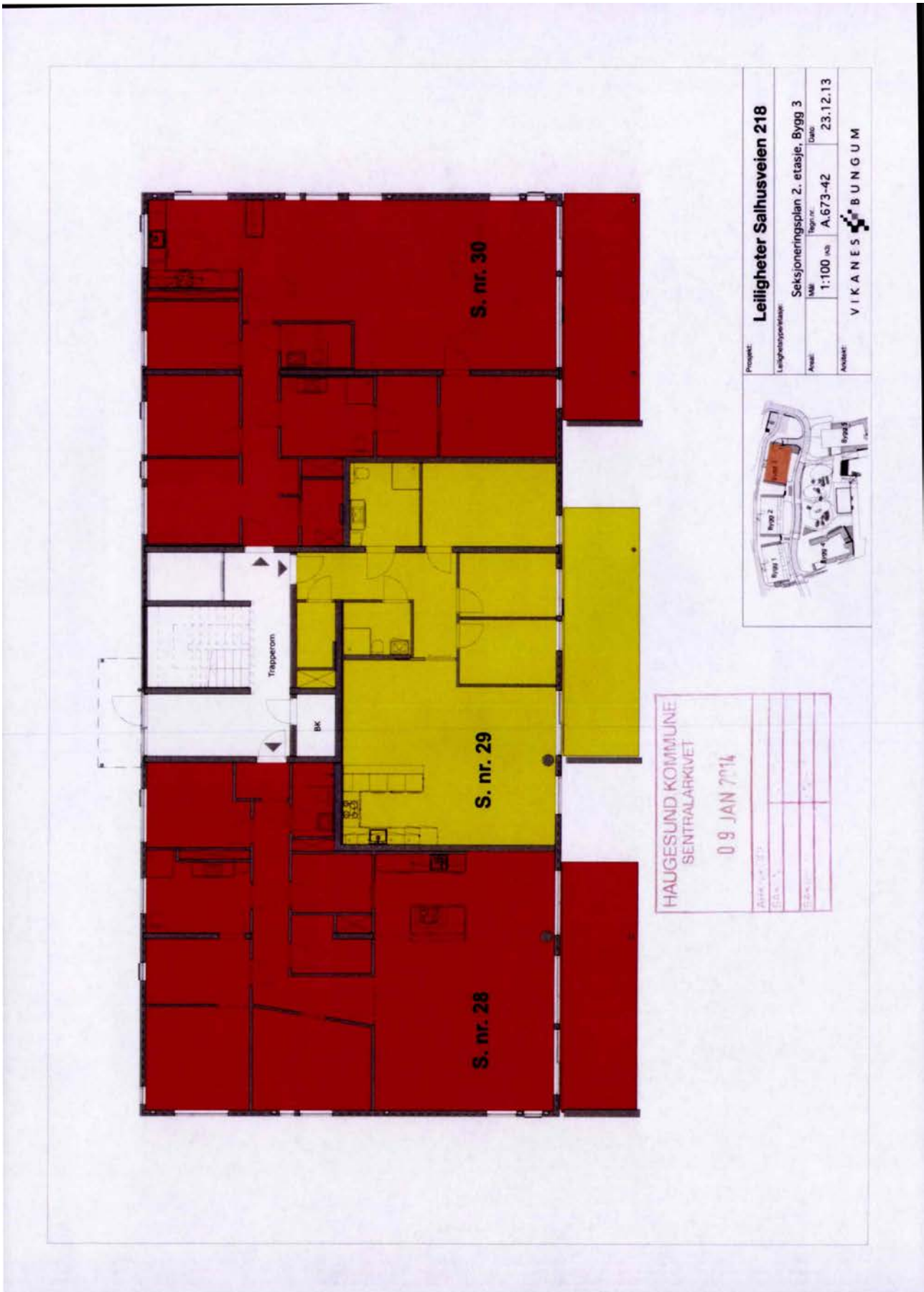


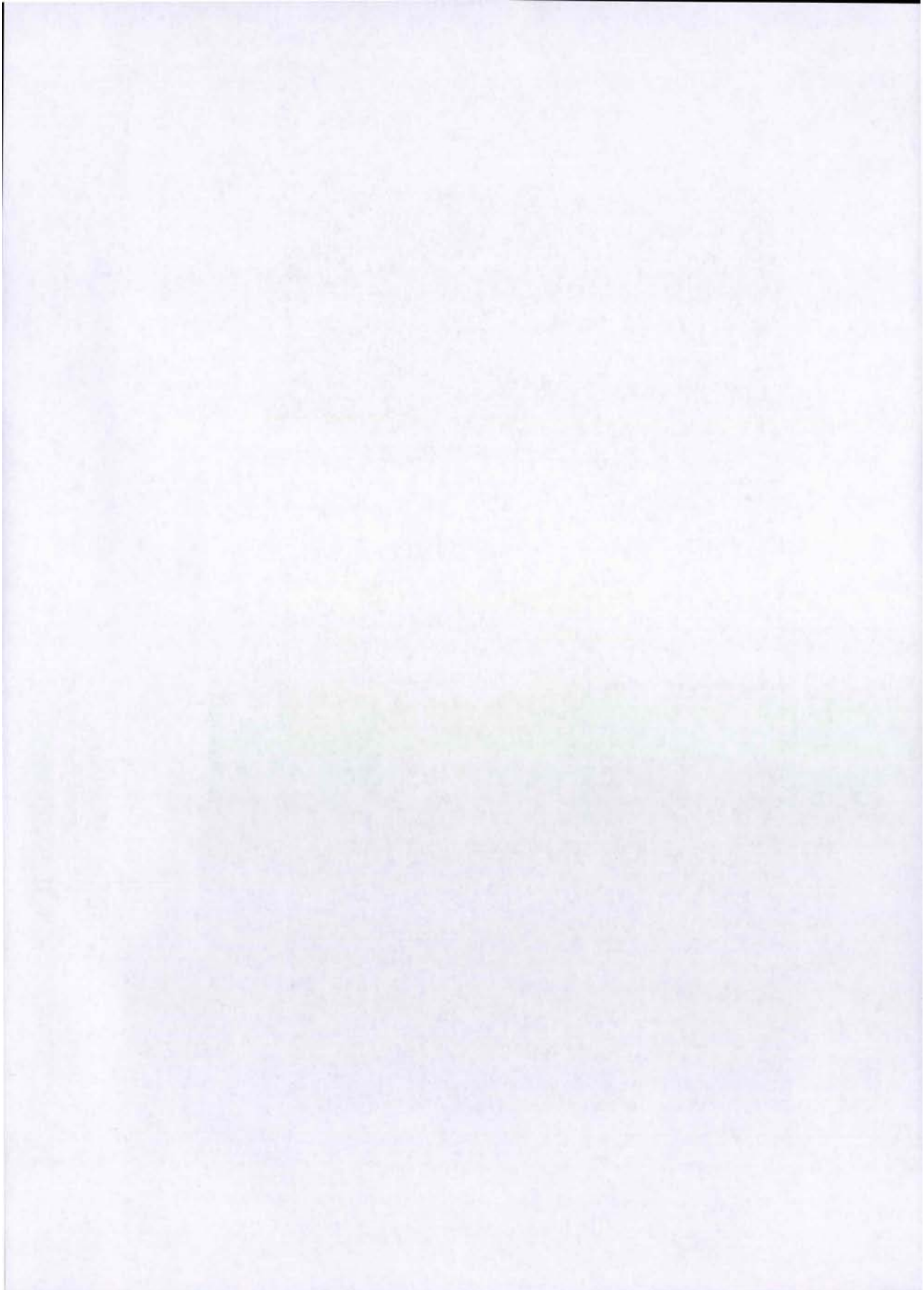


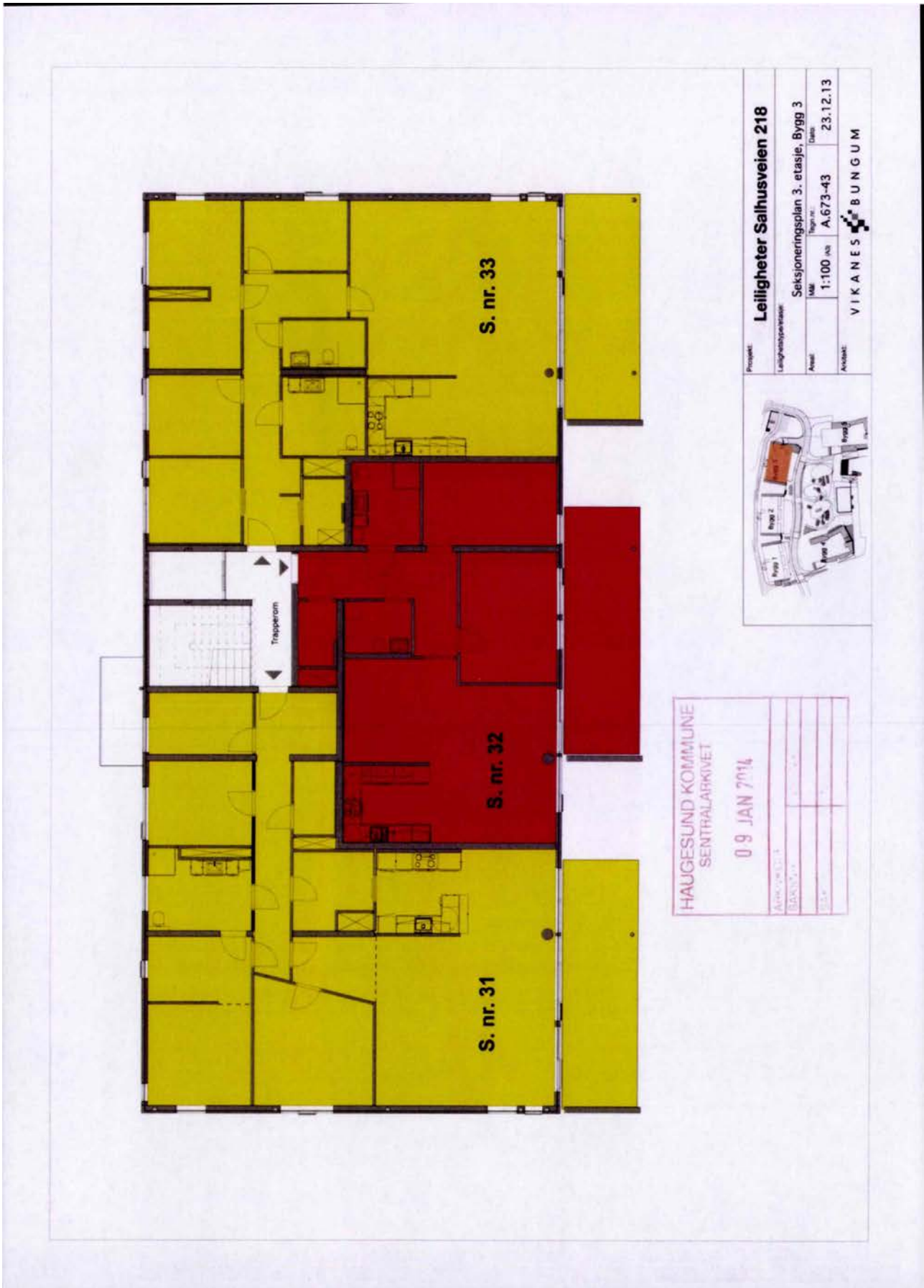


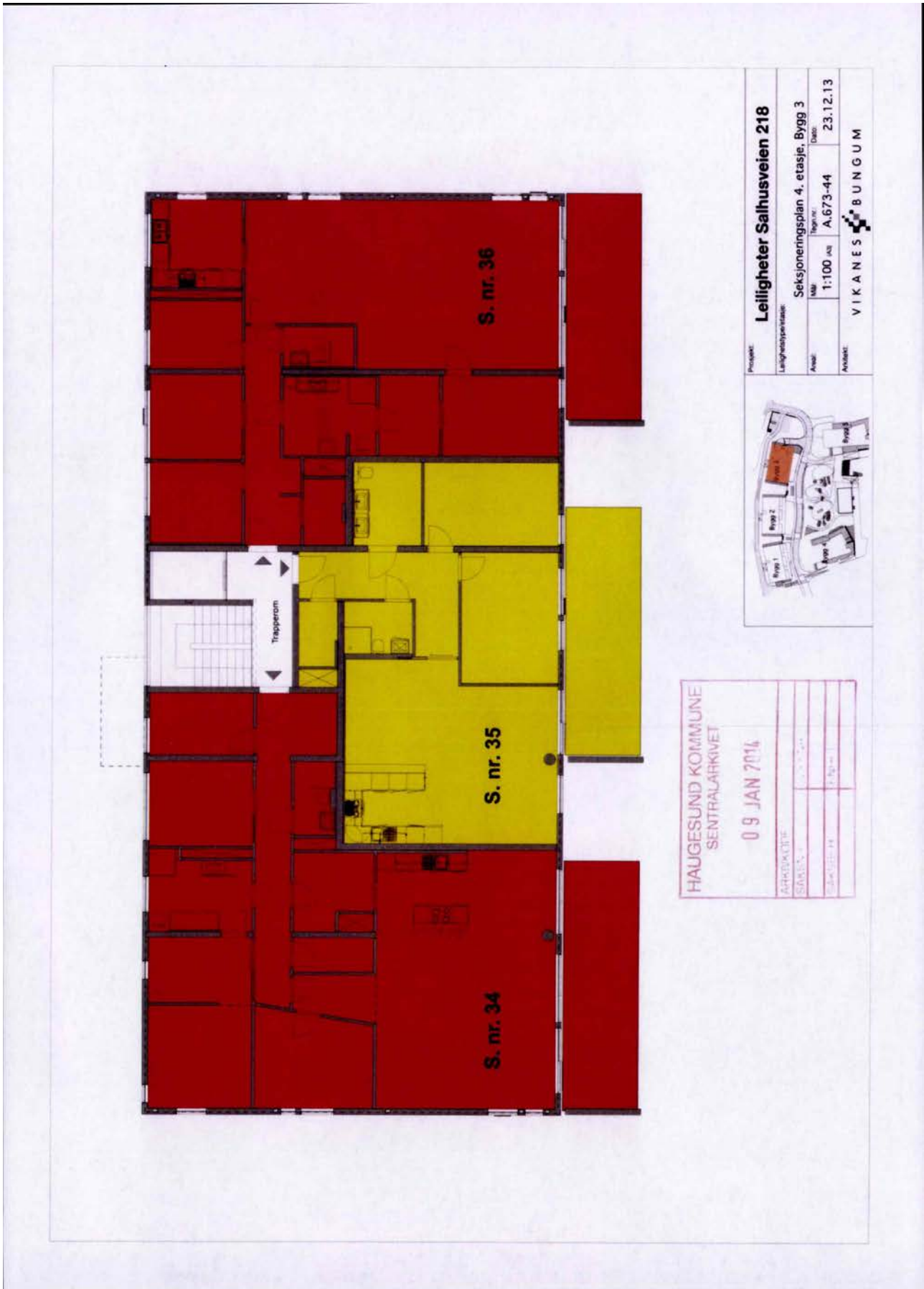


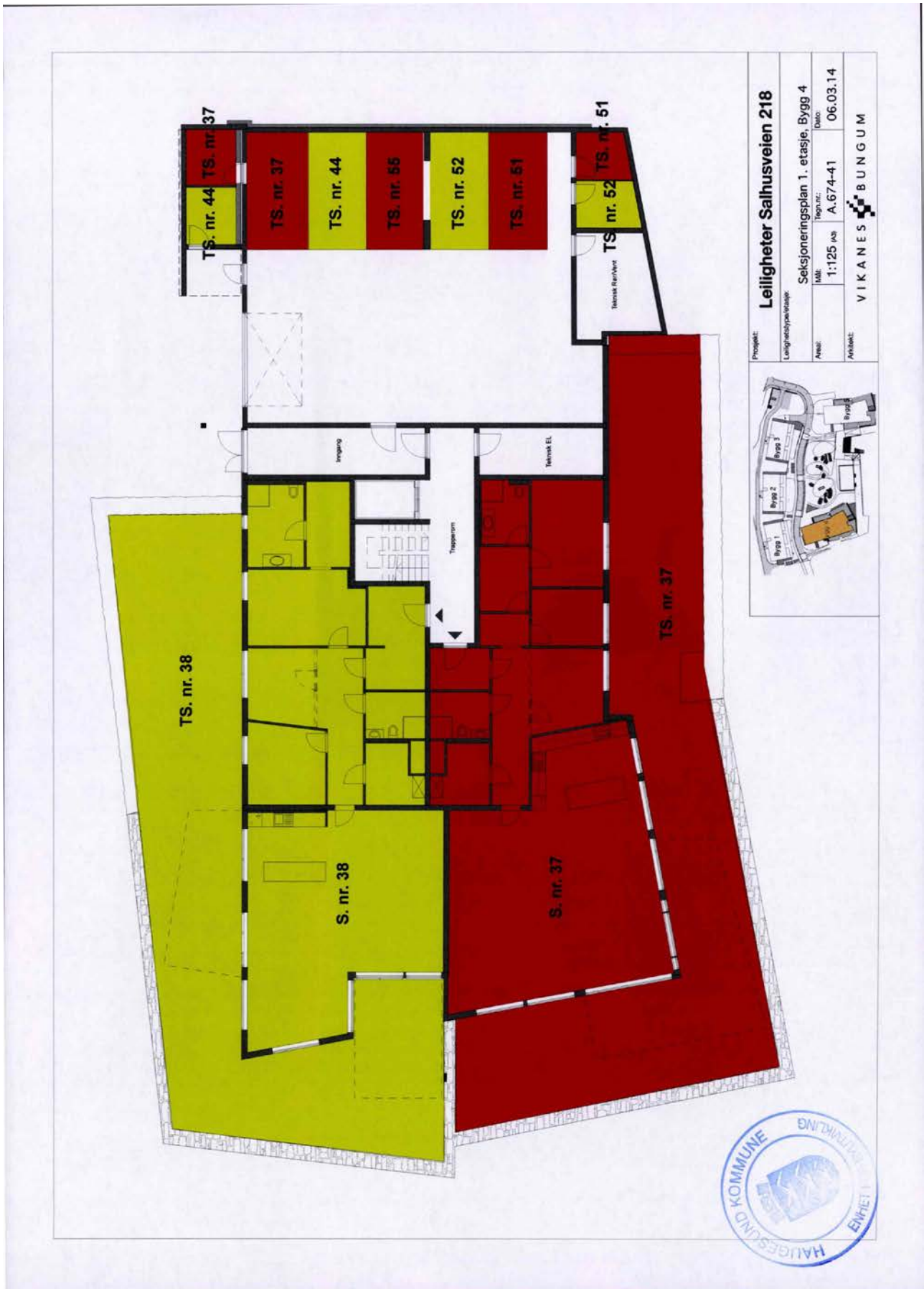


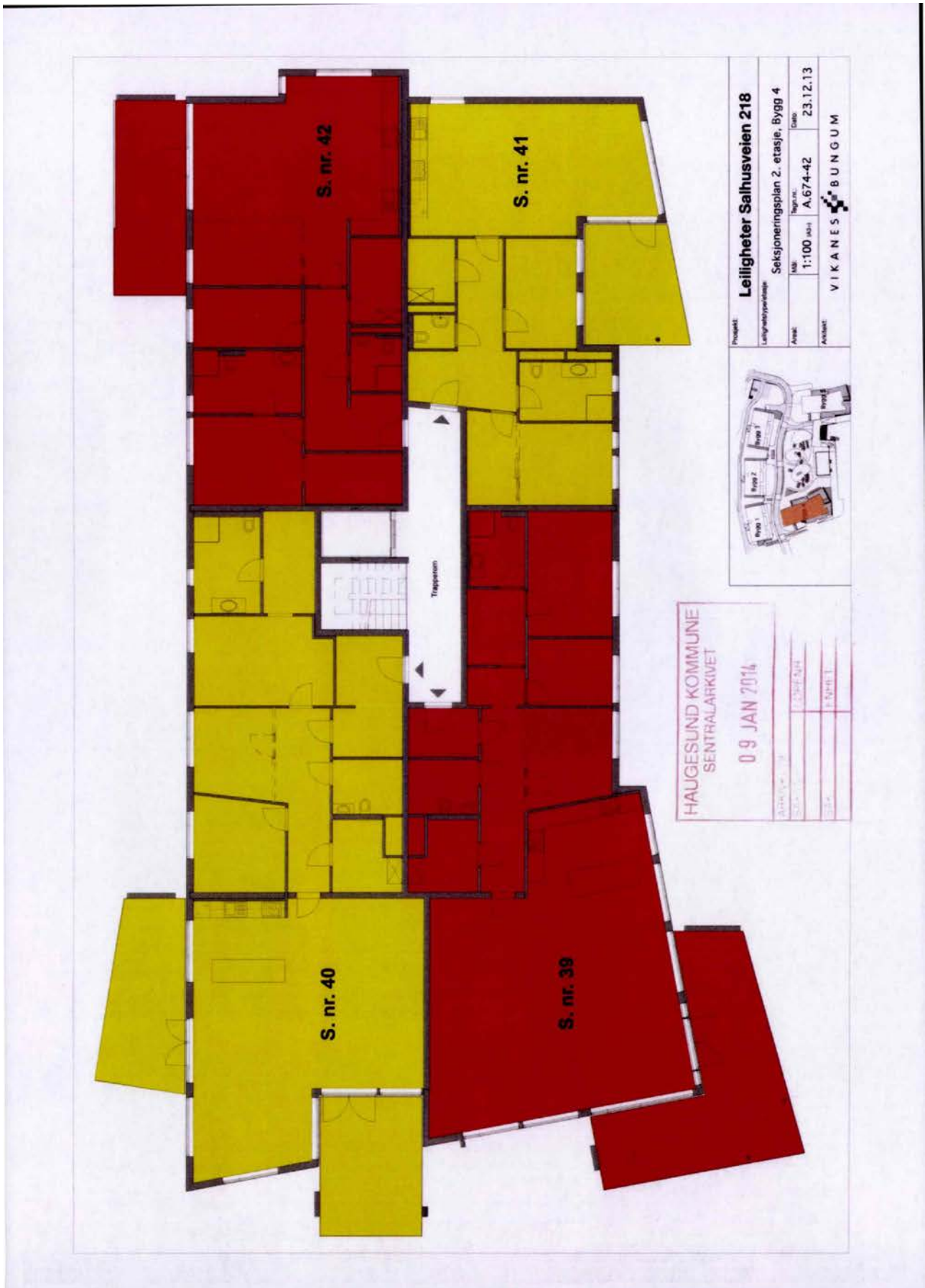








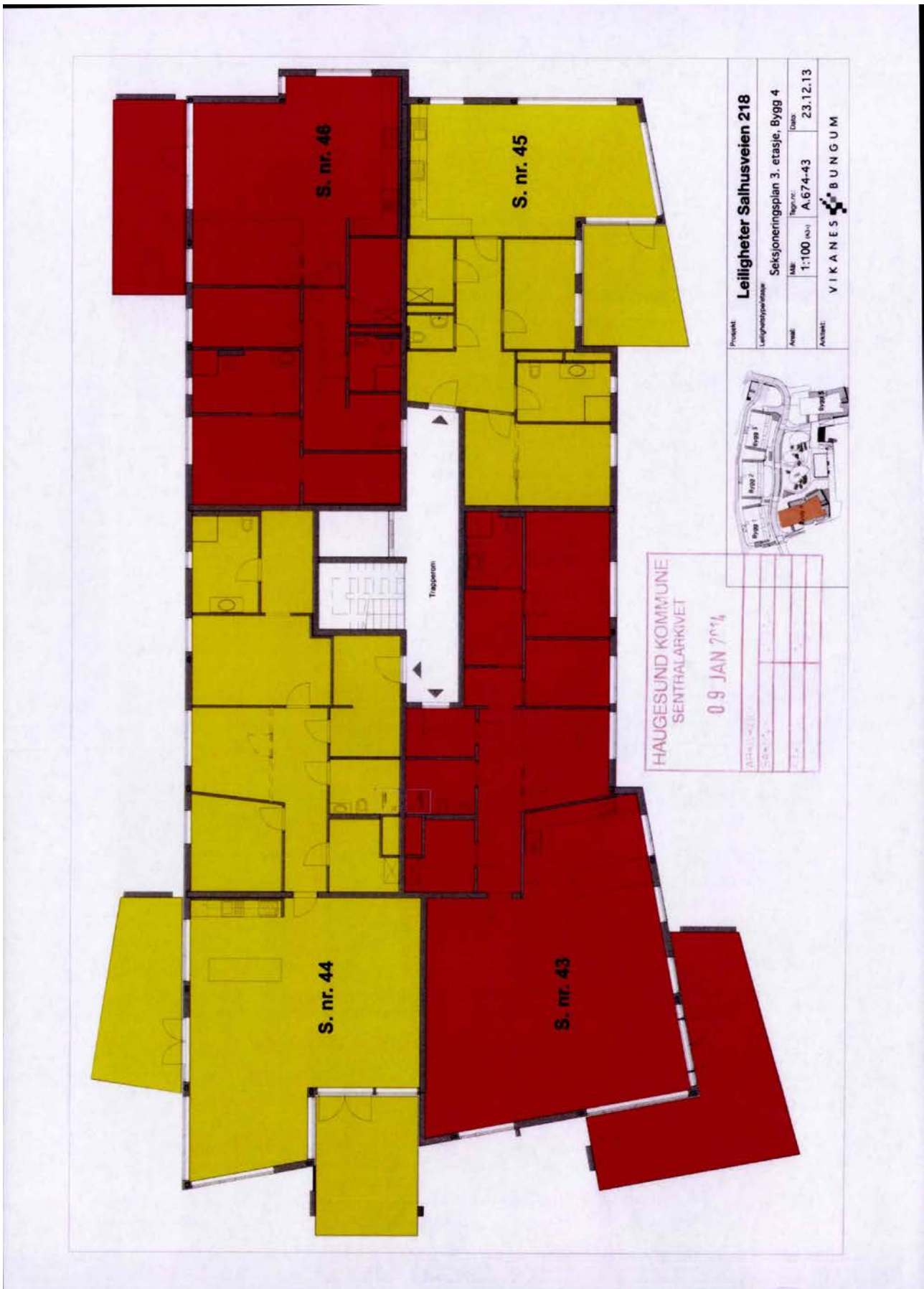


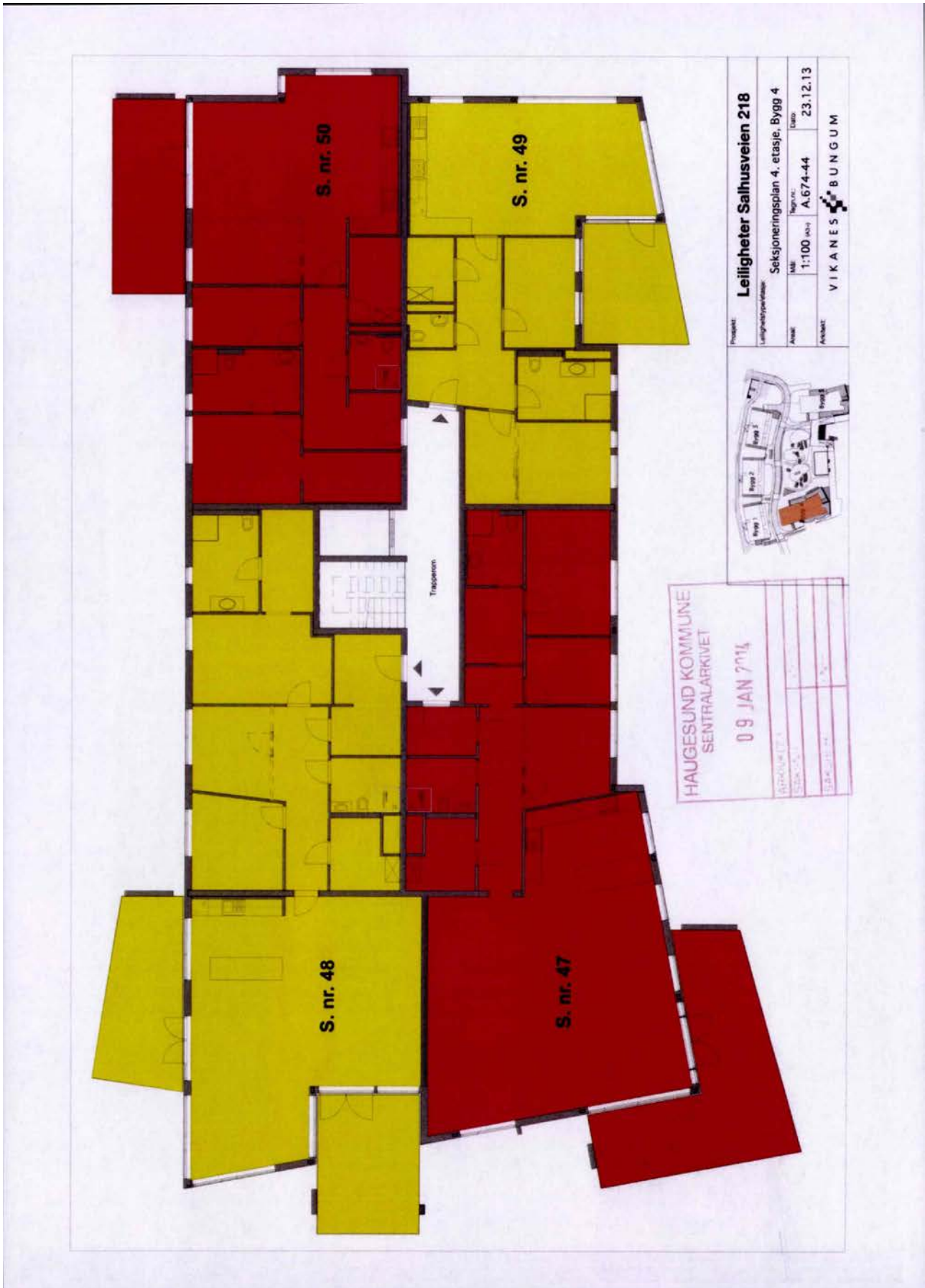


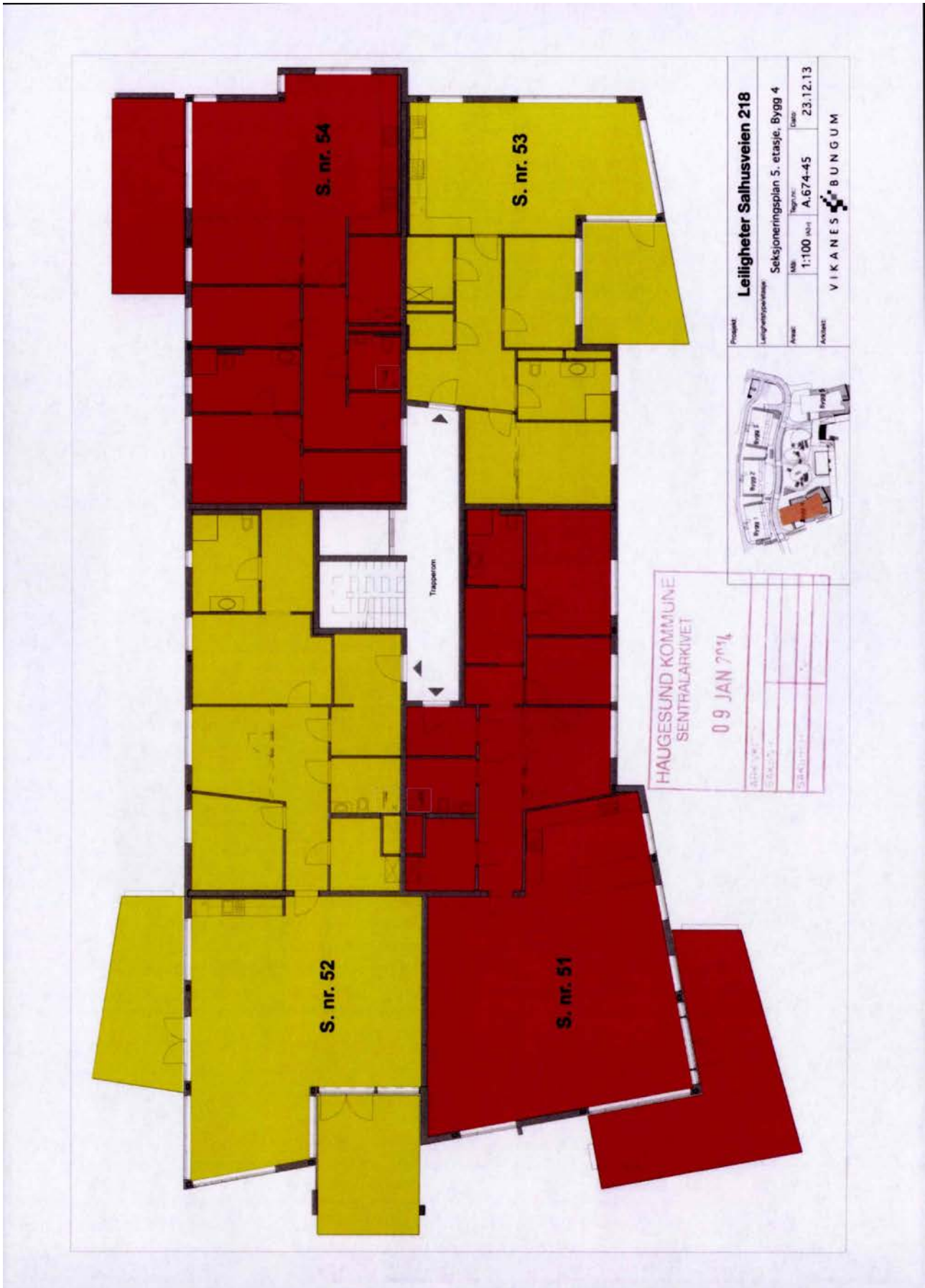
Prosjekt:	Leiligheter Salhusveien 218		
Leilighetstype/etasje:	Seksjoneringsplan 2. etasje, Bygg 4		
Arbeid:	Mål: 1:100 (A4)	Bygn.nr.:	A.674-42
Arkitekt:		Dato:	23.12.13
VIK A N E S B U N G U M			

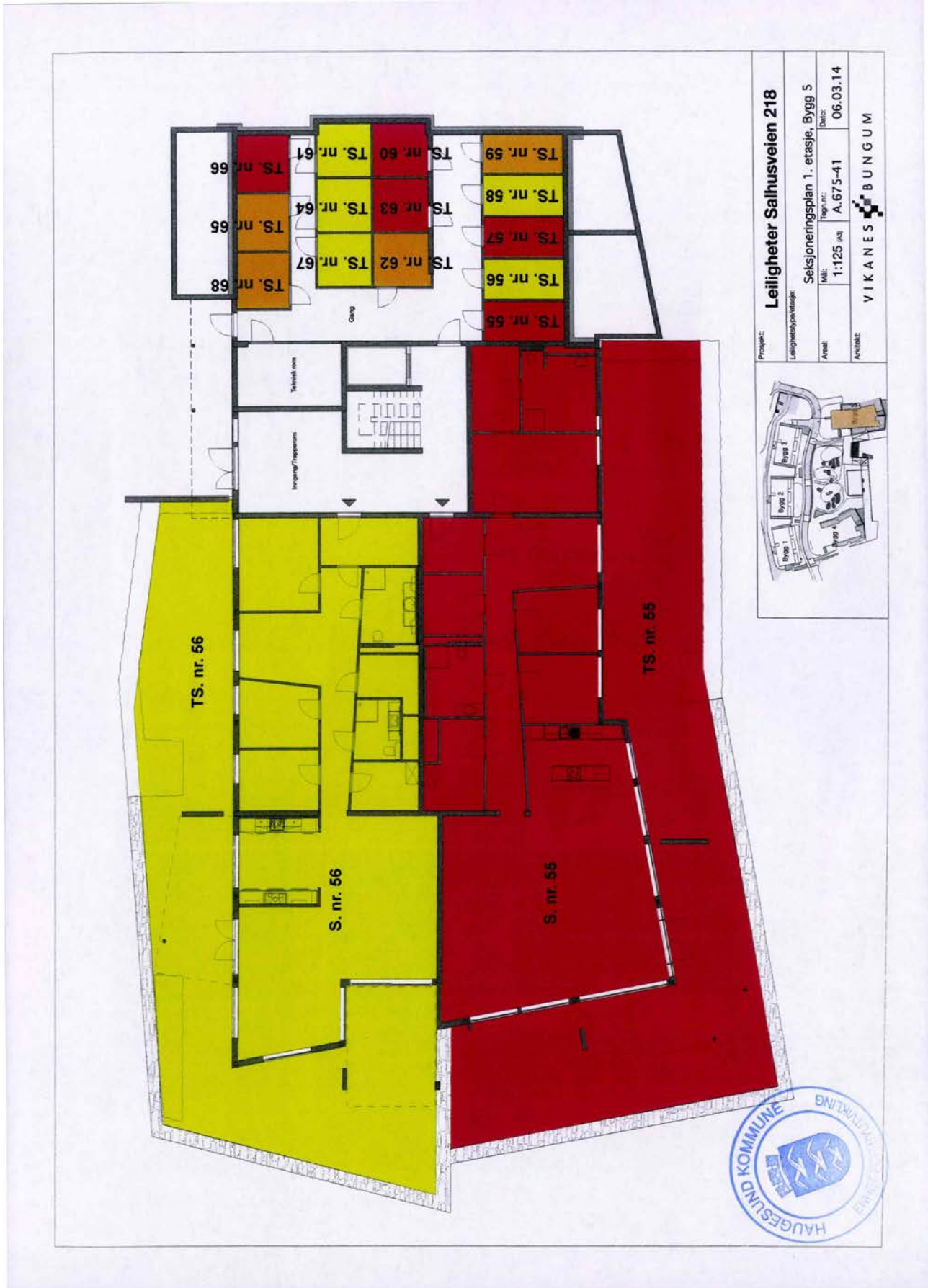


HAUGESUND KOMMUNE SENTRALARKIVET	
09 JAN 2014	
Arkivnr.:	2014/338397
Saksnr.:	14/0011
Side:	32 av 47

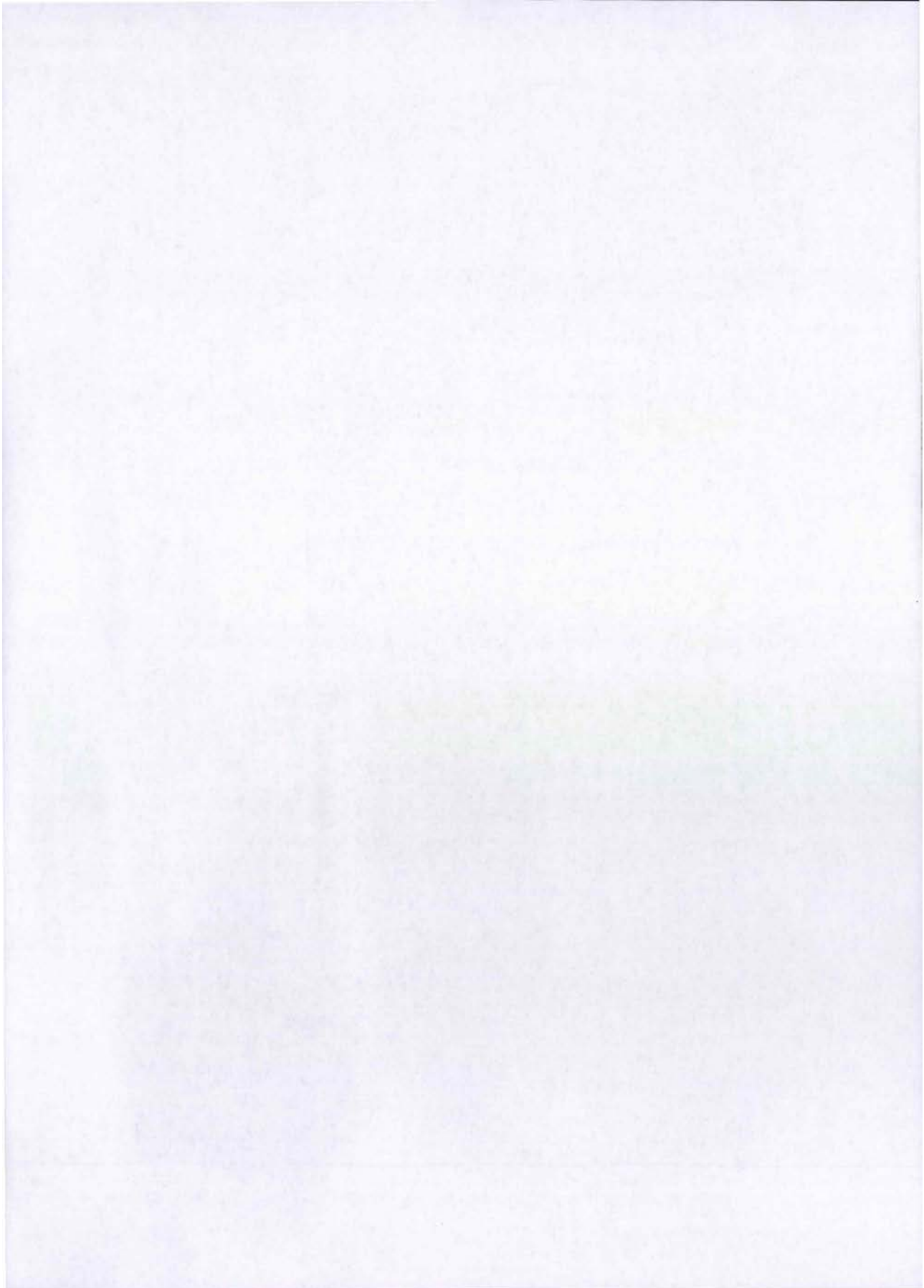


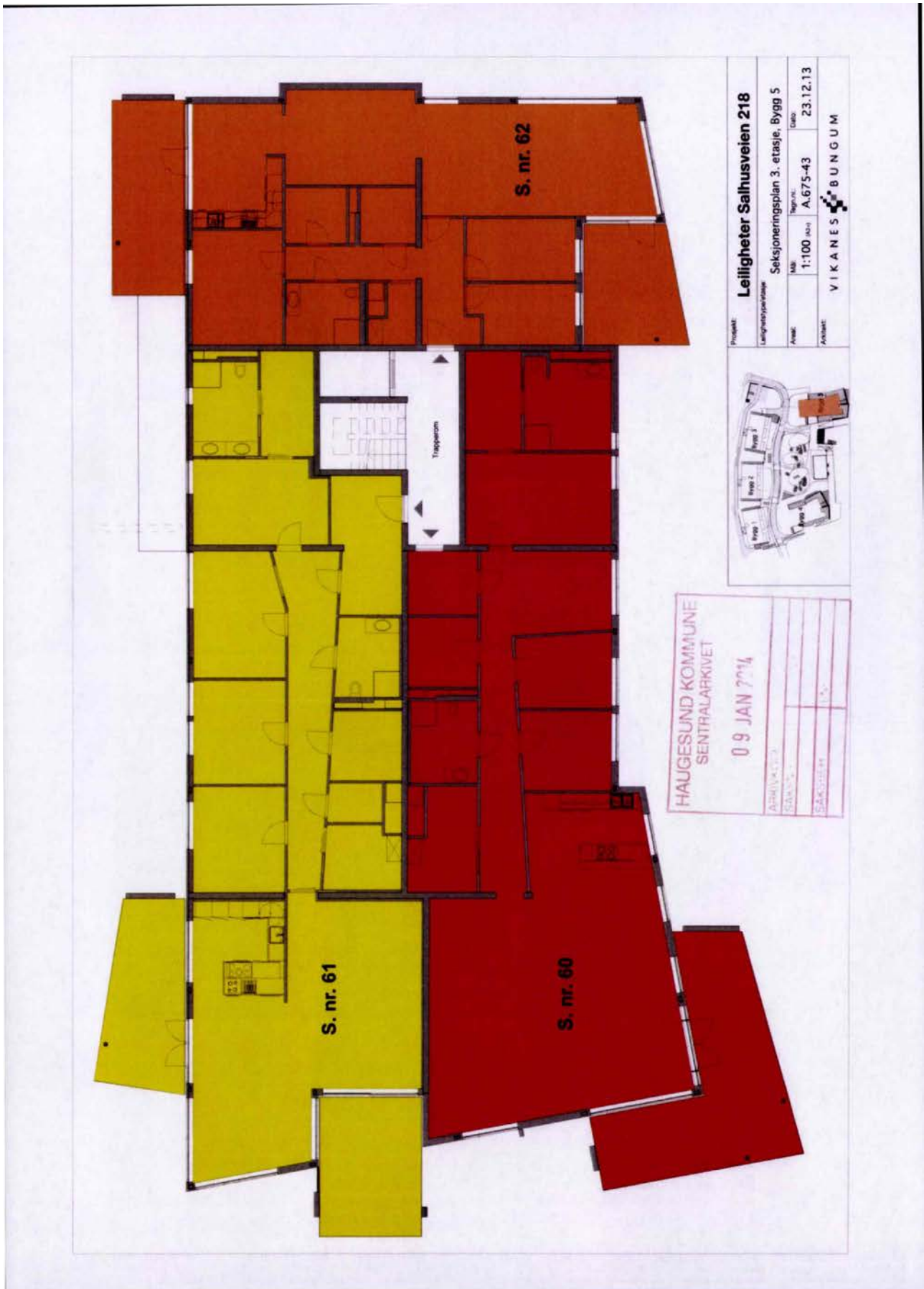


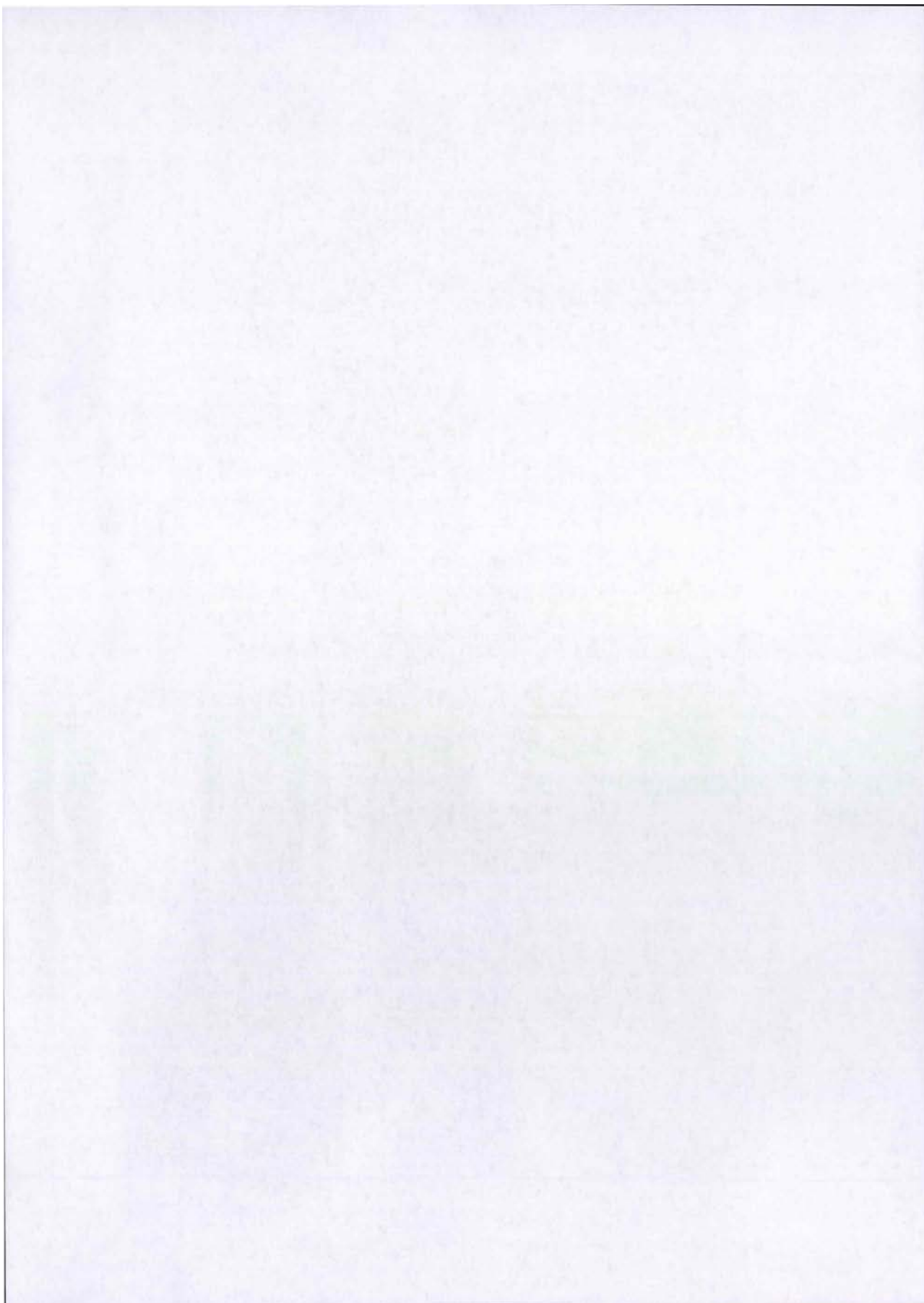


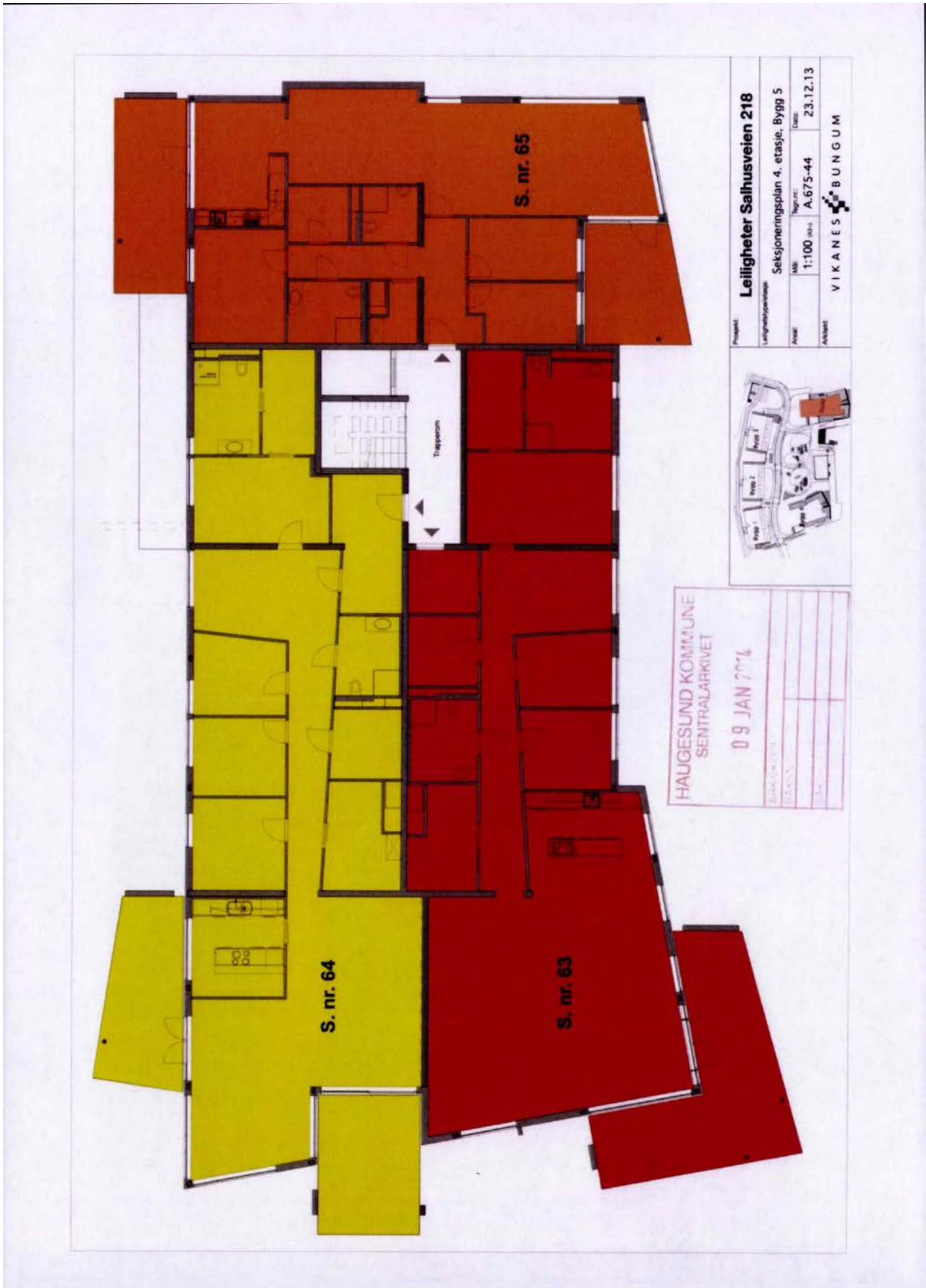


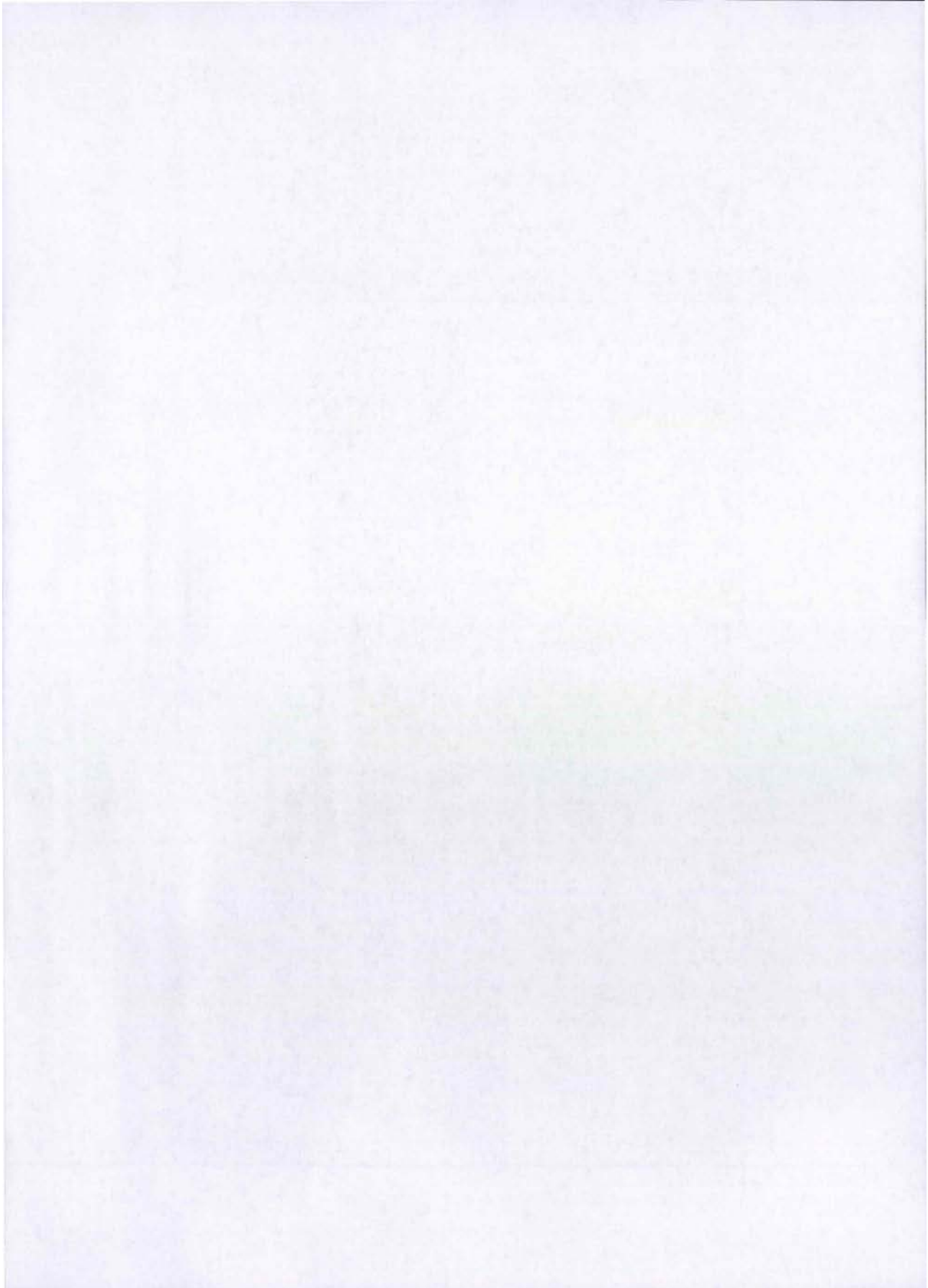


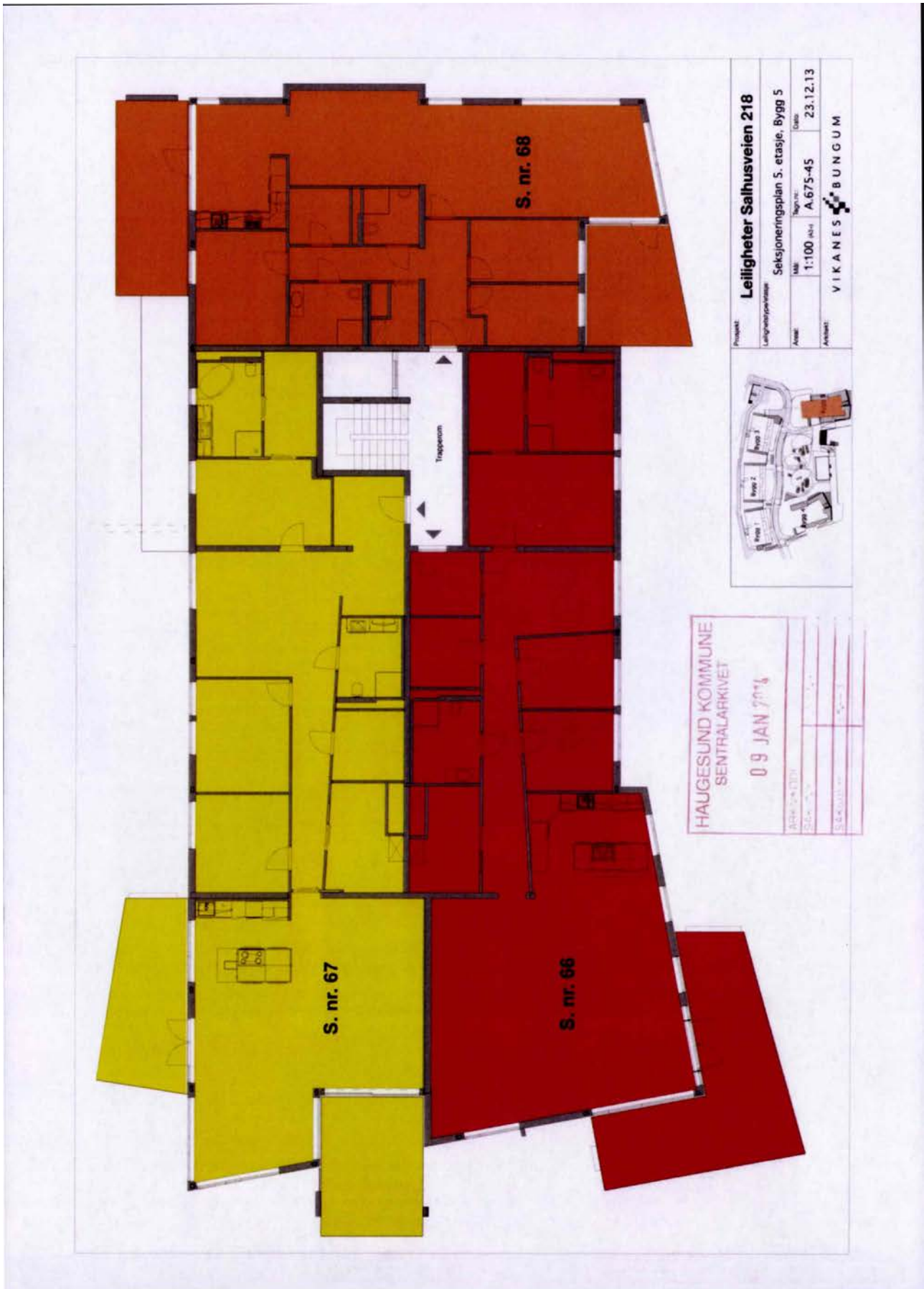


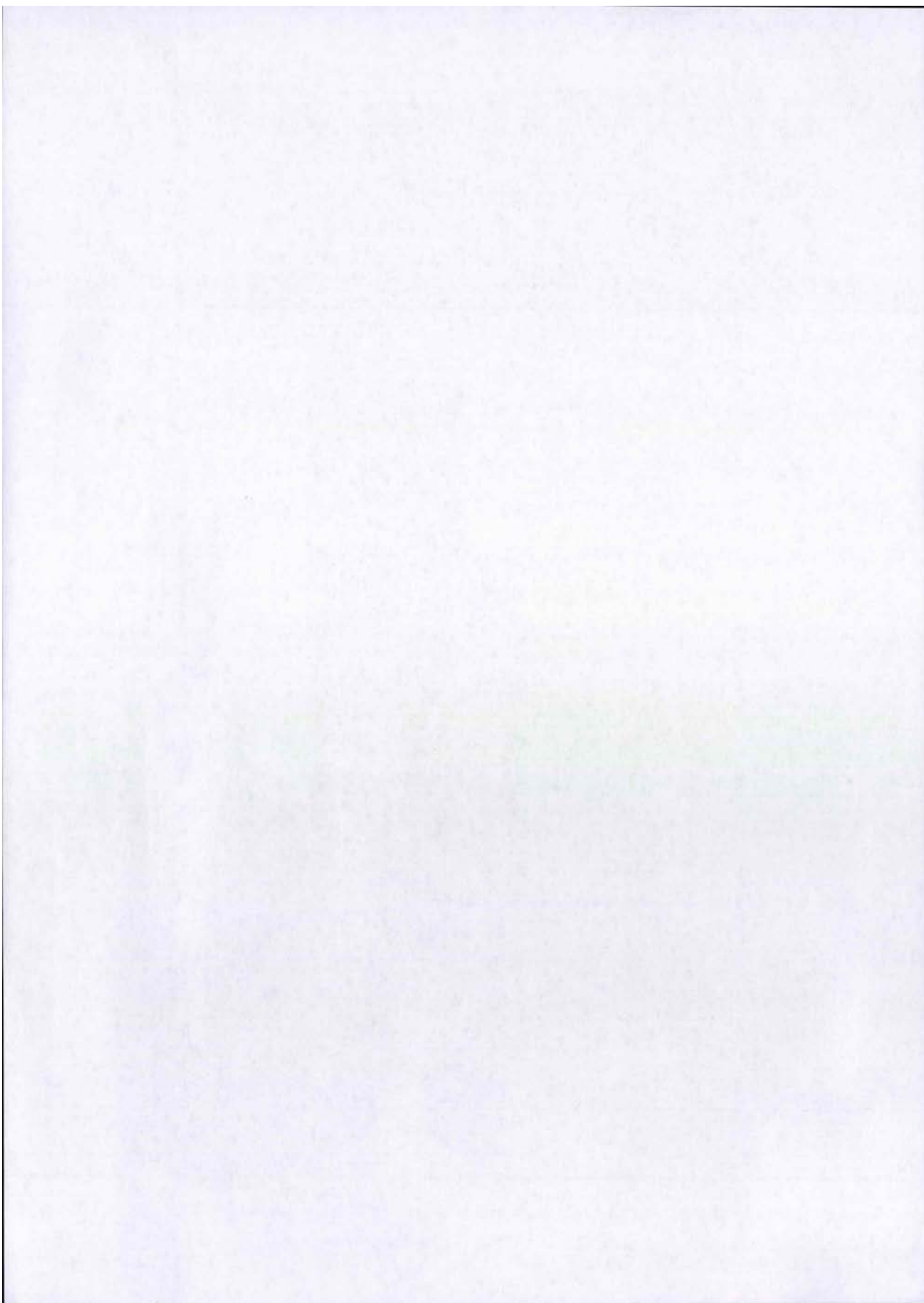




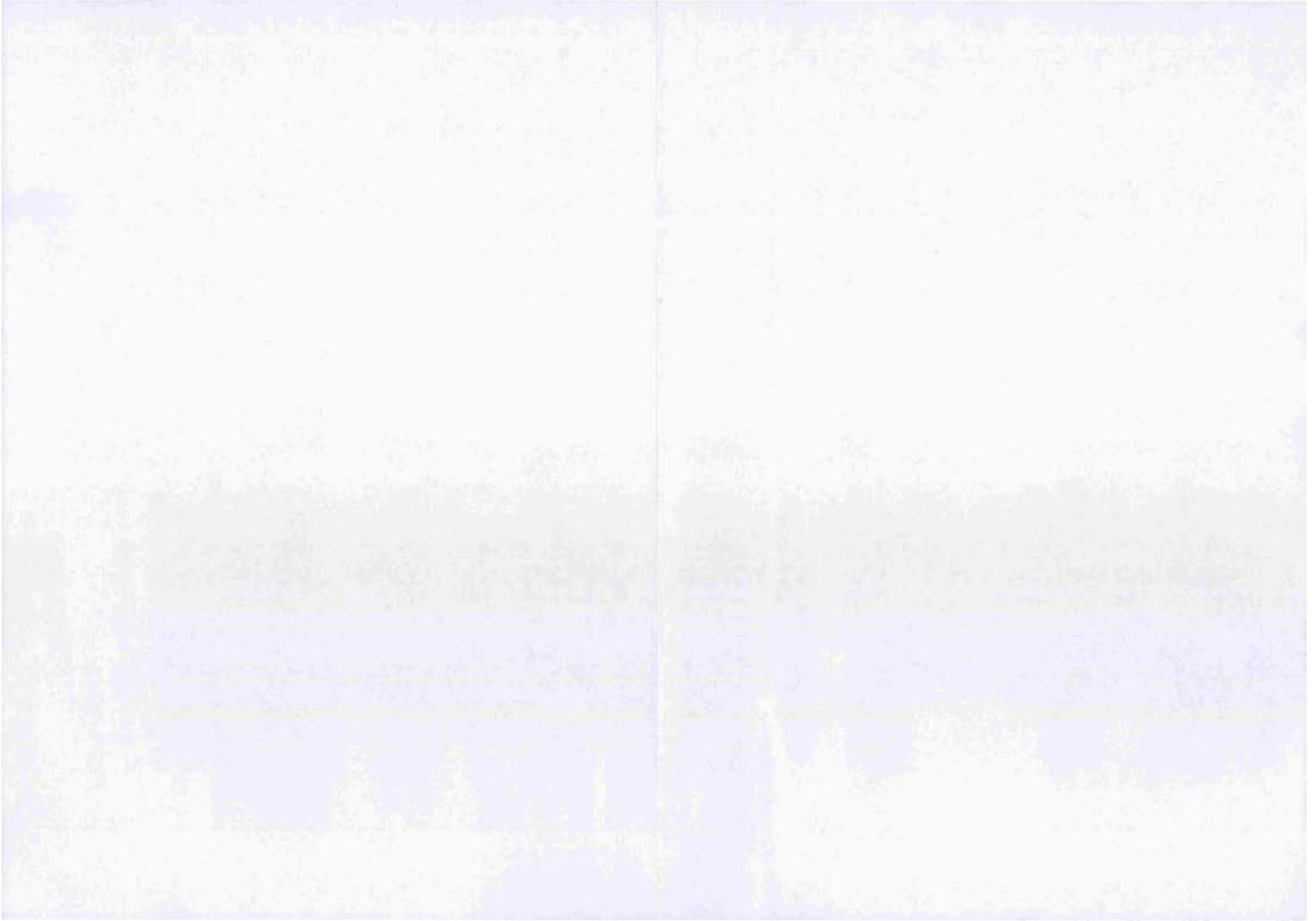


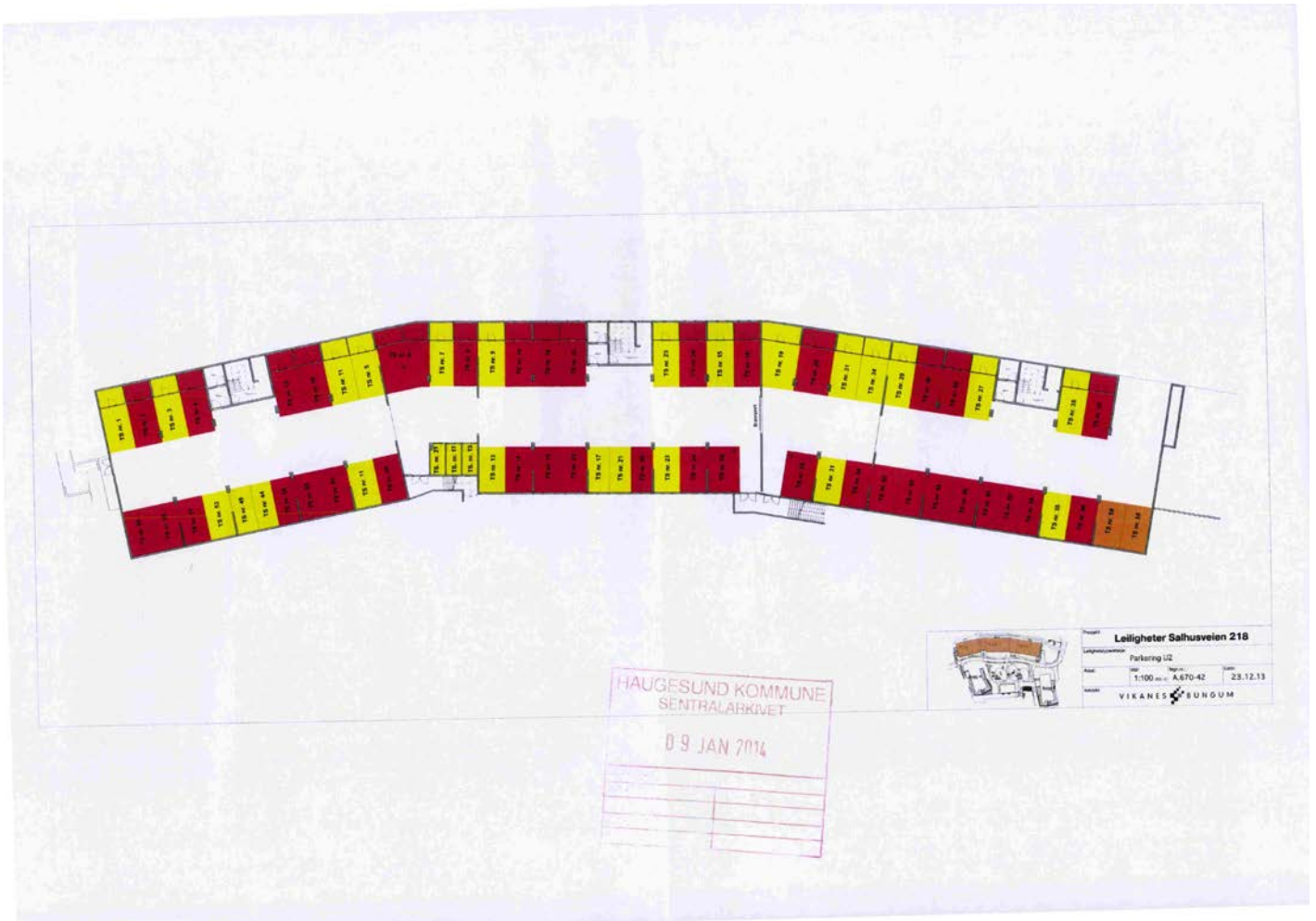














Haugesund kommune

Adresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund

Telefon: 52 74 30 00

Utskriftsdato: 07.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Haugesund kommune

Kommunenr.	1106	Gårdsnr.	36	Bruksnr.	662	Festenr.		Seksjonsnr.	42
Adresse	Sakkastadvika 8, 5538 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
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1106plan-kp3
Navn	Kommuneplanens arealdel 2014-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.09.2015
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/4196/Kommuneplan%202014-2030%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer_datert%20060417.pdf https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/10368/Veileder%20for%20uterom%20vedtatt%2009-09-2015.pdf
Delarealer	Delareal 6 m ² Arealbruk Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende
	Delareal 1 150 m ² Arealbruk Friområde,Nåværende
	Delareal 10 282 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal 196 m²
Arealbruk Veg,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202203
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2033
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	RL1569
Navn	Salhusvegen/Jomfruvegen gnr 36 bnr 4, 15, 662 m.fl
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.11.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/8104/RL1569.pdf
Delarealer	Delareal 6 m ² Formål Havneområde i sjø
	Delareal 12 m ² Formål Vann- og avløpanlegg
	Delareal 442 m ² Formål Kjøreveg
	Delareal 4 604 m ² Formål Uteoppholdsareal
	Delareal 4 145 m ² Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
	Delareal 28 m ² RPHensynsonenavn H140_8 RPSikring Frisikt
	Delareal 1 694 m ² RPHensynsonenavn H570_2 Sone med angitte særlige hensyn Bevaring kulturmiljø
	Delareal 66 m ² RPHensynsonenavn H140_7 RPSikring Frisikt
	Delareal 6 m ² RPHensynsonenavn H140_9 RPSikring Frisikt
	Delareal 1 174 m ² Formål Gang-/sykkelveg
	Delareal 67 m ² Formål Turveg

	Delareal 5 m ² RPHensynsonenavn H140_11 RPSikring Frisikt
	Delareal 232 m ² Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Delareal 8 m ² Formål Energianlegg
	Delareal 57 m ² RPHensynsonenavn H140_12 RPSikring Frisikt
	Delareal 53 m ² Formål Parkering
	Delareal 16 m ² RPHensynsonenavn H140_10 RPSikring Frisikt
Id	RL1741
Navn	Detaljregulering for Solsiden nord
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.03.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/4933/RL1741.pdf
Delarealer	Delareal 3 m ² Formål Uteoppholdsareal Feltnavn f_grønt
Id	RL1716
Navn	Detaljregulering av sykkelfelt og fortau, Fv923, Salhusvegen
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.09.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/5273/RL1716.pdf
Delarealer	Delareal 398 m ² Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg Feltnavn o_SVT9
	Delareal 214 m ² Formål Fortau Feltnavn o_SF11
	Delareal 585 m ² Bestemmelsesområde midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)
	Delareal 41 m ² Formål Kjøreveg Feltnavn f_SKV26

Delareal 52 m²
Formål Sykkelanlegg
Feltnavn o_SS5

Delareal 38 m²
Formål Kjøreveg
Feltnavn o_SKV3

Delareal 145 m²
Formål Kjøreveg
Feltnavn f_SKV24



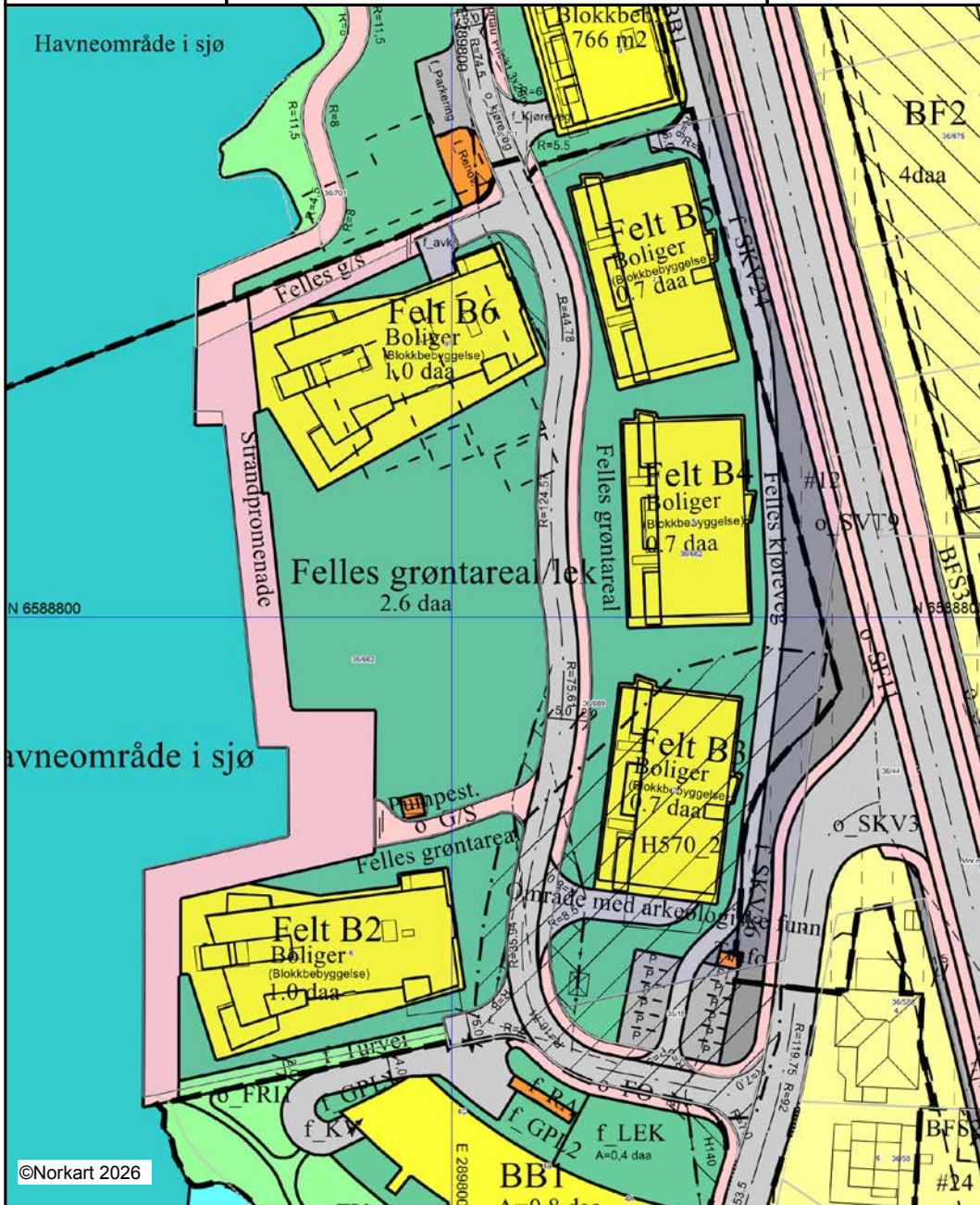
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 36/662/0/42
Adresse: Sakkastadvika 8
Utskriftsdato: 07.04.2026
Målestokk: 1:1000

































































UTM-32



©Norkart 2026

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

<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>			Regulert parkeringsfelt
	Frittliggende småhusbebyggelse		Målelinje/Avstandslinje
	Almennyttig forsamlingslokale (grendehus m.)		Vegstegning / fysisk spere
	Kjøreveg		Avkjørsel
	Gangveg	Abc	Påskrift feltnavn
	Friområder	Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Friområde i sjø og vassdrag	Abc	Påskrift areal
	Felles avkjørsel	Abc	Påskrift bredde
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>		Abc	Påskrift radius
	Sikringsonegrense	Abc	Påskrift plantilbehør
	Støysonegrense		
	Angitthensyngrense		
	Båndlegginggrense nærværende		
	Bestemmelsegrense		
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse		
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse		
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse		
	Forsamlingslokale		
	Energianlegg		
	Vann- og avløpsanlegg		
	Renovasjonsanlegg		
	Uteoppholdsareal		
	Lekeplass		
	Gårdsplass		
	Bolig/tjenesteyting		
	Veg		
	Kjøreveg		
	Fortau		
	Gatetun		
	Gang/sykkelveg		
	Sykkelveg/-felt		
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		
	Annen veggrunn - grøntareal		
	Kollektivholdeplass		
	Parkering		
	Parkeringsplasser med bestemmelser		
	Grønnstruktur		
	Turveg		
	Friområde		
	Havneområde i sjø		
	Badeområde		
	Sikringsone - Frisikt		
	Sikringsone - Andre sikringssoner		
	Støysone - Rød sone iht. T-1442		
	Støysone - Gul sone iht. T-1442		
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø		
	Båndlegging etter lov om kulturminner		
	Bestemmelseområde - Anlegg- og riggområde		
	Bestemmelseområde		
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>			
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
	Planens begrensning		
	Formålsgrense		
	Regulert tomtegrense		
	Byggegrense		
	Byggelinje		
	Planlagt bebyggelse		
	Bebyggelse som inngår i planen		
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		
	Regulert senterlinje		
	Frisiktslinje		



Haugesund kommune

Grunnkart

Eiendom: 36/662/0/42
Adresse: Sakkastadvika 8
Dato: 07.04.2026
Målestokk: 1:1000


















































UTM-32



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

Tegnforklaring

<i>Eiendomsinformasjon</i>		Ventilpunkt
	Fiktiv grense	Trasepunktledning
	Eiendomsgrense - innmålt	
	Eiendomsgrense - usikker	
Ahr	Gårds- og bruksnummer	
<i>Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)</i>		
	Godkj. Nybygg	
<i>VEG</i>		
	Annet vegareal	
	Avgrensning mot annet vegareal	
	Midtdeler/Trafikkøy	
	Vegdekkekart	
	Autovern	
<i>Høydeinformasjon</i>		
	Høydekurve 20m	
	Høydekurve 5m	
	Høydekurve 1m	
	Forsenkningkurve 1m	
<i>Ledningsnett</i>		
	Mast	
<i>Kyst</i>		
	Havflate	
	Kystkontur	
	Kystkontur tekniske anlegg	
<i>Bygninger</i>		
	Bygning under bakken	
	Fiktiv bygningsavgrensning	
	Bygningsdelelinje	
	Taksprang Bunn	
	Bygning - Boligbygg	
	Bygning - Andre bygg	
	Annen bygning	
	Bygning punkt	
	Takriss	
	Takoverbygg	
	Takoverbygg kant	
	Trapp inntil bygg, kant	
	Veranda	
	Bygningslinje	
	Taksprang	
	Mønelinje	
	Bygningsavgrensning på tiltak	
<i>Adresser</i>		
Ahr	Adressepunkt tekst	
	Gateadresse	
<i>Stedsnavn og andre tekster</i>		
Ahr	Fritekst	
<i>Vann og avløp</i>		
	Avløp felles	
	Drensledning	
	Overvannsledning	
	Spillvannsledning	
	Vannledning	
	Brannkum	
	Grenpunkt	
	Kum	
	Kran	
	Påkoblingspunkt	
	Sluk	
	Slamavskiller	
	Stengeventil	



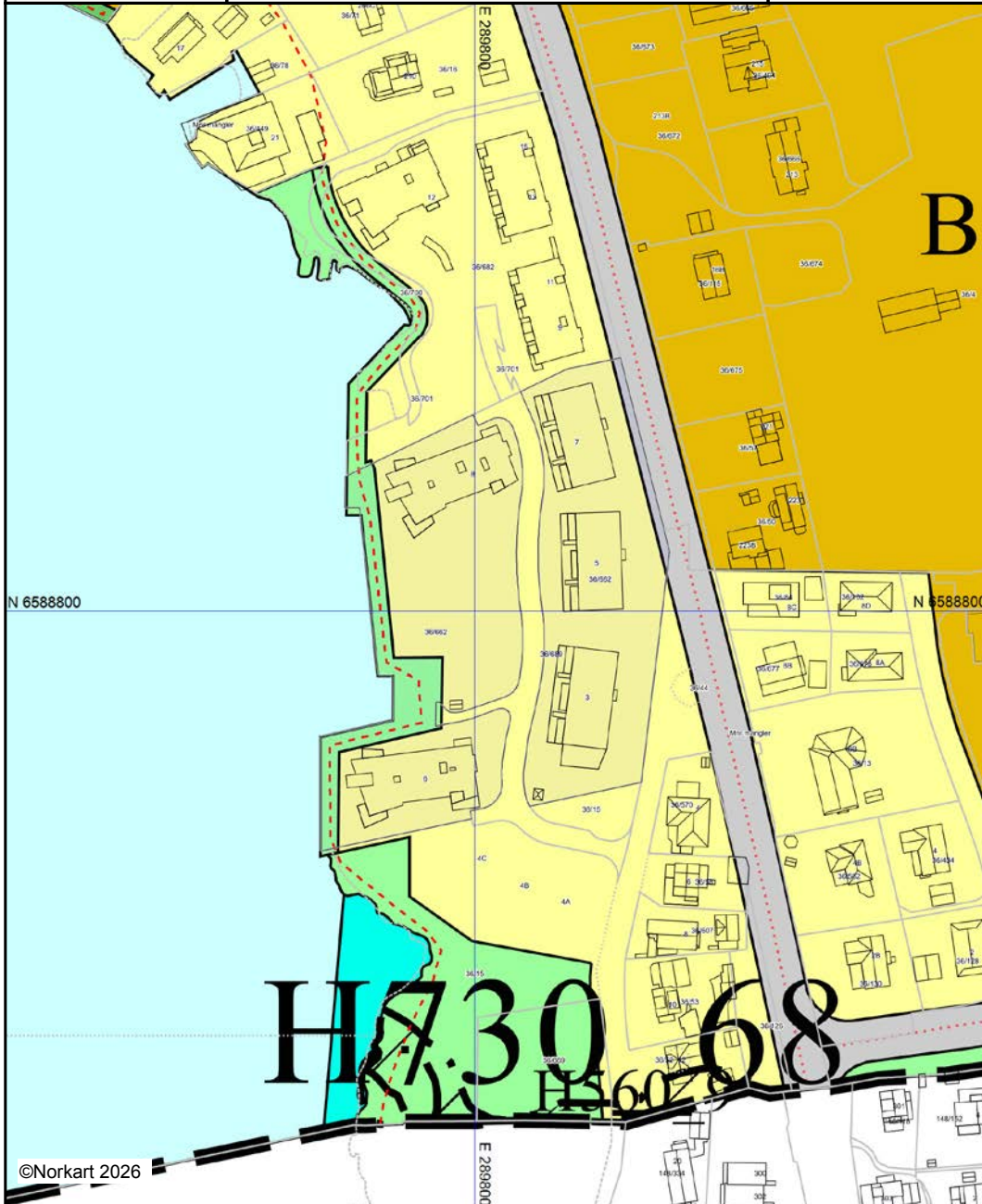
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 36/662/0/42
Adresse: Sakkastadvika 8
Utskriftsdato: 07.04.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026







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 2006

-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv.
-  Bebyggelse og anlegg - fremtidig
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  Friområde - fremtidig
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Friluftsområde - fremtidig

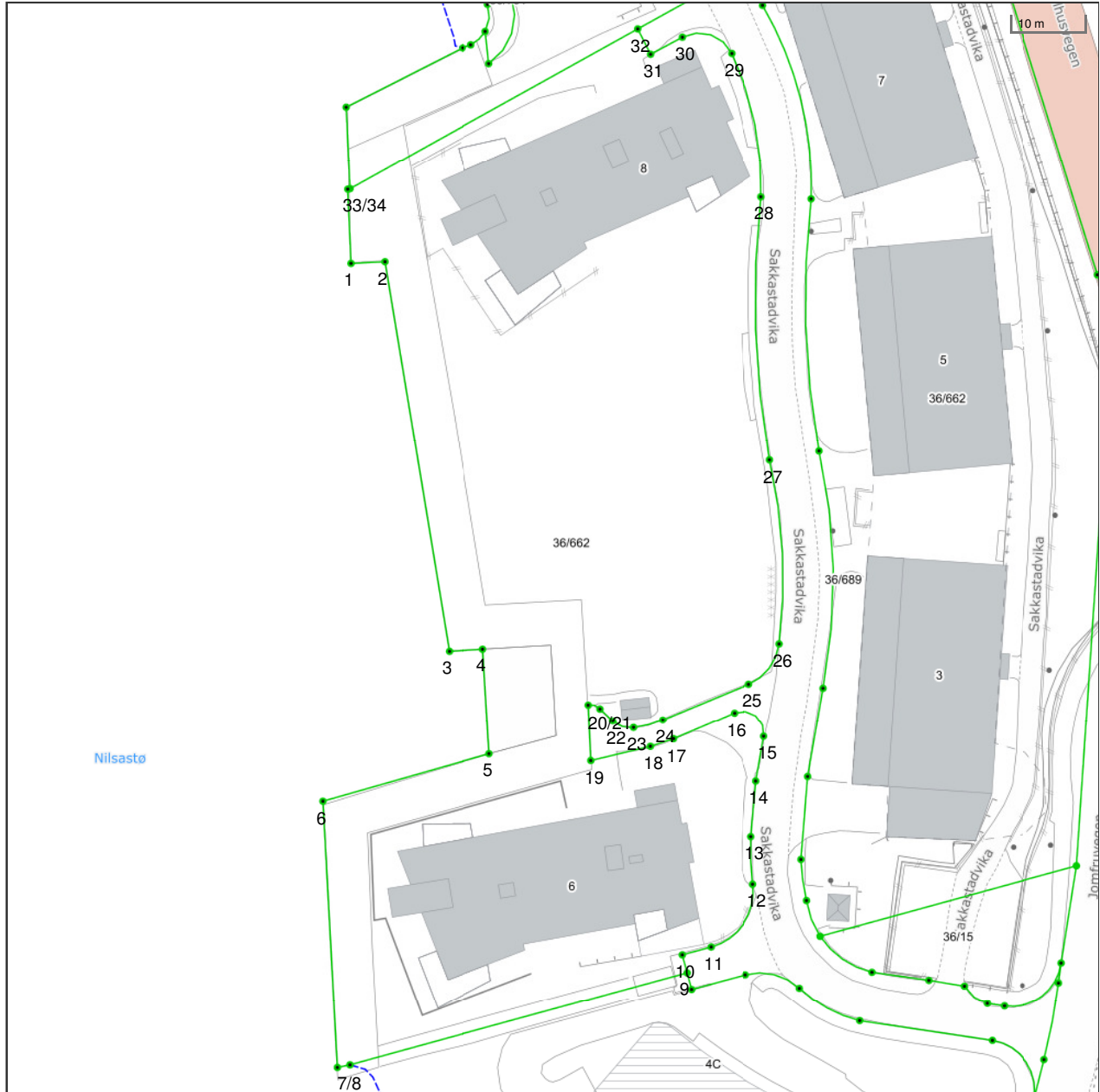
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Sykkelveg - fremtidig
-  Turveg/turdrag - fremtidig
-  Påskrift områdenavn
-  Påskrift arealformål/arealbruk
-  Kommune(del)plan - påskrift



Eiendomskart for eiendom 1106 - 36/662//42

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.

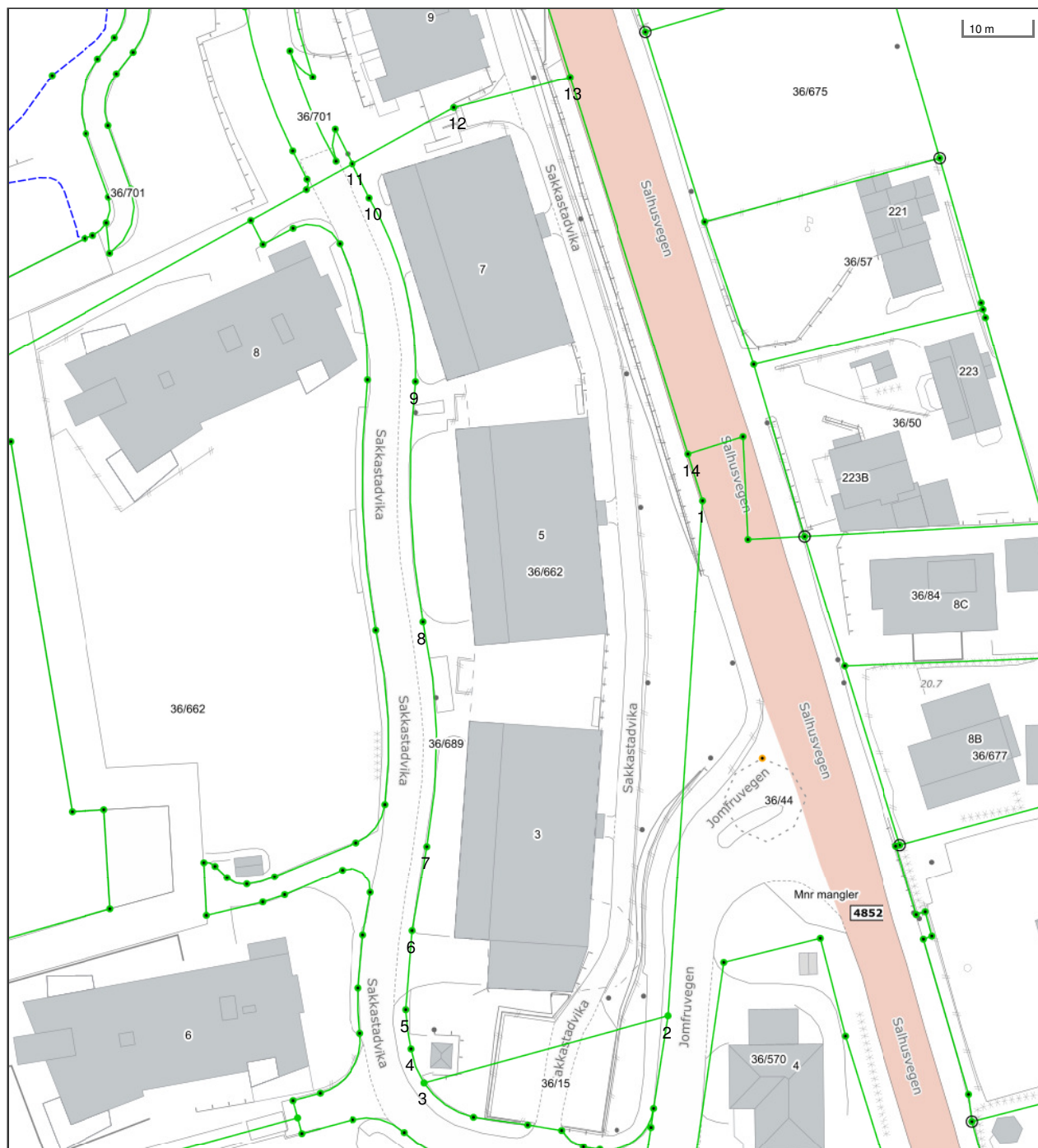
----- Eiendomsgre omtvistet	----- Eiendomsgre lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgre mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgre mindre nøyaktig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

Teig 1 av 2 (hovedteig)

Areal		6 481,20 m ²		Arealmerknad				
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6588810,3	Øst	289791,8
Grensepunkter							Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius	
1	6588833,52	289757,84	10 cm	Mur (MU)	Annen detalj (83)	10,33		
2	6588833,49	289762,57	10 cm	Mur (MU)	Annen detalj (83)	4,73		
3	6588778,94	289768,53	10 cm	Mur (MU)	Annen detalj (83)	54,87		
4	6588778,97	289773,23	10 cm	Mur (MU)	Annen detalj (83)	4,70		
5	6588764,36	289773,31	10 cm	Mur (MU)	Annen detalj (83)	14,61		
6	6588759,05	289749,78	10 cm	Mur (MU)	Annen detalj (83)	24,12		
7	6588721,93	289749,73	10 cm	Mur (MU)	Annen detalj (83)	37,12		
8	6588722,2	289751,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,79		
9	6588732,42	289799,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	48,65		
10	6588734,97	289798,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,61		
11	6588735,83	289802,59	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,16		
12	6588744,21	289808,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,46	8,05	
13	6588750,82	289809,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,62	35,46	
14	6588758,5	289810,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,76		
15	6588764,67	289811,59	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,34		
16	6588768,17	289807,64	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,45	3,01	
17	6588765,02	289798,97	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,22		
18	6588764,14	289795,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,37	16,53	
19	6588762,62	289787,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,50		
20	6588770,41	289787,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,79		
21	6588769,78	289789,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,83	1,82	
22	6588768	289790,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,43		
23	6588766,9	289793,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,15	3,25	
24	6588767,74	289797,64	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,21	16,20	
25	6588772,06	289809,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,00		
26	6588777,41	289814,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,36	7,33	
27	6588802,94	289814,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,66	73,39	
28	6588839,58	289815,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	36,78	126,87	
29	6588859,75	289812,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,60	42,58	
30	6588862,38	289805,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,08	4,99	

31	6588860,27	289801,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00	
32	6588863,87	289799,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,94	
33	6588843,9	289758,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	45,81	
34	6588843,85	289757,96	10 cm	Mur (MU)	Annen detalj (83)	0,32	

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 - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Teig 2 av 2

Areal		5 154,00 m ²		Arealmerknad				
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6588835,65	Øst	289830,48
Grensepunkter						Grenselinjer (m)		
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius	
1	6588819,23	289863,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,15		
2	6588744,26	289854,13	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	75,54		
3	6588736,47	289817,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	37,06		
4	6588741,53	289816,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,36	12,24	
5	6588747,28	289815,83	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,78	30,89	
6	6588758,73	289817,39	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,56		
7	6588770,93	289820,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,52		
8	6588803,79	289821,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	33,12	80,17	
9	6588838,91	289822,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	35,26	119,75	
10	6588866,17	289817,09	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,14	49,40	
11	6588871,3	289814,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,59		
12	6588878,71	289830,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,99		
13	6588882,24	289847,37	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,58		
14	6588826,16	289861,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	57,86		



Haugesund kommune

Adresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund

Telefon: 52 74 30 00

Utskriftsdato: 07.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Haugesund kommune

Kommunenr.	1106	Gårdsnr.	36	Bruksnr.	662	Festenr.		Seksjonsnr.	42
Adresse	Sakkastadvika 8, 5538 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	4 935,96 kr
Eiendomsskatt	8 752,00 kr
Vann	4 280,16 kr
Sum	17 968,12 kr

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%	105 m ³	26.13	1/1	0 %	2 743,44 kr	685,86 kr
Abon. Avløp - Priv	15%	1 STK	1468.55	1/1	0 %	1 468,55 kr	367,14 kr
Forskudd Avløp 2026	15%	105 m ³	35.45	1/1	0 %	3 722,72 kr	930,68 kr
Målerleie 1	15%	2 STK	209.30	1/1	0 %	418,60 kr	104,65 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	2400200 STK	4.00	1/1	0 %	9 601,00 kr	2 400,00 kr
Avlest forbruk vann	25%	52.5 m ³	28.40	1/1	0 %	1 491,00 kr	1 491,00 kr
Forskuddbet.vann 2025	25%	-47.5 STK	28.40	1/1	0 %	-1 349,00 kr	-1 349,00 kr
Avlest forbruk avløp	25%	52.5 m ³	35.75	1/1	0 %	1 876,88 kr	1 876,88 kr
Forskuddbet.avløp 2025	25%	-47.5 STK	35.75	1/1	0 %	-1 698,13 kr	-1 698,13 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avlest forbruk vann	15%	52.5 m ³	26.13	1/1	0 %	1 371,72 kr	1 371,72 kr
Forskuddbet.vann 2025	15%	-47.5 STK	26.13	1/1	0 %	-1 241,08 kr	-1 241,08 kr
Avlest forbruk avløp	15%	52.5 m ³	32.89	1/1	0 %	1 726,72 kr	1 726,72 kr
Forskuddbet.avløp 2025	15%	-47.5 STK	32.89	1/1	0 %	-1 562,27 kr	-1 562,27 kr
					Sum	19 624,70 kr	5 367,81 kr

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: 14.04.2026

RENOVASJONGEBYR - Saldo forfalt til betaling for eiendom:

Gårds-/Bruksnr: 1106.36.662.0.42

Adresse: Sakkastadvika 8

Eierkontakt: Håvardsen Kari-Anne

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 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. 14.04.2026

Merknader :

Årsbeløpet viser beregnet avgift basert på nåværende abonnement.

Nabolagsprofil

Sakkastadvika 8 - Nabolaget Rossabønakken/Søllerødfeltet - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



Offentlig transport

🚏 Sakkastad	4 min 🚶
Linje 209, 210, X210, N288	0.3 km
✈️ Haugesund Karmøy	13 min 🚗
✈️ Bergen Flesland	100.5 km

Skoler

Lillesund skole (1-7 kl.)	6 min 🚶
405 elever, 20 klasser	2.8 km
Rossabø skole (1-7 kl.)	6 min 🚶
296 elever, 14 klasser	3 km
Brakahaug skole (1-7 kl.)	7 min 🚶
163 elever, 8 klasser	3.6 km
Håvåsen skole (8-10 kl.)	6 min 🚶
420 elever, 16 klasser	2.6 km
Haraldsvang skole (8-10 kl.)	10 min 🚶
473 elever, 17 klasser	5.1 km
Karmsund videregående skole	4 min 🚶
750 elever, 42 klasser	1.9 km
Haugaland videregående skole	7 min 🚶
815 elever	3.3 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Haugaland Kraft Karmsund	14 min 🚶
🚗 Recharge Shell Norheim	21 min 🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

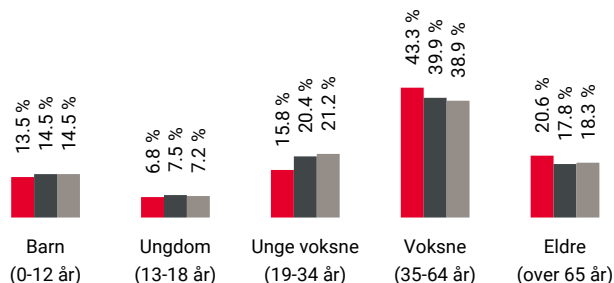
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Espira Bjørgene barnehage (0-5 år)	16 min 🚶
84 barn	1.3 km
Haugaland idrettsbarnehage (0-5 år)	16 min 🚶
72 barn	1.3 km
Espira Karmsund barnehage (0-5 år)	20 min 🚶
124 barn	1.5 km

Dagligvare

Coop Extra Park+ Haugesund	8 min 🚶
Rema 1000 Norheim	14 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 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Trafikk

Lite trafikk 85/100



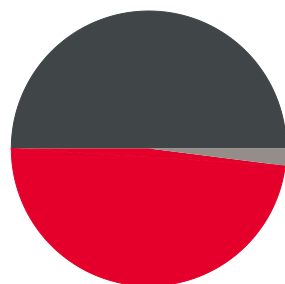
Vedlikehold hager

Godt velholdt 81/100

Sport

	Sakkestad idrettsanlegg	10 min	🚶
	Fotball	0.9 km	
	Norheim skole balløkke	16 min	🚶
	Ballspill	1.4 km	
	Haugesund Aerobic & Tr.senter avd.O..	17 min	🚶
	Liv & Lyst treningscenter	20 min	🚶

Boligmasse

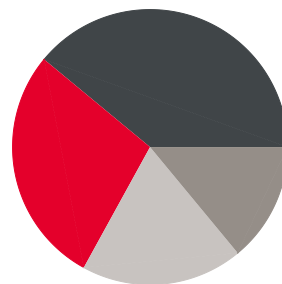


- 48% enebolig
- 50% blokk
- 2% annet

Varer/Tjenester

	Oasen Storsenter	17 min	🚶
	Boots apotek Havfruen	17 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

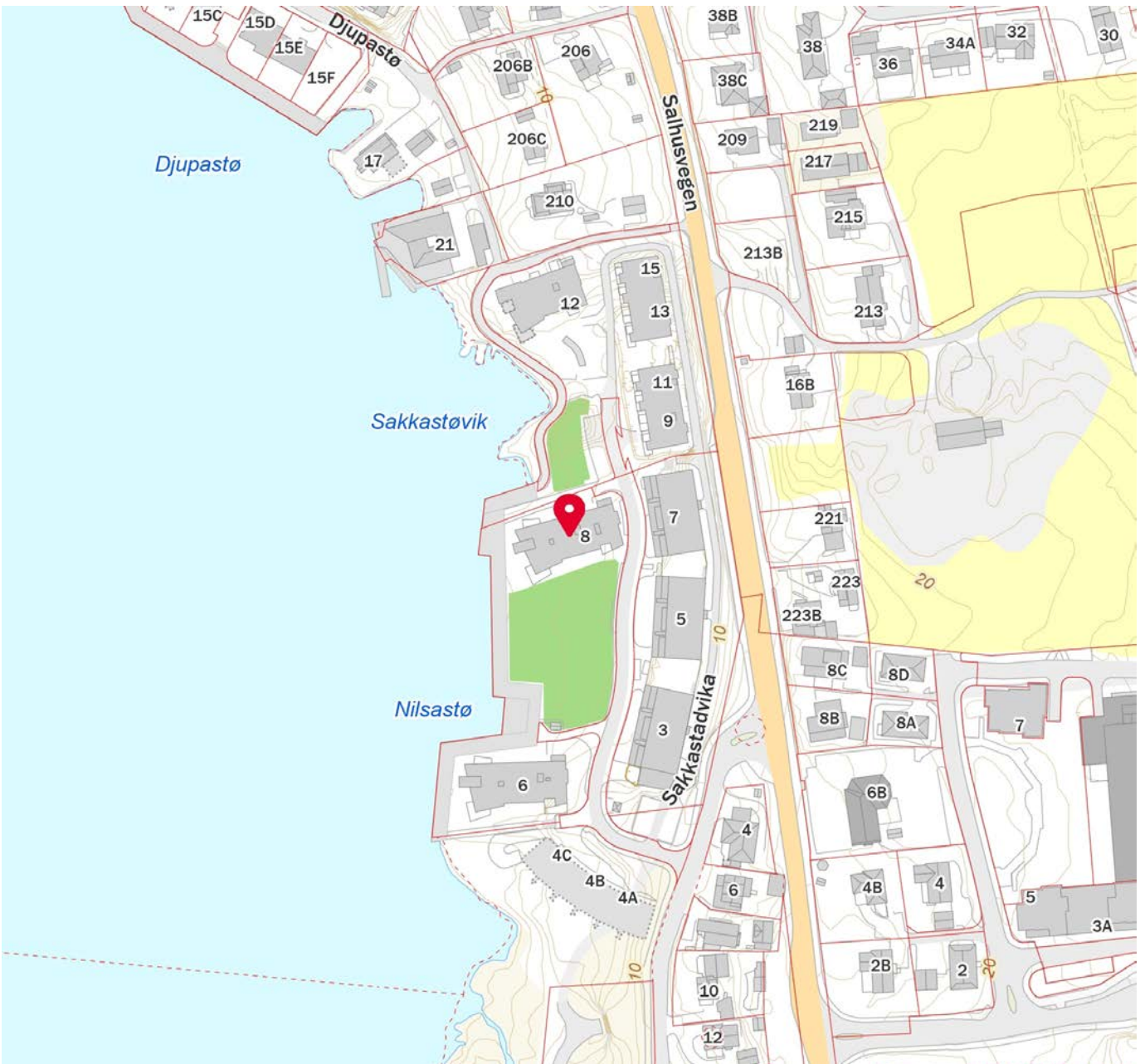


0% 45%

- Rossabønakken/Søllerødfeltet
- Haugesund
- Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, 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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. 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



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: Sakkastadvika 8
5538 HAUGESUND**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Erik Sørsgård**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