



Velkommen til

Holmegata 79
5523 Haugesund

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Holmegata 79
5523 Haugesund

Hasseløy - Flott oppusset og svært tiltalende leilighet - 2 soverom - 4 etg. - felles takterrasse

Velkommen til Holmegata 79!

Maritim og sentrumsnær beliggenhet med gangavstand til sentrum og alle fasiliteter og servicetilbud Haugesund kan by på. Her ligger man helt i sjøkanten med fin utsikt.

Leiligheten ligger i 4. etg. med adkomst via heis. Meget kjekk og god planløsning og inneholder lys stue med utgang til nord-vestvendt balkong med fin utsikt til båthavnen, moderne og velutstyrt kjøkken (2022) med integrerte hvitevarer, 2 soverom, pent flislagt bad, entre og bod/garderobe. Leiligheten ble i 2022 pusset opp og fremstår i dag som svært tiltalende.

Tilhørende bod på grunnplan.

Man kan også benytte felles takterrasse hvor man har sol fra morgen til kveld i tillegg til flott utsikt.

Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	3 090 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	78 340
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	3 168 340
<u>Felleskostnader pr. mnd.**</u>	kr	2 482
<u>BRA/BRA-I</u>		68/62 m ²
<u>Ant. sov.</u>		2
<u>Eiendomstype</u>		Leilighet
<u>Eierform</u>		Eierseksjon
<u>Byggeår</u>		2007
<u>Etasje</u>		4
<u>Energimerking</u>		

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Øystein Vestre
EiendomsMegler

906 83 633
oystein.vestre@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	3 090 000
Omkostninger*	kr	78 340
Totalpris inkl. omk.	kr	3 168 340
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	2 482

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 77 250

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 78 340

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

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

**Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 2 482 pr. mnd.

Felleskostnader dekker betjening av andel bygningsforsikring og diverse vedlikehold/drift. Beløpet er opplyst av forretningsfører pr 19.01.2026, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Felleskostnader: Fellesutgifter 2 059,-

Tilleggsytelser: Telia grunnpakke 423,-

Sameiets fellesgjeld

Ingen fellesgjeld i sameiet.

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 15 260 pr. år for 2025.

Avgiftene er basert på prognose gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år og dekker renovasjon fra HIM, avløp, eiendomsskatt og vann.

Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Registerbetegnelse

Gnr. 38, bnr. 127, snr. 64 i Haugesund kommune. (Ideell andel 1/1.)

Forretningsfører

Vestbo BBL

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal

Leilighet:

BRA-i: 62 m²

BRA-e: 6 m²

BRA total: 68 m²

4. etasje

BRA-i: 62 m².

BRA-e: 6 m².

TBA: 5 m².

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

2

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Eier (eierseksjon)

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype

Eierseksjon

Etasje

4

Parkering

Leiligheten har fast parkeringsplass ute med privat installert elbil lader (plassnr. 64), og det er felles rom i underetasjen til sykkelparkering.

Sameiet

Navn på sameiet: Sameiet Haugesjøen Brygge. Sameiets org.nr.: 992645938.

Sameiets eiendom

Tomteareal er 6 721 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidede fellesarealer.

Vedtekter/husordensregler

Interessenter forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse foreligger hos megler.

Sameiets forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer felles forsikring SP0002091580

Sameiebrøk

61/5542

Byggeår

Ca. 2007.

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje, og inneholder:

BRA-i: gang, bad/ vaskerom, stue/ kjøkken, bod/ garderobe og 2 soverom.

BRA-e: bod i underetasje.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er avvik da det er flyttet noe på vegger i stuen/soverom mot vest.

Standard

Leiligheten ble i 2022 pusset opp og fremstår i dag som svært innbydende med god standard og tidsriktige farger.

Lys og koselig stue med god plass til sittegruppe og spisestue i forbindelse med kjøkkenet. Fra stuen er det utgang til nord-vestvendt altan med fine solforhold på ettermiddagen. Fin utsikt over båthavnen.

Flott og velutstyrt kjøkken fra 2022 med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjon platetopp, mikrobølgeovn og kjøleskap med frys.

Tiltalende flislagt bad med moderne baderomsinnredning, dusjkabinett og wc. Opplegg for vaskemaskin.

I tråd med Forbrukertilsynets gjeldende veileder for markedsføring av boliger skal all vesentlig informasjon om boligen fremheves i salgsoppgaven. Nedenfor gjengis derfor i stikkordsform de avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3). Det presiseres likevel at hele salgsoppgaven inklusiv tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og andre vedlegg må gjennomgås nøye. Dette fordi forhold som er beskrevet i salgsdokumentene ikke kan påberopes som mangler.

TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold.

Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv.

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

Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning.

Beliggenhet

Maritim og sentrumsnær beliggenhet med gangavstand til sentrum og alle fasiliteter og servicetilbud Haugesund kan by på. Her ligger man helt i sjøkanten med fin utsikt.

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven.

Byggemåte

For utfyllende beskrivelse, se vedlagt tilstandsrapport.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest boligblokk den 29.01.2013 og for heis den 19.02.2008. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Elektrisk.

Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømvikten Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd C.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke Telia.

Adgang til utleie

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Kommuneplan Id RL1700, Kommunedelplan for Haugesund sentrum 2022. Ikrafttredelse 15.06.2022.

KPHensynsonenavnH320_1 KPfare Flomfare.

Kommuneplan under arbeid Id.

Reg. plan Id RL1424, Reguleringsplan for Holmegt 79 m.fl., Gnr 38 Bnr 127, 129, 130, 132, 133 og 134. Ikrafttredelse 20.04.2007.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 595 072 for 2024.

Sekundærverdi: Kr 2 380 288 for 2024.

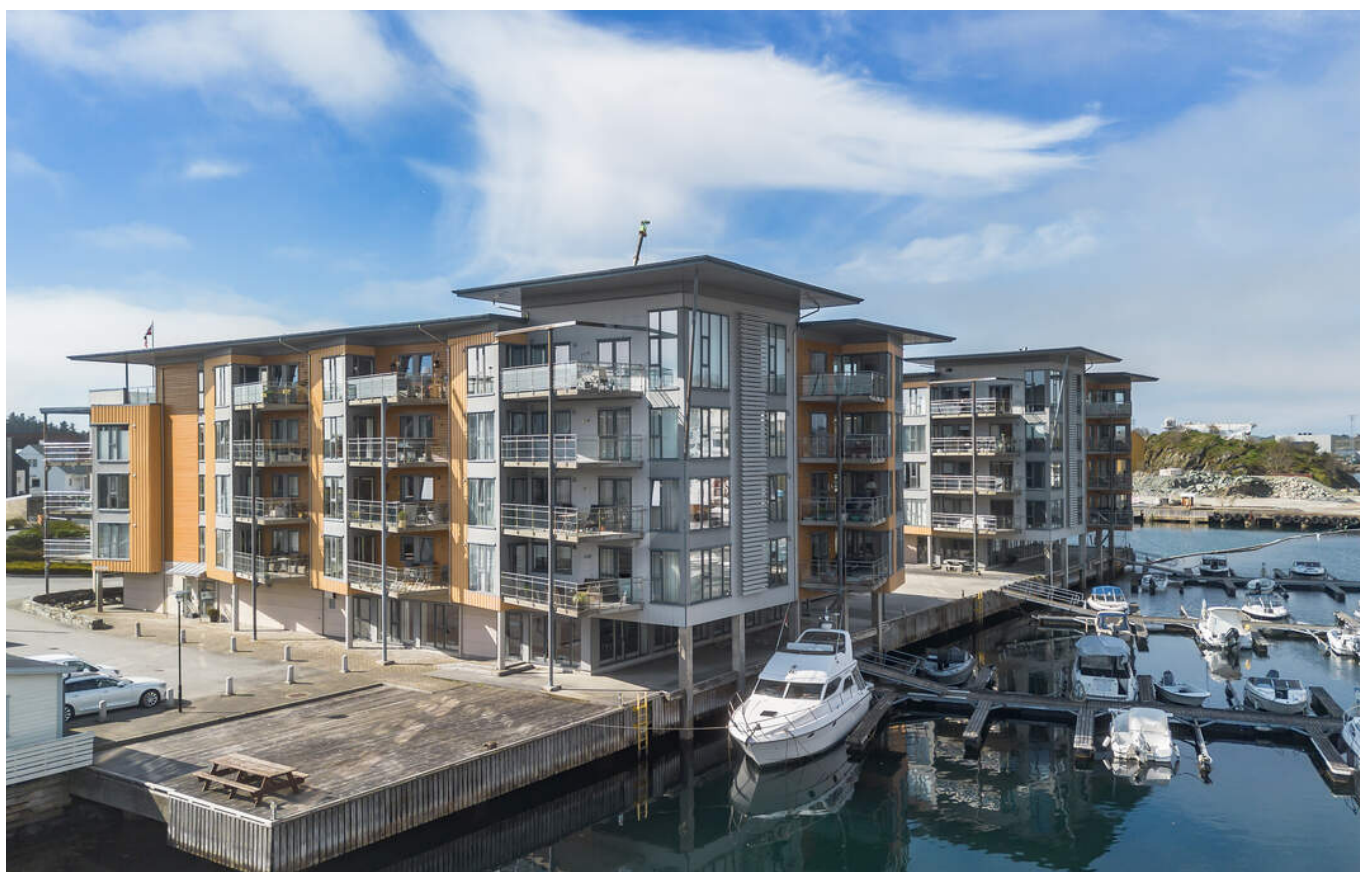
Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.



Velkommen til Holmegata 81! Fin maritim beliggenhet med gangavstand til alle servicetilbud i Haugesund .



Bygget har felles takterasse.



Fasade/kaipromenade.



Felles inngangsparti.



Velkommen inn!



Plass til garderobeskap i gangen - delvis åpent mot stuen.





Fin stue med plass til sittegruppe og spisebord.



Utsikt mot Smedasundet.

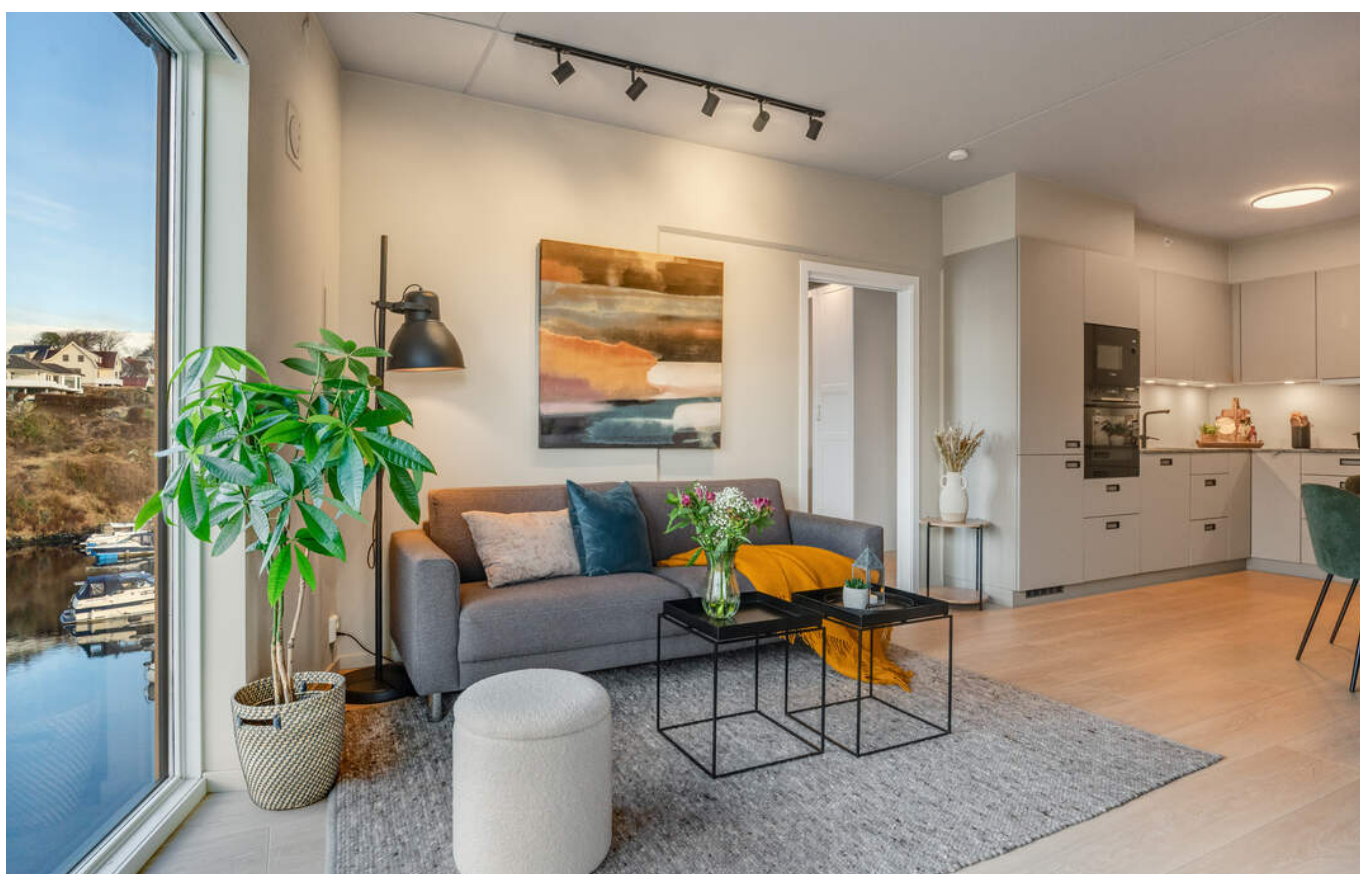




Stuen har utgang til balkong.







Leiligheten har åpen stue/kjøkkenløsning.



Lys pen kjøkkeninnredning.





Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Forkjøpsrett

Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjenning

Det kreves ikke styregodkjenning men seksjonseier plikter å underrette styret v/formann om alle overdragelser og eventuelle utleieforhold, også korttidsutleie som Airbnb el.l.

Eier

Reidun Margrethe Breistein

Heftelser

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

1106/38/127/64:

07.07.1936 - Dokumentnr: 483 - Elektriske kraftlinjer

H.E.V.'s kraftledninger.

Overført fra: Knr:1106 Gnr:38 Bnr:127

Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.1938 - Dokumentnr: 1142 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:1106 Gnr:38 Bnr:127

Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.1948 - Dokumentnr: 1362 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:1106 Gnr:38 Bnr:127

Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.1961 - Dokumentnr: 2002 - Best om garasje/parkering

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. garasje.

Overført fra: Knr:1106 Gnr:38 Bnr:127

Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.2006 - Dokumentnr: 243792 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Haugesund Kommune

Org.nr: 944 073 787

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om parkering

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:1106 Gnr:38 Bnr:127

Gjelder denne registerenheten med flere

05.04.2011 - Dokumentnr: 266108 - Bestemmelse om båtplass

Rettighetshaver: Knr:1106 Gnr:38 Bnr:38

Gjelder inntil fem båtplasser (15 m bryggelengde) iht kart

Gjelder denne registerenheten med flere

05.04.2011 - Dokumentnr: 266108 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i Haugesjøen Båtforening, org.nr. 993 584 185

Gjelder denne registerenheten med flere

18.10.2007 - Dokumentnr: 840334 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 64

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 61/5542

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger

Meglers vederlag og utlegg

Provisjon kr 40 000,-

Markedspakke, kr 18 900,-

Oppgjørshonorar, kr 9 900,-

Tilretteleggingshonorar, kr 12 900,-

Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545,-

Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 5 900,-

Innhenting av opplysninger fra forretningsfører, kr 4 729,-

Eierskiftegebyr, kr 5 044,-

I tillegg kommer direkte utlegg.

Dersom handelen ikke kommer i stand betaler oppdragsgiver ingenting.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Tom Erik Tørring den 27.01.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæring og andre vedlegg må gjennomgås nøye. Dette fordi forhold som er beskrevet i salgsdokumentene ikke kan påberopes som mangler.

Selger har kommentert flere punkt i sin egenerklæring, vi oppfordrer til å lese igjennom denne. Bl.a. pågående nybygg foran Holmegata 81.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.600,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 4.600,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings-sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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 forbruker-kjøper. 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.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

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 avtalt 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Øystein Vestre
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 906 83 633
E-post: oystein.vestre@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Haugesund
Postboks 473
5501 HAUGESUND
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



Hovedsoverom.



Innenfor soverommet er det graderobe/bod.





Soverom 2.





Fint bad med baderomsseksjon, dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel





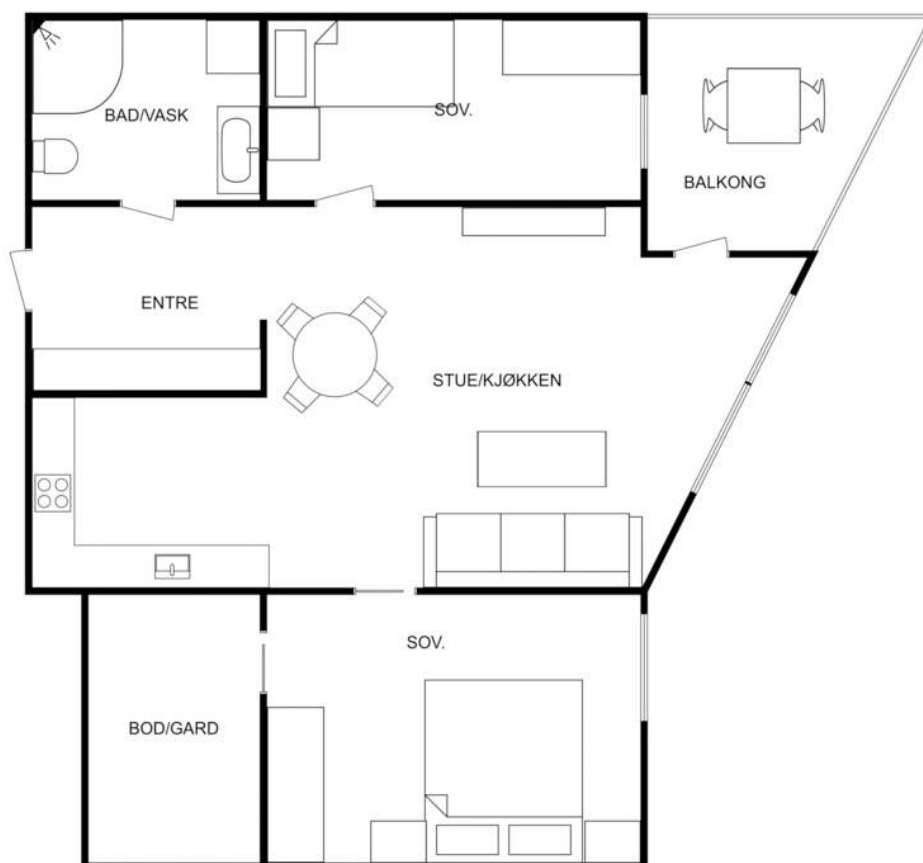
Opparbeidet felles uteområder.





Plantegning

Holmegata 79, 4.Etg Hovedplan



Mari Staveland AS

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

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

HOLMEGATA 79

Nabolaget Hasseløy - vurdert av 41 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



OFFENTLIG TRANSPORT

Havnaberg seniorsenter	8 min
Linje 201, 231, 631, 632, 700	0.7 km
Haugesund Karmøy	22 min
Bergen Flestrand	96.9 km

SKOLER

Hauge skole (1-10 kl.)	12 min
363 elever, 22 klasser	1 km
Gard skole (1-7 kl.)	23 min
420 elever, 23 klasser	1.9 km
Lillesund skole (1-7 kl.)	5 min
405 elever, 20 klasser	2.2 km
HTG-U (8-10 kl.)	23 min
81 elever, 6 klasser	2 km
Haraldsvang skole (8-10 kl.)	6 min
473 elever, 17 klasser	2.3 km
Skeisvang videregående skole	18 min
590 elever, 21 klasser	1.6 km
Haugesund Toppidrettsgymnas	21 min
300 elever, 10 klasser	1.8 km



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 81/100



KVALITET PÅ SKOLENE

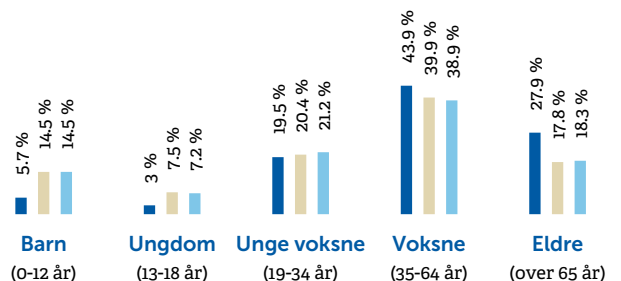
Veldig bra 80/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



Område

Hasseløy
Haugesund
Norge

Personer

990
49 898
5 425 412

Husholdninger

691
24 645
2 654 586

BARNEHAGER



Kyvikdalen barnehage (0-5 år)	14 min
83 barn	1.2 km
Balder FUS barnehage	17 min
Ona FUS barnehage	17 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Bytunet	11 min
PostNord	0.9 km
Kiwi Kirkegata Haugesund	12 min



PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel


 **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 86/100

 **TRAFIKK**
Lite trafikk 78/100

 **GATEPARKERING**
Lett 76/100

SPORT

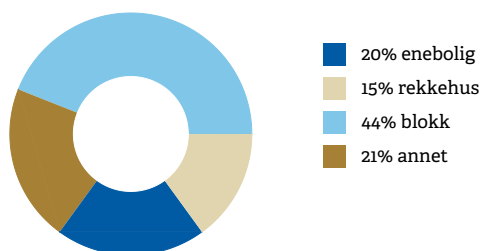
 **Skagegata balløkke** **4 min** 
Ballspill 0.3 km

 **Hauge skole** **12 min** 
Aktivitetshall, ballspill, basket 1 km

 **iTrain Haugesund** **11 min** 

 **Vici treningscenter** **16 min** 

BOLIGMASSE

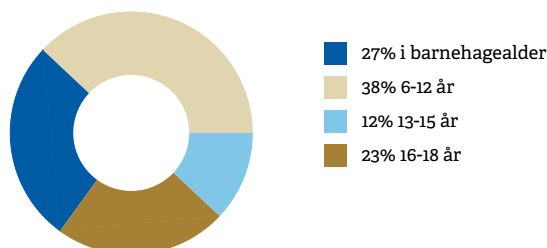


VARER/TJENESTER

 **Markedet** **18 min** 

 **Vitusapotek Haugesund** **15 min** 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 55%

 Hasseløy
 Haugesund
 Norge

SIVILSTAND

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



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Tilstandsrapport

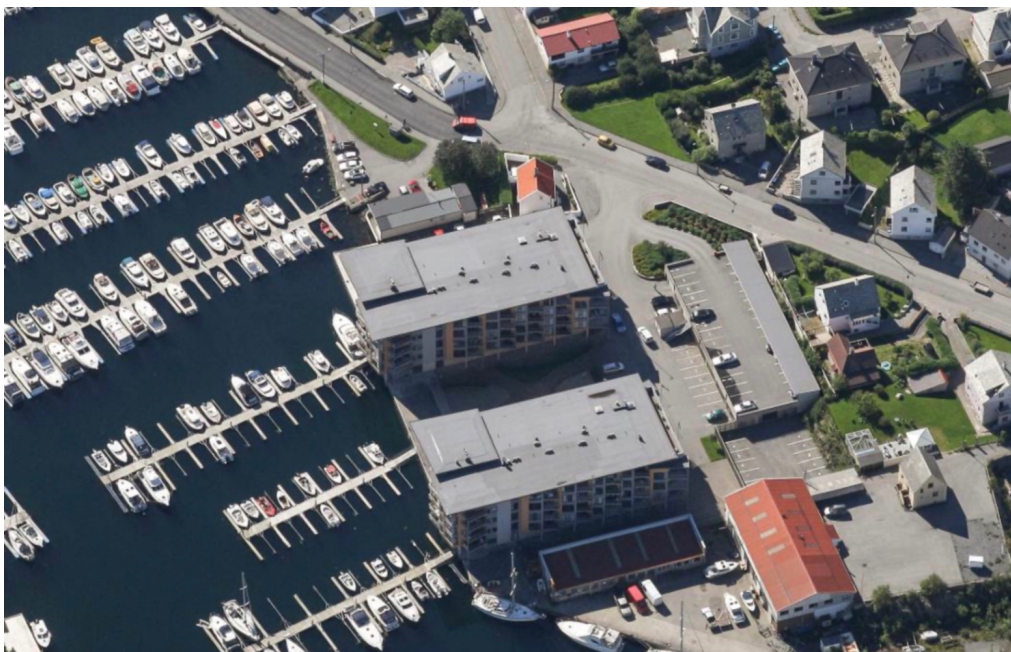
 Boligbygg med flere boenheter

 Holmegata 79 , 5523 HAUGESUND

 HAUGESUND kommune

 # gnr. 38, bnr. 127, snr. 64

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 26.01.2026

Rapportdato: 27.01.2026

Oppdragsnr.: 20474-3182

Referansenummer: OP1752

Autorisert foretak: TM Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Erik Tørring




TM Taksering AS



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

TM Taksering AS

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Tom Erik Tørring

tomerik@tmtaksering.no

476 75 131

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere enheter oppført i 2007.
Bygget er i all hovedsak oppført i betong. Dette gjelder også Etasjeskiller.
Flat takkonstruksjon.

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

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

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

Denne rapporten MÅ leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

UTVENDIG [Gå til side](#)

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.
Altan i betong. Rekkverk i glass/metall.
Det er stor felles takterrasse.
Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan for fellesdeler av bygget.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Det er laminat på gulv i denne boligen. Det er malte bygningsplater på vegger og i himlinger. Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje.
Boligen er oppusset i 2022.
Etasjeskiller i betong(elementer)
Innvendige dører i standard utførelse. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Enkelte bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som utsettes for daglig slitasje.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Dette baderommet er etablert og oppbygget etter TEK97. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringdagen.
Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet er derfor i ferd med og oppnå alder hvor generell oppgradering vil være naturlig.
Det er fliser på vegger og malte overflater i tak.
Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er lite fall til sluk på dette gulvet. Det er målt 5mm fra terskel til kant på dusj, og likedan høydeforskjell mellom sluk og terskel.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjiktet på befaringdagen.
Det er synlig slukmanskjett i sluk. Dette er de beste indikasjoner på at rommet er bygget etter gjeldende anbefalinger for byggeåret.
Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.

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

Baderomsmøbel er nytt i 2025.

Det er felles meknisk avtrekk på bygget.

Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg.

Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon. Skiftet i 2022.

Det er integrert oppvaskmaskin, kjølfrys, induksjons-topp, mikro og stekeovn.

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

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

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

Det er installert elektronisk vannmåler i 2024,

Tilgjengelige avløpsrør er i plast.

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet.

Mekanisk ventilering fra våtrom og kjøkken.

Det er installert ca 120l bereder i denne boligen.

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

Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Fellesområder som er pent opparbeidet. Felles takterrasse,

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

Det er ikke registrert avvik.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

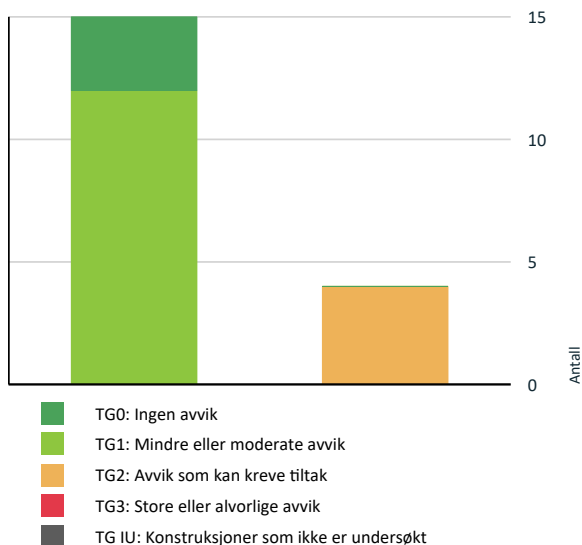
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er avvik da det er flyttet noe på vegger i stuen/soverom mot vest.

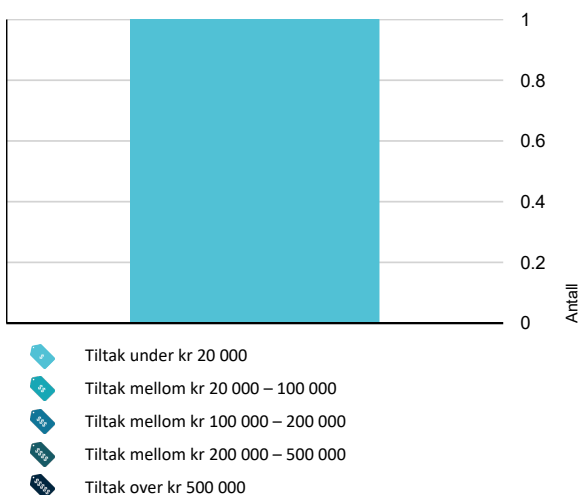
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran [Gå til side](#) og tettesjikt
- ! Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr [Gå til side](#) og innredning

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2007

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

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

TG 1 Dører

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan i betong. Rekkverk i glass/metall.
Det er stor felles takterrasse.

TG 2 Andre utvendige forhold

Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan for fellesdeler av bygget.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke kan i om det foreligger plan for vedlikehold på byggets fellesarealer.

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.

Dette kan undersøkes ytterligere i sameiet.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

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

Boligen er oppusset i 2022.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong(elementer)

TG 1 Innvendige dører

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

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

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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

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

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte overflater i tak.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er lite fall til sluk på dette gulvet. Det er målt 5mm fra terskel til kant på dusj, og likedan høydeforskjell mellom sluk og terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke 25mm fra topp sluk til topp synlig membran ved terskel. Det er ikke fall i forhold til krav/anbefalinger fra byggeåret.

Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som blir utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Ingen umiddelbar konsekvens da vpåtrommet fungerer med avvik. Saksforhold bør utbedres når baderommet en dag skal renoveres.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

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

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for membraner i gulv på våtrom er 15 - 25 år.

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.

Avvik har ingen umiddelbar konsekvens. Det dusjes i tett kabinett og det er derfor liten belastning på gulv og vegger på dette våtrommet.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk. Baderomsmøbel er nytt i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det er ikke spalte under vegg-hengt toalett som skal synliggjøre lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det kan påregnes tiltak i forhold til registrerte avvik. Det er anbefalt og etablere spalte som skal synliggjør eventuelle lekkasjer.

Kostnadsestimat: Under 20 000

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er felles meknisk avtrekk på bygget.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøøl/frys, induksjons-topp, mikro og stekeovn.

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

Årstall: 2023

Kilde: Eier

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Det er installert elektronisk vannmåler i 2024,

Tilstandsrapport

! TG 1 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør er i plast.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet.
Mekanisk ventilering fra våtrom og kjøkken.

! TG 1 Varmtvannstank

Det er installert ca 120l bereder i denne boligen.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

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.

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

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
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.
2007
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

Det kan fremlegges dokumentasjon på arbeider utført i nyere tid.

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 I følge eier.

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, jampør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

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?

Nei

Generell kommentar

Det er ikke behov for ytterligere kontroll av dette anlegget.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

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.

Det er ikke registrert avvik.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

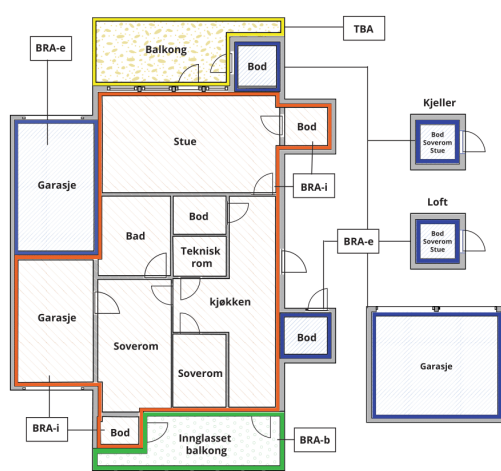
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	62	6		68	5
SUM	62	6			5
SUM BRA	68				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Gang, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bod/garderobe	Bod(underetasje)	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er avvik da det er flyttet noe på vegger i stuen/soverom mot vest.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Boligen er oppusset i nyere tid. Det er også skiftet kjøkken i 2023.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	58	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.1.2026	Tom Erik Tørring	Takstingeniør
	Reidun Breistein	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	38	127		64	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Holmegata 79

Hjemmelshaver

Breistein Reidun Margrethe

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger fint plassert i 4 etasje i Holmegata 79 på Risøy i Haugesund kommune. Det er kort avstand til sentrum og alle fasiliteter sentrum har og by på.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Fellesområder som er opparbeidet.

Tinglyste/andre forhold

Det er heis i bygget. Det er også bodplass i underetasjen. Fast parkering. Bil-lader ved parkering.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	26.01.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	26.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	26.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Reidun Breistein

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Holmegata 79

5523 Haugesund

1106-38/127/0/64



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Bademiljø Geir Sirnes

Beskrivelse av arbeidet: Byttet inventar. Vask, møbel. Speilskap.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner



10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Bademiljø Geir Sirnes

Beskrivelse av arbeidet: Nytt kjøkken med vann stopper. Ny varmtvannsbereder med rør til bod.

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

Firmanavn: Eiwa

Beskrivelse av arbeidet: Montert elektronisk vannmåler i fordelerskap.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Elektro & Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Diverse el arbeid i forbindelse med oppussing.

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

Firmanavn: Elektro og Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Lamper kjøkken og stue med dimmer.



Eiendommen og omgivelsene

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

• Ja

Pågående nybygg foran Holmegata 81.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Gjort endringer ved oppussing i 2022.
Flyttet vegg i stuen og åpnet opp mot gang.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt



29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på [fremtind.no](https://www.fremtind.no).

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

Holmegata 79, 5523 HAUGESUND

Dato for energimerking

19.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-247497

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

18706725

Gårdsnummer

38

Bruksnummer

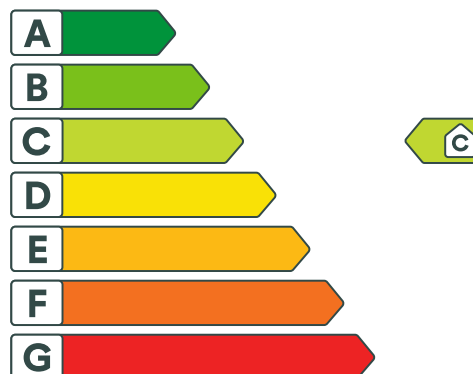
127

Seksjonsnummer

64

Bruksenhetsnummer

H0406



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

2007

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

62,0 m²

Oppvarmet bruksareal

62,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

130,41 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

117,10 kWh/m²

Totalt levert pr. år

7 260 kWh



Holmegata 79, 5523 HAUGESUND



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 7: 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 kjøleskap 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 varmelementer 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 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 13: 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 14: 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 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.



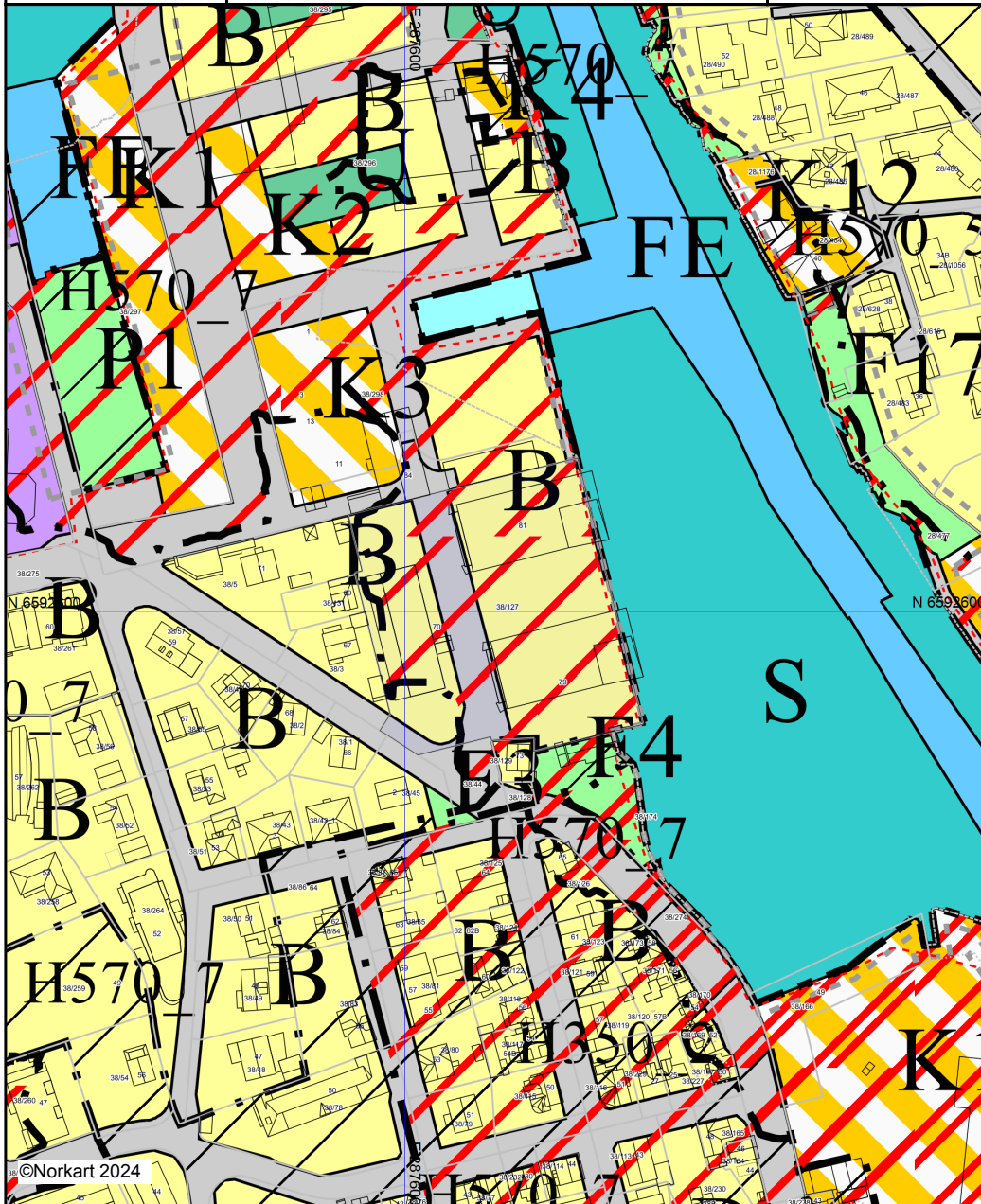
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 38/127/0/12
Adresse: Holmegata 81
Utskriftsdato: 18.09.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2024







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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

	Faresone grense
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Brann-/eksplosjonsfare
	Angitthensyngrense
	Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø
	Boligbebyggelse - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Uteoppholdsareal - nåværende
	Grav og urnelund - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
	Veg - nåværende
	Havn - nåværende
	Friområde - nåværende
	Park - nåværende
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
	Ferdsl - nåværende
	Havn i sjø - nåværende
	Småbåthavn - nåværende
	Friluftsområde - nåværende
	Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



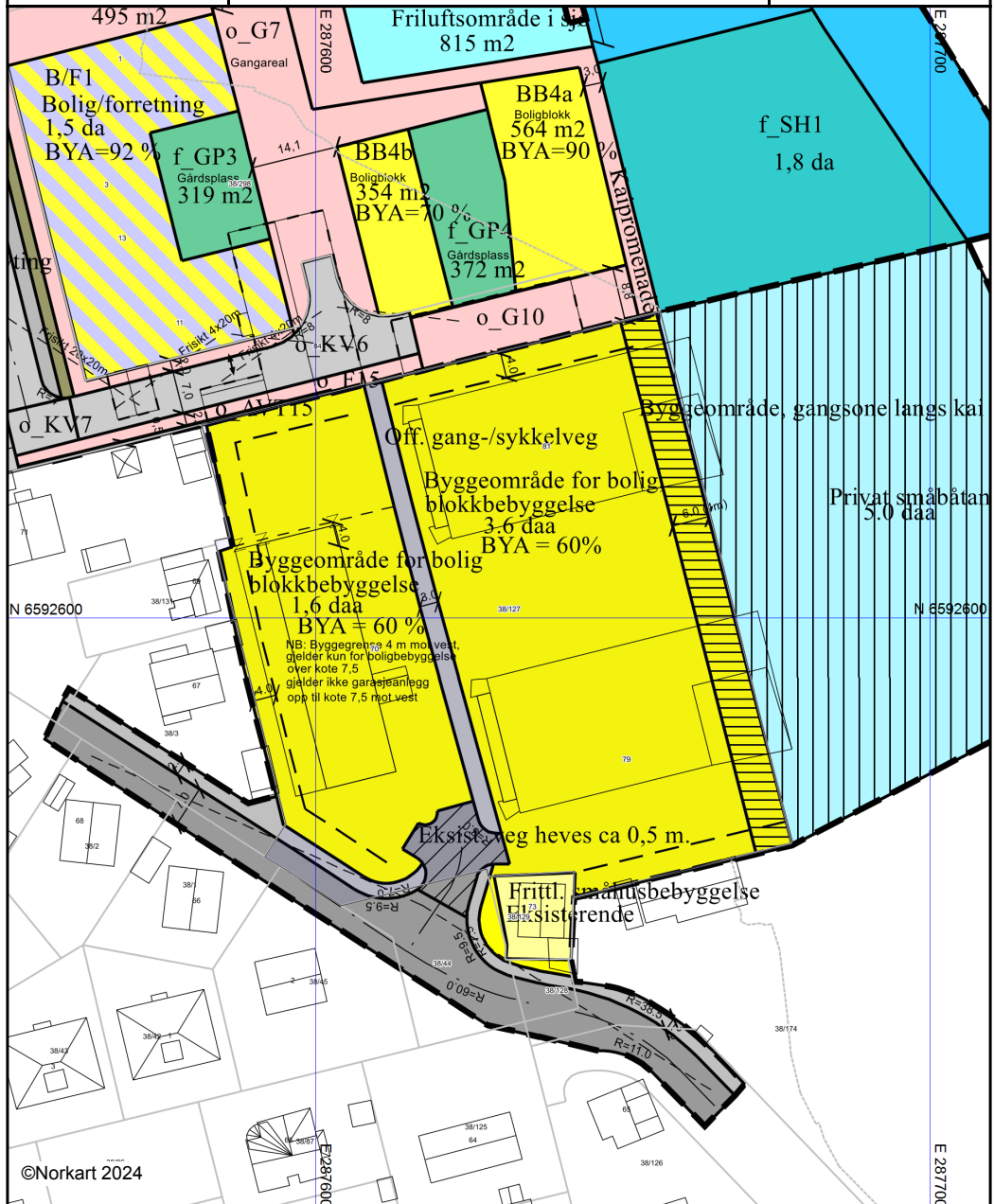
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 38/127/0/12
Adresse: Holmegata 81
Utskriftsdato: 18.09.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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.



Haugesund kommune

Adresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund

Telefon: 52 74 30 00

Utskriftsdato: 18.09.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Haugesund kommune

Kommunenr.	1106	Gårdsnr.	38	Bruksnr.	127	Festenr.		Seksjonsnr.	12
Adresse	Holmegata 81, 5523 HAUGESUND								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	RL1700						
Navn	Kommunedelplan for Haugesund sentrum 2022						
Plantype	Kommunedelplan						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	15.06.2022						
Bestemmelser	<ul style="list-style-type: none">- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/8449/Kommunedelplan%20Sentrum%202022-2030%20-%20bestemmelser.pdf- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/8450/Kommunedelplan%20Sentrum%202022-2030%20-%20temakarter.pdf						
Delarealer	<table><tr><td>Delareal</td><td>5 531 m²</td></tr><tr><td>Arealbruk</td><td>Boligbebyggelse,Nåværende</td></tr><tr><td>Områdenavn</td><td>B</td></tr></table>	Delareal	5 531 m ²	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	Områdenavn	B
Delareal	5 531 m ²						
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende						
Områdenavn	B						
	<table><tr><td>Delareal</td><td>6 m²</td></tr><tr><td>Arealbruk</td><td>Småbåthavn,Nåværende</td></tr><tr><td>Områdenavn</td><td>S</td></tr></table>	Delareal	6 m ²	Arealbruk	Småbåthavn,Nåværende	Områdenavn	S
Delareal	6 m ²						
Arealbruk	Småbåthavn,Nåværende						
Områdenavn	S						

Delareal	6 074 m ²
KPHensynsonenavn	H320_1
KPFare	Flomfare

Delareal	1 184 m ²
Arealbruk	Veg,Nåværende
Områdenavn	Veg

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	RL1424						
Navn	Reguleringsplan for Holmegt 79 m.fl., Gnr 38 Bnr 127, 129, 130, 132, 133 og 134						
Plantype	Mindre reguleringsendring						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	20.04.2007						
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/1428/RL1424.pdf						
Delarealer	<table><tr><td>Delareal</td><td>292 m²</td></tr><tr><td>Formål</td><td>Gang-/sykkelvei</td></tr></table>	Delareal	292 m ²	Formål	Gang-/sykkelvei		
Delareal	292 m ²						
Formål	Gang-/sykkelvei						
	<table><tr><td>Delareal</td><td>532 m²</td></tr><tr><td>Formål</td><td>Frisiktsone</td></tr><tr><td>Feltnavn</td><td>Område er definert s</td></tr></table>	Delareal	532 m ²	Formål	Frisiktsone	Feltnavn	Område er definert s
Delareal	532 m ²						
Formål	Frisiktsone						
Feltnavn	Område er definert s						
	<table><tr><td>Delareal</td><td>6 195 m²</td></tr><tr><td>Formål</td><td>Blokkbebyggelse</td></tr></table>	Delareal	6 195 m ²	Formål	Blokkbebyggelse		
Delareal	6 195 m ²						
Formål	Blokkbebyggelse						
	<table><tr><td>Delareal</td><td>31 m²</td></tr><tr><td>Formål</td><td>Privat småbåthavn</td></tr></table>	Delareal	31 m ²	Formål	Privat småbåthavn		
Delareal	31 m ²						
Formål	Privat småbåthavn						
	<table><tr><td>Delareal</td><td>57 m²</td></tr><tr><td>Formål</td><td>Kjørevei</td></tr></table>	Delareal	57 m ²	Formål	Kjørevei		
Delareal	57 m ²						
Formål	Kjørevei						
	<table><tr><td>Delareal</td><td>135 m²</td></tr><tr><td>Formål</td><td>Felles avkjørsel</td></tr></table>	Delareal	135 m ²	Formål	Felles avkjørsel		
Delareal	135 m ²						
Formål	Felles avkjørsel						



Haugesund kommune Teknisk forvaltning
Postboks 2160 Kirkegt. 85
5504 Haugesund 5528 Haugesund
Org. Nr: NO 944 073 787 postmottak@haugesund.kommune.no

Haugesund kommune

Haugesund kommune Teknisk forvaltningsenhet Kirkegt. 85 Postboks 2160 5504 HAUGESUND	Ferdigattest		
	Mappesaksnr 2005/2802	Utvalgssaksnr. 06/403	
	Eiendom/byggested Holmegaten 79 - 5523 Haugesund 81		
	Gnr 38	Bnr 133	Festenr
Ansvarlig søker E. Engelsen Ettf. AS Pb. 124 5401 Stord	Tiltakshaver Holmegaten 79 Pb. 84 5501 Haugesund		
Spesifikasjon			
Tiltaket/byggets art Nybygg			
Tillatelsen omfatter Boligblokker N og S			
Saksbehandler byggetilsyn Overingeniør Ben Kåre Bårdsen	Dato 29.01.2013	Telefon. 52743258	
Merknader Midlertidig brukstillatelse tidligere gitt: 01.11.07 og 26.11.07 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.			

Anita Heggheim Tjøsvoll
Saksbehandler

Sendes til: Søker
Kopi til: Tiltakshaver

Haugesund kommune Teknisk forvaltningsenhet Kirkegt. 85 Postboks 2160 5504 HAUGESUND	Ferdigattest		
	Mappesaksnr 2005/2802	Utvalgssaksnr.	
	Eiendom/byggested Holmegaten 79 - 5523 Haugesund		
	Gnr 38	Bnr 133	Festenr
Ansvarlig søker Reber Schindler Heis AS Postboks 126 4702 Vennesla	Haugesjøen Brygge – blokk nord Holmegt. 79 5523 Haugesund		
Spesifikasjon			
Tiltaket/byggets art Varige anlegg INSTALLASJON AV 2 HEISER (RSH heisanlegg nr: 10215768/69)			
Tillatelsen omfatter LØFTEINNRETNING/HEIS I NY BYGNING/LEILIGHETSKOMPLEKS			
Dokumentkontroll utført av: Saksbehandler.: Magdalena Rudnicka-Opsal		Dato 19.02.2008	Telefon. 52743268
Merknader			
Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av kontrollerklaring fra Reber Schindler heis a/s og fremlagt dokumentasjon som bekrefter at det foreligger kontrolldokumenter for at sluttkontroll har ikke avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest. PBL § 106 a, samt TEK § 9-62.3.			
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.			
Ferdigattest gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i søknad om installasjonstillatelse.			
Drift, tilsyn og sikkerhetskontroll må skje i samsvar med TEK. § 9-62.3. Det er eieren av anlegget som er ansvarlig for sikkerhetsmessig forsvarlig drift, og må sørge for å få utført tilsyn og regelmessig ettersyn. Ferdigattest er ikke en bekreftelse på anleggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.			

Vilkår

Alle bygningsmessige detaljer må være utført før anlegget tas i bruk. Det er kommunens byggetilsynet som bestemmer om de bygningsmessige arbeider er utført forskriftsmessig og er ikke til hinder for at anlegget kan tas i bruk.


 Magdalena Rudnicka-Opsal
 Saksbehandler

Sendes til: Søker
 Kopi til : Tiltakshaver

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjørt: 19.01.26 Side 1 av 2

Sameiet Haugesjøen Brygge

Vår ref.: 2266/64

Fødselsdato eier:

Holmegata 79

Type: Sameie

5523 HAUGESUND

Eiere: Reidun Breistein

Organisasjonsnr: 992 645 938

Seksjonsnr: 64

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 2 482

Felleskostnader: Fellesutgifter 2 059

Tilleggsytelser: Telia grunnpakke 423

3: Fellesgjeld

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

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Ole Johan Berge

Adresse: Århaug, 54

Postnr/-sted: 5518 HAUGESUND

Telefon:

E-post:

6: Ligning - 2024

Annen formue: 9 375 Gjeld: 0 Andre inntekter: 49
Utgifter: 14

7: Pålydende

Pålydende: Opprinnelig innskudd:

Seksjonsnr: 64 Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2007

Gårds/bruksnr: 38/127 - seksjon:64

Bygningstype: Kombinasjonsbygg

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP0002091580

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt: 31.12.2007 SSBnr: H0406

Etasje: 4 Oppvarmingstype: Elektrisitet

Heis: Ja

Parkeringstype: Parkeringsplass ()

Systemlås: Nei Antall rom: 3

Husdyrhold: Se husordensregler Oppr. antall rom:

Livsløp standard: Nei Kategori: 61

Fasiliteter:

Det finnes ladeanlegg for el-bil i sameiet. Det sendes ut faktura etter forbruk 2 ganger i året. Ved salg av leilighet må faktura gjøres opp mellom selger og kjøper

Kommunale avgifter består av eiendomsskatt og kostnader til vann/avløp

Sameiet har HMS-løsningen VestboHMS

Sameiet har vedlikeholdssystemet VestboVLP

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utført: 19.01.26 Side 2 av 2

Sameiet Haugesjøen Brygge

Vår ref.: 2266/64

Fødselsdato eier: 

Holmegata 79

Type: Sameie

5523 HAUGESUND

Eiere: Reidun Breistein

Organisasjonsnr: 992 645 938

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

HAUBO administrerer nøkkelsystemet og lager rekvisisjon ved behov for nye nøkler. Styret oppbevarer masternøkler.

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:** _____

Reidun Breistein

Andelseiers underskrift

VEDTEKTER FOR SAMEIET HAUGESJØEN BRYGGE

Sist revidert på årsmøte 04.04.2022.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Haugesjøen Brygge, og har gårdsnummer 38 og bruksnummer 127 i Haugesund kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 18.10.2007.

Sameiet består av 76 boligseksjoner 2 næringsseksjoner

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. (*Obs! Med de begrensninger som følger av avsnitt «Korttidsutleie» og avsnitt «Informasjonsplikt til styret» nedenfor*). Seksjonseier kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsrettigheter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Korttidsutleie er i Eierseksjonsloven definert som utleie over mindre enn 30 dgrs varighet (herunder utleie via Airbnb og tilsvarende). Korttidsutleie er i Sameiet Haugesjøen Brygge begrenset til maksimum 60 dgr utleie pr år. Seksjonseiers informasjons- og oppfølgingsplikt er den samme ved korttidsutleie som for øvrige utleie-/overdragningsforhold.

Seksjonseier plikter å underrette styret v/formann om alle overdragelser og eventuelle utleieforhold, også korttidsutleie som Airbnb el.l. Leietakers kontakt-info med tlf og evt mailadr skal meldes styret ved formann i rimelig tid før leieperioden starter. Samtidig plikter utleier å informere og følge opp leietaker i fht sameiets ordensregler, og øvrige praktiske forhold av betydning for boforholdet. Sameiet har vedtatt eget skriv for seksjonseiers oppfølgingsplikt ved utleie.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

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 å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

Snr. 77 har rett til å benytte de 5 p-plassene på oppmerket område mellom intern vei og lekeplass.

Snr. 78 har rett til å benytte 5 p-plasser på oppmerket område på søndre del av planområdet.

Hver sameier har fortrinnsrett til eventuelt ledige båtplasser i Haugesjøen Båtforening.

2.5. **Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne**

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

[Dette avsnittet kan slettes hvis sameiet ikke har krav om tilrettelagt parkering.]

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold kan seksjonseieren likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

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.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Næringsseksjonene skal ikke belastes kostnader til drift og vedlikehold av heis eller trappeoppgang, herunder renhold.

Den enkelte seksjonseieren skal 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 fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. 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 har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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 til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- 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.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvar etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvar etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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 tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. 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.

7.2. Ordinært årsmøte

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.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet 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.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

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.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne 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.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

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.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. 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 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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 en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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, besluttet 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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 en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens 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 seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon en stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Dette følger av sameiets opprinnelige vedtekter.

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha fem medlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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 alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. 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.

Styret har rett til å utpeke flertallet i styret for Haugesjøen Båtforening og plikter å melde fra om styremedlemmer i foreningen, utpekt av sameiet, senest 7 dager før ordinært årsmøte i Haugesjøen Båtforening.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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.

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.

8.6. 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.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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 seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innså at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren 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.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt **ikke** annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

ORDENSREGLER

for

Sameiet Haugesjøen Brygge

Revidert og vedtatt av Årsmøtet 09. mai 2019

1. Formål og omfang

Haugesjøen Brygge skal være et godt og attraktivt bolig-sameie der beboerne trives, og det er attraktivt å være seksjonseier.

Dette fordrer at vi som sameiere; - ivaretar våre boenheter, - er høflige og hensynsfulle overfor våre naboer, - opptatte av, og bidrar til felles ivaretagelse av fellesskapet og sameiets felles arealer ute og inne.

Ordensregler vil aldri kunne være uttømmende – et trygt og godt bofellesskap oppnår vi bare ved at vi som sameiere tar ansvar og utviser hensyn i fellesskapet. Eierseksjonslov og sameiets vedtekter setter klare juridiske reguleringer for ansvar/rettigheter/plikter og drift av sameiet. Ordensreglene regulerer videre dette, og tydeliggjør noen praktiske rammer for ro og orden, nødvendige krav for sameksistens i sameiet.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom seksjonseier ikke selv bor i sameiet/leiligheten, men låner eller leier ut sin seksjon, er det seksjonseiers plikt til enhver tid å oppgi navn og tlf.nr. til de som låner/leier til styret. Melding gis skriftlig i form av brev/mail/sms til styreleder.

Det gjelder et særlig ansvar for seksjonseiere som leier ut sine enheter om å informere og følge opp sine leieboere i sameiet.

2. Navneskilt

Det er seksjonseiers ansvar at navn på postkasser og ytterdørringeklokker er til enhver tid er korrekte, og følger sameiets regler. Sameiet ønsker lik utforming og utseende for skilting for å beholde et ryddig og estetisk inntrykk av inngangen. Klistrelapper i ulike varianter er forbudt. Leverandør for skilt fås ved henvendelse til styret.

3. Aktiviteter og støynivå

Seksjonseiere/beboere skal vise hensyn ved alle aktiviteter som kan virke forstyrrende for naboer. I sameiet gjelder «allmenne regler» for ro, dvs. hjemlet i *Lov om helligdagsfred* og *Nabolovent*, og kommunens *Politivedtekter*. Vi bor tett i sameiet, og i tillegg gjelder; - Almennelige regler for nattero er fra kl. 23 – 07.

Søn- og helligdager krever særlig hensyntagen, ingen høylytte aktiviteter i normal kirketid – formiddag før kl 13.

Innflytting, oppussing eller reparasjoner medfører ekstra støyende aktiviteter. Sameiet henviser slike gjøremål til tidsrom 08 – 21 på hverdager, og evt kl 13 – 21 på søndager. På helligdager skal støyende arbeid unngås.

Kommunikasjon mellom naboer er en god «fredsmegler». Vis hensyn og ta kontakt med berørte naboer og informer dersom du må gjennomføre støyende arbeid, eller aktiviteter som kan være forstyrrende.

4. Grilling

Ved eventuell grilling på terrasser må spesielle hensyn utvises i forhold til brannfare, kullossjenanse og evt støy for naboer utvises. Kull-griller er forbudt!

5. Bruk av WC, avløp

Kun tre ting kan gå i do – bæsje, tiss og toiletpapir!! Det er forbudt å kaste noe annet i do/wc!! Seksjonseier har ansvar for å følge opp dette, informere egen husstand og gjester – og ikke minst eventuelle leietagere.

Sameiet har over tid hatt svært store ekstrakostnader på grunn av stans i avløpspumper, Dette skyldes nesten utelukkende at vaskefiller/tøyfiller, plasthansker, sanitærbind/bleier, og andre hygieneprodukter etc er kastet i do.

Fett fra matlaging/panner skal heller ikke tømmes i wc og ikke i avløpet for øvrig. Fett/rester tørkes utav panner og emballeres i husholdningsavfall, før panner etc vaskes og kan gå i vanlig avløp.

6. Avfallshåndtering etc

Avfall skal håndteres i hht gjeldende orientering/instruks i avfallsrom (restavfall/plast/papp-og-papir/glass-og-metall). Papp/emballasje skal brettes sammen og flatpresses før det kastes i papircontainer.

Det er forbudt å hensette «ting og tang» som ikke går i containerne i avfallsrom. Seksjonseier må selv sørge for å bringe spesialavfall og ting som ikke går i avfallscontainerne til kommunens avfallsmottak.

Seksjonseier/beboer har ansvar for å bidra til orden/renhold i felles avfallsrom, tørke opp etter seg om det blir sølt, ikke sette noe igjen, etc, etc.

7. Terrasser og fassader

Seksjonseier kan ikke, uten eget samtykke fra styret, montere følgende; parabol, antenner, endrede utelys, markiser, solskjermer eller andre innretninger utenfor vinduer eller på/utenfor terrasse. Seksjonseier plikter, i så tilfelle, for egen regning å fjerne eller bytte slike innretninger etter pålegg fra styret.

Fra 2018 er det åpnet for å kunne montere varmpumper, forutsatt at retningslinjer for spesifikasjoner og montering fastsatt av styret juni2018 blir fulgt. Kontakt styret før slik anskaffelse for å følge retningslinjene.

Sameiets standardfarger skal benyttes ved evt utvendig maling/rep.

Rustfritt stålrekkverk på terrasser gulner og korroderer dessverre over tid. Rustfarga rekkverk er svært skjemmende for hele fasaden og inntrykket av sameiet. Seksjonseier oppfordres til å behandle rekkverket med jevne mellomrom, anvisning til virksomt middel fås ved henvendelse til styret, eller på oppslagstavle inngang. Aktuell behandling ser ut til å holde i 2-3 år.

Seksjonseier er også selv ansvarlig for vindusvask. Vis hensyn og varsle gjerne beboer under deg ved vindusvask.

8. Dører / boder og fellesrom

Alle ytterdører skal holdes låst.

Seksjonseiers nøkler/kodebrikke ytterdør må ikke være merket med navn og adresse, dette for å unngå enkel sporbarhet til sameiet for nøkler på avveie / evt tap av nøkkel. Evt ny «systemnøkkel» kan kjøpes hos firma Sikring og Låsservice – fullmakt for dette må først innhentes fra styret v/styreleder. Ny kodebrikke kan kjøpes ved henvendelse til styret – pris pt kr. 300.

Private boder i kjeller skal av seksjonseier holdes «rene og tørre». Dette for å unngå fukt og evt vond lukt, - fukt og skitt fører til soppdannelser og fare for skade på fellesarealer. Obs. - det er forbudt å lagre gjenstander eller væskebeholdere el.a. som kan medføre økt brann- og eller eksplosjonsfare.

I oppgang, kjellerganger, avfallsrom eller andre fellesarealer er det forbudt å hensette eller plassere egne gjenstander/eiendeler. Sykler plasseres i felles sykkelbod/utvendig stativ, - eller i egen bod dersom den ikke blir brukt over lengre periode. Seksjonseier plikter å påse at en selv eller evt leietakere ved utflytting ikke gjensetter eiendeler i fellesarealer, og å ta ansvar for fjerning i så fall.

9. Parkering etc

Garasjeport skal holdes lukket og garasjedør låst

Seksjonseiere skal kun parkere på egen parkeringsplass. Eventuelle ekstra biler uten fast plass kan ikke parkeres på sameiets eiendom. Utenfor oppmerkede parkeringsfelt er parkering på sameiets fellesarealer forbudt. Seksjonseier plikter å påse at deres gjester parkerer i hht reglene.

Sameiet har parkeringsplasser avsatt og merket for gjester. Dette er korttidsplasser med maks parkeringstid 48 timer. Dersom alle gjesteplasser er opptatt, må gjester parkere utenfor sameiets eiendom. Gjesteparkering på sameiets eiendom foregår på eget ansvar.

10. Dyrehold

Sameiets vedtekter tillater dyrehold. (vedtekter pkt 2.6)

Dette forutsetter likevel at dyreholdet ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Den enkelte sameier plikter å skjøtte sitt dyrehold, ta hensyn og sikre at fellesarealer inne eller ute ikke blir ekstra belemret, og når nødvendig selv sørge for aktuelt renhold i fellesarealer som følge av dette.

Sameiet henstiller til seksjonseiere som leier ut sine leiligheter om ikke å tillate dyrehold. Dette for å begrense omfanget noe, og å hensynta den utfordringen det uansett er i et sameie der det alltid vil være noen som av helsemessige- eller andre årsaker har problemer med omfanget av dyrehold.

11. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan medføre sanksjoner.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Haugesjøen Brygge

Det innkalles herved til ordinært årsmøte

mandag 28.04.2025 kl. 18:00 Sted: Quality hotell Maritim, Åsbygt. 3 (møterom Utsira)

Dagsorden:

- 1 Konstituering
- 2 Årsmelding
- 3 Årsoppgjør og revisjonsberetning
- 4 Godtgjørelse til styret og revisor
- 5 Saker til behandling
 - 5.1 Montering av vannstopper i alle leiligheter
 - 5.2 Markise til solskjerming
- 6 Valg
- 7 Informasjon

Velkommen til årsmøte!

Haugesund, 08.04.2025
Styret i Sameiet Haugesjøen Brygge

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.

Styret foreslår:

- Styreleder kr. 30.000,-
- Styremedlemmer kr. 10.000,-
- Varamedlemmer kr. 5.000,-
- Revisors godtgjørelse fastsettes etter regning.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

5. Saker til behandling

5.1 Montering av vannstopper i alle leiligheter

I august 2024 ble det besluttet å få montert egen vannmåler i alle leilighetene i sameiet Haugesjøen brygge. Styret fant det naturlig og anbefale alle leilighetseiere å få montert vannstopper samtidig. Av 76 var det 70 som godtok vår anbefaling. Styret syntes det var viktig at alle fikk vannstopper da forsikringsprisen stiger mye hvert år på grunn av vannskader. Mer enn 80 % av forsikrings skadene skyldes vannlekkasjer. If forsikring vil redusere forsikringsprisen med 15% når alle har fått montert vannstopper. Det utgjør ca. kr. 60.000,-. Styret ber nå årsmøte stemme over at også de siste 6 leilighetene pålegges å montere vannstopper.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

5.2 Markise til solskjerming

Se vedlegg.

Forslag til vedtak: Etter anbefaling fra arkitekt Thomas Brekke skal markisen leveres i ensfarget mørk grå, tilnærmet vinduslistene. I tillegg skal den ikke trekkes lengre ut enn til gelender.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

6. Valg

To styremedlemmer for 2 år

Ett varamedlem for 2 år
Valgkomite

Valgkomiteen har bestått av: Gerd Lillian Skaar og Harald Korsedal + de velger et tredje medlem.

7. Informasjon

Etter at den formelle delen av årsmøtet er avsluttet, vil styret informere. Se vedlagt innspill fra Arne og Gerd Lillian Skaar og styrets informasjon.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn): _____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøte for Sameiet Haugesjøen
Brygge mandag 28.04.2025

Sted: _____ Dato: _____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun én fullmakt per person.

Borettslagslova § 7-3. Fullmektig.

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

Eierseksjonssameier: Ingen begrensning i antall fullmakter per person.

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

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

Årsmelding 2024 for Sameiet Haugesjøen Brygge

STYRET

Styret har bestått av:
Styreleder, Losha Naidoo Tangjerd, Hasselgata 38 B
Medlem, Kjell Marø, Holmegata 81
Medlem, Ole Vikre, Holmegata 79
Medlem, Atle Furdal, Kon-Tikivegen 1 A
Medlem, Kristi Jane Smith, Holmegata 81
Varamedlem, Hans-Arvid Svellingen, Lynghaug 13

Årsmelding 2024 for Sameiet Haugesjøen Brygge

Valgkomite:

Harald Korsedal

Terje Haugland

Gerd Skaar

MØTER

Det er avholdt 4 ordinære styremøter og diverse møter i forbindelse med forberedelser for montering av vannmåler og vannstopper. I tillegg har vi hatt 3 møter med Vestbo.

VEDLIKEHOLD

Det ble avholdt dugnad 22. og 23. april med særdeles godt fremmøte. 26 personer stilte opp og det ble gjort mye godt arbeid. 20 personer som ikke kunne stille, bidro med kr.500,- Disse ekstra dugnadspengene ble brukt til å rengjøre garasjen på dagtid og få malt nummer på parkeringsplasser mot en rimelig betaling.

Det ble i august besluttet å få montert egen vannmåler i hver leilighet. Det ble samtidig sterkt anbefalt å få montert vannstopper samtidig. 70 av 76 godtok styrets anbefaling. Vi har i ettertid fått flere tilbakemeldinger om at alarm har gått og det viser fuktighet på gulv. Styret har i ettertid besluttet at det blir tatt opp på årsmøtet om pålegg til at alle 76 leilighetene skal ha vannstopper. Vi vil oppnå ekstra rabatt fra If forsikring når alle leilighetene er utstyrt med vannstopper.

Åpne / stengemekanismen til ytterdørene i begge blokkene ble erstattet med nye.

I blokk 79 ble det fjernet 11 sykler. Det ble i forkant advart om dette pr. skriv til alle eiere 29.1- 2024 Vi har ikke fått tilbakemelding om at noen har savnet sin sykkel. Dette var sykler uten luft i dekkene, og som hadde stått i sykkelbod i mange år.

Like før jul gikk det alarm på kloakkpumpene. Den ene pumpen stoppet og ble så sendt til overhaling. Den er nå på plass igjen etter full overhaling. Noe tau lignende hadde festet seg på akslingen, og tennene trenkte en behandling. Det var mye kraftig fett i kummen og ble anbefalt av Caverion å bestille bil for å fjerne fett.

Vi har nå bestilt ny port til garasjen for levering uke 10. Vi har i denne forbindelse bedt om service og diverse sjekk 1 gang i året med garanti i 5 år.

Styret har startet arbeidet med ekstra sikring av glass på balkong. Montering av rustfrie beslag vil bli utført i løpet av 2025.

ØKONOMI

De økonomiske forhold beskrives i vedlagte årsregnskap

ANNEN INFORMASJON FRA STYRET

I våren var vi i minus og måtte låne kr. 115.000 av Vestbo. Dette skyldes i stor grad at de gamle vannmålerne har vist feil i mange år. Vi har hatt 2 møter med teknisk HK. Selv om vi kan vise til tall som er skyhøye i forhold hva som vises på nye målere, kom vi ingen vei med HK. De økonomiske forhold er nå i bedring og beskrives i vedlagt årsregnskap.

Ref. sameiets vedtekter ,vedlikehold 5.1 – 5.7seksjonseiers plikt til å vedlikeholde sin bruksenhet punkt a til i: dersom det er behov for å bruke sameiets forsikring ved skade i leilighet er det normalt eier av leiligheten som skal betale egenandel på forsikringen. Forsikringen har steget med 40% fra 2024 til 2025. Egenandelen er nå steget fra nå 10.000,- TIL KR. 15.000,-

Styret minner igjen om seksjonseiers ansvar i fht. eventuell utleie av leilighet. Følg sameiets ordensregler og vedtekter. Det er krav til seksjonseier om oppfølging av egne leietakere med god informasjon, tilvisning av parkeringsplass, bruk av fellesarealer og bossrom etc. Det er plikt om å underrette styret / Vestbo om alle utleieforhold og oppgi navn og kontaktpunkt på leietaker. Dette skal inn i portalen!! I dag er det ca. 10 av 25 som har lagt leietaker inn i portalen.

Gjesteparkering er kun tiltenkt gjester. Vi ser nå stadig at alle gjesteplasser er opptatt dag og natt, arbeidsdag som helg . Det gjelder også flere varebiler. Vi mistenker sterkt at dette er folk som er leietakere , gjerne flere i en mindre leilighet. De ser selvfølgelig ikke dette skrivet. Vi ber derfor de som leier ut. Vennligst undersøk . Dersom det er mer enn 1 bil tilhørende en leilighet og en kun har 1 parkeringsplass, må den ene bilen plasseres utenfor sameiets område. Parkering av beboere skal alltid foretas på tildelt parkeringsplass.

Vår vaskedame i mange år måtte dessverre av helsemessige årsaker slutte i jobben. Hun er sterkt savnet av flere. Vi bruker nå Haugaland rengjøring til vask av ganger og trapper.

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.02.2025

Arsregnskap 2024 Sameiet Haugesjøen Brygge

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader		1 938 849	1 753 128	1 823 383	2 096 890
TV/ Internett		320 503	349 068	330 000	321 936
Andre inntekter		8 500	0	0	0
Sum inntekter		2 267 852	2 102 196	2 153 383	2 418 826
Kostnader					
Lønn	2	109 251	113 586	115 000	41 400
Styrehonorar	2	75 000	50 000	50 000	75 000
Refusjoner	2	-54 546	0	0	0
Arbeidsgiveravgift og andre lønnskostnader	3	18 638	23 244	27 950	9 100
Sosiale kostnader/ aktiviteter	3	2 369	663	2 000	2 500
Dugnadsutbetaling		2 000	0	5 000	0
Energi, strøm		63 474	72 956	100 000	64 000
Renovasjon, vann og avløp		437 536	290 986	320 000	20 000
Renhold		111 856	21 973	20 000	121 300
Verktøy, inventer, rekvisita		4 413	1 766	3 425	4 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger		150 984	140 297	200 000	300 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde		104 488	114 353	135 000	200 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr		4 029	0	0	0
Rehabiliteringsprosjekter		0	1 317 500	0	0
Periodisk vedlikehold (heis, alarm)		191 017	95 908	118 600	54 000
Avskrivninger eiendeler	4	36 278	36 278	36 278	36 278
Serviceavtaler		114 636	74 239	105 000	140 000
Forsikringskadesaker		40 000	8 000	0	10 000
Revisjonshonorar		6 370	6 045	5 980	6 370
Forretningsførerhonorar		93 151	88 565	93 150	97 850
Forretningsførerhonorar - tilleggstjenester		23 400	30 039	18 500	18 400
Vaktmestertjenester		22 835	7 450	10 000	23 000
Andre tjenester		0	625	0	0
Telefon/datakostnader		571	300	500	500
Porto og andre forsendelseskostnader		5 923	6 408	7 000	6 000
TV/ Internett		319 689	341 612	330 000	335 800
Kontingenter, sikringsfond		2 130	1 990	2 000	2 130
Forsikring		279 060	223 246	245 000	390 000
Andre driftsutgifter (gebyrer, gen.forsaml. reisekostnader m.m)		1 876	1 959	3 000	2 000
Sum kostnader		2 166 429	3 069 988	1 953 384	1 959 628
Driftsresultat		101 423	-967 792	199 999	459 198
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		4 345	22 080	0	0
Rentekostnader		1 206	62	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-3 140	-22 018	0	0
Årets resultat		104 562	-945 774	199 999	459 198
Overført til/fra annen egenkapital		-104 562	945 774	0	0

Arsregnskap 2024 Sameiet Haugesjøen Brygge

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre fellesanlegg	4	189 574	222 072
Andre eiendeler	4	8 505	12 285
Sum anleggsmidler		198 079	234 357
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		23 516	9 311
Forskuddsbetalte kostnader		81 640	84 896
Andre restanser		10 000	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		445 594	368 200
Innestående på sparekonto		154 032	147 681
Sum omløpsmidler		714 782	610 088
SUM EIENDELER		912 861	844 445

Arsregnskap 2024 Sameiet Haugesjøen Brygge

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		730 945	1 676 719
Årets resultat		104 562	-945 774
Sum opptjent egenkapital		835 507	730 945
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 016	6 036
Leverandørgjeld		56 278	93 440
Skyldig forskuddstrekk og arb.g.avgift		-3 636	1 803
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		11 818	12 221
Annen kortsiktig gjeld		7 878	0
Sum kortsiktig gjeld		77 354	113 501
Sum gjeld		77 354	113 501
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		912 861	844 445

Sameiet Haugesjøen Brygge, 31.12.2024

Losha Naidoo Tangjerd
Styreleder

Ole Vikre
Medlem

Kristi Jane Smith
Medlem

Kjell Marø
Medlem

Atle Furdal
Medlem

Note 0 - Informasjon om årsregnskapet

Arsregnskapet 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.

Arsregnskapet 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	496 587	1 406 083
Årets resultat	104 562	-945 774
Tilbakeføring avskrivninger	36 278	36 278
B. Årets endringer disponible midler	140 841	-909 496
C. Disponible midler pr 31.12	637 428	496 587
Avstemming		
Omløpsmidler	714 782	610 088
Kortsiktig gjeld	77 354	113 501
Disponible midler pr. 31.12	637 428	496 587

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Arsregnskapet 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 driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

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

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler

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

Oppstillingen over disponible midler følger følgende 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	90 433	101 365
5010 Timelønn	7 000	0
5020 Feriepenger	11 818	12 221
5330 Styrehonorar	75 000	50 000
5800 Refusjon sykepenger	-109 092	0
5801 Motkonto refusjon sykelønn	54 546	0
Sum	129 705	163 586

Styrehonorar utbetales etterskuddsvis etter endt styreperiode.

Det har vært en person ansatt som renholder i ca 19% stilling i 2024 + sporadisk lønn til ansatt vaktmester gjennom året. Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Arbeidsgiveravgift og andre lønnskostnader/ sosiale kostnader

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	16 622	21 342
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	1 666	1 723
5920 Yrkesskadeforsikring	350	178
5995 Andre sosiale kostnader	2 369	663
Sum	21 008	23 906

Note 4 - Eiendeler

	Ei-bil ladestasjon	Nødstiger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	324 984	18 900
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	324 984	18 900
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	135 410	10 395
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	189 574	8 505
Årets avskrivninger :	32 498	3 780
Anskaffelsesår :	2020	2022
Antatt levetid i år :	10	5

Resultat og balanse med noter for Sameiet Haugesjøen Brygge.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Haugesjøen Brygge

Styreleder	Losha Naidoo Tangjerd (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Kjell Marø (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Ole Vikre (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Kristi Jane Smith (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Atle Furdal (sign.)	26.03.2025

Til årsmøtet i Sameiet Haugesjøen Brygge

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om 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 rettviseende bilde.

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

Haugesund, 27. mars 2025
Deloitte AS

Jørn Marcussen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Marcussen, Jørn-Didrik

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5990-4-1647836

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-03-27 09:57:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GD680-OV28V-KJPFU-V8TTH-VBM3D-75ARN

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 signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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

Brit Rannestad/Geir Pedersen

Leilighet 5. etasje, Holmegata 81.

Til Styret i Sameiet Haugesjøen Brygge

v/formann

MARKISE TIL SOLSKJERMING TERASSE.

Vi er optimistiske og søker igjen om å få installert markise på terrassen. Sist vi søkte fikk vi blankt avslag og råd om å anskaffe oss parasoll. Siden den gang har vi «brukt opp» 3 parasoller grunnet vind som gjør parasollen til en vindfanger. I ett tilfelle ble den så vidt berget på vei ned til naboen!

Vi søker nå styret om å få installert en markise av god kvalitet og som innrullet blir oppbevart i en kassett på veggen. Vi bor på solsiden og tror at flere enn oss har bruk for dette!

Vi har vært og sett på ulike alternativer. På BOHUS fant vi en markise som var 3 m (lang) x 2,5 m, Mørk grå i farge og manuelt drevet og den oppbevares i en kassett på veggen når den ikke er i bruk. Pris kr. 6 999,-. Den er ikke lagervare og bestillingstid er 4-6 uker.

På OBS Bygg fant vi en markise som var 3,5 m (lang) x 2,5 m. Den har også en kassett som markisen rulles inn i og den er motorisert. Fjernkontroll følger med noe som gjør den lett å regulere. Denne markisen er lagervare og fargen er mørk grå. Pris kr 4 700,-.

Foreslår at styret er administrator for den markisen som velges, slik at de som ønsker å anskaffe seg en slik, kontakter styret for info om type markise og hvor den kan kjøpes slik at markisene blir enhetlige. Vi foreslår at beboer selv må påkoste oppheng.

Begrunnelsen for avslag sist var ene og alene fasadeendring! Det ble i mange år påpekt behov for varmepumpe som også ble avslått med fasadeendring. Men for noen år siden ble det dog tillatt når en valgte lik utforming av kassene til varmepumpene. Slik blir det også for markisene, alle blir like og når de ikke er i bruk er de inni kassetten på veggen.

Ser frem til et positivt resultat!

Med vennlig hilsen

Brit Rannestad / Geir Pedersen
Brit og Geir

Svar til Skaar vedr. felleskostnadene -2025

Styret synes også det er på sin plass med en orientering om dette.

Kostnad vann

I 2021 ble det avlest 9000m³. i 2022 7200m³. i 2023 8500m³, i 2024. Etter det ble montert nye hoved målere, ble forbruket 5273m³. Diff. 9000 til 5273 = 3273 ganget med dagens pris kr. 64= kr.238.528,- Da det høsten 2024 ble montert måler i hver boenhet, ser vi nå at beboere tenker vannforbruk og pris. Totalt forbruk i 2025 ser ut til å bli på ca. 4700m³. Etter hva vi kan se av tallene i 2025. Ganget med dagens pris pr. m³ kr.64 vil det utgjøre ca. kr. 300.000, -

På spørsmål om få oppgitt økning i prosent, kan vi bruke fellesutgiftene minus Telia på kr. 325.000, - Da får vi utgift vann300.000: 2.050.000 (fellesutgift uten Telia) = 14,6%

Forsikringspremien fra IF har steget mye de siste årene på grunn av mange forsikringssaker. De aller fleste på grunn av vannskader. Følgende tillegg på premien fra If. Opp 25% i 2022, 12,5 % i 2023, 25% i 2024 og hele 40% for 2025, som gir et tillegg på kr. 111.000, - Faktura fra IF i 2025 er 391.000, - I 2022 var premien 191.000, -Diff. 200.000, - (1 måneds inntekt.)

Som forklart under årsmeldingen, var vi på vårparten 2024 i minus og måtte ta opp lån av Vestbø. Melding fra Otis heiskontroll om nødvendig utskiftinger og forbedringer ville bli utført våren 2024. Styre måtte be om å få denne jobben utsatt til etter ferien på grunn av økonomien. Tidligere styret har besluttet at vi bør få inn kr. 250.000, - på sparekonto de neste årene. Det har tidligere vist seg å være vanskelig på grunn av nevnte saker.

For 2025 står ny garasjeport klar for montering uke 10. Vi har videre bedt om årlig service med garanti de første 5 årene. Styret vurderer også å montere ekstra sikring av glass feltene på balkongene denne høsten.

Vi forventer ellers store utgifter på lysarmaturer som må skiftes ut. På grense mot nabo i nord, får vi nok en del utgifter til gjerde. Det er ellers stigning på de fleste poster hvert år. Sameiet Haugesjøen brygge er nå 17 år, og det merkes på utgiftene.

For å oppnå disse målene har styret besluttet at felleskostnadene forblir uendret.

Mvh. Styret i sameiet Haugesjøen brygge.

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

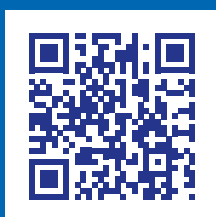
SpareBank 
SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:





Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

Oppdragsnr: 2501260016 / Øystein Vestre, tlf. 90683633
Holmegata 79, 5523 Haugesund
Gnr. 38, bnr. 127, snr. 64 i Haugesund kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____

Akseptfrist: _____ / _____

kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

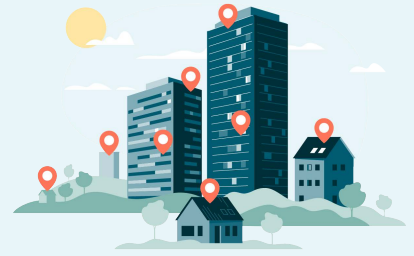
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

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 MiniID.

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 AVTALERETTLIGE 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.

Oppdragsnr: 2501260016
Salgsoppgaven er sist oppdatert 02.02.2026

Øystein Vestre
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

906 83 633
oystein.vestre@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Haugesund
Postboks 473, 5501 HAUGESUND

eiendomsmegler1.no