NORDVIK

Skeisvollsmarka 3B

3 soverom | 78 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Skeisvollsmarka 3B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
32	Nabolagsprofil
33	Vedlegg
57	Egenerklæringsskjema
64	Andre vedlegg
143	Kontaktinfo
146	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
149	Forbrukerinformasjon om budgivning
150	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.04.2026









Nøkkelinformasjon

Leilighet med trappefri adkomst, 3 soverom - Alt på ett plan -God innvending standard (2011)- Like ved Vangen

Prisantydning	**2 990 000,-**
Omkostninger	**78 700,-**
Totalpris	**3 172 158,-**
Fellesgjeld	**103 458,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 633,-**
BRA-i	**78 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2011**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

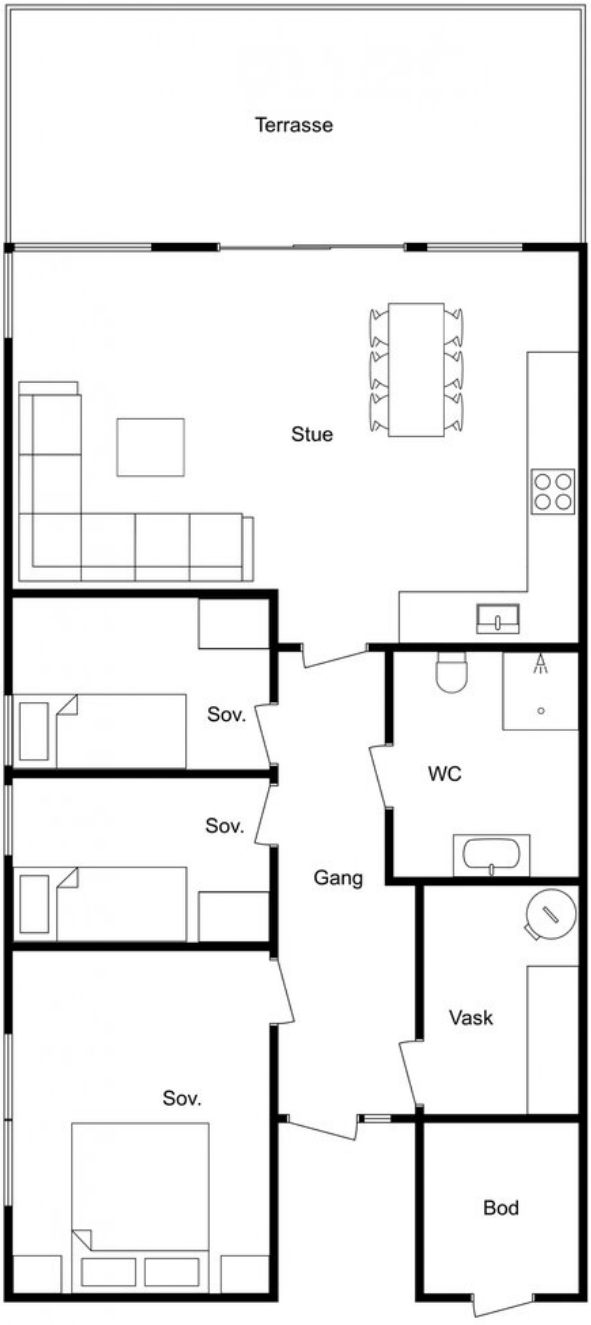
Nordvik Bolig Haugesund v/Lars Frøyland har gleden av å presentere Skeisvollsmarka 3B. En leilighet som passer for alle aldre med trappefri adkomst, alt areal på ett plan og 3 soverom. Fra den åpne stue -og kjøkkenløsningen er det utgang til platting og fellesområder. Kjøkkenet har integrerte stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Innredninger er hvit med profilerte fronter. Helfliset bad med ekstra baderomsinnredning og eget vaskerom med opplegg til vaskemaskin. Boligen har gode solforhold og sikt til Skeisvatnet. Her kan du nyte godt av å ha Vangen og turområdene som nærmeste nabo.

Leiligheten har innvendig standard fra 2011 og fremstår i innflytningsklar og god stand.

Nær Vangen og Skeisvatnet
Korte avstander til det meste i Haugesund
God innvendig standard fra 2011

Skeisvollsmarka 3B

Hovedplan



MS

Mari Staveland AS

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


























Villavent
BOSCH


3
B

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget







Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
70-0023/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Skeisvollsmarka 3B, 5518 HAUGESUND
Gnr 26, bnr 1231, snr 12 (ideell andel 1/1) i Haugesund kommune

Selger
Ørjan Alendal Kallevik

Kjøpesum og omkostninger
2 990 000,- (Prisantydning)
103 458,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 093 458,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
77 320,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
78 700,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
91 700,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 172 158,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 185 158,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2011

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 78 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 82 kvm
TBA: 17 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
1. etasje:
BRA-i: 78 kvm. Soverom, soverom 2, bad, vaskerom, gang, stue/kjøkken, soverom 3
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 82 kvm.
TBA: 17 kvm. Platting

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det tilhører leiligheten en del av en felles bod. Boden har et totalareal på ca. 17 kvm. Av dette disponerer leiligheten ca. 4 kvm. Bra-e på 4 kvm er del av bod som leiligheten disponerer.
TBA på 17 kvm er platting mot sør.

Solforhold
Gode solforhold.

Innhold
Leiligheten ligger i første etasje og inneholder: Soverom, soverom 2, bad, vaskerom, gang, stue/kjøkken, soverom 3

Leiligheten disponerer deler av felles innebod fordelt på de 4 boenhetene i bygg 3. Lokalisert mellom boenhet 3A og 3B.

Innholdsfortegnelsen tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk. NB: Se punkt ferdigattest for mer detaljert info.

Standard
STUE
Lys og luftig stue med store vindusflater, utgang til terrasse og åpen løsning til kjøkkenet. Stuen lar seg enkelt møblere med sofagruppe, spisebord, tv benk og øvrig møblement.

KJØKKEN
L formet innredning og integrerte hvitevarer. Kjøkkenet har profilerte fronter, benkeplate av
laminat og godt med skap og benkplass til oppbevaring og matlagning.

BAD
Flislagt bad med elektriske varmekabler i gulv. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

SOVEROM
3 soverom, alle egner seg til seng, nattbord og garderobe.

ENTRE
Gangen leder til alle rom i leiligheten. Her kan en sette inn en garderobeløsning og øvrig gangmøblement.

VASKEROM
Pent vaskerom m/innredning/hylle, opplegg for vaskemaskin, rør-i-rør skap, varmtvannstank, sentralstøvsuger og sikringsskap. Vaskerom har mekanisk avtrekk via leilighetens avtreksanlegg.

UTEAREAL
Flott opparbeidet platting med tilkomst fra stue. Plattingen er ypperlig til sofagruppe, potteplanter og elektrisk grill. Lyddempende skillevegg mellom boligtomt og Skeisvollsveien.

TEKNISK
Det er mulighet for naturgass fra skap ved uteområde, men dette er ikke tatt i bruk i leiligheten.
Tilgjengelige avløpsrør av plast. Stakeluke er ikke påvist. Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken, bad og vaskerom med tilluft fra ventiler i vegger. Alle oppholdsrom har veggventiler. Det er montert varmtvannstank på vaskerommet fra 2011 på ca. 200 liter. Den er av fabrikat Høiax. Det er sikringsskap med automatsikringer. Det er montert AMS måler i 2018. Det foreligger samsvarserklæring på denne.

Styreleder i sameiet informerer om pågående prosess for utbedring av utvendig årsak for vannlekkasjen. Forholdet er også beskrevet i selgers egenerklæring punkt 2.

Parkering
Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 3B i sameiets fellesareal.

15 parkeringsplasser av 24 parkeringsplassene er gjesteparkering.

Styret har til enhver tid oversikt på hvem som disponerer hvilken parkeringsplass og har også myndighet til å endre plasser dersom det er saklig behov for det. Styret administrerer leie av parkeringsplass. Parkeringsplassene på fellesområdet skal brukes til kjøretøy med maksimal størrelse personbil.

Modernisering og påkostninger
2025: Malt vegger stue og gang
2022: Malt tak i gang og stue + vegger soverom/kontor
2023: Lagt vegg-til-vegg teppe på hovedsoverom

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Utført arbeid
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? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pågående vedlikehold/oppgradering av utvendig fasade. Styret i sameiet har ansvar for, og står for all kontakt med firma som har fått tildelt arbeidet.

Feil og mangler
14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Ja
Beskriv: Alle boligene i sameiet er i pågående prosess med utvendig vedlikehold og erstatning av eventuelle feil. Noe råte er funnet og erstattet, eller i prosess med å bli erstattet. Ett tilfellet i 2025 med lekasje fra vinduskarm. Styret er informert og følger opp. Skyldtes sannsynligvis arbeid med bytting av vindu i boligenhet over. Har vært tørt (før og) siden arbeidet med nevnte vindu ble avsluttet (målt med fuktmåler).

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja
Oppgi type rapport og årstall: Generell tilstandsvurdering alle bygningene i Sameiet. 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? Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave ved salg i 2021.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers tilstandsrapporten 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
Takst Team AS

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:

Utvendig:
Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag: Nedløp, takfotbeslag og renner er i metall fra byggeår.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Loft er ikke tilgjengelig fra leiligheten.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Leiligheten har en platting. Den er i betong og er belagt med fliser. Den har et areal på ca. 17 kvm.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Leiligheten har betonggulv mot grunnen.
Høydeforskjellen ble målt i følgende rom:
Første etasje: Kjøkken/stue og gang.
I kjøkken/stue ble det målt en høydeforskjell på 7 mm gjennom hele rommet og i gang ble det målt en høydeforskjell på 6 mm gjennom hele rommet.

Høydeforskjellen er målt i noen rom og det utelukker ikke at det er skjevheter i andre rom. Kontrollen må sees på som en stikkprøvekontroll.

Pipe og ildsted: Det er ikke pipe eller ildsted i leiligheten. Eier opplyser at det er mulighet til å installere gasspeis. Det er gasskap på utsiden av leiligheten.

TG2
Veggkonstruksjon
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er observert at det er råteskade i utvendig kledning, lister og panel. Eier opplyser at sameiet er i gang med å utbedre disse skadene.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning. Råteskadet kledning, lister og panel bør skiftes ut, og det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng for å hindre fremtidig fuktopptak og råteutvikling. Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for videre råteskader og mulige følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Andre utvendige forhold
Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt. Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tilstanden og nødvendig vedlikehold, noe som kan føre til økt risiko for skader eller uforutsette kostnader.

Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mansjett er ikke klemt under klemring.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid. Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner. Mansjetten bør klemmes korrekt under klemringen for å sikre tett overgang mellom gulv og sluk.
Konsekvensen av manglende klemming er økt risiko for lekkasje, som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjon.

Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Det er ikke montert ventilasjonsrist i sokkel under kjøle-/fryseskap.
Konsekvens/tiltak: Ventilasjonsrist bør monteres i sokkelen under kjøle-/fryseskapet for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning.
Manglende ventilasjon kan føre til redusert effekt og levetid på kjøle-/fryseskapet, samt økt risiko for overoppheting og driftsproblemer.

Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Krav i forskrift sier at det skal være direkte tilkobling til det elektriske nettet. Her var varmtvannsbereder koblet til via stikkontakt. Forskriftskravet har ikke tilbakevirkende kraft, men ved montering av ny varmtvannstank må en følge kravet i forskriften.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det bør etableres forskriftsmessig, fast el-tilkobling for varmtvannsberederen.
Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for varmgang og brann i stikkontakt, samt at anlegget ikke oppfyller gjeldende sikkerhetskrav.
Kravet i forskrift har ikke tilbakevirkende kraft.

TG3
Vinduer
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå. Det er råteskade på noen glasslister på vinduer. Eier opplyser at sameiet er i gang med å bytte glasslister og at det er byttet på noen vinduer.
Konsekvens/tiltak: Råteskadde glasslister bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av vinduene og unngå økt risiko for fuktinntrengning og skader på omkringliggende konstruksjoner.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere råteskader og behov for mer omfattende utskiftninger eller reparasjoner.

TGIU
Takkonstruksjon/Loft
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Loft er ikke tilgjengelig fra leiligheten.

Pipe og ildsted
Det er ikke pipe eller ildsted i leiligheten. Eier opplyser at det er mulighet til å installere gasspeis. Det er gasskap på utsiden av leiligheten.

Andre installasjoner
Det er gasskap på utsiden av leiligheten. Det er ikke tilkoblet utstyr i leiligheten, men eier opplyser at det er mulighet for å installere gasspeis.

Helse, miljø og sikkerhet
Forskrift til avhendingslova stiller krav til at forhold som kan medføre helse, miljø og sikkerhetsfare skal nevnes i tilstandsrapporten. Det skal ikke settes tilstandsgrad på disse punktene, men de som leser rapporten skal få et innblikk i hvilke farer som følger med avvik som blir avdekket.
Avvik som ble avdekket i leiligheten:
Det er ikke foretatt radonmålinger og det er ukjent om det er radonsikring i grunnen.
I følge NGU ligger boligen i et område med moderat til lav forekomst av radon.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak:
Det bør gjennomføres radonmålinger.
Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radon verdier i boligen. Og det bør innhentes dokumentasjon på om det er montert radon duk i grunnen.

Manglende radonmåling og radonsikring medfører usikkerhet om innemiljøet er helsemessig trygt, og det kan være risiko for helseskadelige radonnivåer.

Innbo og løsøre
Kjøleskap, vaskemaskin, tørketrommel og oppvaskmaskin medfølger
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Pax og ikea-komodene

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

Garderobeskap på gjesterom og utemøbler følger med.

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
Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter skal styret underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
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 og mulighet for gass

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. 7 782 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 633,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik: Utvendig byggforsikring, diverse vedlikehold og strøm på fellesareal, avdrag felleslån, forretningsfører. Se vedlagt regnskap for flere detaljer.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kr 18 051,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Avløp, vann, renovasjon standard abo og eiendomsskatt.

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

Velavgift
Pliktig medlemskap i velforening

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 816 734,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 3 266 937,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Tilknyttet Altibox

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Elvegård, orgnr. 922528098

Om sameiet
Sameiets navn er Elvegård boligfelt. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 1.7.2010.

Sameiet består av 24 boligseksjoner på eiendommen gnr. 26, bnr. 1231 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
· Boder sammen med eiere som tilhører samme bygning
· Carporter for de ti eierne som har det De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Sameiet/seksjonseierne disponerer 40 parkeringsplasser. Av disse er
· 1 parkering for handikapparkering
· 10 carporter tilknyttet definerte seksjoner
· 24 parkeringsplasser som ligger på fellesareal

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.

Sameiet har vedlikeholdssystemet «Vestbo Vedlikeholdsplan» Boligselskapet har HMS-løsningen "HAUBO HMS"

Sameiet er ansvarlig for at gresset blir klippet.

Forretningsfører
Vestbo BBL

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 103 458,-

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 96660168440, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 08.04.2026: 7.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 338.24
Saldo per 08.04.2026: 2 941 540
Andel av saldo: 102 784
Første termin/første avdrag: 28.06.2024 (siste termin 28.05.2054)

Lånenummer: 96660142530, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 08.04.2026: 7.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 4
Saldo per 08.04.2026: 19 285
Andel av saldo: 674
Første termin/første avdrag: 31.03.2022 (siste termin 31.07.2026)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd.
Komplett budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det organiseres dugnad ca. 2 ganger i året

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

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP0003434915

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 884 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).

Eiendommen har pent opparbeidet fellesarealer med plen, lekeplass og parkeringsplasser samt gode solforhold og flott utsikt mot Skeisvang.

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.

Boligen 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
Boligen ligger i et svært attraktivt barne- og familievennlig boligområde like ved Skeisvannet. Her har en gang- og sykkel avstand til det aller meste, som barnehage, skoler, butikker, idrettsanlegg og Haugesund sentrum med alle fasiliteter. Gode bussforbindelser like ved.

Mange vil nok sette pris på den umiddelbare nærheten til populære og naturskjønne turområdene Vangen og Djupadalen. Her har en aktiviteter for hele familien, med bl.a. bademuligheter, fugletitting og populære turløyper.

Se vedlagt Nabolagsprofil for mer informasjon om nærområde.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 2012.

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.

Bod benyttes idag som vaskerom. Rommet er ikke byggemeldt/godkjent.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rom og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål.

Kommuneplaner
Id. 1106plan-kp3
Navn. Kommuneplanens arealdel 2014-2030
Plantype. Kommuneplanens arealdel
Status. Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse. 09.09.2015

Delarealer
4 885 kvm - Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

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

Reguleringsplaner
Id. RL1589
Navn. Skeisvoll
Plantype. Mindre reguleringsendring
Status. Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse. 19.08.2008

Delarealer
155 kvm - Formål: Felles avkjørsel
16 kvm - Formål: Garasje (Feltnavn Bod)
361 kvm - Formål: Kommunalteknisk virksomhet
27 kvm - Formål: Frittliggende småhusbebyggelse
1 306 kvm - Formål: Felles parkeringsplass
16 kvm - Formål Felles grøntareal (Feltnavn parkbelte på p-plass)
222 kvm - Formål: Boliger (Feltnavn Hus B, Gulv 1 etg.)
998 kvm - Formål: Felles grøntareal
910 kvm - Formål: Boliger
422 kvm - Formål: Felles grøntareal (Feltnavn Med anlegg fo lek)
234 kvm - Formål: Boliger (Feltnavn HUS B)
215 kvm - Formål: Felles gangareal

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

1106/26/1231/12:
04.11.2005 - Dokumentnr: 6018 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1106 Gnr:26 Bnr:447
Rettighetshaver: Knr:1106 Gnr:26 Bnr:931
Rettighetshaver: Knr:1106 Gnr:26 Bnr:1232
Overført fra: Knr:1106 Gnr:26 Bnr:1231
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Nye vilkår

04.11.2005 - Dokumentnr: 6018 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:1106 Gnr:26 Bnr:447
Rettighetshaver: Knr:1106 Gnr:26 Bnr:931
Rettighetshaver: Knr:1106 Gnr:26 Bnr:1232
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter
Overført fra: Knr:1106 Gnr:26 Bnr:1231
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Nye vilkår

21.02.2008 - Dokumentnr: 153320 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:1106 Gnr:26 Bnr:1231
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.2008 - Dokumentnr: 153320 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler, gasskabler mv
Overført fra: Knr:1106 Gnr:26 Bnr:1231
Gjelder denne registerenheten med flere

01.07.2010 - Dokumentnr: 486402 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.2010 - Dokumentnr: 495721 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Haugesund Kommune
Org.nr: 944 073 787
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

31.03.2026 - Dokumentnr: 361684 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

01.07.2010 - Dokumentnr: 486402 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 97/2776

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med [matrikkel] 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. 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
Styreleder i sameiet informerer om pågående prosess for utbedring av utvendig årsak for vannlekkasjen. Forholdet er også beskrevet i selgers egenerklæring punkt 2.

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.

En del av veiene rundt sameiet er kommunal og måkes av kommunen. Resten tas selv med fellesutstyr som freser og måker.

Utvendig fellesbod for hele sameiet hvor snøfreser, høytrykkspyler etc er lagret og tilgjengelig for alle.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 0,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 0,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-

Samlet skal selger betale kr. 108 690,- 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.

Vedlagt: Tilstandsrapport, egenerklæring, div informasjon fra forretningsfører, regnskap 2024, vedtekter, energimerking, div kart og opplysninger fra kommunen, matrikkel, ferdigattest, byggetegning.

Fås ved forespørsel: Kommuneplan, reguleringsplan, styreprotokoller, seksjonering, tinglyste heftelser.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 23. april 2026

Ansvarlig megler

Lars Frøyland, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90736858

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Skeisvollsmarka 3B

Nabolaget Austrheim/Gard - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere

Skoler

Gard skole (1-7 kl.) 420 elever, 23 klasser	**8 min** 0.7 km
Austrheim skole (1-7 kl.) 359 elever, 17 klasser	**16 min** 1.3 km
Hauge skole (1-10 kl.) 363 elever, 22 klasser	**18 min** 1.6 km
HTG-U (8-10 kl.) 81 elever, 6 klasser	**12 min** 1.1 km
Haraldsvang skole (8-10 kl.) 473 elever, 17 klasser	**13 min** 1.1 km
Haugesund Toppidrettsgymnas 300 elever, 10 klasser	**11 min** 0.9 km
Skeisvang videregående skole 590 elever, 21 klasser	**15 min** 1.4 km

Offentlig transport

Haraldsvang Linje 201, 208, N281	**1 min** 0.1 km
Haugesund Karmøy	**23 min**

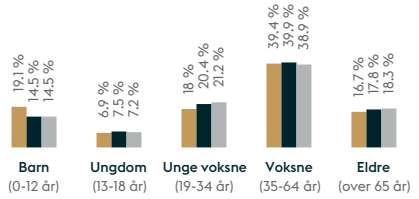
Barnehager

Gard barnehage (1-5 år) 46 barn	**6 min** 0.5 km
Skåre Fus barnehage (0-5 år) 82 barn	**8 min** 0.7 km
Solandsbakken barnehage (1-5 å... 68 barn	**13 min** 1.2 km

Dagligvare

Kiwi Gard	**10 min**
Kiwi Gard Senter	**11 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Austrheim/Gard	1 063	469
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Århaugtunet balløkke	6 min
Dam balløkke	6 min
Actic Haraldshallen	13 min
Trimeriet Haugesund	18 min

«Fritt, sentrumsnært og landlig med bra skole og butikker i nærheten»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



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
Skeisvollsmarka 3B , 5518 HAUGESUND
HAUGESUND kommune
gnr. 26, bnr. 1231, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 01.04.2026 **Rapportdato:** 17.04.2026 **Oppdragsnr.:** 21152-1466 **Referansenummer:** OI2114

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tor Petter Alfredsen **Vår ref:** 010692

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

Norsk takst

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

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

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

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

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: https://www.takstnett.no

Våre verdier;
Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse
Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle
Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.



Rapportansvarlig

Tor Petter Alfredsen
Uavhengig Takstingeniør
tor.petter@takst-team.no
930 87 443

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Korsdelt firemannsbolig bygget i 2011. Leiligheten ligger i første etasje. Bygget er oppført på støpt såle, bindingsverk i tre med utvendig liggende kledning. På taket er det betongtakstein.
Innvendig er leiligheten inndelt med følgende rominndeling: Bad, vaskerom, stue/kjøkken, tre soverom og gang. Det tilhører leiligheten en utvendig bod som er i felles bodbygg.
Utvendig er det felles tomt. Parkering er på felles parkeringsplass.
Boligen er bygget etter datidens krav, byggeskikk og standard, og må ikke forveksles med dagens krav.
Boligens innvendige og utvendige overflater, samt de tekniske installasjoner fremtrer i normal stand med tanke på alder.
For øvrig vises det til rapportens beskrivelser av de enkelte bygningsdelene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2011

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Nedløp, takfotbeslag og renner er i metall fra byggeår.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Loft er ikke tilgjengelig fra leiligheten.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.
Leiligheten har en platting. Den er i betong og er belagt med fliser. Den har et areal på ca. 17 kvm.
Leiligheten disponerer en del av en felles utebod. Boden har et total areal på 17 kvm. leiligheten andel er på ca. 4 kvm.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Det må forventes at det er skrue-/spiker-hull etter møbler/bilder og lignende på vegger. Generell slitasje på overflate må påberegnes.
Leiligheten har betonggulv mot grunnen.
Det er ikke pipe eller ildsted i leiligheten. Eier opplyser at det er mulighet til å installere gasspeis. Det er gasskap på utsiden av leiligheten.
Boligen har hvite formpressede dører med profiler. Dør mellom kjøkken/stue og gang har glassfelt. Det er et hakk i dør til bad. Det må påregnes at det er noen bruksmerker på dørene og karmer.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 28 mm fra gulv foran terskel til topp slukrist. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 38 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Bad har mekanisk avtrekk via leilighetens avtrekksanlegg. Avtrekket er styrt fra ventilator på kjøkken. Det er tilluft spalte i dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mellom vaskerom og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9 vektprosent.

Vaskerom:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene har malte plater. Taket er malt. Det må påregnes at det er normale bruksmerker og slitasje på overflater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall er målt til 10 mm fra gulv foran terskel til topp slukrist. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin. Hovestoppekran, samleskap for rør i rør systemet, sentralstøvsuger, sikringsskap og varmtvannstank er plassert på vaskerommet.
Vaskerom har mekanisk avtrekk via leilighetens avtreksanlegg. Avtrekket er styrt fra ventilator på kjøkken. Det er til luft spalte i dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mellom vaskerom og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9 vektprosent.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Tilgjengelige avløpsrør av plast.
Stakeluke er ikke påvist.
Avløpsrør er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.
Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken, bad og vaskerom med tilluft fra ventiler i vegger. Alle oppholdsrom har veggventiler.
Det er montert varmtvannstank på vaskerommet. Den er fra 2011 og er på ca. 200 liter. Den er av fabrikat Høiax.
Det er gasskap på utsiden av leiligheten. Det er ikke tilkoblet utstyr i leiligheten, men eier opplyser at det er mulighet for å installere gasspeis.
Det er sikringsskap med automatsikringer.
Det er montert AMS måler i 2018. Det foreligger samsvarserklæring på denne.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomteforhold er ikke kontrollert da tomt er felleseie.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Forskrift til avhendingsloven stiller krav til at forhold som kan medføre helse, miljø og sikkerhetsfare skal nevnes i tilstandsrapporten. Det skal ikke settes tilstandsgrad på disse punktene, men de som leser rapporten skal få et innblikk i hvilke farer som følger med avvik som blir avdekket.
Avvik som ble avdekket i leiligheten:
Det er ikke foretatt radonmålinger og det er ukjent om det er radonsikring i grunnen.
I følge NGU ligger boligen i et område med moderat til lav forekomst av radon.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

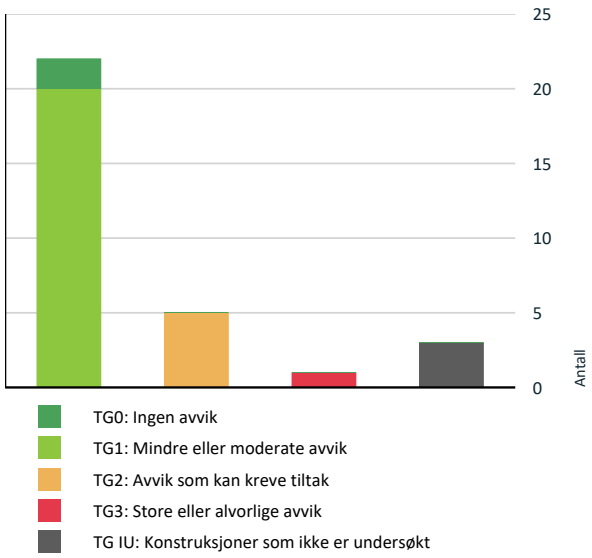
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger som er mottatt av leilighet stemmer med dagens bruk.

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

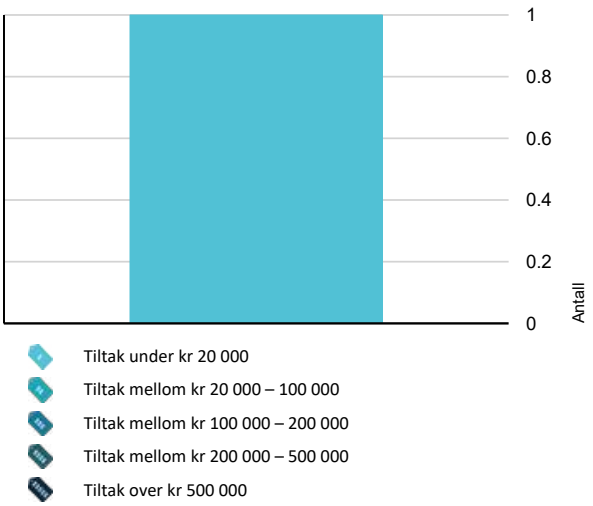
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Begrensning av rapportens omfang:
Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på leilighetens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring.
For rapporter som gjelder leiligheter er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende).
Utvendige fasader og bygningsdeler som tilhører leiligheten er vurdert. Brannskiller og lydskiller mellom boenheter er ikke kontrollert for om de tilfredsstiller forskriftskrav.
Det er ikke flyttet på møbler/inventar som står i rommene, men som kan skjule skader (f.eks. hakk i parkett, sprekk i flis etc.).
Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg
Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Tilleggsbygg:
Tilleggsbygg er kun enkelt beskrevet, ikke kontrollert iht. NS 3600.

Etasjeskille:
Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fra yttervegg til yttervegg, eller kun det største rommet per etasje.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2011

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsverdi

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp, takfotbeslag og renner er i metall fra byggeår.







TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det er observert at det er råteskade i utvendig kledning, lister og panel. Eier opplyser at sameiet er i gang med å utbedre disse skadene.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Råteskadet kledning, lister og panel bør skiftes ut, og det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng for å hindre fremtidig fuktopptak og råteutvikling.
Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for videre råteskader og mulige følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport





TG RJ Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Loft er ikke tilgjengelig fra leiligheten.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Det er råteskade på noen glasslister på vinduer. Eier opplyser at sameiet er i gang med å bytte glasslister og at det er byttet på noen vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskadde glasslister bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av vinduene og unngå økt risiko for fuktinntrengning og skader på omkringliggende konstruksjoner.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere råteskader og behov for mer omfattende utskiftninger eller reparasjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000







TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.



Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Leiligheten har en platting. Den er i betong og er belagt med fliser. Den har et areal på ca. 17 kvm.



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt tilstandsanalyserapport/ vedlikeholdsplan for bygningen.
Leiligheten disponerer en del av en felles utebod. Boden har et total areal på 17 kvm, leilighetens andel er på ca. 4 kvm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tilstanden og nødvendig vedlikehold, noe som kan føre til økt risiko for skader eller uforutsette kostnader.





Felles utvendig bod.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Det må forventes at det er skrue-/spiker-hull etter møbler/bilder og lignende på vegger. Generell slitasje på overflate må påregnes.



Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Leiligheten har betonggulv mot grunnen.
Høydeforskjellen ble målt i følgende rom:
Første etasje: Kjøkken/stue og gang.
I kjøkken/stue ble det målt en høydeforskjell på 7 mm gjennom hele rommet og i gang ble det målt en høydeforskjell på 6 mm gjennom hele rommet.

Høydeforskjellen er målt i noen rom og det utelukker ikke at det er skjevheter i andre rom. Kontrollen må sees på som en stikkprøvekontroll.

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er ikke pipe eller ildsted i leiligheten. Eier opplyser at det er mulighet til å installere gasspeis. Det er gasskap på utsiden av leiligheten.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har hvite formpressede dører med profiler. Dør mellom kjøkken/stue og gang har glassfelt. Det er et hakk i dør til bad. Det må påregnes at det er noen bruksmerker på dørene og karmer.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 28 mm fra gulv foran terskel til topp slukrist. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 38 mm.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mansjett er ikke klemt under klemring.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
• Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Mansjetten bør klemmes korrekt under klemringen for å sikre tett overgang mellom gulv og sluk.
Konsekvensen av manglende klemming er økt risiko for lekkasje, som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjon.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.







ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Bad har mekanisk avtrekk via leilighetens avtrekksanlegg. Avtrekket er styrt fra ventilator på kjøkken. Det er tilluft spalte i dør.



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mellom vaskerom og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9 vektprosent.



ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt. Det må påregnes at det er normale bruksmerker og slitasje på overflater.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall er målt til 10 mm fra gulv foran terskel til topp slukrist. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin. Hovestoppekran, samleskap for rør i rør systemet, sentralstøvsuger, sikringsskap og varmtvannstank er plassert på vaskerommet.





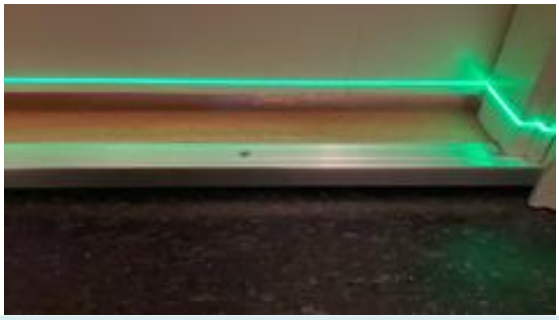
ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerom har mekanisk avtrekk via leilighetens avtreksanlegg. Avtrekket er styrt fra ventilator på kjøkken. Det er tilluft spalte i dør.





ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mellom vaskerom og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9 vektprosent.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke montert ventilasjonsrist i sokkel under kjøle-/fryseskap.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ventilasjonsrist bør monteres i sokkelen under kjøle-/fryseskapet for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning.
Manglende ventilasjon kan føre til redusert effekt og levetid på kjøle -/fryseskapet, samt økt risiko for overoppheting og driftsproblemer.



Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.
Eier opplyser at han har hatt fagfolk til å kontrollere avtrekksanlegget i boligen. De konkluderte med at dette fungerte som tiltenkt på befaringspunktet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør av plast.
Stakeluke er ikke påvist.
Avløpsrør er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken, bad og vaskerom med tilluft fra ventiler i vegger. Alle oppholdsrom har veggventiler.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er montert varmtvannstank på vaskerommet. Den er fra 2011 og er på ca. 200 liter. Den er av fabrikat Høiax.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Krav i forskrift sier at det skal være direkte tilkobling til det elektriske nettet. Her var varmtvannsbereder koblet til via stikkontakt. Forskriftskravet har ikke tilbakevirkende kraft, men ved montering av ny varmtvannstank må en følge kravet i forskriften.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det bør etableres forskriftsmessig, fast el-tilkobling for varmtvannsberederen.
Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for varmgang og brann i stikkontakt, samt at anlegget ikke oppfyller gjeldende sikkerhetskrav.
Kravet i forskrift har ikke tilbakevirkende kraft.





TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er gasskap på utsiden av leiligheten. Det er ikke tilkoblet utstyr i leiligheten, men eier opplyser at det er mulighet for å installere gasspeis.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er sikringsskap med automatsikringer.
Det er montert AMS måler i 2018. Det foreligger samsvarserklæring på denne.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2011

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales generelt å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig om det ikke foreligger el-kontroll som er 5 år eller nyere.
    Det lokale el-tilsyn er offentlig kontrollmyndighet på el-anlegget.







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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Forskrift til avhendingslova stiller krav til at forhold som kan medføre helse, miljø og sikkerhetsfare skal nevnes i tilstandsrapporten. Det skal ikke settes tilstandsgrad på disse punktene, men de som leser rapporten skal få et innblikk i hvilke farer som følger med avvik som blir avdekket.
Avvik som ble avdekket i leiligheten:
Det er ikke foretatt radonmålinger og det er ukjent om det er radonsikring i grunnen.
I følge NGU ligger boligen i et område med moderat til lav forekomst av radon.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radon verdier i boligen. Og det bør innhentes dokumentasjon på om det er montert radon duk i grunnen.

Manglende radonmåling og radonsikring medfører usikkerhet om innemiljøet er helsemessig trygt, og det kan være risiko for helseskadelige radonnivåer.





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.



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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	78	4		82	17
SUM	**78**	**4**			**17**
SUM BRA	**82**				

Romfordeling

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

Kommentar

Det tilhører leiligheten en del av en felles bod. Boden har et totalareal på ca. 17 kvm. Av dette disponerer leiligheten ca. 4 kvm.
Bra-e på 4 kvm er del av bod som leiligheten disponerer.
TBA på 17 kvm er platting mot sør.

«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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.»

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger som er mottatt av leilighet stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.4.2026	Tor Petter Alfredsen	Takstingeniør
	Ørjan Alendal Kallevik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	26	1231		12	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skeisvollsmarka 3B

Hjemmelshaver
Kallevik Ørjan Alendal

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Skeisvollsmarka på Skeisvoll, med kort avstand til skoler, butikker og friluftsområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Parkering er på felles parkeringsplass.

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

Tomten er felleseid og er opparbeidet med plen, lekeplass og parkeringsplasser.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese tekstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.
På forespørsel har eier/rekvirent opplyst at man ikke er kjent med at boligen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.
Grunnbok / heftelser er ikke kontrollert. Hvis det er ønskelig å kontrollere grunnbok kan https://seeiendom.kartverket.no/ sjekkes. Takstmann kontrollerer ikke juridiske forhold
med eiendommen, men tekniske forhold. F eks vurderes et soverom iht krav, men det undersøkes ikke om det er søkt og godkjent. Kjøper må derfor alltid sette seg inn i tegninger, skjøte og grunnbok. Hvis noe er uklart bør dette avklares før kjøp.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	29.03.2026		Innhentet		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	10.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	17.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	09.09.2008		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	24.09.2012		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.

• 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 lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/OI2114

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

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ørjan Alendal Kallevik	9578-5997-4-2288068	2026-04-16 21:17:36

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
16. apr. 2026

Oppdragsnummer
70-0023/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skeisvollsmarka 3B, 5518 HAUGESUND

Meglerfirma
Nordvik Haugesund

Selgere
Ørjan Alendal Kallevik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. mars 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP0003434915
Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pågående vedlikehold/oppgradering av utvendig fasade. Styret i sameiet har ansvar for, og står for all kontakt med firma som har fått tildelt arbeidet.

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?

Nei

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

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

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?

Ja

Beskriv: Alle boligene i sameiet er i pågående prosess med utvendig vedlikehold og erstatning av eventuelle feil. Noe råte er funnet og erstattet, eller i prosess med å bli erstattet. Ett tilfellet i 2025 med lekasje fra vinduskarm. Styret er informert og følger opp. Skyldtes sannsynligvis arbeid med bytting av vindu i boligenhet over. Har vært tørt (før og) siden arbeidet med nevnte vindu ble avsluttet (målt med fuktmåler).

---

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: Generell tilstandsvurdering alle bygningene i Sameiet. 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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave ved salg i 2021.

---

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?

Nei

---

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?

Nei

---

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: 70-0023/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Ørjan Alendal Kallevik	**2026-04-16**

Identifikasjon

Ørjan Alendal Kallevik

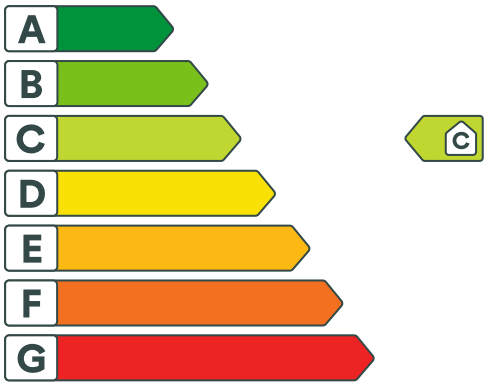
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Skeisvollsmarka 3B, 5518 HAUGESUND	
Dato for energimerking **03.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-277604**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300145095**
Gårdsnummer **26**	Bruksnummer **1231**
Seksjonsnummer **12**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2011**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **79,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **79,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
140,26 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
125,98 kWh/m²	**9 953 kWh**



Skeisvollsmarka 3B, 5518 HAUGESUND

Detaljering

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

Skeisvollsmarka 3B, 5518 HAUGESUND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: 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.

Tiltak 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.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

V E D T E K T E R

for

Elvegård boligfelt
org. nr. 996 132 692

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 24.11.22 og erstatter sameiets tidligere vedtekter. Endret i årsmøtet 22.4.25.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Elvegård boligfelt. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 1.7.2010.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 24 boligseksjoner på eiendommen gnr. 26, bnr. 1231 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

- Boder sammen med eiere som tilhører samme bygning
- Carporter for de ti eierne som har det

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 90 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.

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 40 parkeringsplasser. Av disse er

- 1 parkering for handikapparkering
- 10 carporter tilknyttet definerte seksjoner
- 24 parkeringsplasser som ligger på fellesareal
    - 15 parkeringsplasser av de 24 parkeringsplassene er gjesteparkering. Gjesteparkering brukes til det det er beregnet til.

Styret har til enhver tid oversikt på hvem som disponerer hvilken parkeringsplass og har også myndighet til å endre plasser dersom det er saklig behov for det. Styret administrerer leie av parkeringsplass.

Parkeringsplassene på fellesområdet skal brukes til kjøretøy med maksimal størrelse personbil. Dog vil tidligere avtale om bobilparkering bestå inntil bobil avskaffes av eierne eller ved et eierskifte.

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

4-3 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

Byttet er midlertidig, og plassene byttes dermed tilbake dersom kriteriene for retten opphører, eller dersom den forflytningshemmede selger sin seksjonen. Den enkelte seksjonseieren må selv dekke evt. kostnader tiltaket medfører. Det gjelder også hvor tiltaket skjer på sameiets fellesareal.

4-5 Strøm carporter
Seksjonseierne kan legge strøm til carport og parkeringsplass. Strøm må tas fra egen måler. Alle kostnader må dekkes av hver enkelt eier. Installasjonen skal utføres av godkjent elektroinstallatør. Inngrep i uteområder som plen og vei etc. skal tilbakestilles til samme stand som før utbygging. Pga forsikring må styret ha kopi av dokumentasjon fra elektroinstallatør. Tiltaket krever godkjent søknad til styret.

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) markiser
k) hekk og gjerder
l) årlig utvendig husvask av sin seksjon

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) Markiser er tillatt med følgende begrensninger:
- Når boligen skal males skal markisen tas ned.
- Markisen må ikke strekkes utover terrassens areal.
- Kun tillatt å montere markiser over stuevindu og skyvedør
- Det er kun følgende markise som er tillatt:
    - Select terrassemarkiser med hvitt skrog, ensfarget grå (fargekode 314028) fra Fasadeprodukter AS.

(11) Hekk og gjerder etc.
- Det er tillatt å sett opp hekk, blomster og andre levende plante foran egen murt terrasse.
- Det er tillatt med gjerde etter søknad til styret. Det er kun følgende gjerde som er tillatt:
    - Stakittgjerde art.nr. 3416 kjøpt hos Obs bygg.

(12) Seksjonseier skal ha en årlig kontroll av gassanlegg, og dette bekostes av eier.

(13) Det oppfordres til service av varmepumpe annet hvert år, og dette bekostes av eier.

(14) Alle terrasser med sanafilgulv skal beskytte sanafilen med et avtagbart klikk-gulv, f.eks kompositttfliser i plast el.l. Gulvet bekostes av eier.

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. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(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 og ett varamedlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem 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. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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. Valgkomité
Sameiet skal ha en valgkomité bestående av to medlemmer. Medlemmer av styret kan ikke velges inn i valgkomitéen. Valgkomitéen skal velges av årsmøtet. Valgkomitéen konstituerer seg selv og utnevner selv sin leder etter årsmøtets avslutning. Valget av leder meddeles sameiets styrer. Valgkomitéens medlemmer velges for ett år.

Valgkomitéens oppgave er å fremme forslag på kandidater til styret. Valgkomitéen skal forvisse seg om at de kandidater som det er fremmet forslag på, er valgbare og at de forespørres om de er villige til å påta seg tillitsvervet. Det skal føres protokoll fra valgkomitéens møter som underskrives av de fremmøtte.

Valgkomitéens innstilling bør være i styret i hende fire uker før ordinært årsmøte, evt. etter avtale med styret. Valgkomitéen redegjør for sin innstilling på årsmøtet.

10. Årsmøtet

10-1 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.

10-2 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.

10-3 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).

10-4 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 og valgkomité
- 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.

10-5 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.

10-6 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.

10-7 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.

10-8 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.

10-9 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.

10-10 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.

10-11 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.

10-12 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.

11. 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:

Elvegård Boligfelt
Skeisvollsmarka 3 B
5518 HAUGESUND

Vår ref.: 2314/12
Type: Sameie
Eiere: Ørjan Alendal Kallevik

Fødselsdato eier: 11.09.1991

Organisasjonsnr: 996 132 692 **Seksjonsnr:** 12

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 633**

Felleskostnader:	Avdrag	769
	Fellesutgifter	1 864

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	103 458	Gjeld siste årsoppg.:	104 271
Klient ajourf. lån:	2 960 824,89	Klient gj. s. årsoppg.:	2 983 774

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96660168440, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 08.04.2026: 7.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 338.24
Saldo per 08.04.2026: 2 941 540
Andel av saldo: 102 784
Første termin/første avdrag: 28.06.2024 (siste termin 28.05.2054)

Lånenummer: 96660142530, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 08.04.2026: 7.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 4
Saldo per 08.04.2026: 19 285
Andel av saldo: 674
Første termin/første avdrag: 31.03.2022 (siste termin 31.07.2026)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Hege Berggreen
Adresse:	Skeisvollsmarka 3 C
Postnr/-sted:	5518 HAUGESUND
Telefon:	Mob.: 95451742
E-post:	elvegardboligfelt@heihaubo.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	104 271	Andre inntekter:	2 384
Annen formue:	45 314	Utgifter:	7 873		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	12	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2010
Gårds/bruksnr:	26/1231 - seksjon:12
Bygningstype:	Korsdelt firemannsbolig
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0003434915

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	04.10.2012			SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisitet		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()				

Boligopplysninger:

Elvegård Boligfelt		**Vår ref.:**	2314/12	**Fødselsdato eier:**	11.09.1991
Skeisvollsmarka 3 B		**Type:**	Sameie		
5518 HAUGESUND		**Eiere:**	Ørjan Alendal Kallevik		
Organisasjonsnr:	996 132 692				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leiligheter

Fasiliteter:

Sameiet har vedlikeholdssystemet «Vestbo Vedlikeholdsplan»

Boligselskapet har HMS-løsningen "HAUBO 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:**_____

_____

Ørjan Alendal Kallevik

Andelseiers underskrift

Innkalling til

Ordinært årsmøte

Elvegård Boligfelt



Innkalling til ordinært årsmøte i Elvegård Boligfelt

Det innkalles herved til ordinært årsmøte

tirsdag 22.04.2025 kl. 19:00 Sted: Vestbo sine lokaler (stort møterom), Kirkegata 130

Dagsorden:

1 Konstituering

2 Årsmelding

3 Årsoppgjør og revisjonsberetning

4 Godtgjørelse til styret og revisor

5 Vedtektsendring § 5-1 Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten

6 Husvask og fasade - til orientering

7 Valg

Velkommen til årsmøte!

Haugesund, 28.03.2025
Styret i Elvegård Boligfelt

1. Konstituering

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

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

3. Årsoppgjør og revisjonsberetning

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

4. Godtgjørelse til styret og revisor

Godtgjørelse vedtas på bakgrunn av styrearbeid utført det siste året samt feilutbetaling i 2024.

Forslag til vedtak: Styret fremmet følgende forslag:

For feilutbetaling i 2024 (gjeldende for 2023):

- Styreleder kr. 3 000
- Styremedlem kr. 1 000

For siste styreperiode:

- Styreleder kr. 16 000
- Styremedlemmer kr. 6 500
- Revisors godtgjørelse fastsettes etter regning.

5. Vedtektsendring § 5-1 Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Styret foreslår to nye punkter i § 5-1 Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten - se forslag til vedtak.

Forslag til vedtak: Nye punkter i § 5-1 Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(12) Seksjonseier skal ha en årlig kontroll av gassanlegg, og dette bekostes av eier.

(13) Det oppfordres til service av varmepumpe annet hvert år, og dette bekostes av eier.

(14) Alle terrasser med sanafilgulv skal beskytte sanafilen med et avtagbart klikk-gulv, f.eks kompositttfliser i plast el.l. Gulvet bekostes av eier.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

6. Husvask og fasade - til orientering

På grunn av manglende husvask er fasaden i dårlig forfatning. Etter sterke faglige anbefalinger ser styret seg nødt til å bestille en fullstendig nedvask av sameiet. Prisen på nedvask er på kr. 138.000,-. Til informasjon vil styret følge opp vedtektene tettere mtp. utvendig vask i årene fremover, ref. vedteker pkt. 5.1 og 5.1.9.

Forslag til vedtak: Årsmøtet tar saken til orientering.

Styrets innstilling: Vedtas.

7. Valg

I år er følgende verv på valg:

- Styreleder
- Varamedlem
- Valgkomite

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:

- Styreleder: Hege Berggreen (gjenvalg/et år)
- Varamedlem: Jarle Hammersvik (ny/et år)
- Valgkomite: Margaret Kårhus og Torill Jacobsen (gjenvalg/et år)

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøte for Elvegård Boligfelt tirsdag 22.04.2025

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun èn fullmakt per person.

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 2024 for Elvegård Boligfelt

STYRET

Styret har bestått av:
Styreleder, Hege Berggreen, Skeisvollsmarka 3 C
Medlem, Aud Norma Valen, Skeisvollsmarka 1 F
Medlem, Cathrine Opedal, Skeisvollsmarka 5 F
Varamedlem, Sara Johanna Kristin Åberg, Skeisvollsmarka 1A

Valgkomite

Valgkomite:

Torill Jacobsen

Margaret Kårhus

MØTER

Vi har hatt

- 7 styremøter sist år.
- 1 kontraktssigeringsmøte med Byggmesterkompaniet og Vestbo
- 3 byggemøter
- 3 prosjeteringsmøter
- 4 befaringer med entreprenører
- Årlig kontroll av elektriske anlegget
- Årlig kontroll av brannalarmanlegget
- Kontroll av alle røykvarslere

Gjennom hele året har vi hatt ukentlig dialog i felles messengergrupper

VEDLIKEHOLD

Vi har i 2024 tatt opp ett lån for å utbedre vedlikeholdsbehovet som er kartlagt i vedlikeholdplanen.

Arbeidet startet opp i oktober med utskiftning av vinduer TG3.

Det har vært felles dugnad en dag i mai og en dag i september.

Særdugnad for bytte av tak på fellesboden utført over 3 dager i august.

Gjerdet langs FV har fått reparert bobler via garanti.

Arbeidet med videre vedlikehold av kledning, vinduslister og TG3 elementer fra vedlikeholdsplanen pågår inn i 2025.

ØKONOMI

De økonomiske forhold beskrives i vedlagte årsregnskap

ANNEN INFORMASJON FRA STYRET

Styret takker alle som har bidratt til fellesskapet ved å stille opp opp på dugnad. Takk til deg som løser enkeltsaker når vi har forespurt (f.eks visuell kontroll av elektriske anlegg,

kjøre vekk avfall, skifte lyspærer osv.)

Vi vil også takke alle som har vært med å måket snø når det sto på som verst.

Arbeidet med vedlikehold av sameiet har vært tidkrevende i 2024, men mot slutten av året tok arbeidet endelig fatt.

Informasjon om styrets sammensetningen:

- Hege ble valgt inn inn som styremedlem i 2021, og ble gjenvalgt som styreleder i november 2022. Stillingen som styreleder er på valg.
- Aud Norma ble valgt inn inn som vara i 2022, og ble gjenvalgt som styremedlem i 2024. Stillingen som styremedlem er ikke på valg.
- Cathrine ble valgt inn inn som styremedlem i 2022, og ble gjenvalgt i 2024. Stillingen som styremedlem er ikke på valg.
- Sara Åberg ble valgt inn som vara i 2024. Stillingen som varamedlem er på valg.

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.03.2025

Årsregnskap 2024 Elvegård Boligfelt

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader		594 620	571 896	571 956	640 000
Avdrag på lån		88 016	0	0	264 000
Sum inntekter		**682 636**	**571 896**	**571 956**	**904 000**
Kostnader					
Lønn	2	57 681	41 720	39 200	57 680
Styrehonorar	2	22 000	30 000	31 800	38 600
Arbeidsgiveravgift og andre lønnskostnader	3	11 447	10 113	9 758	13 575
Sosiale kostnader/ aktiviteter	3	3 880	158	1 500	10 000
Energi, strøm		25 145	22 629	23 000	25 000
Renhold		0	51	0	0
Verktøy, inventer, rekvisita		6 226	0	10 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger		33 301	62 015	100 000	1
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg		225	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde		4 357	9 652	10 000	25 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr		299	0	0	10 000
Rehabiliteringsprosjekter		1 195 325	0	130 000	3 000 000
Periodisk vedlikehold (heis, alarm)		20 689	0	0	22 000
Forsikringsskadesaker		10 000	0	0	10 000
Revisjonshonorar		7 280	6 045	6 045	7 280
Forretningsførerhonorar		41 340	41 937	30 000	43 400
Forretningsførerhonorar - tilleggstjenester		23 625	52 988	12 375	25 800
Vaktmestertjenester		4 425	0	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader		0	46	100	100
Drivstoff		231	223	2 000	1 000
Forsikring		124 999	147 180	120 000	137 500
Andre driftsutgifter (gebyrer, gen.forsaml. reisekostnader m.m)		790	1 894	1 500	1 500
Sum kostnader		**1 593 265**	**426 650**	**527 278**	**3 433 436**
Driftsresultat		**-910 629**	**145 246**	**44 678**	**-2 529 436**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		32 062	412	0	0
Rentekostnader		138 037	10 487	8 400	228 579
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**105 974**	**10 075**	**8 400**	**228 579**
Årets resultat		**-1 016 603**	**135 171**	**36 278**	**-2 758 015**
Overført til/fra annen egenkapital		1 016 603	-135 171	0	0

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		0	31 258
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		181 460	300 485
Innestående på sparekonto		2 030 831	0
Sum omløpsmidler		**2 212 290**	**331 743**
SUM EIENDELER		**2 212 290**	**331 743**

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		150 045	14 874
Årets resultat		-1 016 603	135 171
Sum opptjent egenkapital	**4**	**-866 558**	**150 045**
Gjeld			
Avsettninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	5	3 065 712	137 352
Sum langsiktig gjeld		**3 065 712**	**137 352**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 902	39 246
Skyldig forskuddstrekk og arb.g.avgift		894	630
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		6 341	4 470
Sum kortsiktig gjeld		**13 137**	**44 346**
Sum gjeld		**3 078 848**	**181 698**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 212 290**	**331 743**

Elvegård Boligfelt, 31.12.2024

Hege Berggreen Styreleder	Aud Norma Valen Medlem	Cathrine Opedal Medlem

Note 0 - Informasjon om årsregnskapet

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

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

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

Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**287 397**	**199 599**
Årets resultat	-1 016 603	135 171
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	2 928 360	-47 373
B. Årets endringer disponible midler	**1 911 757**	**87 798**
C. Disponible midler pr 31.12	**2 199 153**	**287 397**
Avstemming		
Omløpsmidler	2 212 290	331 743
Kortsiktig gjeld	13 137	44 346
Disponible midler pr. 31.12	**2 199 153**	**287 397**

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 - Lønn og styrehonorar

	2024	2023
5000 Lønn ansatte	51 340	37 250
5020 Feriepenger	6 341	4 470
5330 Styrehonorar	22 000	30 000
Sum	**79 681**	**71 720**

Styrehonorar utbetales etterskuddsvis etter endt styreperiode.
Sameiet har i 2024 hatt deltidsansatte deler av året og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Arbeidsgiveravgift og andre lønnskostnader/ sosiale kostnader

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	10 552	9 482
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	894	630
5995 Andre sosiale kostnader	3 880	158
Sum	**15 327**	**10 271**

Note 4 - Negativ egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Egenkapitalen forventes å bli positiv med fremtidige overskudd.

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**BoligBanken ASA**	**BoligBanken ASA**
Lånenummer:	**96660142530**	**96660168440**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2024
Rentesats:	7.55 %	7.55 %
Beregnet innfridd:	31.07.2026	30.06.2054
Opprinnelig lånebeløp:	223 582	3 000 000
Lånesaldo 01.01:	137 352	0
Avdrag i perioden:	49 958	21 682
Opptak i perioden:	0	3 000 000
Lånesaldo 31.12:	**87 394**	**2 978 318**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660142530	1	4 659	4 659
	2	4 533	9 066
	1	4 376	4 376
	2	4 093	8 186
	6	3 967	23 802
	2	3 432	6 864
	1	3 274	3 274
	1	3 243	3 243
	6	3 054	18 324
	1	2 991	2 991
	1	2 613	2 613
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660168440	1	158 786	158 786
	2	154 495	308 990
	1	149 130	149 130
	2	139 475	278 950
	6	135 183	811 098
	2	116 944	233 888
	1	111 580	111 580
	1	110 507	110 507
	6	104 069	624 414
	1	101 924	101 924
	1	89 049	89 049

Resultat og balanse med noter for Elvegård Boligfelt.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Elvegård Boligfelt

Styreleder	Hege Berggreen (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Cathrine Opedal (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Aud Norma Valen (sign.)	12.03.2025

Deloitte AS
Sundgaten 119
Postboks 528
NO-5501 Haugesund
Norway

+47 52 70 25 40
www.deloitte.no

Til årsmøtet i Elvegård Boligfelt

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Penneo Dokumentnøkkel: 7B9KR-92HV1-R7FPV-OF9C2-674CZ-YRFJS

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

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 sameiets 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 sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et 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, 14. mars 2025
Deloitte AS

Jørn Marcussen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7B9KR-92HV1-R7FPV-OF9C2-674CZ-YRFJS

PENNEO

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

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

Marcussen, Jørn-Didrik
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5990-4-1647836
IP: 163.116.xxx.xxx
2025-03-14 13:00:09 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 7B9KR-92HV1-R7FFV-0F9C2-674CZ-YRFJS

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

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

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

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

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

Innkalling til ordinært årsmøte i Elvegård Boligfelt

Det innkalles herved til ordinært årsmøte

tirsdag 21.04.2026 kl. 17:00 Sted: Karmsund Havn IKS v/Garpeskjærvegen 2 i 6 etg.

Dagsorden:

1 Konstituering

2 Årsmelding

3 Årsoppgjør og revisjonsberetning

4 Godtgjørelse til styret og revisor

5 Tillegg i vedtekter

6 Ekstraordinært styrelederhonorar

7 Presentasjon fra Altibox: Bredbånd/internett Altiboks (estimert tid: ca. 10 min)

8 Hjertestarter

9 Revidering av tidligere vedtekter om husvask

10 Valg

Velkommen til årsmøte!

Haugesund, 07.04.2026
Styret i Elvegård Boligfelt

1. Konstituering

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

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

3. Årsoppgjør og revisjonsberetning

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

4. Godtgjørelse til styret og revisor

Godtgjørelse vedtas på bakgrunn av styrearbeid utført det siste året.

Styrehonorar indeksreguleres iht SSB på 2,7 %

Forslag til vedtak: Styret fremmet følgende forslag:

Styreleder kr. 16.432
Styremedlemmer kr. 6.676
Revisors godtgjørelse fastsettes etter regning.

5. Tillegg i vedtekter

Kapittel 5 – Vedlikehold, sikkerhet og tekniske installasjoner § 5-1 Forsikring

- Sameiet skal ha felles bygningsforsikring som dekker bygning og felles tekniske installasjoner.
- Seksjonseier skal ha egen innboforsikring og forsikre installasjoner som ikke dekkes av felles forsikring.
- Egenandel og eventuelle regresskrav bæres av den som er ansvarlig for skaden.
- Skader, eller forhold som kan føre til skade, skal meldes styret uten ugrunnet opphold.

§ 5-2 Brannvern

- Hver seksjon skal ha fungerende røykvarsler(e) og godkjent slukkemiddel, og dette skal vedlikeholdes jevnlig av seksjonseier.
- Ildsted, åpen ild og gass skal brukes og vedlikeholdes i tråd med gjeldende regler.
- Styret kan be om kontroll dersom det er grunn til å vurdere brannfare.

§ 5-3 Vedlikehold og meldeplikt

- Seksjonseier har ansvar for vedlikehold av installasjoner og bygningsdeler innenfor bruksenheten, inkludert våtrom, VVS-utstyr, gass- og elektriske installasjoner m.m.
- Styret skal varsles ved lekkasje, fukt, lukt, skadedyr eller andre forhold som kan skade bygningen eller andre seksjoner.
- Følgeskader som skyldes manglende vedlikehold eller varsling dekkes av seksjonseieren.

§ 5-4 Arbeid i seksjonen og bruk av fagperson

- Arbeid på elektriske anlegg, gassinstallasjoner, membran/våtrom, bærende konstruksjoner og VVS skal utføres av autorisert fagperson.
- Arbeid som kan påvirke fellesanlegg eller andre seksjoner krever styrets skriftlige godkjenning før oppstart.
- Seksjonseier skal lagre og fremvise nødvendig dokumentasjon.
- Seksjonseier er ansvarlig for skader som skyldes arbeid utført i strid med bestemmelsene.

§ 5-5 Tiltak på uteområder og terreng

- Terrengendringer, plattinger, murer, trapper, levegger, overbygg eller lignende tiltak krever skriftlig godkjenning fra styret.
- Tiltak som påvirker drenering eller fellesareal er ikke tillatt uten godkjenning.
- Seksjonseier er ansvarlig for skader som oppstår som følge av ulovlige tiltak.

§ 5-6 Inngrep i felles bygningsdeler

- Inngrep som ikke inbefattes av rehabilitering/oppussing i ytterdører (spiker o.l.), membraner, våtromskonstruksjoner, sluk eller andre felles bygningsdeler er ikke tillatt.
- Eksisterende inngrep er seksjonseiers ansvar, og sameiet kan kreve at dette utbedres.

§ 5-7 Styrets kontrollrett

- Styret kan gjennomføre kontroller av forhold som påvirker sikkerhet og drift. Varling gis på forhånd.
- Seksjonseiere skal gi nødvendig adgang til seksjonen ved slike kontroller.
- Styret kan kreve utbedring, eller utføre dette selv for seksjonseiers regning dersom pålegg ikke følges.

§ 5-11 Ildsted og stålpipesystem

- Seksjonseier kan søke styret om å installere ildsted med stålpipesystem. Tiltaket må godkjennes skriftlig før bestilling og montering.
- Tillatt løsning er lukket, rentbrennende ovn med stålpipesystem. Åpne peiser og løsninger som krever felles skorstein er ikke tillatt uten særskilt vedtak.
- Montering skal utføres av fagkyndig montør, og dokumentasjon skal leveres styret etter installasjon.
- Seksjonseier må følge kommunale krav til melding og eventuelle byggesakskrav.
- Seksjonseier har ansvar for vedlikehold, feiing og tilsyn, og for skader som skyldes feil bruk, manglende vedlikehold eller feil montering.
- Styret fører register over godkjente ildsteder og dokumentasjon.

§ 5-16 Balkong, terrasse og uteplasser

- Vanning skal ikke føre til skade eller ulempe for bygningen eller andre seksjoner.
- Grill og åpen ild skal brukes i tråd med brannvernreglene, og uten risiko for sverting eller antennelse. Gass skal oppbevares etter gjeldende regler.
- Faste konstruksjoner som levegger, overbygg eller innglassing krever skriftlig godkjenning fra styret.
- Balkonger og terrasser har begrenset bæreevne, og tunge gjenstander skal vurderes før plassering.

Kapittel 8- Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer og to varamedlemmer.

Styrets innstilling: Tillegg til vedtektene godkjennes og oppdateres i eksisterende vedtekter.

6. Ekstraordinært styrelederhonorar

Styreleder har hatt ekstra utgifter i byggeperioden forbindelse med byggemøter og befaringer m.m som har pågått i arbeidstiden (bl.a avspasering fra jobb). I tillegg har det vært ekstra utgifter med kjøring, forberedelse/etterarbeid. Dette har spesielt vært ekstraordinært i de siste to årene som vedlikeholdet /rehabiliteringen/byggeperioden har pågått og 2026 ser ut til å være like travel.

Forslag til vedtak: Styreleder får et ekstraordinært styrehonorar på kr. 25.000 i 2026.

Styreleder sitt honorar går tilbake til normalt i 2027 med mindre annet ikke blir vedtatt.

7. Presentasjon fra Altibox: Bredbånd/internett Altiboks (estimert tid: ca. 10 min)

Altibox var den eneste leverandøren som kunne tilby en felles avtale for bredbånd og TV. Hver boenhet kan velge én av tre varianter i Altibox Flex L-pakken, avhengig av om man ønsker internett med TV-poeng eller kun høyhastighets bredbånd.

Valgalternativer

Alternativ 1 – 500/500 Mbps + TV

- Internett 500/500 Mbps
- TV-pakke med 50 poeng
- Faste kanaler

- 500 t opptak, programarkiv, start forfra
- Egen e-postkonto

Alternativ 2 – 100/100 Mbps + TV

- Internett 100/100 Mbps
- TV-pakke med 100 poeng
- Faste kanaler
- 500 t opptak, programarkiv, start forfra
- Egen e-postkonto

Alternativ 3 – 1000/1000 Mbps

- Internett 1000/1000 Mbps
- Egen e-postkonto

Pris og betingelser

- **Kr 799 per boenhet per måned**
- **24 måneders bindingstid**
- Avtalen aktiveres dersom ca. **20 boenheter** deltar

Styrets innstilling: Dette er en beslutning som må tas i fellesskap.

Styret overlater derfor valget til årsmøtet og vil følge opp vedtaket slik flertallet av beboerne ønsker.

8. Hjertestarter

Sak innmeldt av Odd Ove Jensen:

Sameiet kjøper inn en hjertestarter som plasseres i felles bod. Hjertestarter kan kjøpes av Røde kors, koster fra kr.16 000 til 23 000 avhengig av type. Røde kors arrangere også kurs i bruk**.**

Forslag til vedtak: Styret mener at spørsmålet om anskaffelse av hjertestarter krever ytterligere utredning før det kan fattes en endelig beslutning. Det er behov for å avklare kostnader, plassering, drift og vedlikehold, ansvar for tilsyn, samt behov for opplæring og tilgjengelighet.

Styret foreslår derfor at årsmøtet gir styret mandat til å utrede saken videre og deretter fatte endelig vedtak på vegne av sameiet, basert på faglige anbefalinger og en helhetsvurdering av behov og kostnader.

9. Revidering av tidligere vedtekter om husvask

Meldt inn av Odd Ove Jensen:

Utvendig husvask.

I følge vedtektene 5-1,l er seksjonseier pliktig til å forestå årlig utvendig husvask av sin seksjon. Det er spesielt viktig i år når det skal males.

Det er imidlertid høyt og vanskelig å komme til så en er tidels avhengig av å bruke stilas eller lift. Flere av beboerne har ikke mulighet for å gjøre dette selv og er avhengig av å leie inn noen til å gjøre dette.

Noen forslag:

1. Sameiet leier inn noen til å vaske alle seksjonene.
2. Sameiet leier inn lift eller stilas og seksjonseierne gjør jobben på dugnad.
3. Seksjonseierne i hvert hus/blokk går sammen og leier lift eller stilas.

Styrets innstilling: Eierseksjonsloven krever at seksjonseiere behandles likt. Vask av egen seksjon er definert som seksjonseiers ansvar i vedtektene og i tråd med eierseksjonslovens regler om individuelt vedlikehold.

Styret anbefaler at utvendig husvask fortsatt er seksjonseiers ansvar, slik vedtektene fastsetter. Å gjøre dette til en felleskostnad vil være lite rettferdig, siden behovet hovedsakelig gjelder seksjoner i 2./3. etasje. Styret støtter at seksjoner som ønsker profesjonell vask kan benytte dette, og styret kan tilrettelegge for felles leie av lift/stillas ved behov. Kostnader skal imidlertid bæres av de seksjonene som benytter tjenesten. Styret anbefaler derfor ikke å endre vedtektene.

10. Valg

- Styreleder - på valg
- Styremedlem - på valg
- Styremedlem - på valg

- Varamedlem - på valg
- Varamedlem - på valg

Valgkomite

1. Margaret Kårhus
2. Torill Jacobsen

Styrets innstilling: Fra valgkomiteen:

Hege Berggreen tar gjenvalg 1 år: Styreleder
Jarle Hammersvik tar gjenvalg: medlem
Arild Torkelsen nyvalg: medlem 2 år

Marius Snare Vesterøy vararepresentant
Brage Mesteig Vararepresentant

Forslag til valgkomité

Cathrine Opedal
Aud Valen

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøte for Elvegård Boligfelt tirsdag 21.04.2026

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 2025 for Elvegård Boligfelt

STYRET

Styret har bestått av:
Styreleder, Hege Berggreen, Skeisvollsmarka 3 C
Medlem, Jarle Hammersvik, Skeisvollsmarka 7 C
Medlem, Cathrine Opedal, Skeisvollsmarka 5 F

Valgkomite

Valgkomite:

- Torill Jacobsen
- Margaret Kårhus

MØTER

Vi har hatt

- 8 styremøter
- Årlig gjennomgang av vedlikeholdsplanen med Vestbo
- Årlig gjennomgang av HMS-portalen med Vestbo
- 2 ekstramøter med Vestbo
- 4 byggemøter
- 2 prosjeteringsmøter
- 3 befaringer med entreprenører
- 4 befaringer med maler
- 4 dugnader
- Månedlig periodisk visuell kontroll av branntavler
- Kvartalsvis kontroll av lekeplass/lekeapparater

Gjennom hele året har vi hatt ukentlig dialog i felles messengergrupper

VEDLIKEHOLD

I 2025 har vi fortsatt vedlikeholdet iht vedlikeholdsplanen.

- Hele sameiet har hatt utvendig vask, noe som synliggjorde mer omfattende råteskader på kledning.
- Deler av enhetene har påbegynt maling etter utbytting av kledning

Det har vært stor oppslutning på sameiets 4 dugnader;

- 30. april
- 06. mai
- 9. september
- 17. september.

Andre tiltak av vedlikehold:

- Tømming av alle sluk og sandfang på utvendige fellesareal
- Årlig kontroll av elektriske anlegget
- Årlig kontroll av brannalarmanlegget
- Skiftet ut deler på lekeplass

Arbeidet med videre utskiftning av kledning, vask & maling og andre elementer fra vedlikeholdsplanen pågår inn i 2026.

ØKONOMI

De økonomiske forhold beskrives i vedlagte årsregnskap

ANNEN INFORMASJON FRA STYRET

Presisering:

Styret har i 2025 bestått av Aud Norma, Cathrine, Jarle og Hege.

Takk til alle som har bidratt i året som har gått

Styret ønsker å rette en stor takk til alle som har bidratt til fellesskapet i løpet av 2025. Det gjelder både dere som har deltatt på dugnader og dere som tar initiativ til å løse små og store oppgaver i hverdagen. Slike bidrag – som visuell kontroll av elektriske anlegg, bortkjøring av avfall, utskifting av lyspærer og andre praktiske tiltak – gjør en stor forskjell for sameiet.

Vi vil også takke alle som stilte opp og måket snø og strødde sand når forholdene var på sitt mest krevende. Den felles innsatsen sikrer trygg ferdsel og god drift av området vårt.

Arbeidet med vedlikehold og driftsoppfølging

Vedlikeholdsarbeidet i sameiet har vært omfattende gjennom året og vil også fortsette inn i 2026. Vi arbeider for tiden med fire større saker knyttet til vannlekkasjer. Ikke alle utbedringene vil bli dekket av forsikring, og vi oppfordrer derfor alle seksjonseiere til å være særlig oppmerksomme ved kraftig nedbør og vind. Sjekk gjerne vinduskarmer og dører jevnlig for tegn til fukt eller innsig av vann. Ved minste mistanke om vannlekkasje el. l må vi styret varsles.

Kontakt med styret

For å sikre god og effektiv saksbehandling minner vi om at alle henvendelser (foruten hastesaker ved vannlekkasje) til styret skal sendes skriftlig på e-post til:
elvegardboligfelt@mittvestbo.no

Beskriv saken så tydelig som mulig, og legg gjerne ved bilder dersom det er relevant. Dette gjør det enklere for styret å registrere og følge opp saker på en god og ryddig måte, samtidig som all kommunikasjon er tilgjengelig for hele styret.

Spesiell takk:

Jeg vil rette en særlig takk til Aud Norma og Cathrine, som gjennom flere år har vært en viktig del av styret og gode støttespillere for meg. Deres engasjement og ønske om å gjøre sameiet til et enda bedre sted å bo, har vært uvurderlig.

Det har vært en glede å arbeide sammen med dere og dere vil bli savnet. Takk for alt dere har lagt ned av tid, omtanke og innsats.

- Hege

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.03.2026

Årsregnskap 2025 Elvegård Boligfelt

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader		640 068	594 620	640 000	640 000
Avdrag på lån		264 048	88 016	264 000	264 000
Sum inntekter		**904 116**	**682 636**	**904 000**	**904 000**
Kostnader					
Lønn	3	46 301	57 681	57 680	48 720
Styrehonorar	3	34 000	22 000	38 600	34 000
Arbeidsgiveravgift og andre lønnskostnader	4	11 322	11 447	13 575	11 663
Sosiale kostnader/ aktiviteter	4	5 200	3 880	10 000	5 000
Energi, strøm		34 135	25 145	25 000	35 000
Verktøy, inventer, rekvisita		2 249	6 226	5 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger		36 855	33 301	1	0
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg		0	225	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde		6 836	4 357	25 000	15 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr		0	299	10 000	1 500
Rehabiliteringsprosjekter		1 163 373	1 195 325	3 000 000	1 000 000
Periodisk vedlikehold (heis, alarm)		0	20 689	22 000	30 000
Forsikringsskadesaker		3 000	10 000	10 000	15 000
Revisjonshonorar		7 150	7 280	7 280	7 150
Forretningsførerhonorar		44 182	41 340	43 400	46 213
Forretningsførerhonorar - tilleggstjenester		28 342	23 625	25 800	20 000
Vaktmestertjenester		0	4 425	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader		0	0	100	100
Drivstoff		253	231	1 000	1 000
Forsikring		140 000	124 999	137 500	154 000
Andre driftsutgifter (gebyrer, gen.forsaml. reisekostnader m.m)		4 385	790	1 500	4 500
Sum kostnader		**1 567 584**	**1 593 265**	**3 433 436**	**1 433 846**
Driftsresultat		**-663 468**	**-910 629**	**-2 529 436**	**-529 846**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		68 213	32 062	0	0
Rentekostnader		225 296	138 037	228 579	207 671
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**157 083**	**105 974**	**228 579**	**207 671**
Årets resultat		**-820 551**	**-1 016 603**	**-2 758 015**	**-737 517**
Overført til/fra annen egenkapital		820 551	1 016 603	0	0

	Note	Balanse 31.12.25	Balanse 31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		8 576	0
Forskuddsbetalte kostnader		37 771	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		208 892	181 460
Innestående på sparekonto		1 084 883	2 030 831
Sum omløpsmidler		**1 340 122**	**2 212 290**
SUM EIENDELER		**1 340 122**	**2 212 290**

	Note	Balanse 31.12.25	Balanse 31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-866 558	150 045
Årets resultat		-820 551	-1 016 603
Sum opptjent egenkapital	**5**	**-1 687 110**	**-866 558**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	6	2 983 774	3 065 712
Sum langsiktig gjeld		**2 983 774**	**3 065 712**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		37 771	5 902
Skyldig forskuddstrekk og arb.g.avgift		726	894
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		4 961	6 341
Sum kortsiktig gjeld		**43 458**	**13 137**
Sum gjeld		**3 027 232**	**3 078 848**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 340 122**	**2 212 290**

Elvegård Boligfelt, 31.12.2025

Hege Berggreen Styreleder	Jarle Hammersvik Medlem	Cathrine Opedal 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

	2025	2024
A. Disponible midler pr. 01.01	**2 199 153**	**287 397**
Årets resultat	-820 551	-1 016 603
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-81 937	2 928 360
B. Årets endringer disponible midler	**-902 489**	**1 911 757**
C. Disponible midler pr. 31.12	**1 296 665**	**2 199 153**
Avstemming		
Omløpsmidler	1 340 122	2 212 290
Kortsiktig gjeld	43 458	13 137
Disponible midler pr. 31.12	**1 296 665**	**2 199 153**

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 oppstillingssplan:
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap
B. Endring i disponible midler
C. Disponible midler årets regnskap

Note 2 - Arten av virksomheten og hvor virksomheten drives

Boligselskapets virksomhet er drift og forvaltning av eiendom i Haugesund kommune.

Note 3 - Lønn og styrehonorar

	2025	2024
5000 Lønn ansatte	41 340	51 340
5020 Feriepenger	4 961	6 341
5330 Styrehonorar	34 000	22 000
Sum	**80 301**	**79 681**

Styrehonorar utbetales etterskuddsvis etter endt styreperiode.
Sameiet har i 2025 hatt deltidsansatte deler av året og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Arbeidsgiveravgift og andre lønnskostnader/ sosiale kostnader

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	10 623	10 552
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	699	894
5995 Andre sosiale kostnader	0	3 880
5996 Andre sosiale kostnader styret	5 200	0
Sum	**16 522**	**15 327**

Note 5 - Negativ egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Egenkapitalen forventes å bli positiv med fremtidige overskudd.

Note 6 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**BoligBanken ASA**	**BoligBanken ASA**
Lånenummer:	**96660142530**	**96660168440**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2024
Rentesats:	7.05 %	7.05 %
Beregnet innfridd:	31.07.2026	30.06.2054
Opprinnelig lånebeløp:	223 582	3 000 000
Lånesaldo 01.01:	87 394	2 978 318
Avdrag i perioden:	53 939	27 998
Lånesaldo 31.12:	**33 455**	**2 950 319**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660142530	1	1 784	1 784
	2	1 735	3 470
	1	1 675	1 675
	2	1 567	3 134
	6	1 518	9 108
	2	1 314	2 628
	1	1 253	1 253
	1	1 241	1 241
	6	1 169	7 014
	1	1 145	1 145
	1	1 000	1 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660168440	1	157 294	157 294
	2	153 043	306 086
	1	147 729	147 729
	2	138 163	276 326
	6	133 912	803 472
	2	115 845	231 690
	1	110 531	110 531
	1	109 468	109 468
	6	103 091	618 546
	1	100 966	100 966
	1	88 212	88 212

Resultat og balanse med noter for Elvegård Boligfelt.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Elvegård Boligfelt

Styreleder	Hege Berggreen (sign.)	27.03.2026
Styremedlem	Cathrine Opedal (sign.)	27.03.2026
Styremedlem	Jarle Hammersvik (sign.)	19.03.2026

Cedra Revisorer, rådgivere & advokater

Cedra Norge AS
Smedasundet 77
5528 Haugesund, Norge
Tlf.: +47 322 64 100

Til årsmøtet i Elvegård Boligfelt

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Elvegård Boligfelt som består av balanse per 31. desember 2025, resultat-regnskap 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 2025, 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.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

Cedra | Revisorer, rådgivere & advokater

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Haugesund, 27. mars 2026
Cedra Norge AS

Per Sølve Lier Habbestad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PAdES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-03-27 13:27:48 UTC+01:00

Per Sølve Lier Habbestad

bankID

NO BankID - f50f3f64-40ee-4b5d-b155-2649457ee203

This document package contains:
- The original document
- Closing page (this page)

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

HIM IKS

Haugaland Interkommunale Miljøverk IKS

Telefon: 52 76 50 50
E-post : post@him.as

DATO: 07.04.2026

RENOVASJONSGEBYR - Saldo forfalt til betaling for eiendom:

Gårds-/Bruksnr: 1106.26.1231.0.12
Adresse: Skeisvollsmarka 3 B
Eierkontakt: Kallevik Ørjan Alendal

Eiendommen er ilagt følgende gebyr:

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

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

Renovasjonsgebyr faktureres forskuddsvis 2 ganger årlig.

Det er til enhver tid hjemmelshaver/eier av eiendommen, som er ansvarlig for at faktura blir betalt.
I forbindelse med et oppgjør av eiendommen må fordelingen skje mellom selger og kjøper. HIM fordeler ikke denne kostnaden, vi fakturerer kun hele terminer, i eiers navn.
Minner om at selger må avslutte eventuell avtalegiro/e-faktura i sin nettbank ved salg.

Viser til vår hjemmeside www.him.as for oversikt over satser på renovasjon og slamtømming. Prisene er oppdatert og gjelder for år 2026.

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

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2026 pr. 07.04.2026

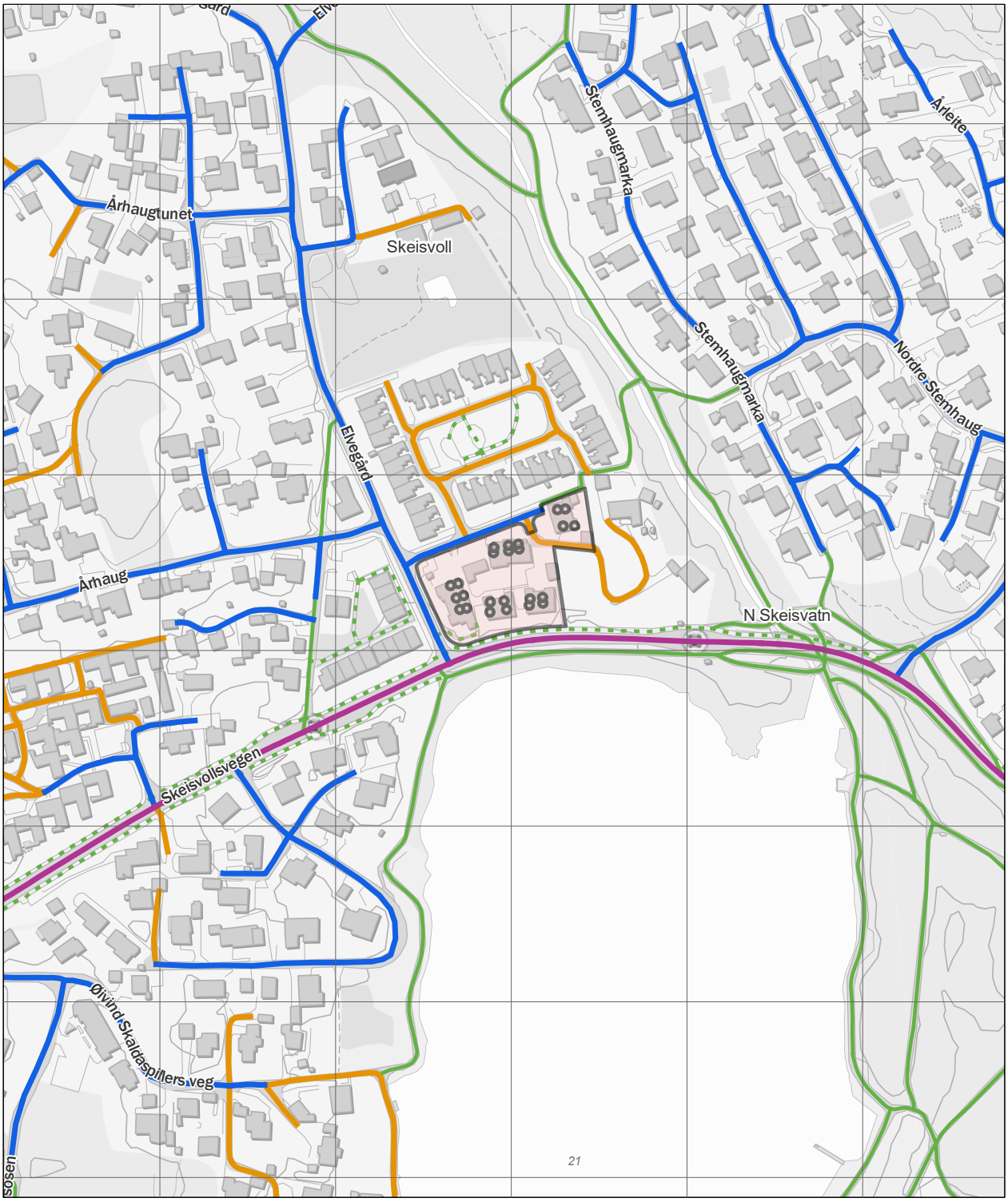
Merknader :
Årsbeløpet viser beregnet avgift basert på nåværende abonnement.

ambita

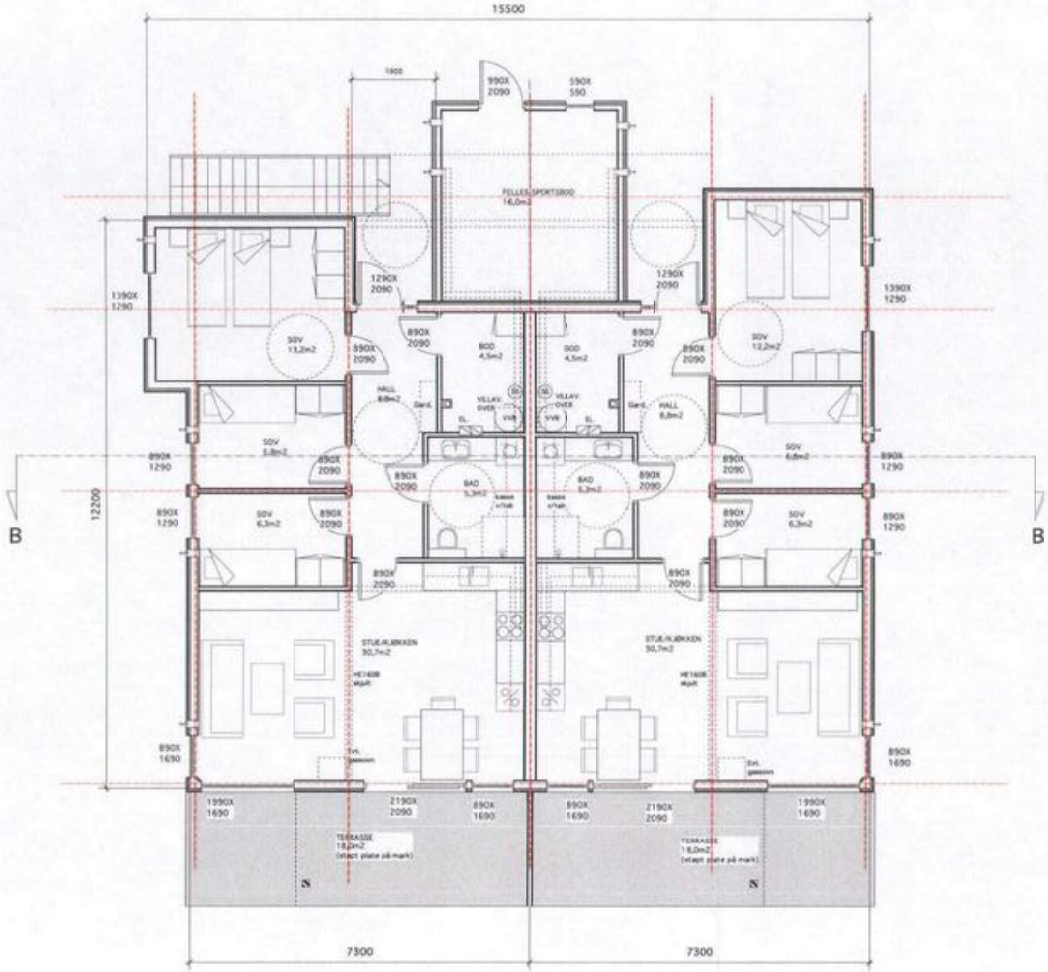
Vegstatuskart

Kommune: Haugesund
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 26/1231/0/12
Adresse: Skeisvollsmarka 3B, 5518 HAUGESUND

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 30/03/2026



E7



PLAN 1.ETG.

BEBYGD AREAL: 229m2
BRUKSAREAL PR. LEIL. :
TYPE B1 : 79,2m2 + 4,0m2 uteboð - 3 soverom
TYPE B2 : 78,0m2 + 4,0m2 uteboð - 2 (3) soverom

Arkitektkontor BREKKE HELGELAND BREKKE AS

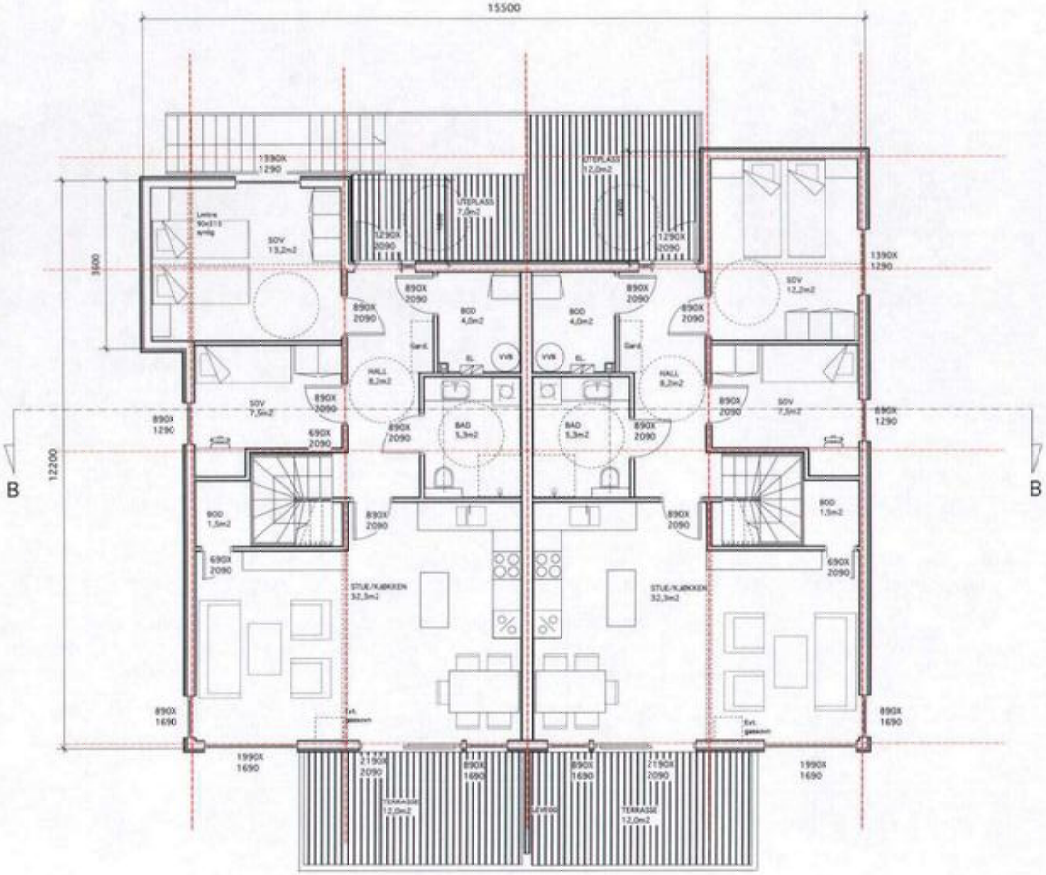
G.NR. 26, BR.NR. 1231, SKEISVOLL
Konsentrert småhusbebyggelse
Isdahl & Skogland Hus AS

amb | 09.09.08 | 1: 100

HUS B - LEIL. B1, B2
PLAN 1. ETASJE

8070 | 303

E8



PLAN 2.ETG.

B3: BRUKSAREAL: 79,2m2 + LOFT 35,0m2 = 114,2m2 + 4,0m2 utebod (3 soverom + loftsstue)
B4: BRUKSAREAL: 78,0m2 + LOFT 35,0m2 = 113,0m2 + 4,0m2 utebod (3 soverom + loftsstue)

Arkitektkontoret BREKKE HELGELAND BREKKE AS

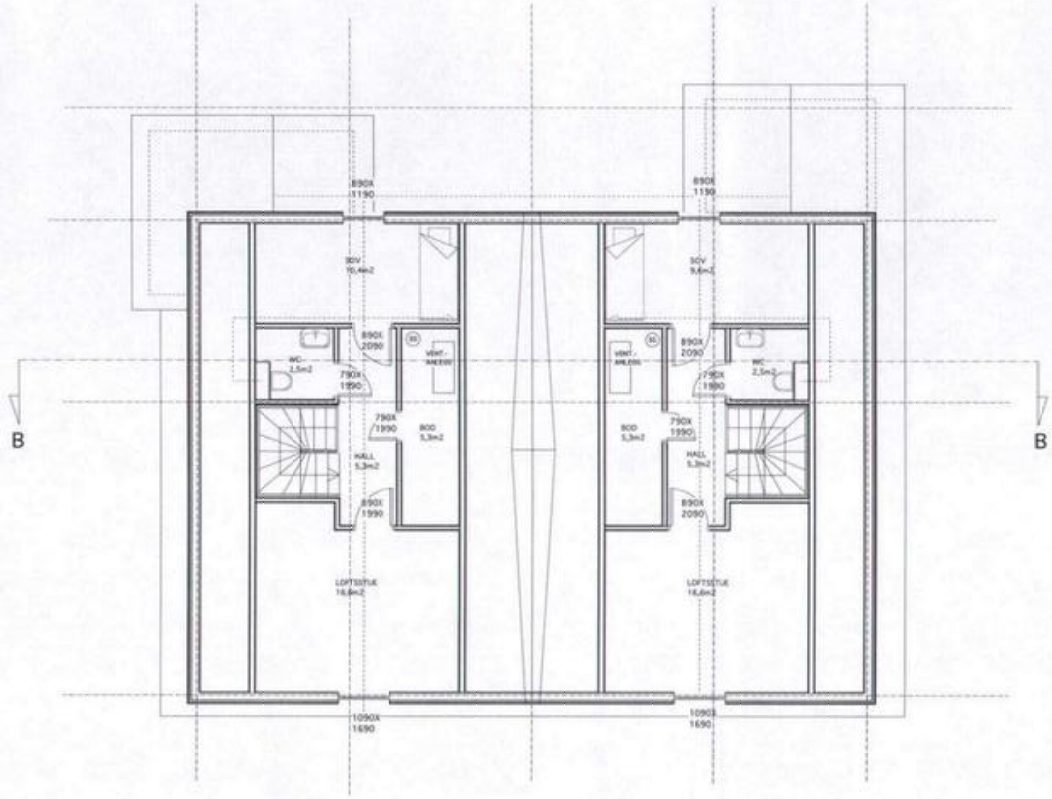
G.NR. 26, BR.NR. 1231, SKEISVOLL
Konsentrert småhusbebyggelse
Iedahl & Skogland Hus AS

amb | 09.09.08 | 1:100

HUS B - LEIL B3,B4
PLAN 2. ETASJE

8070 | 304

E9



PLAN LOFTSETASJE

BRUKSAREAL CA. 35m2

Arkitektkontoret BREKKE HELGELAND BREKKE AS

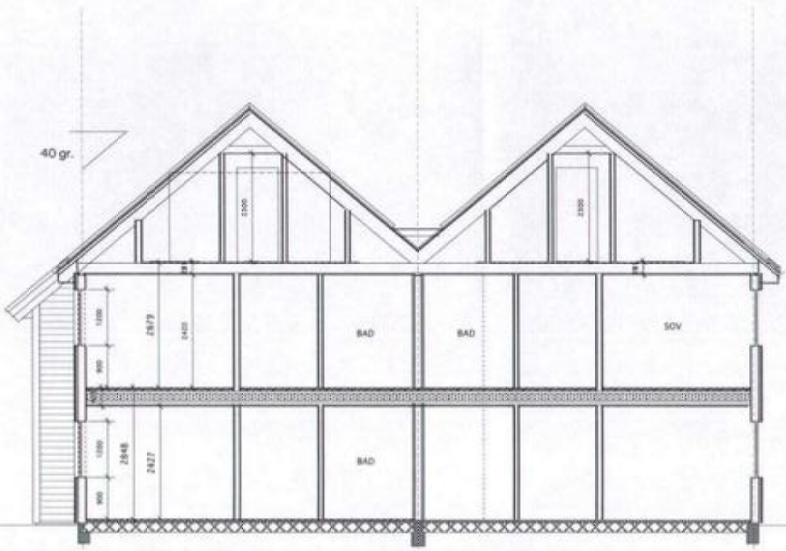
G.NR. 26, BR.NR. 1231, SKEISVOLL
Konsentrert småhusbebyggelse
ledahl & Skogland Hus AS

emb | 09.09.08 | 1:100

HUS B - LOFTSETASJE

8070 | 305

E10



SNITT B-B

Arkitektkontoret BREKKE HELGELAND BREKKE AS	G.NR. 26, BR.NR. 1231, SKEISVOLL Konsentrert småhusbebyggelse Isdahl & Skogland Hus AS
Tegnet av: emb	Dato: 09.09.08
	Målestokk: 1:100
SNITT B-B HUS B	Prosj.nr: 8070
	Tegn.nr: 331

E11



MOT SØR



MOT NORD



MOT VEST



MOT ØST

G.NR. 26, BR.NR. 1231, SKEISVOLL
Konsentrert småhusbebyggelse
Iadahl & Skogland Hus AS

Arkitektkontor
BREKKE HELGELAND BREKKE AS

emb

09.09.08

1:100

HUS B
FASADER

8070 352

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.
2006/4392	06/302,369,370,371,372

Eiendom/byggested: Skeisvollsmarka 1A-F, 3A-D, 5A-F, 7A-D, 12A-D

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
26	1231		

Ansvarlig søker
Arkitektkontoret Brekke Helgeland Brekke AS
Postboks 29
5501 HAUGESUND

Tiltakshaver
Isdahl & Skogland Hus AS
Breidablikkgata 191
5525 HAUGESUND

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Nytt bygg - boligformål - over 70 m²

Tillatelsen omfatter
5 leilighetsbygg med til sammen 24 leiligheter

Saksbehandler byggetilsyn	Dato	Telefon
Jon Arne Solberg	04.09.2012	

Merknader

Midlertidig brukstillatelse tidligere gitt: 25.05.2010, 20.05.2011, 22.03.2012

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

Anmerkninger fra Drift utføres snarest

Jon Arne Solberg
Saksbehandler ved byggetilsynet

Sendes til: Søker
Kopi til: Tiltakshaver

Utskriftsdato: 30.03.2026

Haugesund kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1106	**Gårdsnr.**	26	**Bruksnr.**	1231	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	12
Adresse	Skeisvollsmarka 3B, 5518 HAUGESUND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	4 899,66 kr
Eiendomsskatt	5 297,00 kr
Vann	4 058,25 kr
Sum	**14 254,91 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Abon. Vann - Priv	15%	1 STK	1054.55	1/1	0 %	1 054,55 kr	263,64 kr
Forskudd Vann 2026	15%	77 m^3	26.13	1/1	0 %	2 011,86 kr	502,96 kr
Abon. Avløp - Priv	15%	1 STK	1468.55	1/1	0 %	1 468,55 kr	367,14 kr
Forskudd Avløp 2026	15%	77 m^3	35.45	1/1	0 %	2 730,00 kr	682,50 kr
Målerleie 1	15%	1 STK	209.30	1/1	0 %	209,30 kr	52,32 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	1461500 STK	4.00	1/1	0 %	5 846,00 kr	1 461,50 kr
Avlest forbruk vann	25%	38.5 m^3	28.40	1/1	0 %	1 093,40 kr	1 093,40 kr
Forskuddbet.vann 2025	25%	-40.5 STK	28.40	1/1	0 %	-1 150,20 kr	-1 150,20 kr
Avlest forbruk avløp	25%	38.5 m^3	35.75	1/1	0 %	1 376,38 kr	1 376,38 kr
Forskuddbet.avløp 2025	25%	-40.5 STK	35.75	1/1	0 %	-1 447,88 kr	-1 447,88 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avlest forbruk vann	15%	38.5 m^3	26.13	1/1	0 %	1 005,93 kr	1 005,93 kr
Forskuddbet.vann 2025	15%	-40.5 STK	26.13	1/1	0 %	-1 058,18 kr	-1 058,18 kr
Avlest forbruk avløp	15%	38.5 m^3	32.89	1/1	0 %	1 266,26 kr	1 266,26 kr
Forskuddbet.avløp 2025	15%	-40.5 STK	32.89	1/1	0 %	-1 332,04 kr	-1 332,04 kr
					Sum	**13 073,93 kr**	**3 083,73 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED 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.

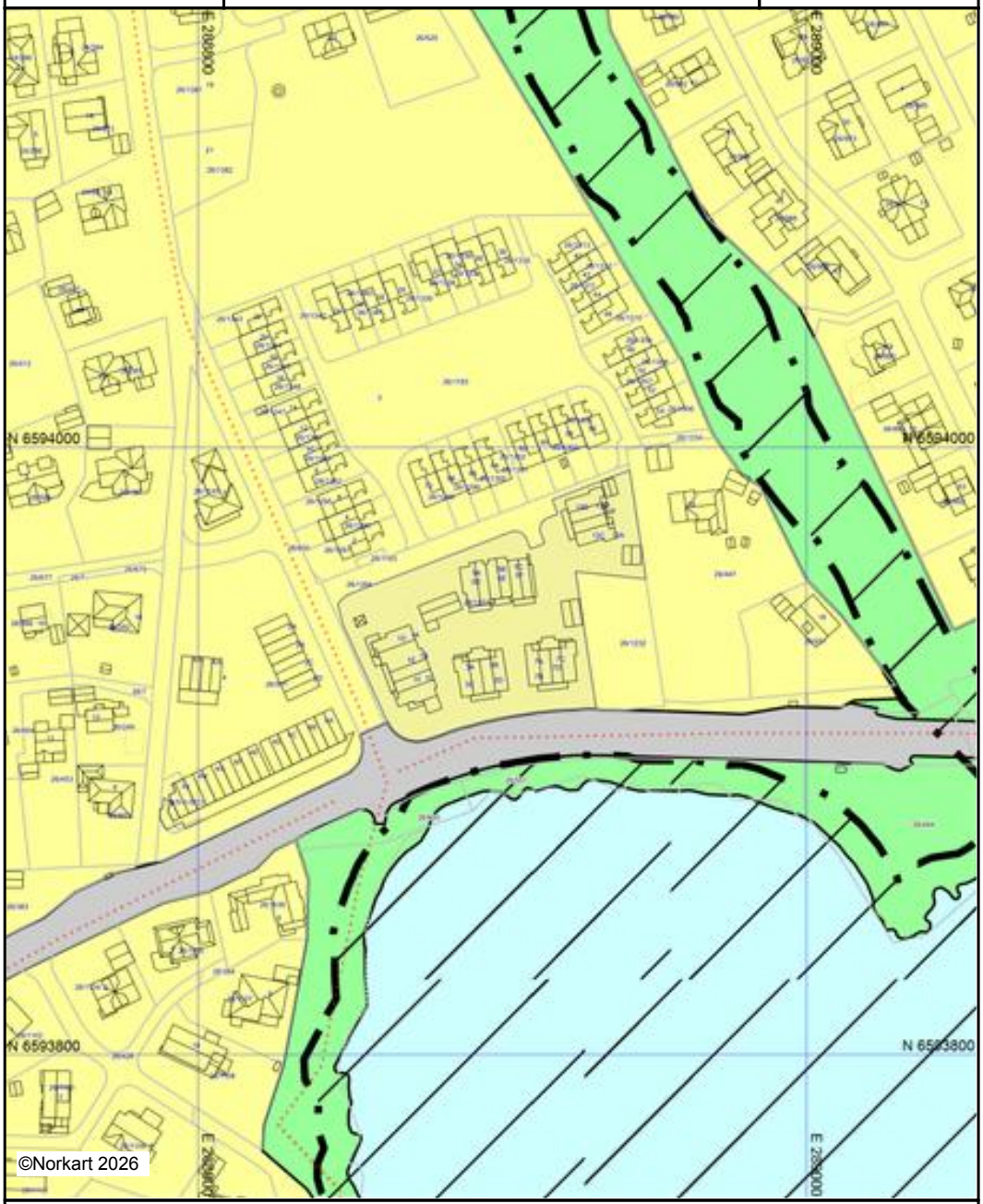
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 26/1231/0/12
Adresse: Skeisvollsmarka 3B
Utskriftsdato: 30.03.2026
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

- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Boligbebyggelse - nåværende
- Veg - nåværende
- Friområde - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 26/1231/0/12
Adresse: Skeisvollsmarka 3B
Utskriftsdato: 30.03.2026
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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Garsjer i boligområder
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Bussholdeplass
- Friområder
- Turveg
- Friområde i sjø og vassdrag
- Område for anlegg og drift av kommunaltekn
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Park
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støyskjerm
- Sikringsgjerde
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

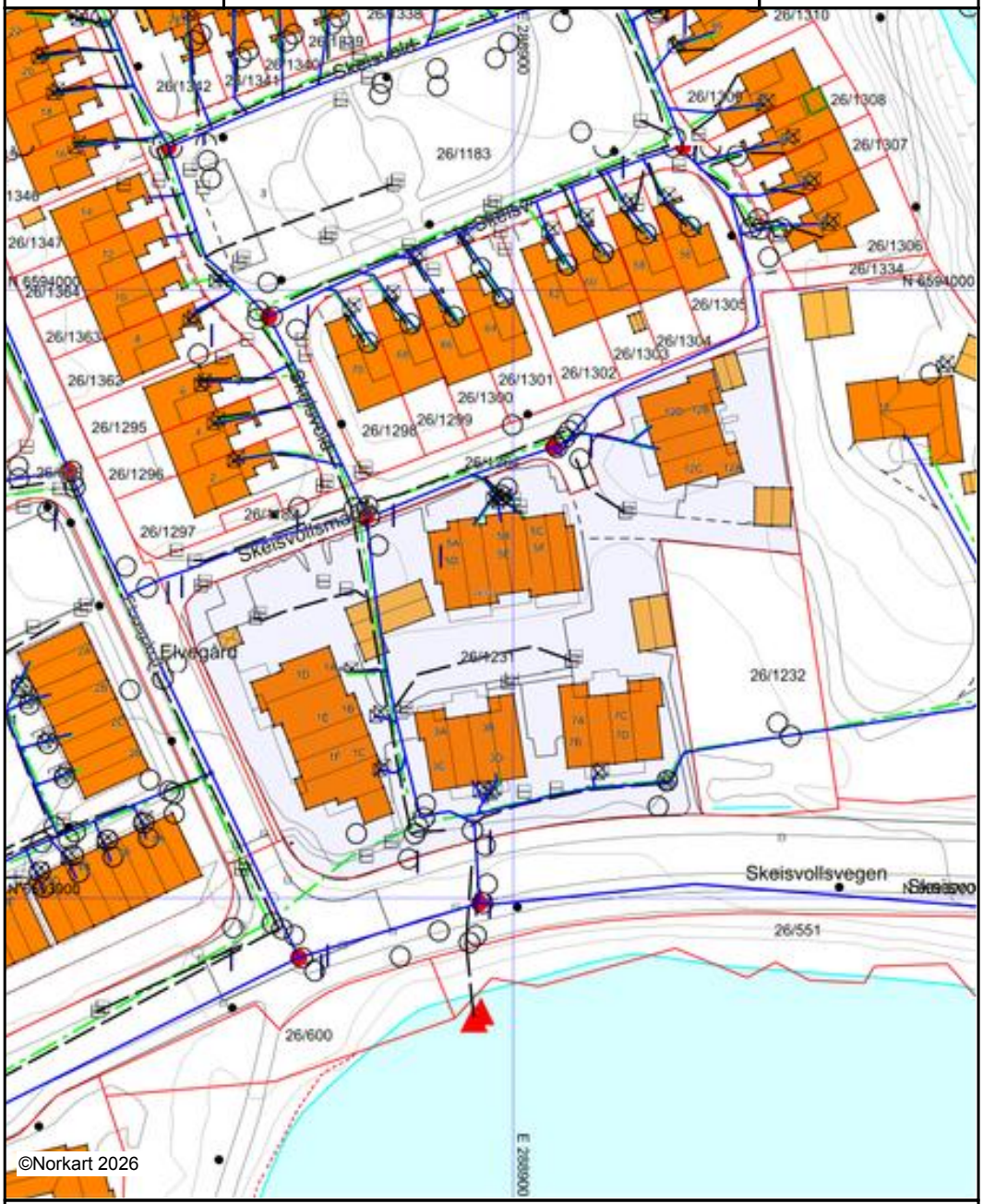
Haugesund kommune

Grunnkart

Eiendom: 26/1231/0/12
Adresse: Skeisvollsmarka 3B
Dato: 30.03.2026
Målestokk: 1:1000

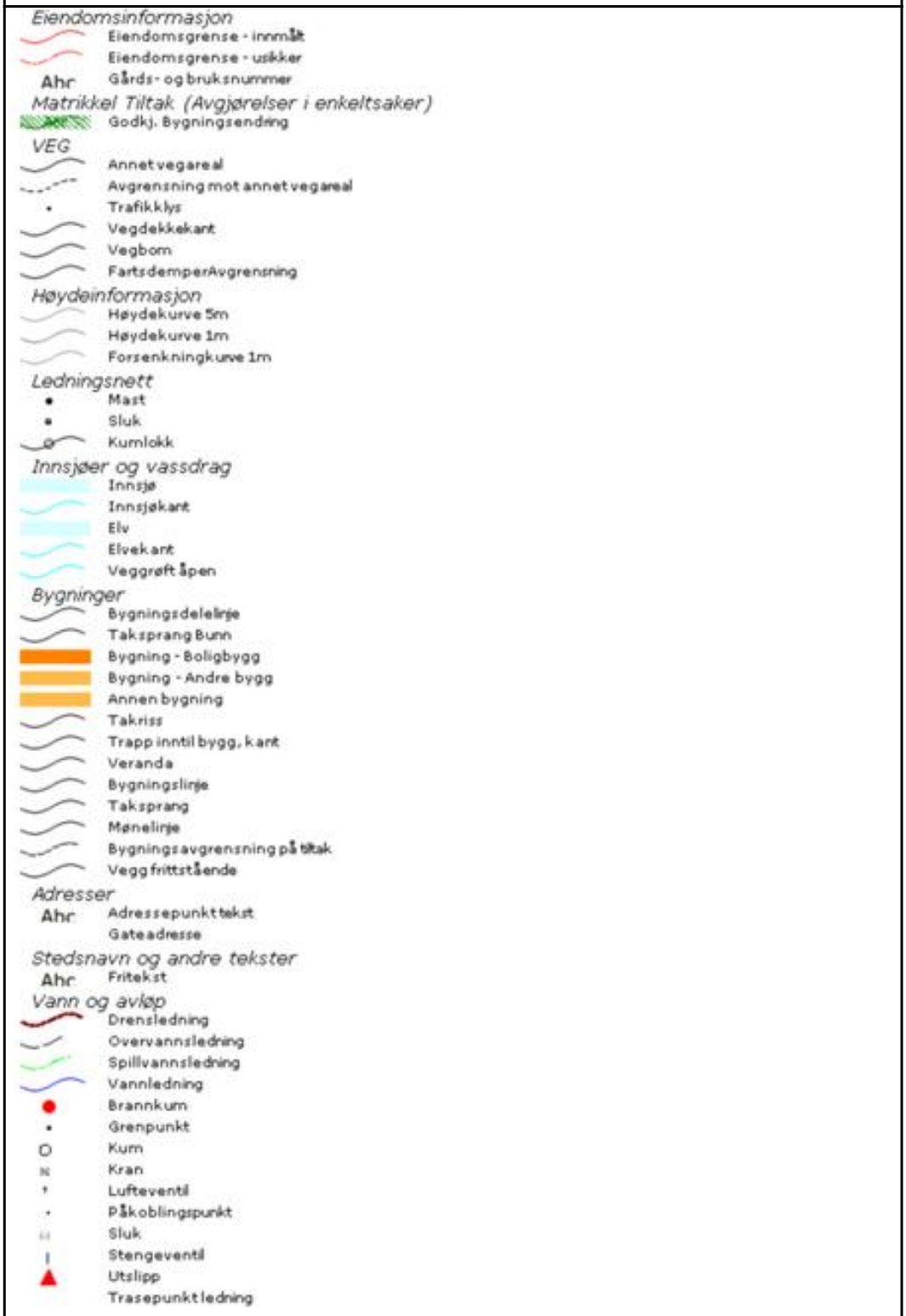
N

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



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 26, Bruksnr 1231, Seksjonsnr 12	**Kommune:**	1106	Haugesund
Adresse:				
Veiadresse: (fra bruksenhet)	Skeisvollsmarka 3 B, gatenr 2109 5518 Haugesund	**Grunnkrets:**	904	Dam
		Valgkrets:	4	Haraldsvang
		Kirkesogn:	6050301	Skåre
		Tettsted:	4532	Haugesund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	29.06.2010	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	97/2 776
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	4 884,7 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	29.06.2010	Avgiver	1106/26/1231	0,0
	Matrikkelført:	29.06.2010	Mottaker	1106/26/1231/0/1	0,0
			Mottaker	1106/26/1231/0/2	0,0
			Mottaker	1106/26/1231/0/3	0,0
			Mottaker	1106/26/1231/0/4	0,0
			Mottaker	1106/26/1231/0/5	0,0
			Mottaker	1106/26/1231/0/6	0,0
			Mottaker	1106/26/1231/0/7	0,0
			Mottaker	1106/26/1231/0/8	0,0
			Mottaker	1106/26/1231/0/9	0,0
			Mottaker	1106/26/1231/0/10	0,0
			Mottaker	1106/26/1231/0/11	0,0
			Mottaker	1106/26/1231/0/12	0,0
			Mottaker	1106/26/1231/0/13	0,0
			Mottaker	1106/26/1231/0/14	0,0
			Mottaker	1106/26/1231/0/15	0,0
			Mottaker	1106/26/1231/0/16	0,0
			Mottaker	1106/26/1231/0/17	0,0
			Mottaker	1106/26/1231/0/18	0,0
			Mottaker	1106/26/1231/0/19	0,0
			Mottaker	1106/26/1231/0/20	0,0
			Mottaker	1106/26/1231/0/21	0,0
			Mottaker	1106/26/1231/0/22	0,0
			Mottaker	1106/26/1231/0/23	0,0
			Mottaker	1106/26/1231/0/24	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skeisvollsmarka 3 B	Bolig	93,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	400,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	443,0	Igangset.till.:	24.01.2009
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	04.09.2012
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	443,0	Midl. brukstil.:	20.05.2011
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	4
Bygningsnr:	300145095			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2		181,0		181,0				
H02	2		184,8		184,8				
H03			77,2		77,2				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



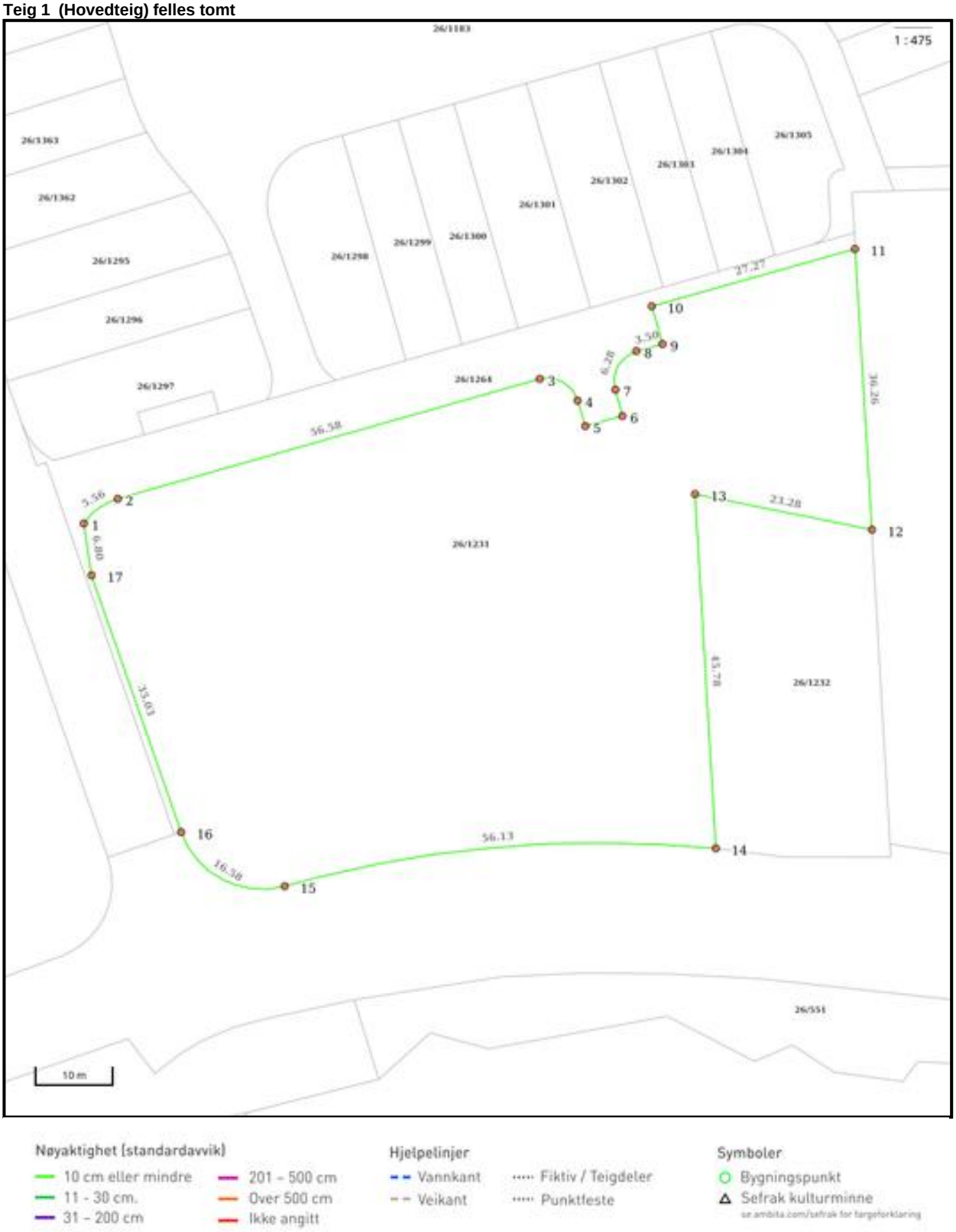
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 4 884,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 593 948,11	288 845,99	5,56m	Terrengmålt	10	8,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 593 951,68	288 850,11	56,58m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 593 972,00	288 902,91	6,28m	Terrengmålt	10	4,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 593 969,70	288 908,08	3,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 593 966,43	288 909,33	5,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 593 968,22	288 914,00	3,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 593 971,50	288 912,74	6,28m	Terrengmålt	10	4,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 593 976,67	288 915,04	3,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 593 977,92	288 918,31	5,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 593 982,59	288 916,51	27,27m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 593 992,38	288 941,96	36,26m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 593 956,52	288 947,33	23,28m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 593 959,02	288 924,18	45,78m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 593 913,75	288 931,02	56,13m	Terrengmålt	10	-150,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 593 903,92	288 876,08	16,58m	Terrengmålt	10	11,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 593 909,64	288 862,15	35,03m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 593 941,51	288 847,62	6,80m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

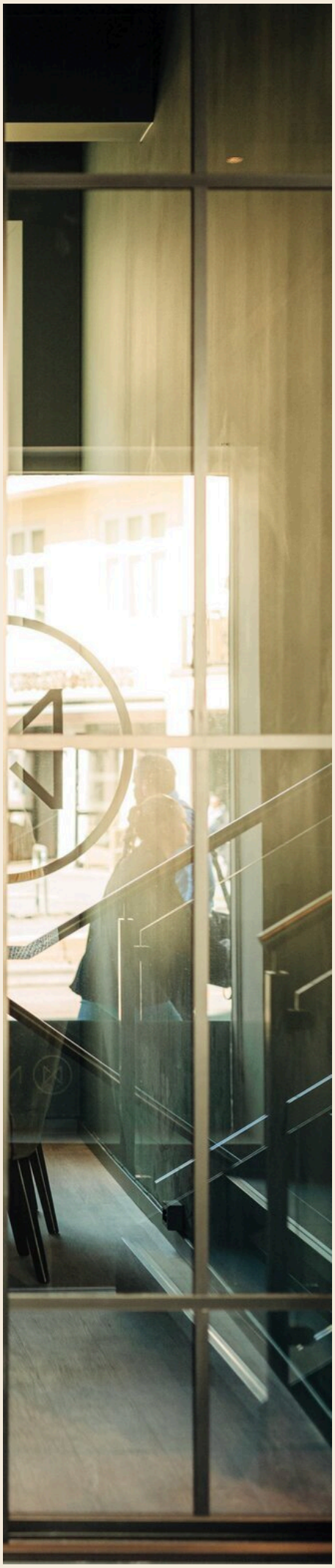
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I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

Velkommen til

Nordvik 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.



Haraldsgata 90, 5528 HAUGESUND
haugesund@nordvikbolig.no
464 29 525

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser 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 Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 70-0023/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Skeisvollsmarka 3B 5518 HAUGESUND
Matrikkel: Gnr 26, bnr 1231, snr 12 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Lars Frøyland

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Haugesund
l.froyland@nordvikbolig.no
907 36 858