

Flathauggata 28



Velkommen til

Flathauggata 28



Salgsoppgaven produsert 13. mars 2025

Hasseløy

Lettstelt og moderne leilighet med vestvendt utsikt - Garasjeplass - 2 balkonger - Heis - God planløsning

Prisantydning	4 200 000,-
Omkostninger	106 350,-
Totalpris	4 306 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 875,-
BRA-i	86 kvm
Totalt BRA	91 kvm
Soverom	2
Etasje	5

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2010
Megler	Beate Helgeland
Telefon	464 29 525
E-post	b.helgeland@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik Haugesund v/Beate Helgeland har gleden av å presentere Flathauggata 28! Tiltalende leilighet i 5. etasje med to soverom, utsikt mot Vibrandsøysundet og hele to overbygd balkonger hvor en kan nyte sol fra morgen til kveld. Meget arealeffektiv planløsning og enkel adkomst via heis. Leiligheten har en moderne og tiltalende standard med vakker beliggenhet bare noen få meter fra sjøkanten. Opparbeidet fellesområde med sittegrupper, bedd og kaikant.

- Kort fortalt om eiendommen:
- Store vindusflater som gir mye naturlig lys
- Porttelefon med døråpner
- Lys og luftig stue med åpen løsning til kjøkkenet
- 2 soverom, begge i god størrelse
- Sykkel og gangavstand til alt av fasiliteter som Haugesund sentrum tilbyr

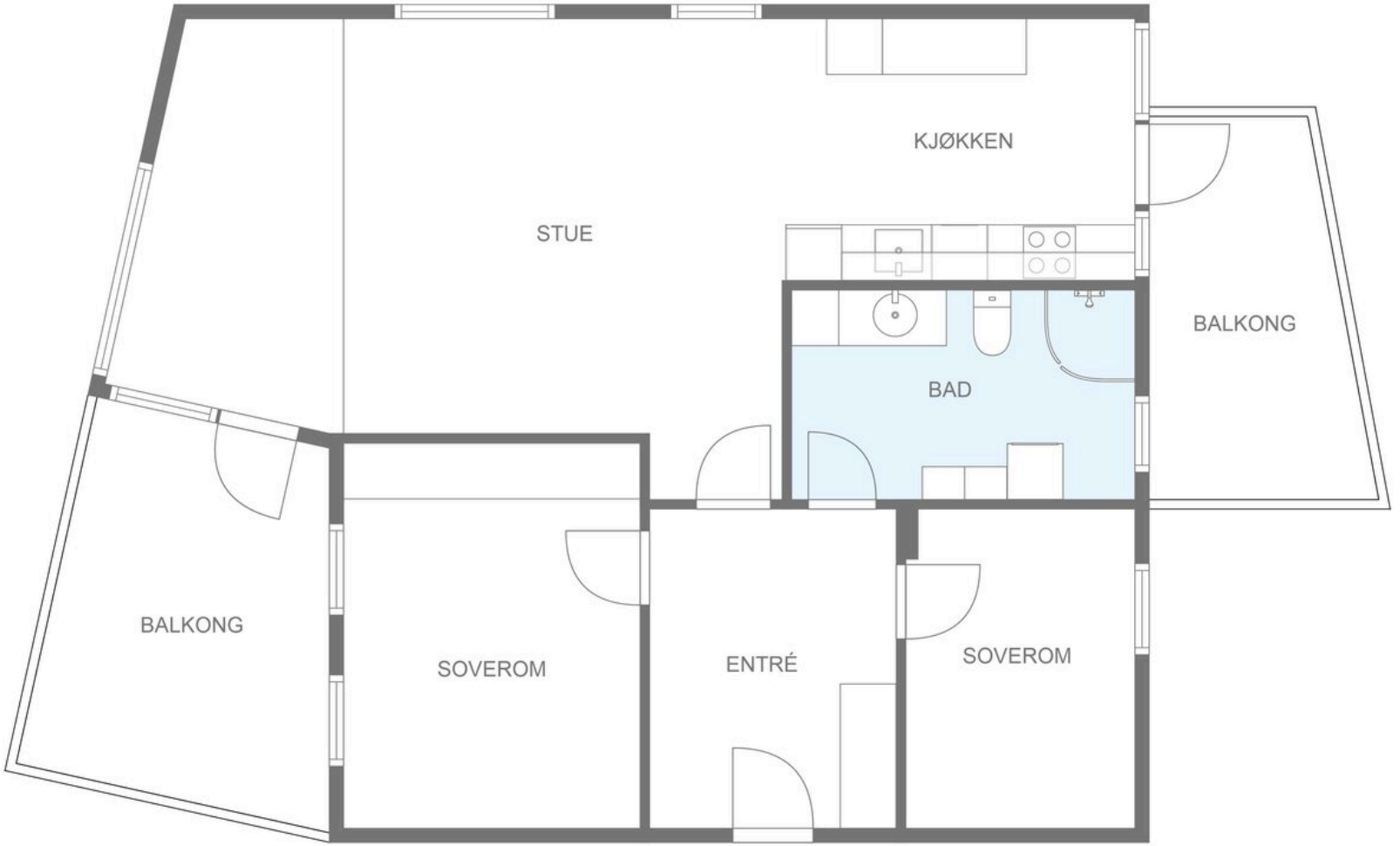
- Velkommen til visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	86 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	91 kvm
TBA:	19 kvm

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 86 kvm. Gang, Soverom, Soverom 2,Bad/vaskerom, Stue/kjøkken
BRA-e: 5 kvm. Bod(underetasje - nabobygg)
Total BRA: 91 kvm.
TBA: 19 kvm.



VESTBRIS

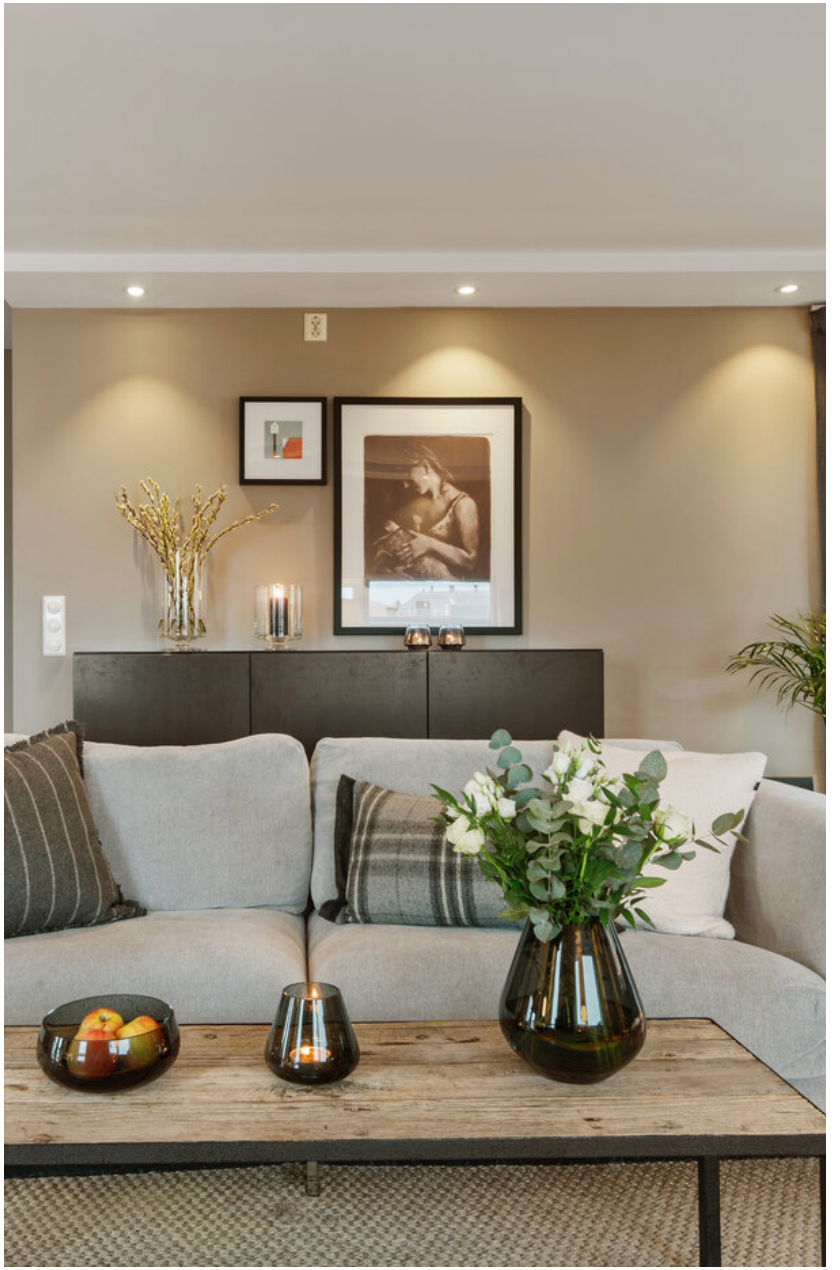
Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.

N










GRUNDIG











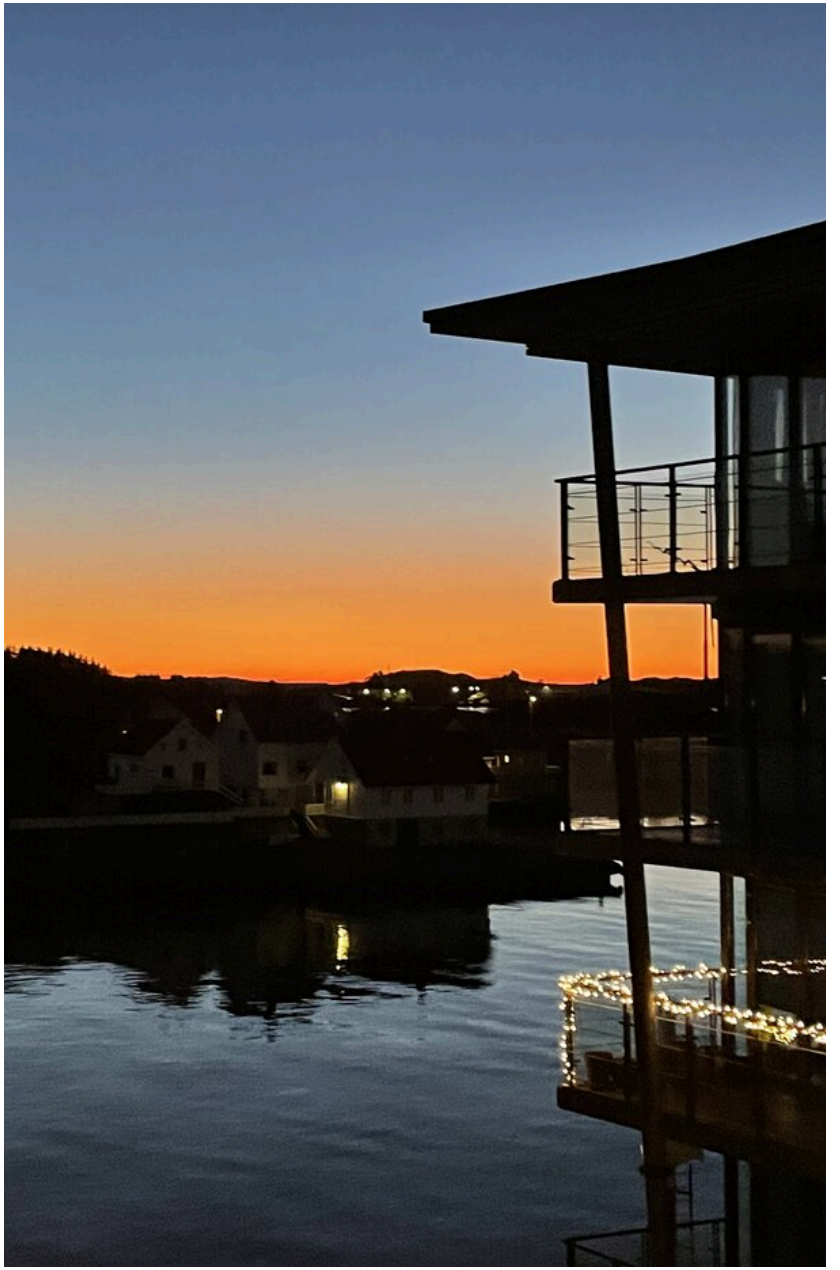












Informasjon

Flathauggata 28

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
70-0032/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Flathauggata 28, 5523 HAUGESUND
Gnr 38, bnr 284, snr 20 (ideell andel 1/1) i Haugesund kommune

Selger
Bjørn Midtgaard Nilsen

Kjøpesum og omkostninger
4 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
105 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
106 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
119 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 306 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 319 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2010

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 86 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 91 kvm
TBA: 19 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:
BRA-i: 86 kvm. Gang, Soverom, Soverom 2,Bad/vaskerom, Stue/kjøkken
BRA-e: 5 kvm. Bod(underetasje - nabobygg)
Total BRA: 91 kvm.
TBA: 19 kvm.

Solforhold

Morgensol og dagsol på balkong øst. Ettermiddag og kveld på balkong nord. Avhengig av årstid.

Innhold

Leiligheten inneholder: Gang, Soverom, Soverom 2, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken. Sportsbod i felles underetasje (nabobygg). Boden er tilknyttet parkeringsplassen, og dette er tinglyst.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Leiligheten er hovedsakelig innredet med parkett på gulv, malte bygningsplater på vegger og i himlinger. Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater som utsettes for daglig slitasje. Etasjeskiller i betong. Leiligheten har en god planløsning med enkel adkomst via felles hovedinngang med postkasser, heis og trappegang.

STUE

Stuen tilbyr en sosial atmosfære med åpen løsning til kjøkkenet, fantastisk utsikt og utgang til egen balkong. Stuen har god plass til sofagruppe, spisebord, tv benk og øvrig møblement. Godt med naturlig lys fra flere vindusflater som gjør at rommet egner seg bra til grønne planter.

KJØKKEN

Lys kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplat i heltre. Det er oppvaskmaskin, integrert kjøl/frys, mikro, platetopp og stekeovn. Kjøkkenet har godt med skap og benkplass til oppbevaring og matlaging. Rommet har også en praktisk barløsning hvor en kan sitte 2 stk. Det er backsplash mellom over og underskap for enklere renhold. Kjøkkenet har utgang til herlig balkong.

BAD

Pent og flislagt bad, innredet med stor baderomsinredning, vegghengt toalett, dusj med glassdører og opplegg for vaskemaskin. Det er varmekabler for oppvarming av rommet.

SOVEROM

Leiligheten har to soverom, begge i god størrelse med plass til seng, nattbord og garderobe. Hovedsoverommet har stor garderobeløsning.

ENTRE

Svært innbydende entre med god plass til gangmøblement. Gangen har romslig garderobeløsning til oppbevaring av ytterklær og sko. Rommet leder til alle rom i leiligheten.

BALKONG

To herlige balkonger med plass til sittegruppe, potteplanter og elektrisk grill. Begge har utsikt til sjøkanten. Overbygget areal hvor en kan koble av fra lange hverdager i lounge på solfylte sommerdager.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannskadesikkert rør i rør system. Det er synlig avløp fra skap med utløp i vegg i rom med sluk. Tilgjengelige avløpsrør er i plast. Bygget er ventilert via fellesanlegg. Boligen er full-sprinklet.
Det er installert ca 120l bereder i denne boligen. Automatsikringer og AMS strømmåler. Brannvarslere og slukke apparat.

Parkering

Leiligheten disponerer tinglyst parkeringsplass i sameiets fellesareal i nabobygget (Nr. 32), med easy lader installert.

Modernisering og påkostninger

- Utvidelse av kjøkken på nordveggen med innebygd kjøleskap
- Ny skyvedørsgarderobe på hovedsoverom
- Spottbelysning i gang, kjøkken og stue
- Egen billader i garasjen

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aibel Installasjon og service; montert spotlight, og noen ekstra stikkontakter 2017

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Når ble kontrollen utført? 24.02.2025

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Haugaland Kraft Energi

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? Nei
Eventuell kommentar: I 5. Etg i boligblokk er dette ikke relevant

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? Nei
Eventuell kommentar: Der er ikke ildsted i leiligheten

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport februar 2025

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger / byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer? Ja
Beskriv: Planer om å bebygge åpne arealer i nabolaget. Etter mitt skjønn vil dette bli en forbedring av området

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare,
grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende? Ja
Beskriv: Tinglyst innendørs parkeringsplass i garasjen i nabobygget

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

Tom Erik Tørring

Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Boligbygg med flere enheter oppført i 2010.

Flat takkonstruksjon som er tekket med protanduk. Tilstanden på boligen fremstår som generelt god. Det må allikevel påregnes normalt vedlikehold.

Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Det er ikke barnesikring på vinduer som kan åpnes. Vinduer er i vedlikeholdsvennlig materiale/utførelse. Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

Balkong i betong. Rekkverk i metall/glass.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Våtrom > 5. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjiktet på befaringsdagen. Det er synlig slukmanskjett i sluk. Dette er de beste indikasjoner på at rommet er bygget etter gjeldende anbefalinger for byggeåret. Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Det er avvik: Det foreligger ikke dokumentasjon av oppbygging. Normal levetid for membraner i gulv på våtrom er 15 - 25 år.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Det er installert ca 120l 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 vedlikeholdsbryter. 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.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- vaskemaskin og tørketrommel

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Energi og oppvarming

Energimerking

C - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 9 500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 875,- pr. mnd.
Inkluderer: Felles utvendig byggforsikring, Altibox internett og TV, forretningsfører, strøm på fellesareal, div vaktmestertjenester, renhold av matter. mm se vedlagt regnskap for flere detaljer.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter

Kr 12 332,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer: Vann, avløp, eiendomsskatt og renovasjon

standard abo.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Garasjeplass kr 70,- mnd.
- Elbil lading etter forbruk.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 712 476,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 849 903,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Altibox

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Skagen Brygge II, orgnr. 996351890

Om sameiet

Sameiet har vedlikeholdssystemet "HAUBO Vedlikeholdsplan" og HMS-løsningen "HAUBO HMS". Selger opplyser at sameiet holder på å bytte forretningsfører til BATE.

Sameiet består av 22 boligseksjoner på eiendommen gnr. 38 bnr. 284.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter
• bod
• parkeringsplasser (i garasjekjeller og utendørs)

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

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.

Forretningsfører

Vestbo BBL

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Boligselskapets budsjett / regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Om du vurderer å legge inn bud, sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dette ligger enten vedlagt i salgsoppgaven, eller kan fås ved forespørsel til megler.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad i sameiet en ettermiddag pr år.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. SP0002544865

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 182 kvm (Eiertomt)
Matrikkel fra Haugesund er vedlagt salgsoppgaven.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Vedlagt salgsoppgaven følger kart over eiendommen. Kartet viser hvilke deler av eiendommen som er seksjonert til tilleggsdel grunn for de respektive seksjonene og fellesareal. Tomteareal opplyst i salgsoppgaven er totalt areal for hele eiendommen (inkludert fellesareal og tilleggsdel grunn for andre seksjoner).

Uteområde rundt er opparbeidet med belegningsstein, gress, grus, beplantning og felles sittegrupper.

Adkomst
Er du på annonsen på finn.no kan du klikke inn på kartet som vises på høyre side. I feltet som dukker opp kan du velge "til-destinasjon" og få nøyaktig veibeskrivelse.

Leiligheten vil bli merket med Nordvik "til salgs skilt" og det vil bli skiltet til annonsert fellesvisning.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Maritim, tilbaketrukket og rolig beliggenhet vest på Hasseløy. Nydelig plassering i sjøkanten. Kort rusletur til balløkke, lekeplass, brygger og Pitters Cafe. Få minutters gange til byparken og alt Haugesund sentrum har å tilby

Sykkel og gangavstand til alt av fasiliteter som Haugesund sentrum tilbyr. Her finner man alt en skulle trenge for enhver smak. Shoppingmulighetene er gode - enten du vil ta turen til et kjøpesenter, besøke en av butikkene i byens egen, gågate eller nyte en bedre middag på indre kai.

Byen har et meget variert tilbud av utesteder som kafeer, diskotek og restauranter, som besøkes av gjester både fra byen og nabokommunene.

I sykkelavstand finner man Idrett og fritidanlegg. Haugesund idrettspark. Her har man blant annet benytte seg av kunstgressbaner, svømmehall, klatrehall og friidrettsarena.

Se for øvrig vedlagte nabolagsprofil for flere avstander.

Bebyggelse

Det vil bli bygget ett par nye bygg i nærheten av bygget.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 2012.
Det foreligger ferdigattest for fasadeendring (innglasset balkong) datert 2020.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til regulert til boligformål, med flere delareal som parkering, gangvei, renovasjonsanlegg, felles grøntareal m.m. (Se vedlagt planopplysninger for flere detaljer).

Kommuneplaner
Id. RL1700
Navn: Kommunedelplan for Haugesund sentrum 2022
Plantype: Kommunedelplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 15.06.2022

Delarealer:
1 866 kvm - Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende (OmrådenavnB)
316 kvm - Arealbruk: Veg, Nåværende (OmrådenavnVeg)
1 390 kvm - KPHensynsonenavnH320_1 / KPFare: Flomfare

Kommuneplaner under arbeid
Id. 202203
Navn: Kommuneplanens arealdel 2023-2033
Status: Planforslag

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner
Id. RL1454
Navn: Bebyggelseplan for Skagen brygge
Plantype: Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 22.11.2005

Delarealer
301 kvm - Formål: Blokkbebyggelse (Feltnavn Skagen)
9 kvm - Formål: Felles avkjørsel
301 kvm - Formål: Gangvei
16 kvm - Formål: Torg
325 kvm - Formål: Annet kombinert formål - Utdyp. Parkeringsanl. under bakken/felles grøntanl. over bakken
666 kvm - Formål: Felles grøntareal
9 kvm - Formål: Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (Feltnavn f_P/G)
297 kvm - Formål: Uteoppholdsareal (Feltnavn f_G)
31 kvm - Formål: Renovasjonsanlegg (Feltnavn f_R)
215 kvm - Formål: Blokkbebyggelse (Feltnavn V6)
14 kvm - Formål: Uteoppholdsareal

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Konferer megler for å få tilsendt kommuneplanen eller dersom en har ytterligere spørsmål.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

12.11.2010 - Dokumentnr: 888056 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 20
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 86/2046

12.11.2010 - Dokumentnr: 888056 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:38 Bnr:23 Snr:48
Rett til boder og parkeringsplasser. Kan ikke overdras uten sammen med angitt eierseksjon.

Transport
Fra: Knr:1106 Gnr:38 Bnr:284 Snr:11
Til: Knr:1106 Gnr:38 Bnr:23 Snr:20

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 38, bnr 15 i Haugesund kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg.

Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt. pålegg fra el-verk eller brann/feievesen.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt

kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre

setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra

selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen

• Fast kontaktperson å forholde deg til
• Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 400,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 5 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 15 070,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 117 360,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Følgende ligger vedlagt: Tilstandsrapport, egenerklæring, matrikkel,

byggetegning, seksjonering, boligopplysnings rapport, regnskap 2024, vedtekter, ferdigattest, div kart og opplysninger fra kommunen, energimerking, planrapport m/bestemmelser.

Følgende fås kun ved forespørsel: Kommuneplan, reguleringsplan, midlertidig brukstillatelse, årsmøte referat 2023, protokoll, tinglyst servitutt.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 13. mars 2025

Megler

Beate Helgeland, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46429525

Meglerforetaket

Nordvik Haugesund
Haraldsgata 90
5528 HAUGESUND
Juridisk navn: Haugesild Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927 219 875

Vedlegg

Flathauggata 28

Flathauggata 28

Nabolaget Hasseløy - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Hauge skole (1-10 kl.) 363 elever, 22 klasser	16 min 1.3 km
Solvang skole (1-7 kl.) 317 elever, 14 klasser	8 min 2.5 km
Lillesund skole (1-7 kl.) 405 elever, 20 klasser	8 min 2.4 km
Haraldsvang skole (8-10 kl.) 473 elever, 17 klasser	7 min 2.5 km
Skeisvang videregående skole 590 elever, 21 klasser	25 min 1.9 km
Haugesund Toppidrettsgymnas 300 elever, 10 klasser	7 min 2.6 km

Offentlig transport

Havnaberg seniorsenter Linje 201, 231, 631, 632, 700	11 min 0.8 km
Haugesund Karmøy	21 min
Stavanger Sola	2 t 6 min

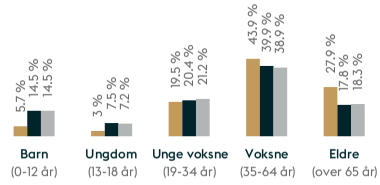
Barnehager

Kyvikdalen barnehage (0-5 år) 83 barn	19 min 1.5 km
Balder FUS barnehage	22 min
Ona FUS barnehage	22 min

Dagligvare

Rema 1000 Bytunet	15 min
Kiwi Kirkegata Haugesund	16 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Skagegata balløkke	5 min
Hauge skole	15 min
iTrain Haugesund	15 min
Vici treningssenter	21 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået

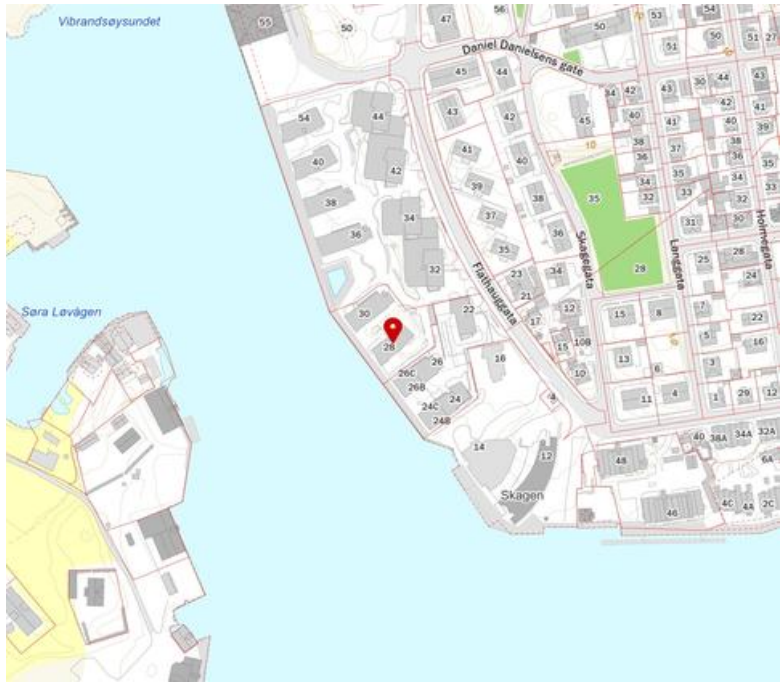
Lite støynivå 86/100

Trafikk

Lite trafikk 78/100

Gateparkering

Lett 76/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Flathauggata 28, 5523 HAUGESUND
HAUGESUND kommune
gnr. 38, bnr. 284, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 11.02.2025 Rapportdato: 10.03.2025 Oppdragsnr.: 20474-2735 Referansenummer: DJ9661

Autorisert foretak: TM Taksering AS Sertifisert Takstingeniør: Tom Erik Tørring Vår ref:

TM Taksering AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

TM Taksering AS

TM Taksering AS er et takseringsforetak med base i sentrum av Haugesund.
TM Taksering AS er etablert i 2017 og er tilsluttet Norsk Takst.
Undertegnede er for tiden eneste ansatt takstmann og er også eier og driver.
Jeg har hatt godkjenninger for tilstandsrapportering/boligsalgsrapportering siden 2003, da jeg var tilsluttet NTRF(Norges tilstandsrapport forbund).
Jeg har også godkjenninger innen skade/skjønn og næringseiendom. Vi besitter også våtromssertifikat utstedt av Fagrådet for våtrom.
Gjennom bred erfaring og også systematisk videreutdanning for å øke kompetansen kan kunder og oppdragsgivere være trygg på at det blir levert et kvalitetsprodukt innenfor gitte frister.

Rapportansvarlig

Tom Erik Tørring
Uavhengig Takstingeniør
tomerik@tmtaksering.no
476 75 131

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Flathauggata 28, 5523 HAUGESUND
Gnr 38 - Bnr 284
1106 HAUGESUND

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0 — **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.

TG 1 — **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.

TG 2 — **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 føren 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3 — **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.

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere enheter oppført i 2010.
Bygget er i all hovedsak oppført i betong. Dette gjelder også for etasjeskille.
Flat takkonstruksjon som er tekket med protanduk.

Tilstanden på boligen fremstår som generelt 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: 2010

UTVENDIG Gå til side

Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Det er ikke barnesikring på vinduer som kan åpnes.
Vinduer er i vedlikeholdsvennlig materiale/utførelse.
Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.
Balkong i betong. Rekkverk i metall/glass.

INNVENDIG Gå til side

Det er parkett på gulv i denne boligen. Det er malte bygningsplater på vegger og i himlinger. Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater som utsettes for daglig slitasje.
Etasjeskiller i betong.
Ingen relevans i forhold til radon.
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/vaskerom
Dette baderommet er etablert og oppbygget etter TEK97 - 2007. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.
Det er fliser på vegger og malte plater i himlinger.
Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 14mm fall til sluk på dette gulvet. Og ytterligere 10mm i dusjsonen.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjiktet på befaringsdagen.
Det er synlig slukmanskjett i sluk. Dette er de beste indikasjoner på at rommet er bygget etter gjeldende anbefalinger for byggeåret.
Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.
Det er felles mekanisk avtrekk på bygget.
Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg.

Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

KJØKKEN Gå til side

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

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.
Bygget er ventilert via fellesanlegg.
Boligen er full-sprinklet.
Det er installert ca 120l 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Brannvarslere og slukke apparat. Boliger oppført iht. eldre regelverk enn TEK-10, hadde ikke krav til røykvarslere tilknyttet strømforsyning. I disse boligene kan det benyttes batteridrevne røykvarslere. Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaringsdagen, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg
eller funksjoner i boligen.
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Fellesområder som er pent opparbeidet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

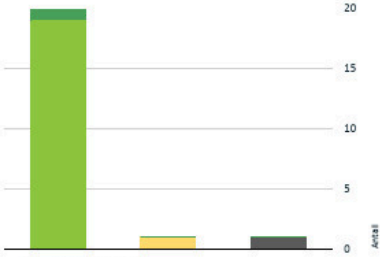
Byggemeldte tegninger stemmer med bruken på befaringsdagen.

Flathauggata 28, 5523 HAUGESUND
Gnr 38 - Bnr 284
1106 HAUGESUND

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

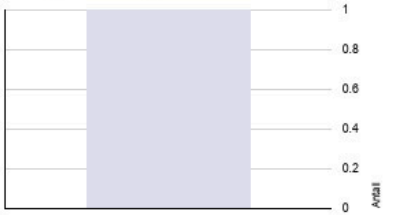
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > 5. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2010

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Det er ikke barnesikring på vinduer som kan åpnes.
Vinduer er i vedlikeholdsvennlig materiale/utførelse.

TG 1 Dører

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

Balkong i betong. Rekkverk i metall/glass.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong.

TG 0 Radon

Ingen relevans i forhold til radon.

TG 1 Innvendige dører

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

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Dette baderommet er etablert og oppbygget etter TEK97 - 2007. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte plater i himlinger.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 14mm fall til sluk på dette gulvet. Og ytterligere 10mm i dusjsonen.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjiktet på befaringsdagen.
Det er synlig slukmanskjett i sluk. Dette er de beste indikasjoner på at rommet er bygget etter gjeldende anbefalinger for byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Det er avvik:
Det foreligger ikke dokumentasjon av oppbygging. Normal levetid for membraner i gulv på våtrom er 15 - 25 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Ingen umiddelbar konsekvens.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Flathauggata 28, 5523 HAUGESUND
Gnr 38 - Bnr 284
1106 HAUGESUND

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND
Norsk takst

Tilstandsrapport





5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er felles mekanisk avtrekk på bygget.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

TG 1 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør er i plast.

TG 1 Ventilasjon

Bygget er ventilert via fellesanlegg.

TG IU Andre VVS-installasjoner

Boligen er full-sprinklet.

TG 1 Varmtvannstank

Det er installert ca 120l bereder i denne boligen.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Automatsikringer og AMS strømmåler. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det kan fremlegges dokumentasjon på arbeider utført i nåværende eiers tid.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det er ikke behov for ytterligere kontroll av anlegget.

TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarslere og slukke apparat. Boliger oppført iht. eldre regelverk enn TEK-10, hadde ikke krav til røykvarslere tilknyttet strømforsyning. I disse boligene kan det benyttes
batteridrevne røykvarslere. Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaringsdagen, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg
eller funksjoner i boligen.
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Ukjent

Flathauggata 28, 5523 HAUGESUND
Gnr 38 - Bnr 284
1106 HAUGESUND

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

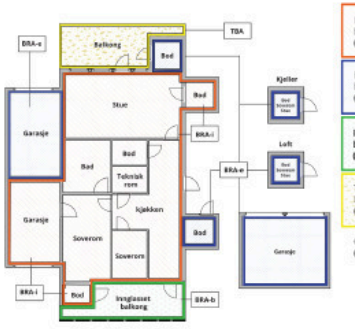
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

En brannselle 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

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
5. Etasje	86	5		91	19
SUM	**86**	**5**			**19**
SUM BRA	**91**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken	Bod(underetasje - nabobygg)	

Kommentar
Arealer er oppmålt på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Byggemeldte tegninger stemmer med bruken på befaringsdagen.

Brannceller
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	86	0

Flathauggata 28, 5523 HAUGESUND
Gnr 38 - Bnr 284
1106 HAUGESUND

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2025	Tom Erik Tørring	Takstingeniør
	Bjørn Midtgaard Nilsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	38	284		20	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Flathauggata 28

Hjemmelshaver
Nilsen Bjørn Midtgaard

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Boligen ligger fint plassert i etablert området. Flott vestvendt utsikt.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Fellesområder som er pent opparbeidet.

Tinglyste/andre forhold
Det er bod-plass og fast parkering i lukket anlegg. Det er også heis i bygget.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 800 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.02.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.02.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	11.02.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	10.03.2025	
2	10.03.2025	
3	12.03.2025	

Flathauggata 28, 5523 HAUGESUND
Gnr 38 - Bnr 284
1106 HAUGESUND

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu leger en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/DJ9661

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nilsen, Bjørn Midtgaard	9578-5999-4-1081080	2025-03-07 15:09:46

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
7. mar. 2025

Oppdragsnummer
70-0032/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Flathauggata 28, 5523 HAUGESUND

Meglerfirma
Nordvik Haugesund

Selgere
Bjørn Midtgaard Nilsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
6. oktober 2017

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP0002544865
Forsikret i: IF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aibel Installasjon og service; montert spotlight, og noen ekstra stikkontakter 2017

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 24.02.2025

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Haugaland Kraft Energi

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

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

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: I 5. Etg i boligblokk er dette ikke relevant

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Der er ikke ildsted i leiligheten

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport februar 2025

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja

Beskriv: Planer om å bebygge åpne arealer i nabolaget. Etter mitt skjønn vil dette bli en forbedring av området

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

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

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Ja

Beskriv: Tinglyst innendørs parkeringsplass i garasjen i nabobygget

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 70-0032/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Nilsen, Bjørn Midtgaard	**2025-03-07**

Identifikasjon

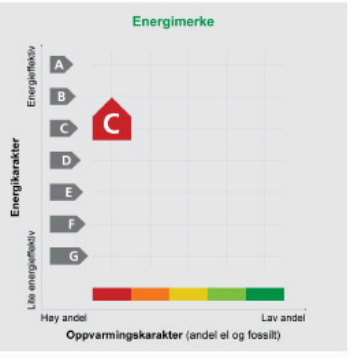
bankID Nilsen, Bjørn Midtgaard

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Flathauggata 28
Postnr	5523
Sted	HAUGESUND
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	38
Bnr.	284
Seksjonsnr.	20
Festenr.	
Bygn. nr.	300060508
Bolignr.	H0502
Merkenr.	A2017-774965
Dato	18.05.2017



Eier	Håvard Slokvik
Innmeldt av	Håvard Slokvik

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2010
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	86
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Flathauggata 28
Postnr/Sted: 5523 HAUGESUND
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0502
Dato: 18.05.2017 14:39:57
Energimerkenummer: A2017-774965
Ansvarlig for energiattesten: Håvard Slokvik
Energimerking er utført av: Håvard Slokvik

Gnr: 38
Bnr: 284
Seksjonsnr: 20
Festenr:
Bygnnr: 300060508

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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. Kjøl- 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.

Tips 9: 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.

V E D T E K T E R

for

Sameiet Skagen Brygge II
org. nr. 996351890

Vedtektene er vedtatt på årsmøte 20.5.21 og erstatter vedtekter fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet datert 1.7.10.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Skagen Brygge II. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 12.11.10.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 22 boligseksjoner på eiendommen gnr. 38 bnr. 284 i Haugesund kommune.

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

- bod
- parkeringsplasser (i garasjekjeller og utendørs)

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

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

2-2 Begrenset eierskap for juridiske personer
Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.

Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,

b) fylkeskommuner,

c) kommuner,

d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,

e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og

f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

2-3 Eiers informasjonsplikt ved utleie
En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, og eieren må informere styret om hvem som leier(e) samt deres kontaktinformasjon.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

3-2 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser
Sameiet/seksjonseierne disponerer følgende parkeringsplasser:
- 16 seksjonerte parkeringsplasser med bod i garasjeanlegg i Flathauggata 28 og 30
- Et antall parkeringsplasser som eies i fellesskap med Sameiet Skagen Brygge og Sameiet Skagen Brygge III
- 8 seksjonerte parkeringsplasser med bod i garasjeanlegg i bygg Ø4 som eies av Sameiet Skagen Brygge. Sameiet Skagen Brygge II har ikke ansvar for disse parkeringsplassene. Det er den enkelte seksjonseier som innehar dette ansvaret overfor Sameiet Skagen Brygge.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

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

(3) Utleie av parkeringsplassen til andre enn seksjonseiere og deres leietakere er ikke tillatt.

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

4-3 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Kostnader
Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:
- snørydding/feiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) Det er etablert infrastruktur til el-billading og hver enkelt seksjonseier betaler for etablering av eget ladepunkt. Vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innglassede balkonger

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

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

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

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

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

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

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

(10) Ved bruk av sameiets forsikring ved skader der seksjonseier har vedlikeholdsplikt, tilfaller egenandel seksjonseier.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

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

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til

stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.
9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker Dato utkjørt: 04.03.25 Side 1 av 2

Sameiet Skagen Brygge II	**Vår ref.:**	2299/20	**Fødselsdato eier:**	06.03.1966	
Flathauggata 28	**Type:**	Sameie			
5523 HAUGESUND	**Eiere:**	Bjørn Midtgaard Nilsen			
Organisasjonsnr: 996 351 890	**Seksjonsnr:**	20			

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 875**

Felleskostnader:	Fellesutgifter	2 479
Tilleggsytelser:	Altibox	396

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:	Bjørn Midtgaard Nilsen
Adresse:	Flathauggata 28
Postnr/-sted:	5523 HAUGESUND
Telefon:	Mob.: 91120810
E-post:	skagenbrygge2@heihaubo.no

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	417
Annen formue:	23 255	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	20	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2010				
Gårds/bruksnr:	38/284 - seksjon:20				
Bygningstype:	Leilighetskompleks				
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2198		

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0002544865		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.09.2010	Første innflytting:	30.11.2010	SSBnr:	H0502
Etasje:	5	Oppvarmingstype:	Varmepumpe		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		

Fasiliteter:

Sameiet har vedlikeholdssystemet "VESTBO Vedlikeholdsplan"

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker Dato utkjørt: 04.03.25 Side 2 av 2

Sameiet Skagen Brygge II	**Vår ref.:**	2299/20	**Fødselsdato eier:**	06.03.1966	
Flathauggata 28	**Type:**	Sameie			
5523 HAUGESUND	**Eiere:**	Bjørn Midtgaard Nilsen			
Organisasjonsnr: 996 351 890					

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:**_____

_____

Bjørn Midtgaard Nilsen

Andelseiers underskrift

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Skagen Brygge II

Det innkalles herved til ordinært årsmøte

onsdag 24.04.2024 kl. 19:00 Sted: Quality Hotel Maritim, Åsbygata 3, 5528 Haugesund

Dagsorden:

1 Konstituering

2 Årsmelding - 2023

3 Årsoppgjør og revisjonsberetning - 2023

4 Godtgjørelse til styret og revisor

5 Valg

Velkommen til årsmøte!

Haugesund, 08.04.2024
Styret i Sameiet Skagen Brygge II

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 - 2023

Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2023 tas til orientering.

3. Årsoppgjør og revisjonsberetning - 2023

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. 25 000
- Styremedlemmer kr. 5 000
- Revisors godtgjørelse fastsettes etter regning.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

5. Valg

Ingen kandidater er i utgangspunktet på valg i 2024 da helt nytt styre ble valgt på årsmøte 2023 og da med tjenesteperiode frem til årsmøtet i 2025.

Styremedlem Sigmund Foss ønsker å fratre sitt verv og stiller sin plass til disposisjon. Ved nyvalg vil man sikre kontinuitet i styret slik at ikke alle styremedlemmene fratrer i samme år.

Forslag til vedtak:
- Styremedlem: xx (ny/tjenestetid 2 år)

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøte for Sameiet Skagen Brygge II onsdag 24.04.2024

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun èn fullmakt per person.

Burettslagslova § 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 2023 for Sameiet Skagen Brygge II

STYRET

Styret har bestått av:
Styreleder, Bjørn Midtgaard Nilsen, Flathauggata 28
Medlem, Sigmund Fosse, Flathauggata 30
Medlem, Hans Gunnar Lunde, Flathauggata 30

Valgkomite:

Møter

Avholdt 8 Styremøter.

Avholdt Årsmøte 13.04.2022

Styreleder har deltatt på styreledersamling i regi av Haubo

Avholdt ett møte med Haubo ang. fremdrift på utestående saker

Dugnad avholdt 10.05.2022
Ryddet, fylt på singel, klippet busker, fjernet mose, enkel servering.

VEDLIKEHOLD

Vedlikehold;
Tidligere styreleder og noen beboere besørger jevnlig vedlikehold av uteareralene, snømåking, og søppelrommet etter hver tømming.
Takk for god innsats til de som holder dette så fint, og sparer sameiet for betydelige beløp.

Byttet pressostater på sprinkler for varsling til brannvesenet

Årlig funksjonst av brannvarslingsanlegget i begge byggene.
En del mindre reparasjoner utført for å få kontroll på noen lekkasjer i bygg 30.

Lekkasje i garasjen er nå tett.

Det pågår utredning ang. mulige lekkasjer mellom terrassene i bygg 30

ØKONOMI

De økonomiske forhold beskrives i vedlagte årsregnskap

ANNEN INFORMASJON FRA STYRET

Avklaring av fellesparkeringer ute er fortsatt pågående.

Den økonomiske situasjonen i sameiet er akseptabel, men den økonomiske buffer bør økes de neste årene for å kunne håndtere økte vedlikeholdskostnader og prisøkning.

Årsmeldingen er godkjent av styret 30.01.2024

Årsregnskap 2023 Sameiet Skagen Brygge II

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader		638 147	577 706	631 822	631 822
Leieinntekt garasje/parkering		9 900	8 250	9 900	9 900
TV/Internett		92 136	36 718	92 136	92 136
Sum inntekter		**740 183**	**622 674**	**733 858**	**733 858**
Driftskostnader					
Lønn	2	8 401	9 258	0	0
Styrehonorar	2	70 000	0	0	35 000
Arbeidsgiveravgift og andre lønnskostnader	3	11 055	1 305	0	4 935
Sosiale kostnader	3	2 684	3 090	3 000	3 000
Energi, strøm		31 495	43 143	42 000	30 000
Vaktmestertjenester		13 750	10 183	0	15 000
Renhold, mattevask		68 540	58 028	41 000	60 000
Leie maskiner, utstyr		8 000	8 000	8 000	8 000
Avdrag ladeanlegg	4	8 063	7 391	8 100	8 000
Verktøy, inventar, rekvisita		8 683	6 138	7 500	8 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger		58 642	109 245	10 000	50 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde		1 677	1 866	20 000	20 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr		0	139	1 000	0
Periodisk vedlikehold (heis, alarm)		28 536	82 515	80 000	50 000
Serviceavtaler (skadedyr, filter, pumper m.m)		8 933	0	10 000	10 000
Revisjonshonorar		6 045	5 750	5 750	6 000
Forretningsførerhonorar		44 964	41 972	44 700	47 000
Forretningsfører - tilleggstjenester		14 825	30 778	15 000	15 000
Andre tjenester		0	1 890	0	0
Kontorrekvisita		458	0	1 500	1 500
Porto og andre forsendelseskostnader		40	25	1 000	0
TV/Internett		96 338	92 136	92 136	92 136
Drivstoff og vedlikehold arb.maskiner		0	0	250	0
Kontingenter, sikringsfond		0	0	2 000	0
Forsikring		62 030	59 319	65 250	80 000
Andre driftsutgifter (gebyrer, gen.forsaml. m.m)		2 961	1 645	2 500	3 000
Sum driftskostnader		**556 120**	**573 816**	**460 686**	**546 571**
Driftsresultat		**184 063**	**48 858**	**273 172**	**187 287**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		6 764	2 687	0	0
Rentekostnad		208	0	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-6 556**	**-2 687**	**0**	**0**
Årets resultat		**190 619**	**51 546**	**273 172**	**187 287**
Overført til/fra annen egenkapital		-190 619	-51 546	0	0

	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Restanser felleskostnader	0	7 462
Forskuddsbetalte kostnader	0	6 431
Bankinnskudd og kontanter		
Innestående på driftskonto	380 515	164 596
Innestående på sparekonto	220 465	220 465
Sum omløpsmidler	**600 980**	**398 954**
SUM EIENDELER	**600 980**	**398 954**

	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Opptjent egenkapital	371 112	319 566
Årets resultat	190 619	51 546
Sum opptjent egenkapital	**561 731**	**371 112**
Gjeld		
Avsetninger og forpliktelser		
Langsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Forskuddsbetalt felleskostnader	9 750	8 866
Leverandørgjeld	28 300	17 655
Skyldig forskuddstrekk og arb.g.avgift	148	163
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger	1 051	1 158
Sum kortsiktig gjeld	**39 249**	**27 843**
Sum gjeld	**39 249**	**27 843**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**600 980**	**398 954**

Haugesund 31.12.2023
Haugesund Boligbyggelag - HAUBO

Sted:_____, dato:_____

Bjørn Midtgaard Nilsen	Hans Gunnar Lunde	Sigmund Fosse
Styreleder	Medlem	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

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	**371 112**	**319 566**
Årets resultat	190 619	51 546
B. Årets endringer disponible midler	**190 619**	**51 546**
C. Disponible midler pr 31.12	**561 731**	**371 112**
Avstemming		
Omløpsmidler	600 980	398 954
Kortsiktig gjeld	39 249	27 843
Disponible midler	**561 731**	**371 112**

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter.
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.
Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

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

Anleggsmidler
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifall ikke forventes å være forbigående.
Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmiddelets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tilllegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger
Avskrivingssatsen 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 opptjeninngsprinsippet.

Disponible midler
Disponible midler vises i særskilt note. Men disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap
B. Endring i disponible midler
C. Disponible midler årets regnskap

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5010 Timelønn	7 350	8 100
5020 Opptjent feriepenger	1 051	1 158
5330 Styrehonorar	70 000	0
Sum	**78 401**	**9 258**

Styrehonorar utbetales etterskuddsvis etter endt styreperiode.
Sameiet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Pensjonskostnader, arb.g.avg, sos kostn.

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	10 906	1 142
5401 Arbeidsgiveravgift av påløpt ferielønn	148	163
5995 Andre sosiale kostnader	2 684	3 090
Sum	**13 739**	**4 395**

Note 4 - Avdrag ladeanlegg

	2023	2022
6490 Annen leiekostnad	8 063	7 391
Sum	**8 063**	**7 391**

Sameiet inngikk i april 21 en 10 årig leie/avdragsperiode for nedbetaling av ladestasjon til el-bil.
Ladestasjonen har en pris på kr 80.629,- hvor det betales kr 671,91 hver måned til Haugaland Kraft.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Skagen Brygge II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Skagen Brygge II

Styreleder	Bjørn Midtgaard Nilsen (sign.)	16.03.2024
Styremedlem	Sigmund Fosse (sign.)	15.03.2024
Styremedlem	Hans Gunnar Lunde (sign.)	15.03.2024

Deloitte.

Deloitte AS
Sundgaten 119
Postboks 528
NO-5501 Haugesund
Norway

Tel: +47 52 70 25 40
www.deloitte.no

Til årsmøtet i Sameiet Skagen Brygge II

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Skagen Brygge IIs årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, 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 rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no for a more detailed description of DTTL and its member firms.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

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 borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende 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, 18.03.2024
Deloitte AS

Jørn Marcussen
statsautorisert revisor

299 Sameiet Skagen Brygge II

Name	Date
Marcussen, Jørn-Didrik	**2024-03-18**

Identification

bankID Marcussen, Jørn-Didrik

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

HIM IKS
Haugaland Interkommunale Miljøverk IKS
Telefon: 52 76 50 50
E-post : post@him.as

DATO: 10.03.2025

RENOVASJONSGEBYR - Saldo forfalt til betaling for eiendom:

Gårds-/Bruksnr: 1106.38.284.0.20
Adresse: Flathauggata 28
Eierkontakt: Nilsen Bjørn Midtgaard

Eiendommen er ilagt følgende gebyr:

1 stk standard renovasjonsavgift kr 3.667,- 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 3 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 2025.

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 2025 pr. 10.03.2025

Merknader :
Årsbeløpet viser beregnet avgift basert på nåværende abonnement.

Utskriftsdato: 04.03.2025

Haugesund kommune

Adresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund
Telefon: 52 74 30 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt — Kilde: Haugesund kommune

Kommunenr.	1106	**Gårdsnr.**	38	**Bruksnr.**	284	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	20
Adresse	Flathauggata 28, 5523 HAUGESUND								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- 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	RL1700
Navn	Kommunedelplan for Haugesund sentrum 2022
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/8449/Kommunedelplan%20Sentrum%202022-2030%20-%20bestemmelser.pdf - https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/8450/Kommunedelplan%20Sentrum%202022-2030%20-%20temakarter.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 866 m² **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 316 m² **Arealbruk** Veg,Nåværende **Områdenavn** Veg
	Delareal 1 390 m² **KP Hensynsonenavn** H320_1 **KP Fare** Flomfare

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	RL1454
Navn	Bebyggelseplan for Skagen brygge
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.11.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/1128/RL1454.pdf
Delarealer	**Delareal** 301 m² **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** Skagen
	Delareal 9 m² **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 301 m² **Formål** Gangvei
	Delareal 16 m² **Formål** Torg
	Delareal 325 m² **Formål** Annet kombinert formål **Utdyp.** Parkeringsanl. under bakken/felles grøntanl. over bakken
	Delareal 666 m² **Formål** Felles grøntareal
	Delareal 9 m² **Formål** Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål **Feltnavn** f_P/G
	Delareal 297 m² **Formål** Uteoppholdsareal **Feltnavn** f_G
	Delareal 31 m² **Formål** Renovasjonsanlegg **Feltnavn** f_R

Delareal 215 m²
Formål Blokkbebyggelse
Feltnavn V6

Delareal 14 m²
Formål Uteoppholdsareal

Haugesund kommune
Adresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund
Telefon: 52 74 30 00

Utskriftsdato: 04.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Haugesund kommune

Kommunenr.	1106	**Gårdsnr.**	38	**Bruksnr.**	284	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	20
Adresse	Flathauggata 28, 5523 HAUGESUND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	1 940,62 kr
Eiendomsskatt	4 989,05 kr
Vann	1 735,37 kr
Sum	**8 665,04 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abon. Vann - Priv	1 STK	1 146,00 kr	1/1	0 %	1 146,00 kr	286,50 kr
Forskudd Vann 2025	57 m³	28,40 kr	1/1	0 %	1 618,80 kr	404,70 kr
Abon. Avløp - Priv	1 STK	1 481,00 kr	1/1	0 %	1 481,00 kr	370,25 kr
Forskudd Avløp 2025	57 m³	35,75 kr	1/1	0 %	2 037,75 kr	509,44 kr
Målerleie 1	1 STK	202,00 kr	1/1	0 %	202,00 kr	50,50 kr
Eiendomsskatt bolig	1394300 STK	4,00 kr	1/1	0 %	5 577,00 kr	1 394,25 kr
Avlest forbruk vann	56 m³	25,26 kr	1/1	0 %	1 414,70 kr	1 414,70 kr
Forskuddbet.vann 2024	-47 STK	25,26 kr	1/1	0 %	-1 187,35 kr	-1 187,35 kr
Avlest forbruk avløp	56 m³	31,72 kr	1/1	0 %	1 776,60 kr	1 776,60 kr
Forskuddbet.avløp 2024	-47 STK	31,72 kr	1/1	0 %	-1 491,05 kr	-1 491,05 kr
Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
				Sum	**12 575,45 kr**	**3 528,54 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

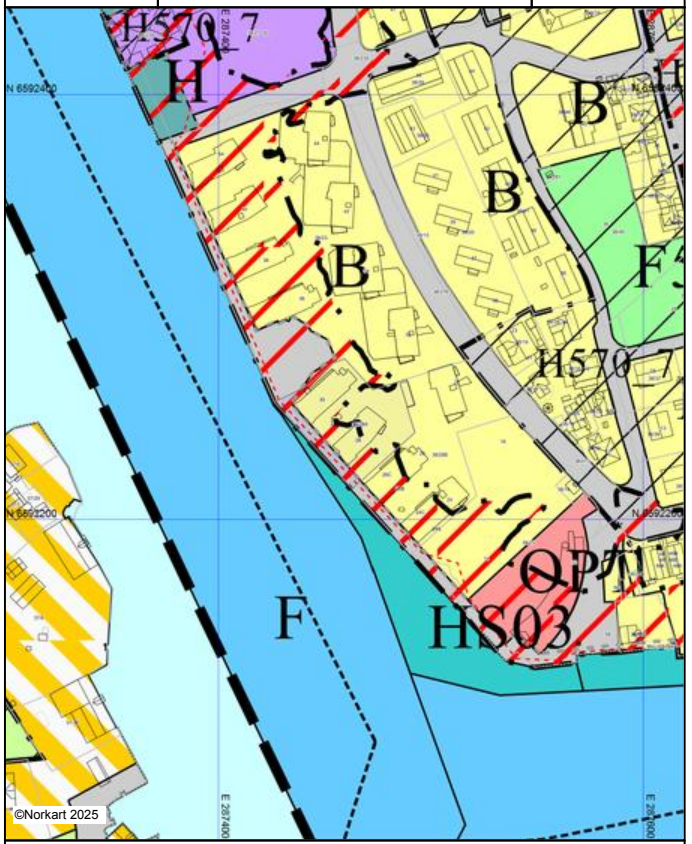
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 38/284/0/20
Adresse: Flathauggata 28
Utskriftsdato: 04.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Brann-/eksplosjonsfare
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
- Veg - nåværende
- Havn - fremtidig
- Friområde - nåværende
- LNFR - areal - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Ferdsel - nåværende
- Farleder - nåværende
- Havn i sjø - nåværende
- Småbåthavn - nåværende
- Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Turveg/turdrag - framtidig
- Farled - nåværende
- Abc Påskrift områdenavn
- Abc Påskrift arealformål/arealbruk

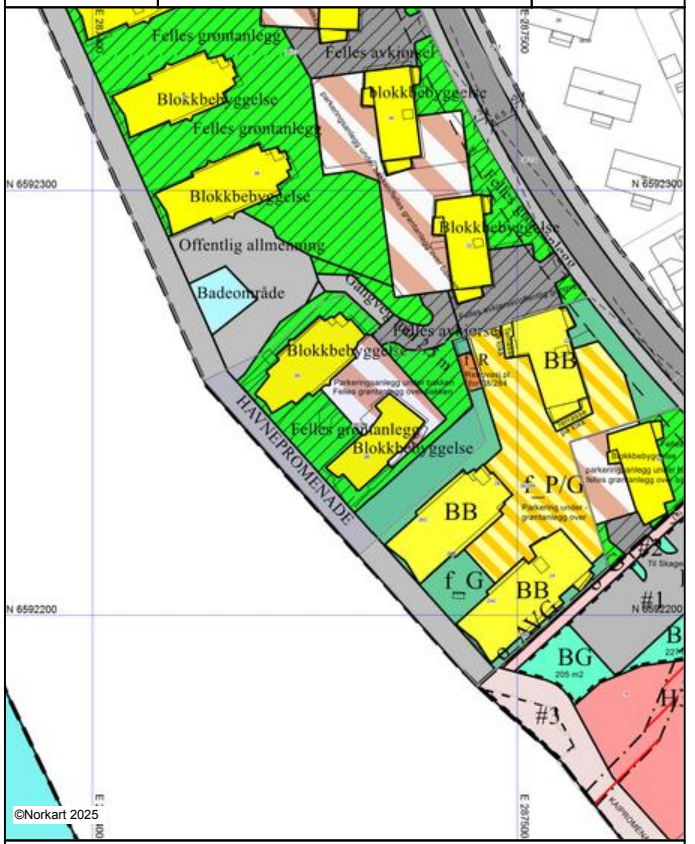
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 38/284/0/20
Adresse: Flathauggata 28
Utskriftsdato: 04.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Torg
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Anlegg for lek
- Friområde i sjø og vassdrag
- Felles avkjørsel
- Felles grøntanlegg
- Annet kombinert formål
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Tjenesteyting
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert me
- Gatetun
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Blågrønnstruktur
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspe
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

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

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

Haugesund kommune

Haugesund kommune
Teknisk forvaltningsenhet
Kirkegt. 85
Postboks 2160
5504 HAUGESUND

Ferdigattest

Mappesaksnr	Utvalgssaksnr.
2007/5176	09/163

Eiendom/byggested: Flathauggata 28 og 30, Skagen Brygge

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
38	284		1-22

Ansvarlig søker
ARKITEKTKONTORET BREKKE
HELGELAND BREKKE
POSTBOKS 29
5501 Haugesund

Tiltakshaver
BUDENG & VIK HASSELØY AS
Longhammarvegen 36
5536 HAUGESUND

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art: Nye bygg og anlegg - frittliggende

Tillatelsen omfatter: To boligblokker(V5 og V6) m/tilhørende parkeringsareal og utendørs oppholdsareal.

Saksbehandler byggetilsyn	Dato	Telefon.
Jon Arne Solberg	20.02.2012	52743270

Merknader

Midlertidig brukstillatelse tidligere gitt: 08.07.2010

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

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

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

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

I alle nye boliger/leiligheter skal det installere vannmåler. Ytterligere opplysninger kan fås ved henvendelse til teknisk driftsenhet tlf. 52743314 eller 90775975.

Vilkår

Jon Arne Solberg
Saksbehandler ved byggetilsynet

Sendes til: Søker
Kopi til: Tiltakshaver

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

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

Haugesund kommune

Haugesund kommune
Teknisk forvaltningsenhet
Kirkegt. 85
Postboks 2160
5504 HAUGESUND

Midlertidig brukstillatelse

Mappesaksnr	Utvalgssaksnr.
2007/5176	09/163

Eiendom/byggested: Flathauggata 28 og 30, Skagen Brygge

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
38	15		

Ansvarlig søker
Arkitektkontoret Brekke Helgeland Brekke AS
Postboks 29
5501 Haugesund

Tiltakshaver
Budens & Vik Hasseløy AS
Frakkagjerd
5563 Førresfjorden

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art: Nybygg

Tillatelsen omfatter: To boligblokker (V5 og V6) m/tilhørende parkeringsanlegg og utendørs oppholdsareal.

Saksbehandler byggetilsyn	Dato	Telefon.
Anita Heggheim Tjøsvoll	08.07.2010	52743267

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

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

Iflg mottatt rapport er det registrert mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Frist for anmodning om ferdigattest, jfr pbl § 99 nr. 2: **01.10.2010**.

Ansvarlig søker er ansvarlig for å rekvirere ferdigattest. Ansvarshavende er knyttet til saken inntil ferdigattest er utstedt.

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

I alle nye boliger/leiligheter skal det installere vannmåler. Ytterligere opplysninger kan fås ved henvendelse til teknisk driftsenhet tlf 52743314 eller 90775975.

Ferdigattest gis ikke før følgende arbeider er utført:

1. Resterende arbeider må være ferdigstilt.
2. Ferdigbefaring må være utført av Teknisk drift og alle krav jfr. ferdigbefaring av tekniske anlegg utenomhus datert 06.07.10 må være utført.

Midlertidig brukstillatelse faktureres med kr. 1030,- pga ekstra arbeid i forhold til om ferdigattest blir utstedt direkte. Det blir også fakturert for et depositum på kr. 1630,- som tilbakebetales dersom det anmodes om ferdigattest innen tidsfrist for ferdigstillelse. Kontonummer bes da oppgitt.

Anita Heggheim Tjøsvoll
Saksbehandler ved byggetilsynet

Sendes til: Søker og tiltakshaver

Haugesund kommune
Enhet for byutvikling

Haugesund kommune Enhet for Byutvikling Kirkegt. 85 Postboks 2160 5504 HAUGESUND	Ferdigattest			
	Mappesaksnr 2016/2449		Utvalgssaksnr. 16/236	
	Eiendom/byggested Flathauggata 28,30			
	Gnr 38	Bnr 284	Festenr	Seksjonsnr
Ansvarlig søker Kraft Glass & Aluminium AS Årabrotsvegen 21 D 5515 HAUGESUND	Tiltakshaver Skagen Brygge 2 v/Richard Sigurd Falch Flathauggt. 28 5523 HAUGESUND			
Spesifikasjon				
Tiltaket/byggets art Fasadeendring				
Tillatelsen omfatter Innglassing av balkonger i Flathauggt. 28 og 30				
Saksbehandler byggetilsyn Anita Heggheim Tjøsvoll		Dato 20.04.2020	Telefon. 52 74 32 67	

Merknader

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak jf. lov om planlegging og byggesaksbehandling § 21-10.

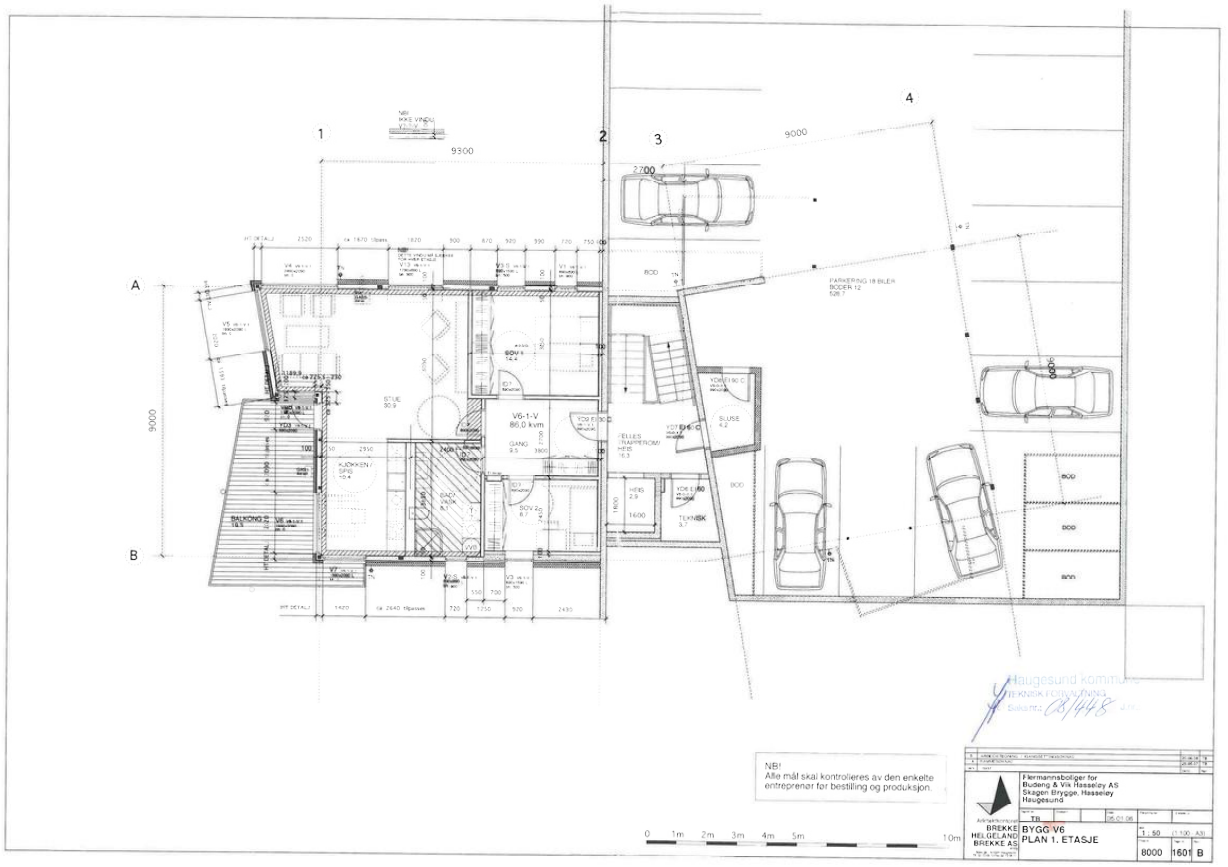
Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse jf. forskrift om byggesak (SAK) § 8-1.
Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

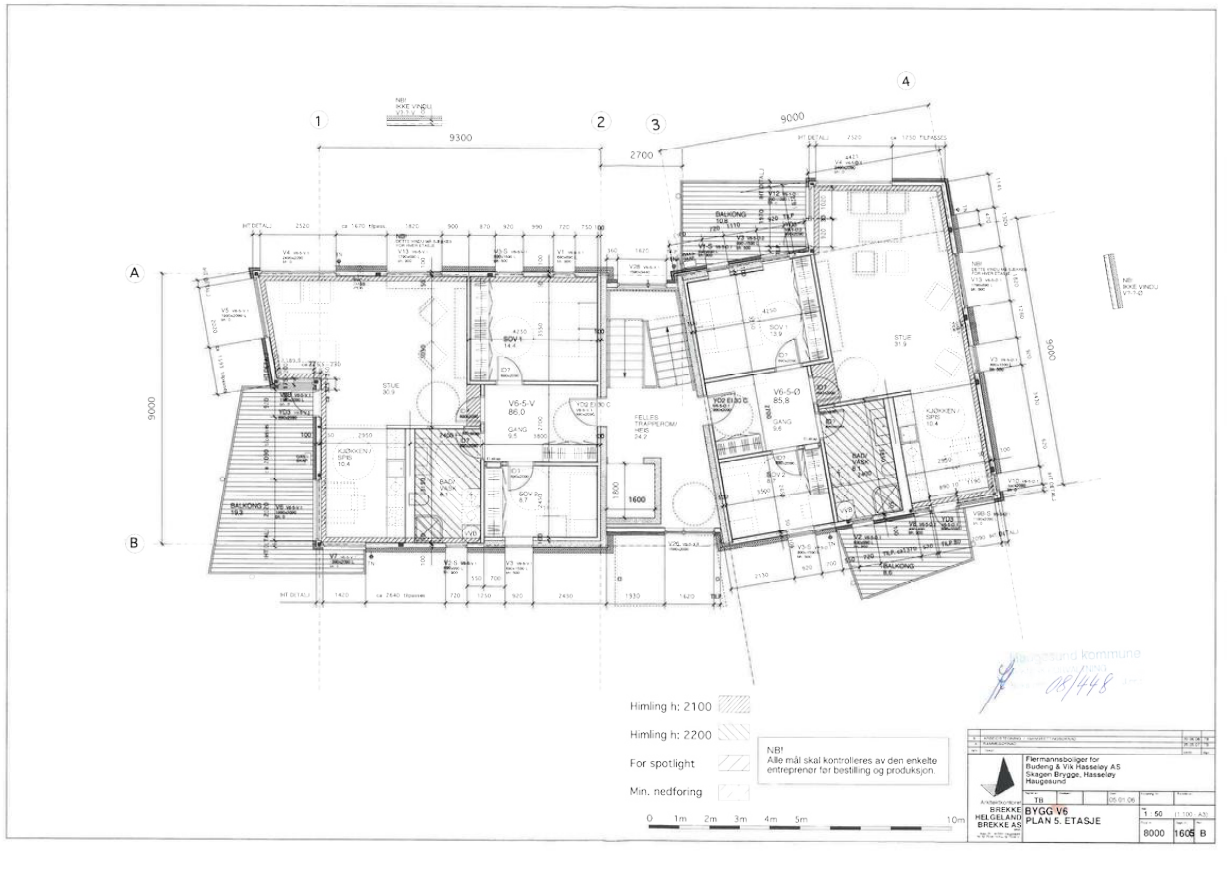
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak om tillatelse. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.
Ferdigattest kan trekkes tilbake dersom den er utstedt på uriktig grunnlag jf. SAK § 8-1.

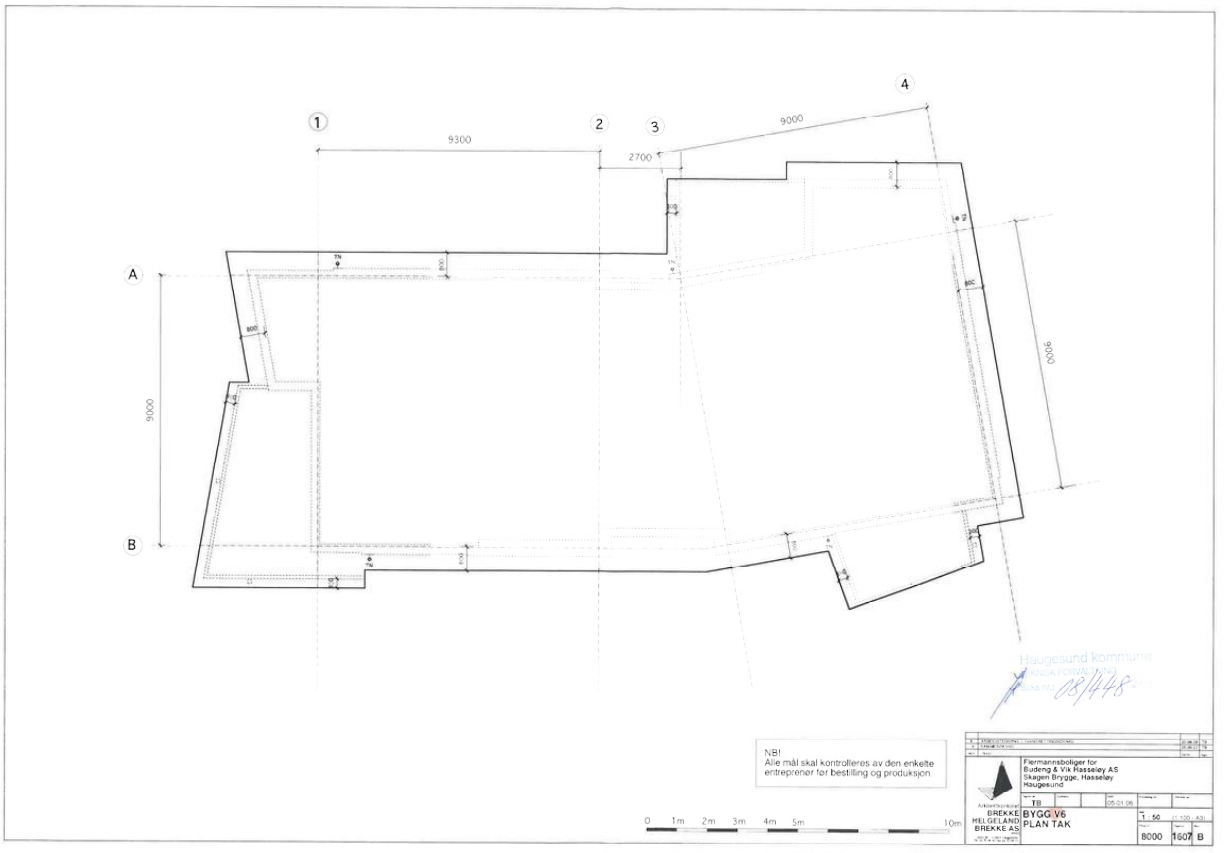
Anita Heggheim Tjøsvoll
Saksbehandler ved byggetilsynet

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur.

Sendes til: Tiltakshaver


1
2
3
4
A
B
9300
2700
9000
9000
STUE
30.9
KJØKKEN / SPISE
10.4
V6-1-V
86.0 kvm
GANG
9.5
BAD/ VASK
4.1
SOV 2
8.7
SOV 3
12.4
FELLES TRAPPEROM/ HEIS
16.3
HEIS
2.9
TEKNISK
3.7
SLUSE
4.2
PARKERING 18 BILER
BODER 12
526.7
BALKONG
13.5
NB!
Alle mål skal kontrolleres av den enkelte entreprenør før bestilling og produksjon.
0 1m 2m 3m 4m 5m 10m
Flermannsboliger for
Budeng & Vik Hasseløy AS
Skagen Brygge, Hasseløy
Haugesund
BREKKE HELGELAND BREKKE AS
BYGG V6
PLAN 1. ETASJE
1 : 50
8000
1601 B


1
2
3
4
A
B
9300
2700
9000
9000
STUE
30.9
KJØKKEN / SPISE
10.4
V6-5-V
86.0
GANG
9.5
BAD/ VASK
4.1
SOV 1
14.6
SOV 2
8.7
SOV 3
8.7
FELLES TRAPPEROM/ HEIS
24.7
1600
V6-5-Ø
85.8
SOV 1
7.9
STUE
31.9
KJØKKEN / SPISE
10.4
BALKONG
13.5
BALKONG
8.6
Himling h: 2100
Himling h: 2200
For spotlight
Min. nedforing
NB!
Alle mål skal kontrolleres av den enkelte entreprenør før bestilling og produksjon.
0 1m 2m 3m 4m 5m 10m
Flermannsboliger for
Budeng & Vik Hasseløy AS
Skagen Brygge, Hasseløy
Haugesund
BREKKE HELGELAND BREKKE AS
BYGG V6
PLAN 5. ETASJE
1 : 50
8000
1605 B



Haugesund kommune
08/448

NB!
Alle mål skal kontrolleres av den enkelte entreprenør før bestilling og produksjon.

0 1m 2m 3m 4m 5m 10m

Fiermannsboliger for
Budeng & Vik Hasseløy AS
Skagen Brygge, Hasseløy
Haugesund

BREKKE HELGELAND BREKKE AS

TB 05.01.06

BYGG V6
PLAN TAK

1 : 50 (1:100 - A3)

8000 1607 B



Haugesund kommune
08/448

NB!
Alle mål skal kontrolleres av den enkelte entreprenør før bestilling og produksjon.

0 1m 2m 3m 4m 5m 10m

Fiermannsboliger for
Budeng & Vik Hasseløy AS
Skagen Brygge, Hasseløy
Haugesund

BREKKE HELGELAND BREKKE AS

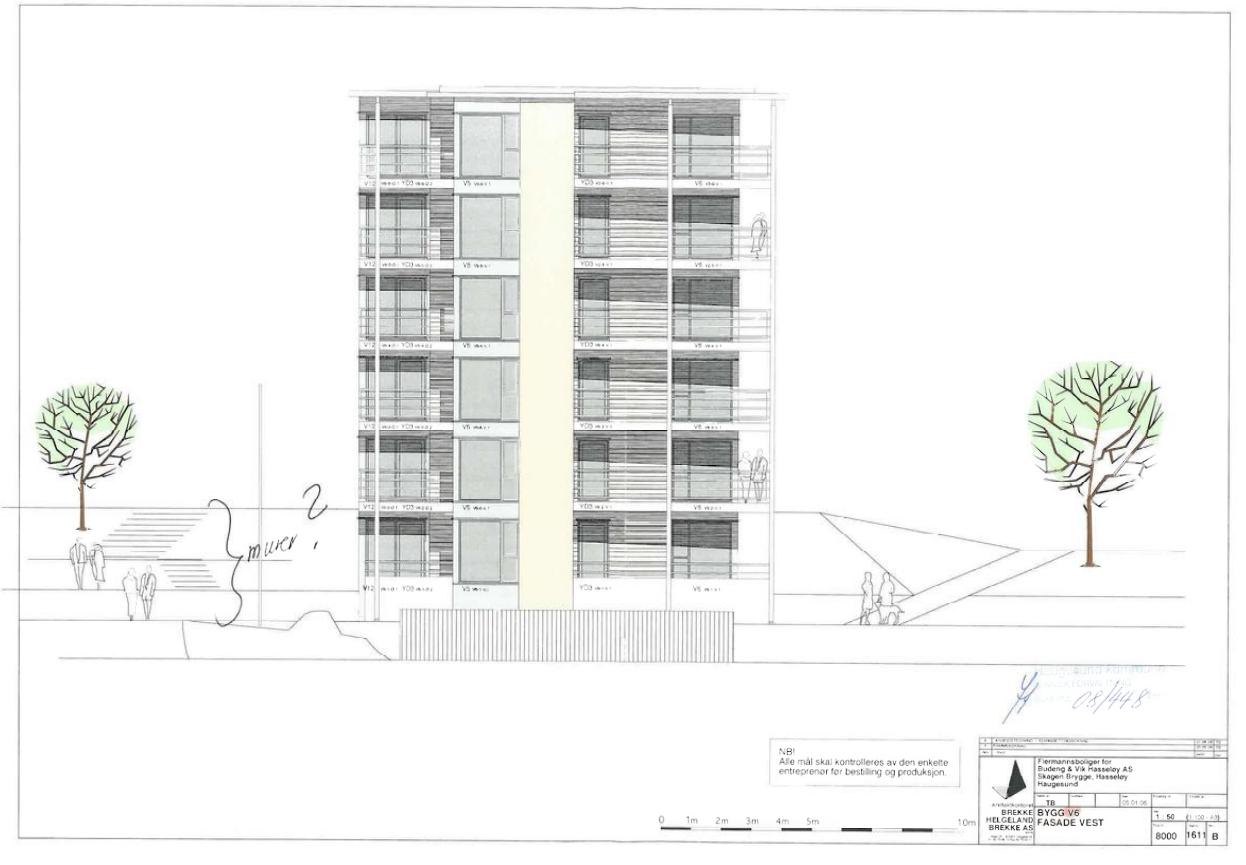
TB 05.01.06

BYGG V6
FASADE NORD

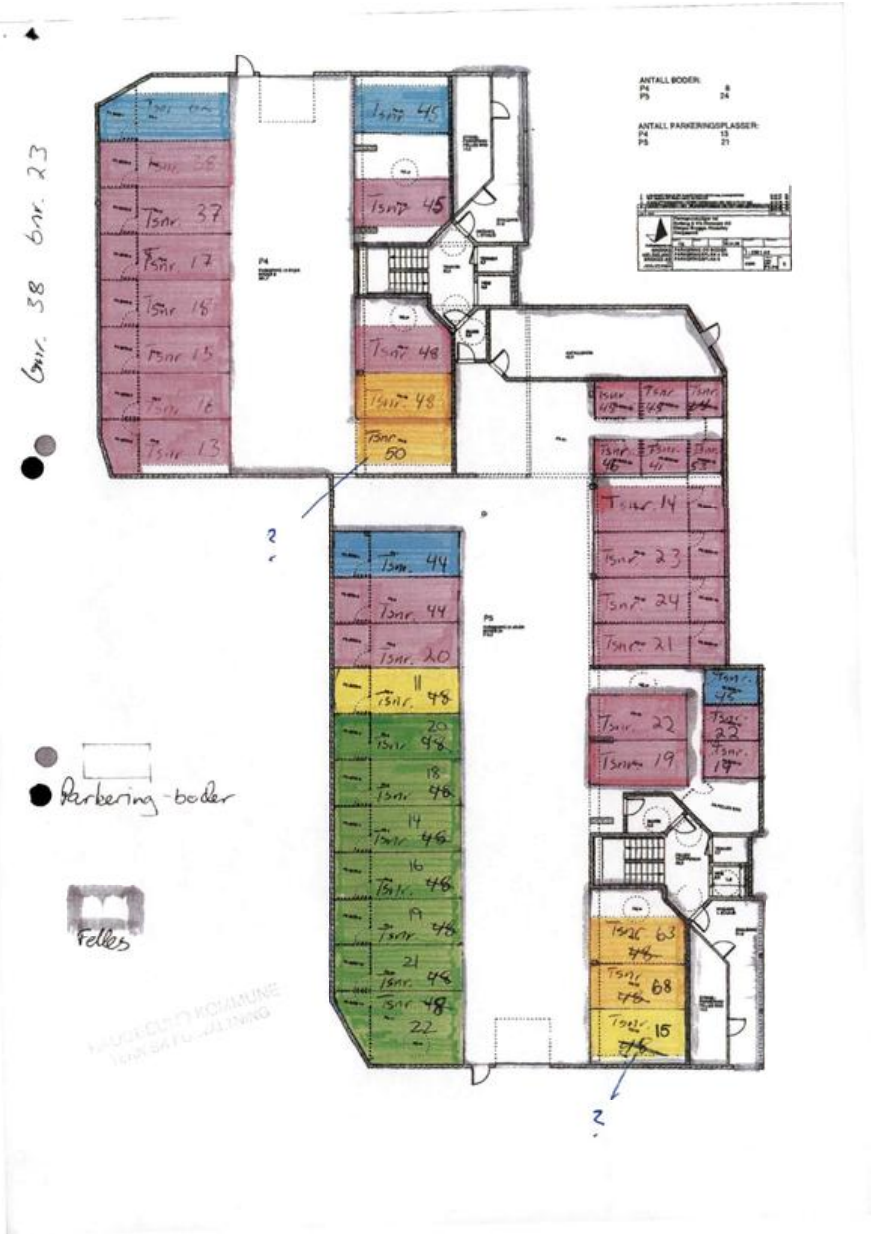
1 : 50 (1:100 - A3)

8000 1618 B


NB!
Alle mål skal kontrolleres av den enkelte entreprenør før bestilling og produksjon.
0 1m 2m 3m 4m 5m 10m
Fiermannsboliger for
Budeng & Vik Hasseløy AS
Skagen Brygge, Hasseløy
Haugesund
BREKKE HELGELAND BREKKE AS
BYGG V6
FASADE ØST
1 : 50
8000
1614
B


NB!
Alle mål skal kontrolleres av den enkelte entreprenør før bestilling og produksjon.
0 1m 2m 3m 4m 5m 10m
Fiermannsboliger for
Budeng & Vik Hasseløy AS
Skagen Brygge, Hasseløy
Haugesund
BREKKE HELGELAND BREKKE AS
BYGG V6
FASADE VEST
1 : 50
8000
1611
B


SKAGEN
V-6
NB!
Alle mål skal kontrolleres av den enkelte entreprenør før bestilling og produksjon
0 1m 2m 3m 4m 5m 10m
Fiermannsboliger for
Budeng & Vik Hasseløy AS
Skagen Brygge, Hasseløy
Haugesund
BREKKE HELGELAND BREKKE AS
BYGG V6
FASADE SØR
8000
1612 B


Gnr. 38 Bnr. 23
ANTALL BODER:
P4 8
P5 24
ANTALL PARKERINGSPLASSER:
P4 13
P5 21
Tsnr 45
Tsnr 45
Tsnr 48
Tsnr 48
Tsnr 50
Tsnr 14
Tsnr 23
Tsnr 24
Tsnr 21
Tsnr 22
Tsnr 19
Tsnr 63
Tsnr 68
Tsnr 15
Tsnr 44
Tsnr 44
Tsnr 20
Tsnr 48
Tsnr 48
Tsnr 48
Tsnr 48
Tsnr 48
Tsnr 48
Tsnr 48
Tsnr 48
Parkering - boder
Felles

Utskriftsdato: 04.03.2025

Eiendomskart for eiendom 1106 - 38/284//20



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.

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 182,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6592248,3	**Øst**	287467,47	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6592261,01	287472,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,67	
2	6592264,88	287484,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,89	
3	6592266,03	287488,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,85	
4	6592253,99	287492,37	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,62	
5	6592252,84	287488,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,80	
6	6592240,91	287492,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,52	
7	6592214,34	287462,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	39,78	
8	6592255,24	287426,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	54,88	
9	6592262,82	287442,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,43	
10	6592273,82	287454,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,47	
11	6592275,6	287459,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,43	

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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	12.11.2010	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	86/2046	Bruk av grunn	( )

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering Feilretting	18.10.2010 18.10.2010	2010/3381		
Seksjonering Seksjonering	28.09.2010 28.09.2010	2010/3381	Tinglyst 17.11.2010	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NILSEN BJØRN MIDTGAARD F060366*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Flathauggata 28 5523 5523 HAUGESUND	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Flathauggata 28	H0502	38/284/0/20	86	4	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Flathauggata 28 — Adressetilleggsnavn:

Poststed	5523 HAUGESUND	Kirkesogn	06050101 Vår Frelser
Grunnkrets	403 Hasseløy	Tettsted	4532 Haugesund
Valgkrets	3 BREIDABLIK		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300060508		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Ferdigattest (FA)	20.02.2012

1: Bygning 300060508: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Ferdigattest 20.02.2012

Bygningsdata

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Haugesund kommune: Seksjon 1106-38/284/0/20

Norkart
Utskriftsdato: 04.03.2025 09:15

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	946
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	946
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	290
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	11

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	20.11.2008	03.06.2009
Igangsettingstillatelse	16.04.2009	03.06.2009
Midlertidig brukstillatelse	08.07.2010	08.07.2010
Ferdigattest	20.02.2012	28.02.2012

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Flathauggata 28	H0502	38/284/0/20	86	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H06	2	172	0	172	0	0	0
H05	2	172	0	172	0	0	0
H04	2	172	0	172	0	0	0
H03	2	172	0	172	0	0	0
H02	2	172	0	172	0	0	0
H01	1	86	0	86	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 38/284

Bruksnavn		Beregnet areal	2182.9
Etablert dato	01.04.2009	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☑ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6592248.3	287467.47		Ja	2182.9	

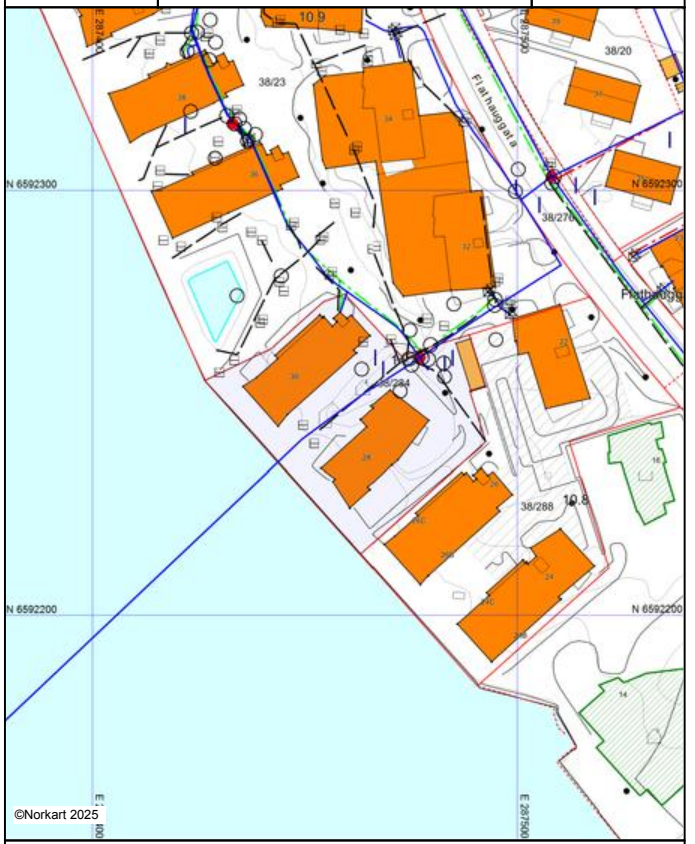
Haugesund kommune

Grunnkart

Eiendom: 38/284/0/20
Adresse: Flathauggata 28
Dato: 04.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon
- Eiendomsgrense - innmålt
- Eiendomsgrense - usikker
- Ahr Gårds- og bruksnummer

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)
- Godkj. Nybygg

VEG
- Annet vegareal
- Vegdekkekant

Høydeinformasjon
- Høydekurve 5m
- Høydekurve 1m
- Forsenkningskurve 1m

Ledningsnett
- Mast

Kyst
- Havflate
- Kystkontur tekniske anlegg

Innsjøer og vassdrag
- Innsjø
- Innsjøkant

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

Adresser
- Ahr Adressepunkttekst
- Gateadresse

Stedsnavn og andre tekster
- Ahr Fritekst

Vann og avløp
- Avløp felles
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning
- Brannkum
- Kum
- Kran
- Påkoblingspunkt
- Sluk
- Stengeventil
- Trasepunkt ledning

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr: 2010/888056/200
Uthentet 2025-03-05 11:06

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 600970295
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
944073787	HAUGESUND KOMMUNE	Postboks 2160, 5504 HAUGESUND

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Adresse
985823499	EIENDOMSMEGLER 1 SR-EIENDOM AS	Postboks 473, 5501 HAUGESUND

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1106	38	284

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1106	38	284	0	1	57 / 2046	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	38	284	0	2	57 / 2046	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	38	284	0	3	102 / 2046	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	38	284	0	4	102 / 2046	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	38	284	0	5	102 / 2046	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	38	284	0	6	102 / 2046	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	38	284	0	7	102 / 2046	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	38	284	0	8	102 / 2046	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	38	284	0	9	102 / 2046	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	38	284	0	10	102 / 2046	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	38	284	0	11	170 / 2046	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	38	284	0	12	86 / 2046	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	38	284	0	13	86 / 2046	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	38	284	0	14	86 / 2046	Boligseksjon	Nei	Nei
1106	38	284	0	15	86 / 2046	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	38	284	0	16	86 / 2046	Boligseksjon	Nei	Nei
1106	38	284	0	17	86 / 2046	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	38	284	0	18	86 / 2046	Boligseksjon	Nei	Nei
1106	38	284	0	19	86 / 2046	Boligseksjon	Nei	Nei

Dokn: 888056 Tinglyst 12.11.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr: 2010/888056/200
Uthentet 2025-03-05 11:06

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1106	38	284	0	20	86 / 2046	Boligseksjon	Nei	Nei
1106	38	284	0	21	86 / 2046	Boligseksjon	Nei	Nei
1106	38	284	0	22	86 / 2046	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Erklæring

Hjemmelshaver til gnr. 38 bnr. 23 snr.48 i Haugesund kommune (heretter benevnt "eiendommen") har i dag avgitt følgende erklæring:

Eksklusiv bruksrett til parkeringsplasser for seksjonseiere i sameiet Skagen Brygge II, gnr. 38 bnr. 284 i Haugesund kommune.

Den som til enhver tid er eier av snr. 11, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, og 22 i sameiet Skagen Brygge II, skal ha evigvarende og eksklusiv bruksrett til boder og parkeringsplasser på eiendommen slik det framgår av vedlagte tegning.

Nærmere bestemmelser om bruk, beregning og fordeling av kostnader følger de til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiene Skagen Brygge I og II.

Rettighetshavere etter dette punkt er ikke berettiget til å overdra de rettigheter og forpliktelser som følger av denne erklæringen uten sammen med angitt eierseksjon.

All transport av rettigheter som etter denne erklæring er tillatt, kan tinglyses uten samtykke fra eiendommens hjemmelshaver.

Nærværende erklæring tinglyses på gnr. 38 bnr.23 snr.48 i Haugesund kommune for hjemmelshavers regning.

Sted: Haugesund Dato: 26.10.10.

Hjemmelshavere til gnr. 38 bnr.23 snr.48 Haugesund kommune

SVEIN VIK RIGMOR VIK

Vedlegg: Tegning som viser eiendommen der rettighetshavernes p-plasser er merket med snr.11, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21 og 22 .

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn: EiendomsMegler 1
Adresse: Postboks 473
Postnr.: 5501 Poststed: Haugesund
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: Ref. nr.:
Plass for tinglysingsstempel

Opplysninger i feltene 1-4 registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1106	Haugesund	38	284		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
984180225	Skagen Eiendom AS	

3. Begjæring

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

S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
1	B	57	B	13	B	86	B	25				37				49			
2	B	57	B	14	B	86		26				38				50			
3	B	102	B	15	B	86	B	27				39				51			
4	B	102	B	16	B	86		28				40				52			
5	B	102	B	17	B	86	B	29				41				53			
6	B	102	B	18	B	86		30				42				54			
7	B	102	B	19	B	86		31				43				55			
8	B	102	B	20	B	86		32				44				56			
9	B	102	B	21	B	86		33				45				57			
10	B	102	B	22	B	86		34				46				58			
11	B	170	B	23				35				47				59			
12	B	86	B	24				36				48				60			

Sum tellere: 2046 = nevner: 2046

4. Supplerende tekst 7)

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

Dato: 29/10-10 Utstederens underskrift: ODD EGIL DYØSELAND BJARNE VATNE

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/9-2005 PDF Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger 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 bruksenhetene, 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)
Stavanger 29/10 - 10	ODD EGIL DYRSELAND BJARNE VATNE	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)
☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
38	38			HAUGESUND KOMMUNE

Dato	Stempel og underskrift
8/11/10	HAUGESUND KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING

Noter:

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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
29/10 - 10	BJARNE VATNE

ODD EGIL DYRSELAND
BJARNE VATNE

Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1106	Haugesund	38	284		

3. Begjæring

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

S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
61				91				121				151				181			
62				92				122				152				182			
63				93				123				153				183			
64				94				124				154				184			
65				95				125				155				185			
66				96				126				156				186			
67				97				127				157				187			
68				98				128				158				188			
69				99				129				159				189			
70				100				130				160				190			
71				101				131				161				191			
72				102				132				162				192			
73				103				133				163				193			
74				104				134				164				194			
75				105				135				165				195			
76				106				136				166				196			
77				107				137				167				197			
78				108				138				168				198			
79				109				139				169				199			
80				110				140				170				200			
81				111				141				171				201			
82				112				142				172				202			
83				113				143				173				203			
84				114				144				174				204			
85				115				145				175				205			
86				116				146				176				206			
87				117				147				177				207			
88				118				148				178				208			
89				119				149				179				209			
90				120				150				180				210			

Sum tellere: 0 = nevner:

Dato	Utsteders underskrift
	ODD EGIL DJØSELAND BJARNE VATNE

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/5-2005 PDF

Vedlegg

Fokus Bank
filial av Danske Bank

Statens Kartverk
Tinglysing

3507 Honefoss

Fokus Bank
Bedriftsmarked Haugesund
Postboks 55
5501 HAUGESUND
06030@fokus.no
Telefon 06030
SWIFT-BIC DABANO22
www.fokus.no

22. oktober 2010

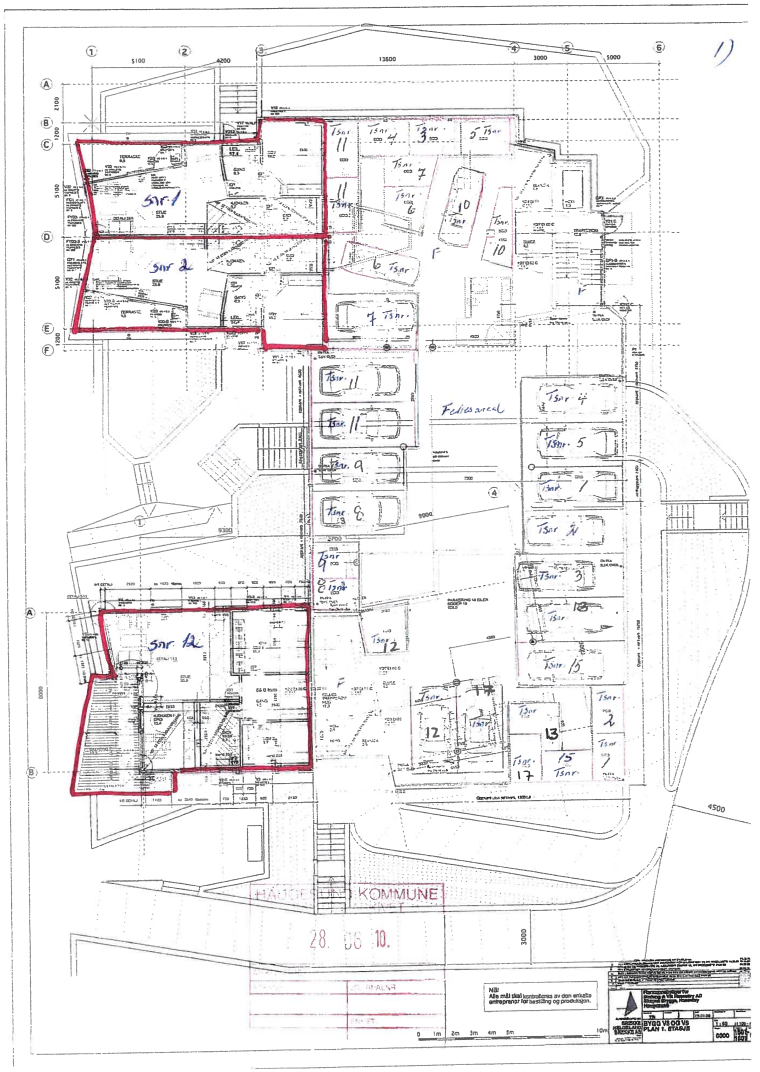
SEKSJONERINGSBEGJÆRING AV GNR 38 BNR 284 HAUGESUND KOMMUNE

Vi bekrefter med dette at vi samtykker til tinglysning av seksjoneringsbegjæring av gnr 38 bnr 284 i Haugesund Kommune.

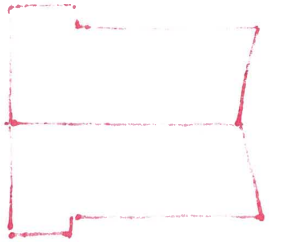
Med vennlig hilsen
Fokus Bank

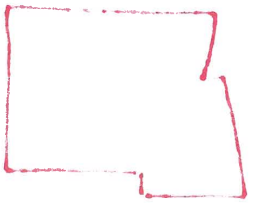
Halvor Urrang
Banksjef

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/888056/200
Uthentet 2025-03-05 11:06



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/888056/200
Uthentet 2025-03-05 11:06

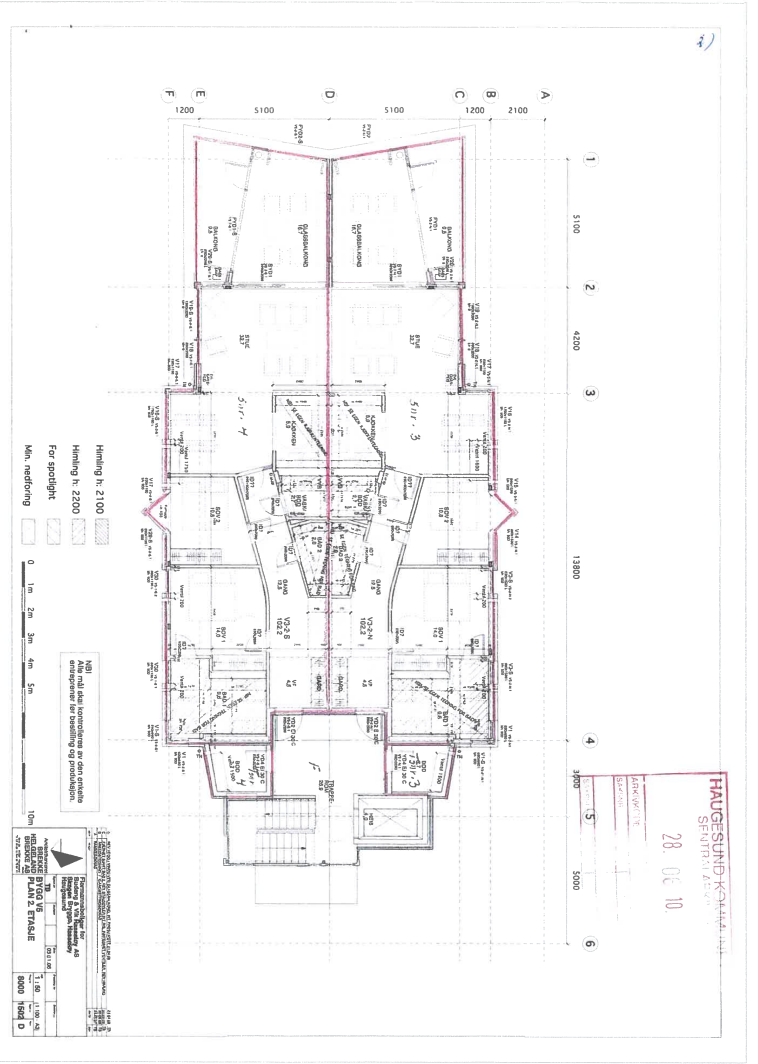


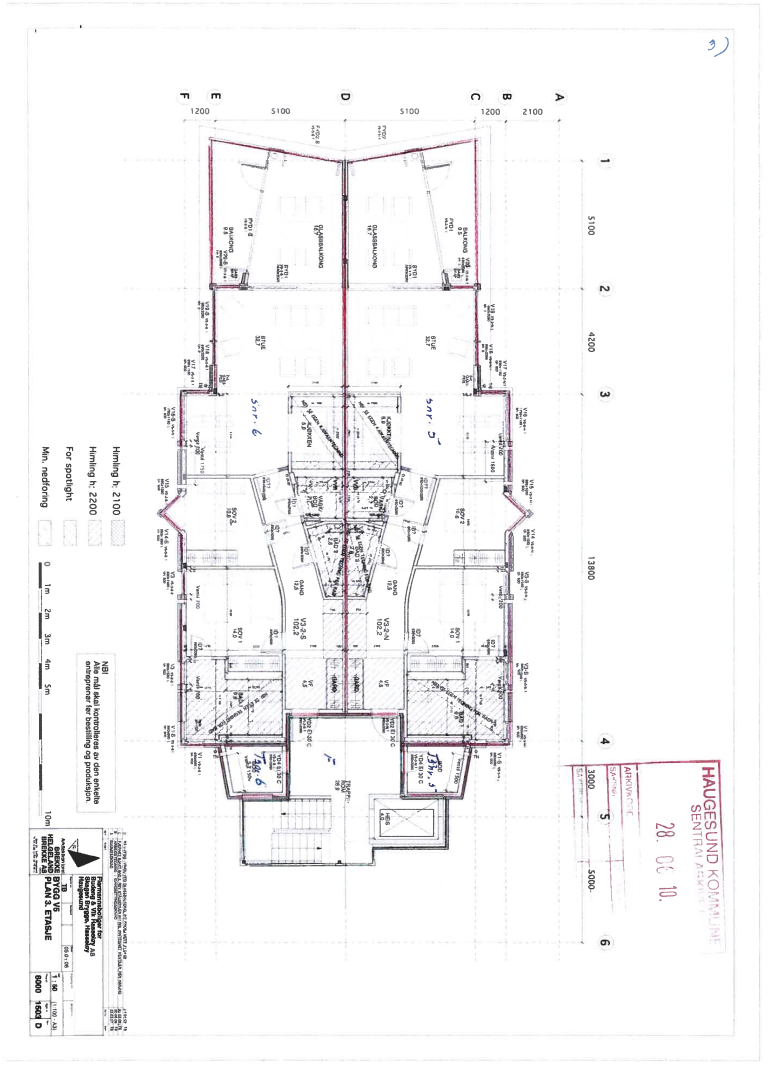


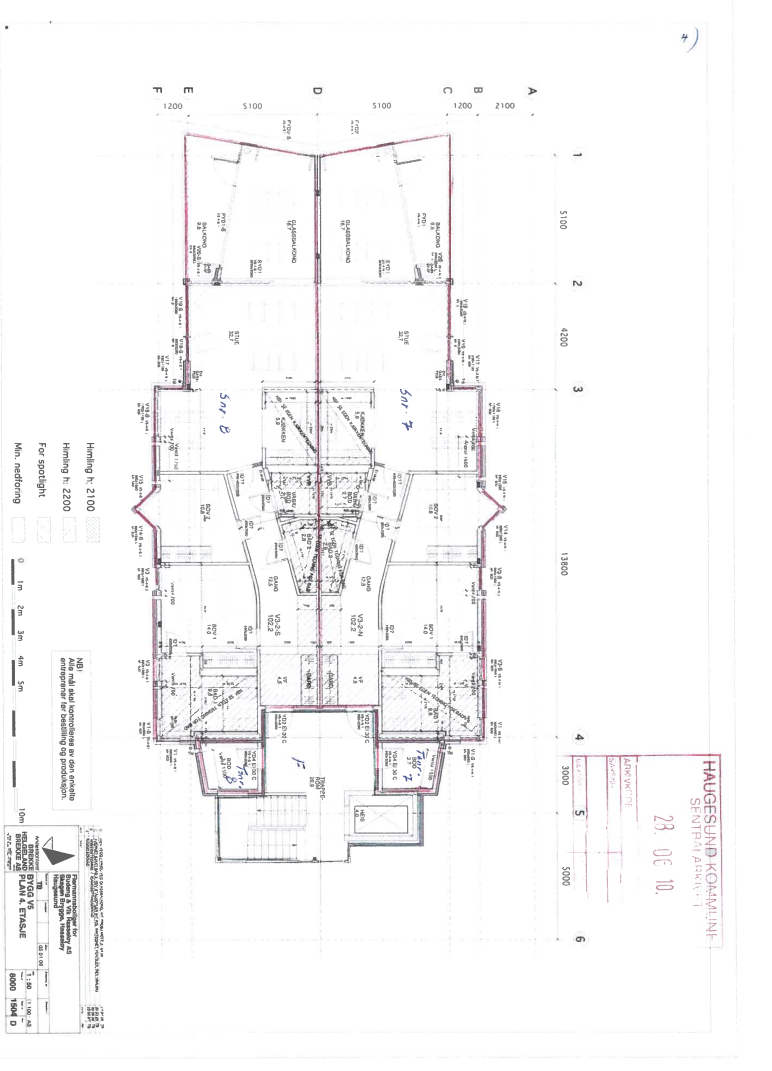
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/888056/200
Uthentet 2025-03-05 11:06



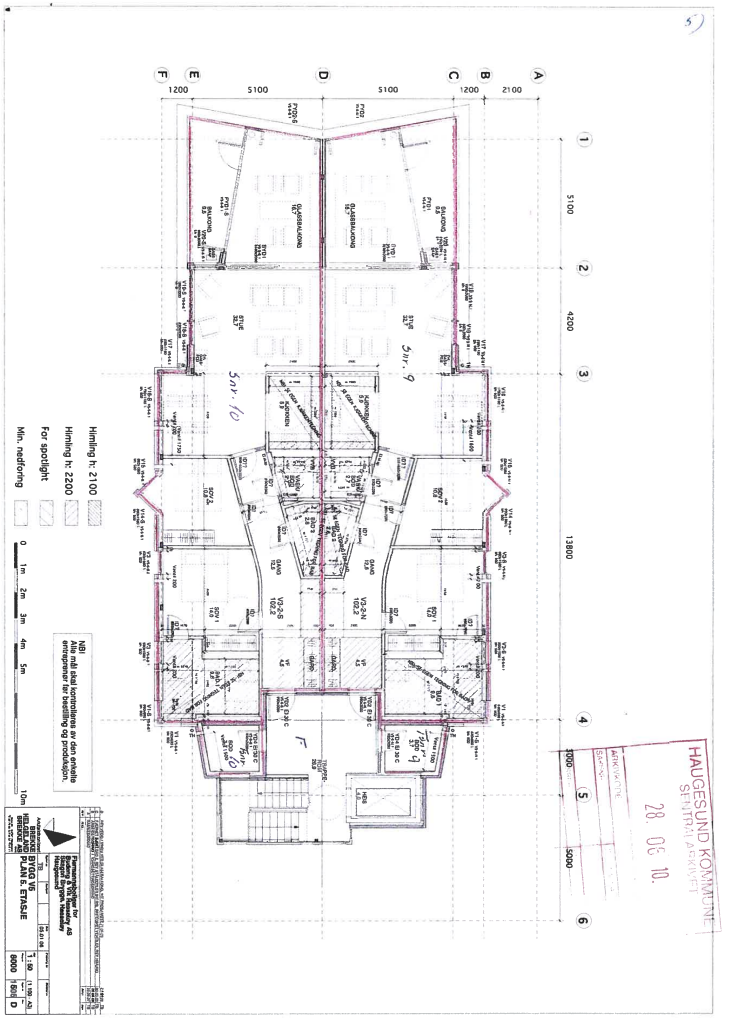
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/888056/200
Uthentet 2025-03-05 11:06



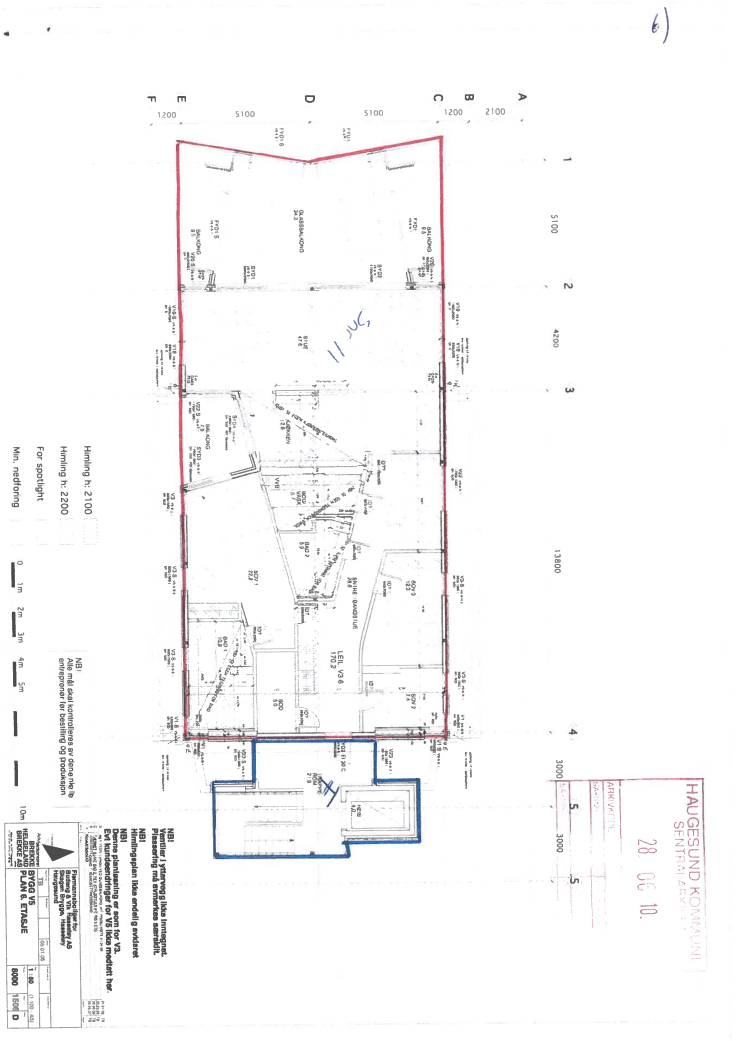

HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
28. OKT 10.
Himling h: 2100
Himling h: 2200
For spotlight
Min. nedforing
NB!
Alle mål skal kontrolleres av den enkelte entreprenør før tegning og produksjon.
BYGG V5
PLAN 4. ETASJE
6000
1604 D

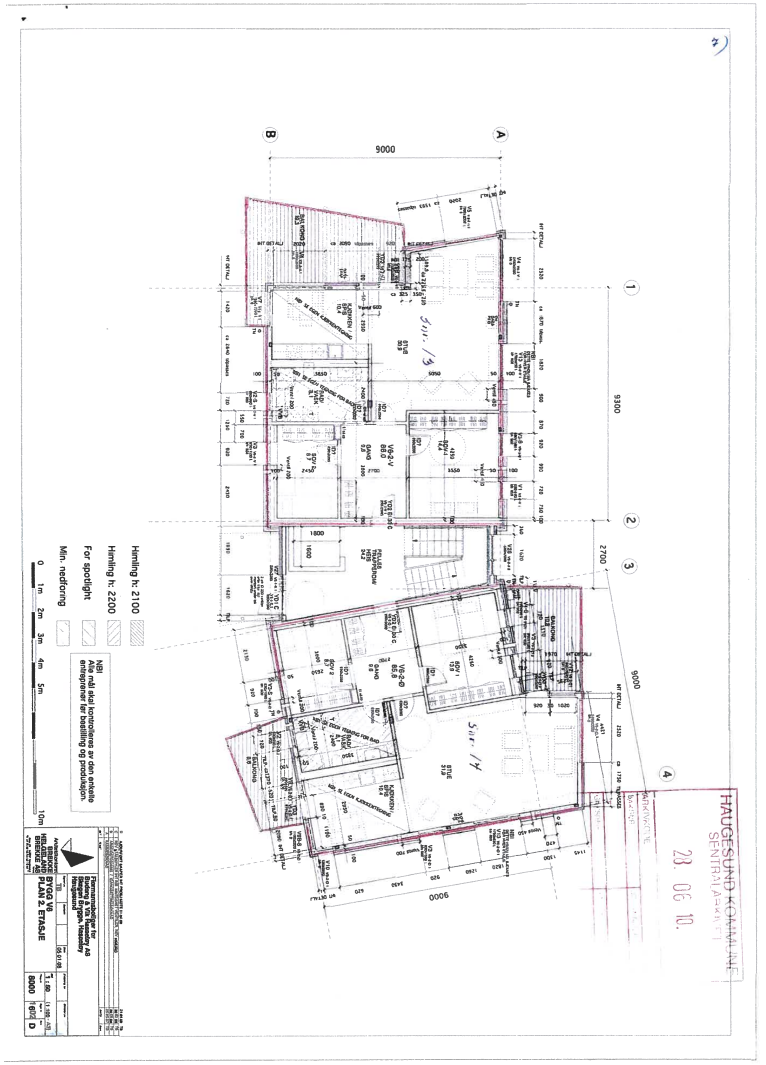

HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
23. OKT 10.
Himling h: 2100
Himling h: 2200
For spotlight
Min. nedforing
NB!
Alle mål skal kontrolleres av den enkelte entreprenør før tegning og produksjon.
BYGG V5
PLAN 4. ETASJE
6000
1604 D

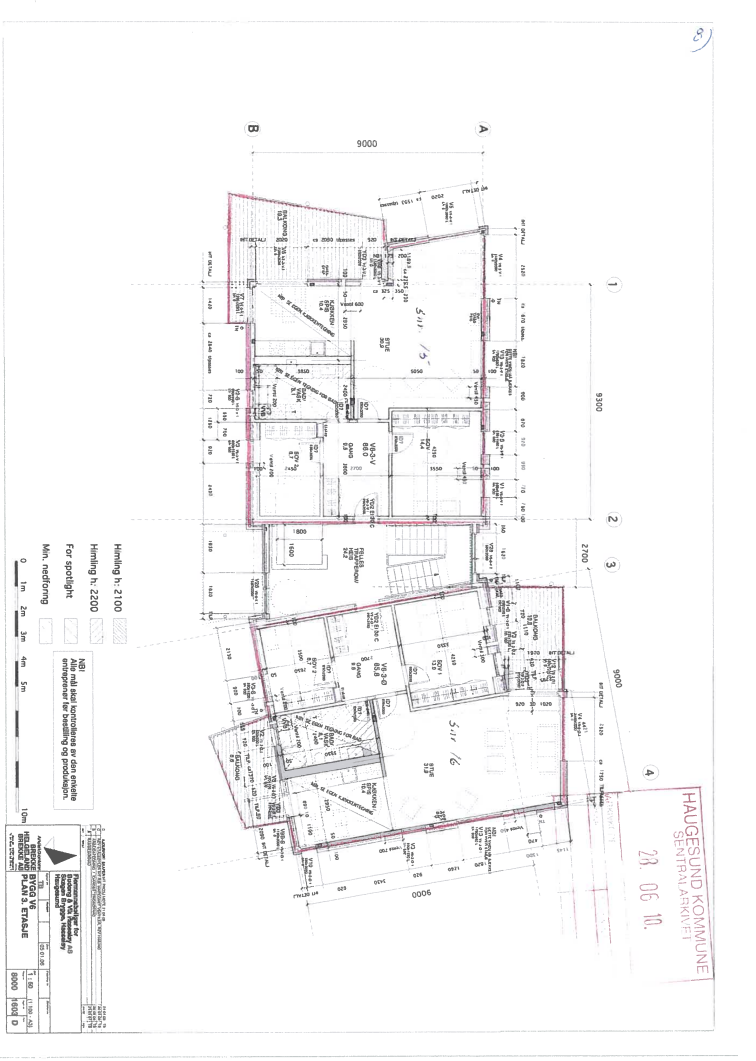
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/888056/200
Uthentet 2025-03-05 11:06

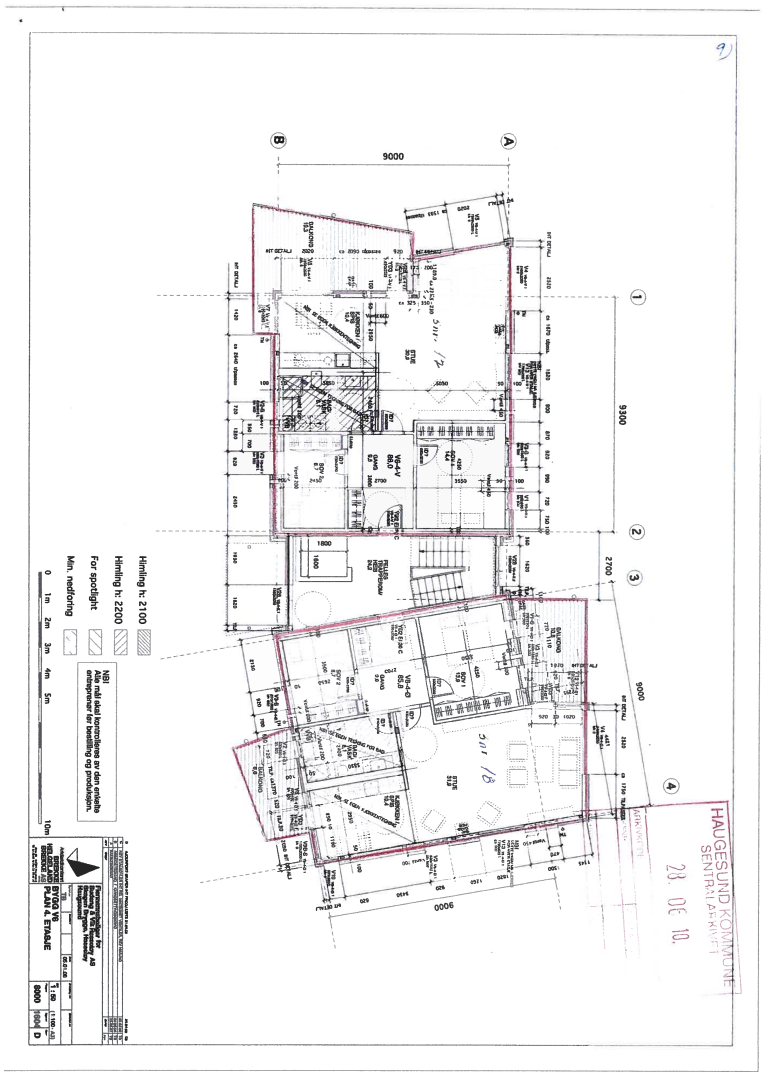


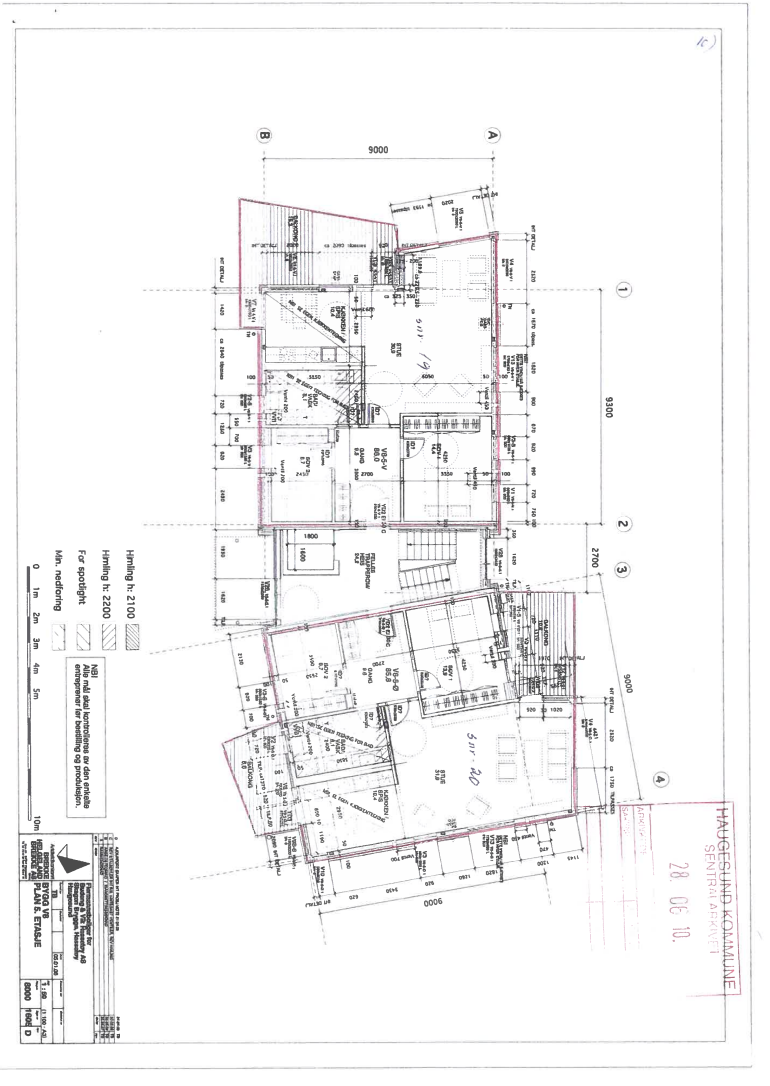
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/888056/200
Uthentet 2025-03-05 11:06




HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
23 06 10.
Rom 13
Rom 14
Rom 15
Rom 16
9000
9300
2700
Hemling hc 2100
Hemling hc 2200
For spotlight
Min. nedforing
NB! Alle mål skal kontrolleres av den enkelte entreprenører før bestilling og produksjon.
BYGG VII
PLAN 2. ETASJE

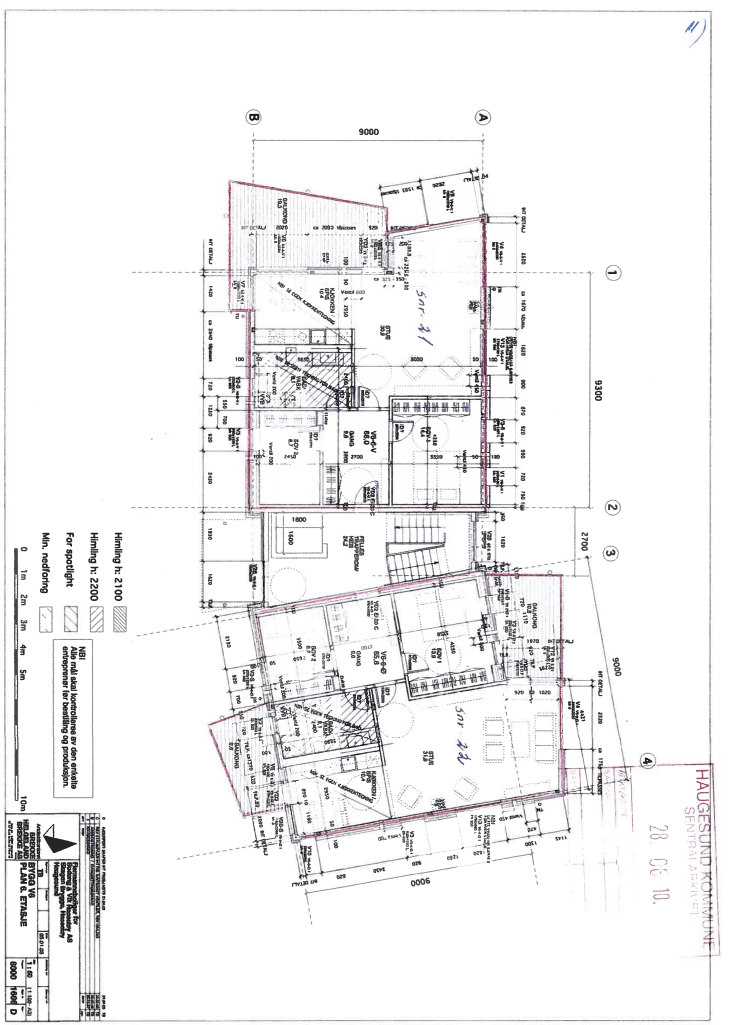

HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
23 06 10.
Rom 13
Rom 14
Rom 15
Rom 16
9000
9300
2700
Hemling hc 2100
Hemling hc 2200
For spotlight
Min. nedforing
NB! Alle mål skal kontrolleres av den enkelte entreprenører før bestilling og produksjon.
BYGG VII
PLAN 2. ETASJE


9000
9300
2700
9000
9000
Himling hc 2100
Himling hc 2200
For spotlight
Min. nedforing
0 1m 2m 3m 4m 5m 10m
NB! Alle skal kontrolleres av den enkelte entreprenør før bestilling og produksjon.
HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
28. OKT. 10.
PLAN 6. ETASJE
1:100
9000


9000
9300
2700
9000
9000
Himling hc 2100
Himling hc 2200
For spotlight
Min. nedforing
0 1m 2m 3m 4m 5m 10m
NB! Alle skal kontrolleres av den enkelte entreprenør før bestilling og produksjon.
HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
28. OKT. 10.
PLAN 6. ETASJE
1:100
9000

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/888056/200
Uthentet 2025-03-05 11:06

11)



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/888056/200
Uthentet 2025-03-05 11:06

12)

HAUGESUND KOMMUNE
Teknisk sektor
Postboks 2165

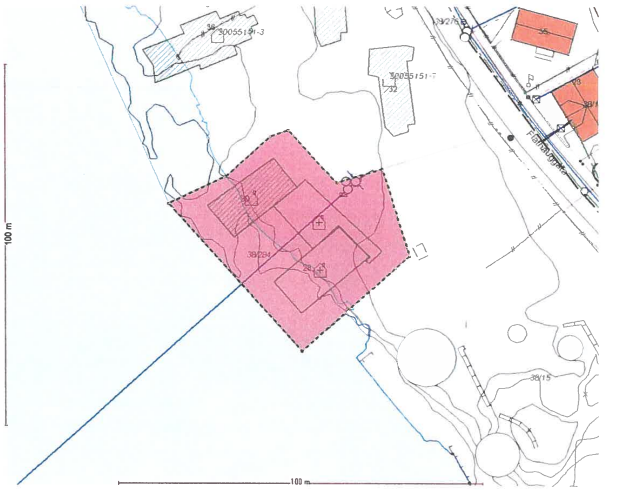
5504 Haugesund

Telefon.: 52 74 30 00
Telefax: 52 74 32 52
E-post: postmottak.teknisk@haugesund.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

0300 Grunnkart Kartutsnitt fra grunnkartdatabasen. Kartutsnittet er ikke målestokkholdig. Rutenettet avstand 50 meter.

Gnr.:	Bnr.:	Fnr.:	Snr.:
38	**284**		



HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
28. 06 10.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2010/888056/200
Uthentet 2025-03-05 11:06

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

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

Haugesund kommune

Kopi - kopp

Arkitektkontoret Brekke Helgeland Brekke AS
Postboks 29
5501 Haugesund

Deres dato	Saksbehandler	Saksnr	Løpenr	Arkivkode	Vedtaksdato
	Astrid Brændhagen 52743257	2007/5176	1172/2009	38/15	13.01.2009

Vedtaksnr	Utvalg
09/12	Delegert teknisk forvaltning

Igangsettingstillatelse
Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 93 og 95 a nr 2.

Eiendom	Gnr. 38	Bnr. 15	Seksjonsnr.
Tiltakets adresse:	Flathauggata 28 og 30 - Skagen Brygge, Byggetrinn 2		
Tiltakets art:	To boligblokker (V5 og V6) m/tilhørende parkeringsanlegg og utendørs oppholdsareal		
Tiltakshaver:	Budeng & Vik Hasseløy AS		

1. Vedtak
I medhold av plan- og bygningsloven § 95 godkjennes søknad om igangsettingstillatelse mottatt 18.12.08. Tillatelsen gjelder grunn- og betongarbeider, utvendig VA-anlegg, innvendig sanitæranlegg, gassinstallasjoner og boligsprinkleranlegg.

Med hjemmel i PBL § 70.2 godkjennes omsøkte plassering.

Før arbeid igangsettes må likevel følgende betingelser være oppfylt:

1. Det må dokumenteres vegrett over annenmanns eiendom.
2. Det må foreligge godkjent plan for håndtering av bygningsavfall.
3. Alle aktuelle fagområder må være belagt med ansvar.
4. Det må foreligge kontrollerklæring fra ansvarlig foretak for arkitekturprosjektering.
5. Bygningen må være utstukket.
6. Høydebeliggenheten skal være fastsatt av kommunens byggetilsyn. Fastsatt maks.fastsatt maks. byggehøyde skal ikke overskrides.
7. Det forutsettes at angitte krav i tidligere vurdering av tekniske planer samt kommunens krav i forbindelse med omlegging av offentlig ledning etterkommes.

Arbeid som kan ha/har innvirkning på brannstrategien for bygningen, må ikke utføres før det foreligger kontrollplan som bekrefter at nødvendig prosjektering av brannsikkerheten er utført.

Arbeid som kan ha innvirkning på heiskonstruksjonen, må ikke utføres før det foreligger godkjent heismelding.

Godkjenning av ansvarsrett
Følgende foretak er godkjent med ansvarsrett i forbindelse med igangsettingen:

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2010/888056/200
Uthentet 2025-03-05 11:06

Foretak	Funksjon	Ansvarsområde	T.kl	Godkjent
Siv.ing. Nordbø & Seglem AS	PRO/KPR	Konstruksjonsteknikk Dimensjonering av stål- og betongkonstruksjoner	2	S
Budeng & Vik Entreprenør AS	UTF/KUT	Grunn- og betongarbeider	3	S
COWI AS	PRO/KPR	Utvendig VA- anlegg	2	S
Karsten Bjelland AS	PRO/KPR	Innv. sanitæranlegg, gassfyrt ildsted/koking - naturgass	2	L
	UTF/KUT	" "		
	UTF	Boligsprinkler	2	
Norflam AS	PRO/KPR KUT	Sprinkleranlegg	3	S

Det er søkers ansvar at alle nødvendige funksjoner og fagområder er belagt med ansvar. Jfr. saksutredingen.

2. Saksutredning/begrunnelse for vedtaket

Sammendrag / saksgang
Rammetillatelse for tiltaket ble gitt den 20.11.08 i sak 08/448.

Søknad om igangsettingstillatelse er mottatt fra Arkitektkontoret Brekke Helgeland Brekke AS 18.12.08. Søknaden gjelder følgende deler av tiltaket:

- grunn- og betongarbeider
- utvendig VA-anlegg
- innv. sanitæranlegg
- gassinstallasjon
- boligsprinkling

Søknaden er vedlagt redegjørelse for betingelser angitt i rammetillatelsen, søknader om ansvarsrett, kontrollerklæringer og kontrollplan for området tilgjengelighet/universell utforming.

Etter ønske fra søker og tiltakshaver er det avholdt møte med kommunen for gjennomgang av angitte betingelser for igangsetting og for avklaring av krav til tekniske anlegg og uteoppholds-arealer.

Det ble i tillegg satt krav om at kaiområdet som tilhører byggetrinn 1 måtte sikres før arbeid med byggetrinn 2 kunne igangsettes, og at det ble oppsatt nødvendig byggegjerde for å forhindre tilgang til uferdig område rundt sjøbadet.

Plassering og beliggenhet
Utstikning er rekvirert av Haugesund kommune v/oppmålingsseksjonen.
Kontrollskjema for plassering og beliggenhet foreligger.

Oppmålingsseksjonen gjør oppmerksom på at arealet der byggetrinn to skal oppføres, har annen eier, og at omsøkt avstand til grenselinjen ikke er i samsvar med PBL § 70.2. Kravet er at bygning skal ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til bygningens halve høyde og ikke under 4 m. Beregnet minste avstand til eiendomsgrensen i nord er 1,8 m. Etter det en kan se vil det også i øst være for liten avstand til eiendomsgrensen.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2010/888056/200
Uthentet 2025-03-05 11:06

Dette kravet gjelder imidlertid "dersom ikke annet er bestemt i planen". I dette tilfellet er bygningenes plassering fastsatt i bebyggelsesplanen RL 1575. Dersom delelinjen er innlagt i etterkant, må partene anses for å være tilstrekkelig opplyst om situasjonen. Plasseringen bør dermed kunne godkjennes, og anbefales godkjent.

Høydeplassering
Endelig høydebeliggenhet skal fastsettes etter avtale med kommunens byggetilsyn. Fastsatt øvre byggehøyde skal ikke overstiges.

Atkomst/avkjørsel
Byggetrinn 2 vil ha atkomst inn fra Flathauggata. Etter det en kan se vil atkomsten skje over annenmanns eiendom. Nødvendig rettighet må dokumenteres og den anbefales tinglyst.

Allmenning
Det opplyses at det er innsendt tinglyst erklæring om allmenn tilgang til allmenning og promenade.

Parkering
I rammetillatelsen var det redegjort for parkeringskravet, men ikke i tilstrekkelig grad synliggjort på situasjonsplan hvordan dette ble oppfylt. Det ble redegjort nærmere for løsningen på nevnte møte. Kravet til parkering anses for oppfylt

Tilgjengelighet
Det vises til redegjørelse i brev datert 12.08.08 og 12.12.08, kontrollplan for dette området og kontrollerklæring fra ansvarlig prosjekterende foretak.

Avfallsplan
Det må foreligge godkjent plan for håndtering av bygningsavfall. Etter det en kan se foreligger det pr. i dag ikke slik plan.

Ansvarsrett
Det er søker/tiltakshavers ansvar at alle nødvendige fagområder er dekket med ansvar.

Etter det en kan se er ikke brannteknisk prosjektering belagt med ansvar.

Etter det en kan se mangler det også kontrollerklæring fra ansvarlig foretak for arkitektur-prosjektering. Kontrollerklæringen skal bekrefte at nødvendig prosjektering er utført for at omsøkte deler av arbeidet kan igangsettes. Eventuelt må det bekreftes at det arbeidet som nå skal utføres, ikke har innvirkning på estetikken.

Tekniske planer og planer for utendørsanlegg
Utomhusarealer.
Detaljer ved utendørsanlegget er ikke ferdig vurdert. Det mangler plan og beskrivelse av hvilke planter som tenkes brukt. Godkjent løsning for dette må foreligge før det gis tillatelse til arbeid utover det denne søknaden gjelder.

Vedr. tekniske anlegg er det etter befaring i dag (13.01.08) mottatt følgende tilbakemelding fra driftsenheten:

> Kaien langs byggetrinn I er sikret med stiger og kailist.
> Byggegjerde, ved allmenning, var ikke på plass i dag, men Kåre Budeng lovet at det skulle monteres i morgen, onsdag 14. 01
> Overgang der kaibredden reduseres, foran allmenning, ble løst på befaringen i dag.
> Det vil bli montert granittpullert som markerer redusert kaibredde.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2010/888056/200
Uthentet 2025-03-05 11:06

Driftsenheten har ingen innvendinger mot at omsøkte arbeider kan igangsettes. Det forutsettes at angitte krav i tidligere vurdering av tekniske planer etterkommes. Det forutsettes også at kommunens krav med hensyn til omlegging av offentlig ledning etterkommes.

Støy
Det er redegjort for hvordan krav til støyberegning er "håndtert".

Brannsikkerhet
Det opplyses at brannstrategiplan for hele byggetrinn 2 vil bli innsendt sammen med igangsettingssøknad nr. 2.

På bakgrunn av dette må det tas forbehold om at det ikke må utføres arbeid som kan ha innvirkning på brannstrategien, før det foreligger kontrollerklæring som bekrefter at det er utført nødvendig prosjektering av brannsikkerheten.

Jfr. også avsnittet ovenfor angående ansvar for brannteknisk prosjektering.

3. Gebyrer

Saksbehandling (rest) 30 % av (7.560,- x 22)	kr. 49.896,-
Ansvarsrett når foretaket har sentr.godkj. 300,- x 4	" 1.200,-
Lokalgodkjenning	" 1.000,-
Situasjonskart som grunnlag for situasjonsplan og ajourhold av offentlig kartverk	" 1.171,-
Tilknytning til vann 6.000,- x 22	" 132.000,- + mva
Tilknytning til avløp 6.000,- x 22	" 132.000,- + mva

Se også vedlagt fakturagrunnlag.

Gebyr for utstikning er fakturert separat.

Saksbehandlingstid

Mottatt dato	Bedt om tilleggsdok	Fullstendig søknad	Vedtaksdato:	Netto Saksbeh.tid
18.12.08			13.01.09	26

Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen i denne sak, vennligst referer til saksnummer 2007/5176.

Med vennlig hilsen

Birger Bakkevold
Konst. Leder Teknisk forvaltning

Astrid Brændhagen
Sjefarkitekt

Vedlegg 1: Fakturagrunnlag
Vedlegg 2: Stemplet eksemplar av søknadspapirer
Vedlegg 3: Standard opplysninger for enkle tiltak og søknad i ett/to trinn

Kopi:
Budeng & Vik Hasseløy AS, Frakkagjerd, 5563 Førresfjorden
Oppmålingsseksjonen
Teknisk driftsenhet

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Haugesund

Haraldsgata 90, 5528 HAUGESUND

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Haugesund godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

464 29 525

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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.

Oppdragsnummer: 70-0032/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Flathauggata 28 5523 HAUGESUND

Betegnelse: Gnr 38, bnr 284, snr 20 (ideell andel 1/1) i Haugesund kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no