Tilstandsrapport

Kvala Takst

Leilighet

Valhallgata 3, 5531 HAUGESUND

HAUGESUND kommune

gnr. 34, bnr. 19

Andelsnummer 58

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 39 m²



Befaringsdato: 09.04.2026 **Rapportdato:** 13.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22344-1180 **Referansenummer:** ME1310

Foretak: Kvala Takst AS **Takstingeniør:** Ingve Torgersen **Vår ref:** 20260144

Kvala Takst

NITO

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

Kvala Takst AS & Kvala Arkitekter AS

Kvala Takst og Kvala Arkitekter kan bistå med:
Energirådgivning/søknad om enova tilskudd, sakkyndig bistand på visning, reklamasjoner og eierskifte, tilstandsrapporter, skaderapporter samt andre takstoppdrag og rådgivning.

Arkitektene våre søker om tillatelse av ulovlige tiltak, bruksendring, manglende ferdigattest.
De utfører tegning og søknad, uavhengig kontroll samt arealplanlegging og detaljregulering.

For mer informasjon se kvala.no eller scan QR-koden.

Rapportansvarlig



Ingve Torgersen
Uavhengig Takstingeniør
ingve@kvala.no
938 89 276

NITO

Kvala Takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Bebyggelsen består av en leilighet i en bygning med flere boenheter.
Bygningen er oppført over 4 etasjer og kjeller.
Leiligheten disponerer en bod i kjelleren.

Det er i hovedsak innvendige bygningsdeler og overflater som blir kontrollert i leiligheter.

Vinduer med karmer av tre og PVC.
Inngangsdør med karm av tre.
Balkongdør med karm av PVC.

Gulv av betong.
Parkett på gulvoverflatene.
Malt murpuss og malt tapet på veggoverflatene.
Malt himling.

Innvendige dører med karmer av tre.
Dørblader i profilert utførelse.

Oppvarming av elektrisitet.

Helfliset bad/vaskerom med plassbygd dusj og vegghengt toalett.
Servant på vegg.

Kjøkkeninnredning av merket Epoq med integrerte hvitevarer.

Balkongene på fasaden mot vest skal i løpet av våren og sommeren utvides, oppgraderes og bli innglasset.

For øvrig henvises det til tilstandsanmerkninger gitt i rapporten.
Da boligen var møblert og bebodd kan det være skader som ikke er blitt registrert.

Denne rapporten kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innhold av.
Det oppfordres derfor til å kontakte undertegnede takstmann vedrørende eventuelle spørsmål om innhold i rapporten.

Se ellers tilstandsrapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

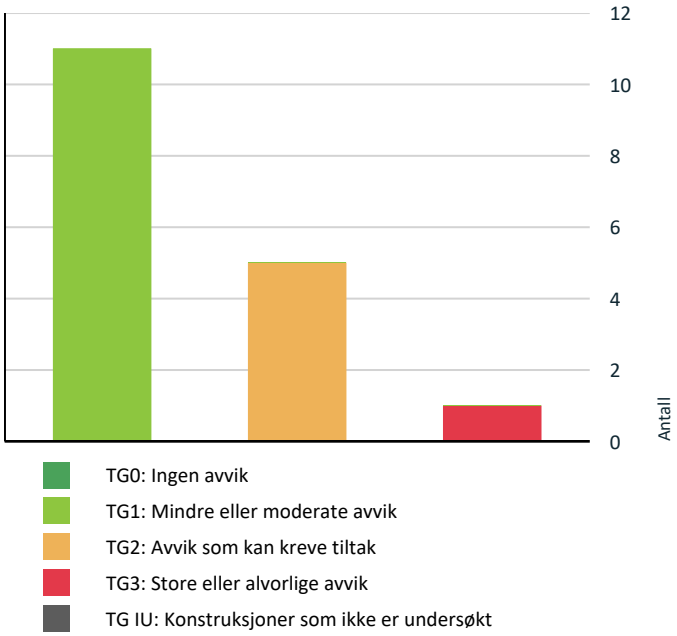
Lovlighet Gå til side

Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Mottatte tegninger er datert 1953.

Sammendrag av boligens tilstand

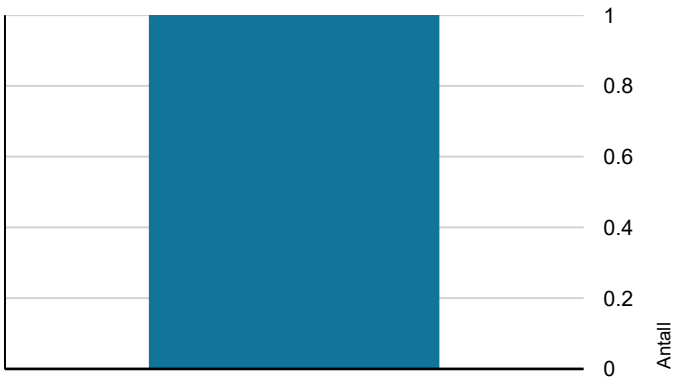
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1954

Kommentar
Ambita.

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

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karmer av tre og PVC.
Vindu med karmer av tre er datert 1984.
Isolerglass.

Det ble registrert mindre skade på pakning i vindu på soverom.
Forholdet vurderes som et mindre avvik.
Det ble opplyst ved befaring at vinduer med trekarm er planlagt utskiftet i regi av borettslaget.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør med karm av tre.
Dørblad i malt utførelse.

Balkongdør med karm av PVC.
Isolerglass i dørblad.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong mot vest.

Dekke av betong.
Tekket med PVC-duk (Sarnafil).
Avrenning til renne.
Rekkverk av tre. Rekkverk ble målt til 102cm.

Det ble opplyst ved befaring at f.o.m. uke 16 vil arbeider starte på vestfasaden av bygningen. Balkongene på bygningen skal fornyes, utvides og bli innglasset.

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

PVC-duken bærer noe preg av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da balkongene skal på sikt fornyes.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Parkett på gulvoverflatene.
Malt murpuss og malt tapet på veggoverflatene.
Malt himling.

Boligen var møblert på befaring.

Skruehull etter bilder, møbler og generell slitasje/bruksmerker må forventes. Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av betong.
Alle rom ble stikkontrollert for høydeforskjeller.

Det ble ikke registrert unormal skjevhet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med karmer av tre.
Dørblader i profilert utførelse.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.
Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
Bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt, skal være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.

Våtrom krever vedlikehold og ettersyn, og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggoverflatene.
Prefabrikkerte malte plater i himlingen.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvoverflaten.
Rommet har ingen varmekilde.

Nedsenk i dusj ble målt til ca 11mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert:
- 5mm motfall på gulvet. Motfall ble målt fra gulv ved dørterskel til ytterkant dusj.
- Ingen oppbrett av tettesjikt ved dørterskelen.
- Tilnærmet flatt gulv i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Forskriftsmessig fall og minimum 15mm oppbrett av tettesjikt ved dørterskel må etableres for å lukke avviket.

Konsekvens:
Lekkasjevann og vannsøl kan ta seg ut av rommet via døren.

Bruksvann i dusj blir ledet til sluk da det er etablert nedsenk på ca 11mm. Eventuelt vannsøl eller lekkasje utenfor dusjen vil ta seg til døren.
Det bemerkes at dersom avviket skal utbedres må rommet renoveres.
Det anbefales å etablere en midlertidig løsning ved f.eks å fuge dørterskel tett med elastisk fugemasse.

Kostnadsestimatet omfatter ikke rør- og elektroarbeid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Motfall.



Symptomer (oppsvulmet dørforing) på at vann har tatt seg til døren.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Slukmansjett er ikke synlig under klemring.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Slukmansjett kan være korrekt montert, men det kan ikke konstateres ved visuell inspeksjon i sluk.
Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av sluket.



Sluk.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rommet har vegghengt toalett, plassbygd dusj, servant på vegg og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres løsning for å synliggjøre en eventuell lekkasje fra innebygget sisterne.
Ved en lekkasje skal vannet renne ut nede på gulvet slik at eier blir klar over lekkasjen.

Konsekvens:
Ved en eventuell lekkasje vil det være vanskelig å oppdage dersom lekkasje skulle skje inne i sisternen.



Ingen drenering.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



Naturlig ventilering.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktmåling er foretatt i kjøkken.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%.



Fuktmåling.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Prefabrikkert kjøkkeninnredning av merket Epoq.
Benkeplate i laminat.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/fryseskap.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Rørskap montert på bad/vaskerom.

Vannrør utenfor leiligheten og i vegger er det borettslaget som har ansvaret for. Vannrørene i vegger er av eldre dato (TG2).

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast som er tilkoblet soilrør.

Avløpsrør av soil er det borettslaget som har ansvaret for.
Avløpsrørene som borettslaget har ansvaret for er av eldre dato (TG2).

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

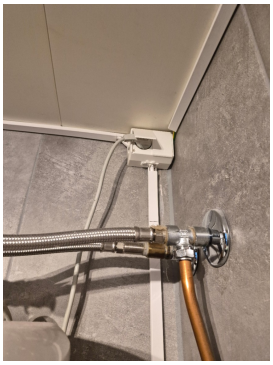
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Montert på bad/vaskerom.
Datert 2008.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



El-tilkobling.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Skrusikringer.

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.
   Ukjent.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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

Generell kommentar

Vi ser etter åpenbare feil og mangler. Vi har begrenset kunnskap om kontroll av EL-anlegg, og anbefaler at anlegget blir kontrollert av en godkjent elektroinstallasjonsvirksomhet.

Det anbefales el-tilsyn hvert 5. år.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

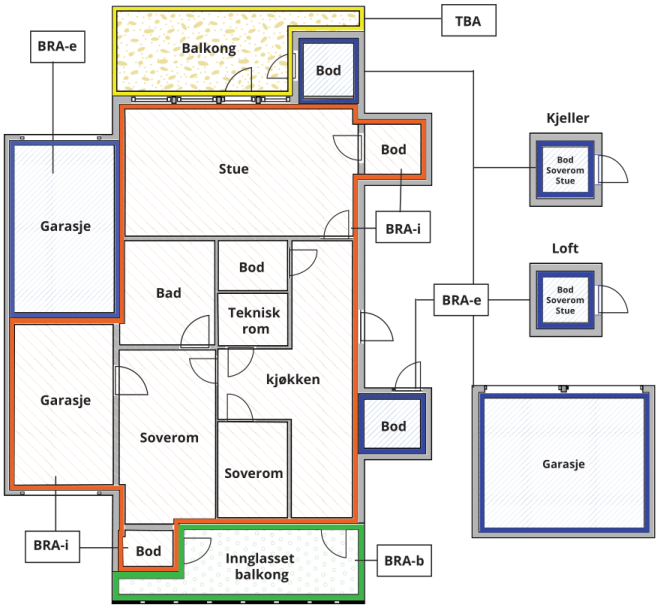
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	39	9		48	6
SUM	**39**	**9**			**6**
SUM BRA	**48**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Mottatte tegninger er datert 1953.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Ingve Torgersen	Takstingeniør
	Anette Trengereid	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	34	19		0	14448.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Valhallgata 3

Hjemmelshaver
Blokkbygg Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BLOKKBYGG BORETTSLAG	953578603			Trengereid Anette

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
58

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Valhallgata på Hemmingstad i Haugesund kommune.
Et etablert og konsentrert boligområde.
Kort avstand til skoler, barnehager, butikker, idrettsanlegg og turområder.
Utsikt mot vest og tover nabobebyggelsen.

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

Tomten er opparbeidet med plen og asfalterte/gruslagte gangstier.
Noe beplantning.
Asfalterte parkeringsplasser.

Tinglyste/andre forhold

Fellesutgifter: Pr i dag ca 3.000,- pr.mnd. Det ble opplyst at fellesutgiftene skal stige med ca 2.000,- etter at oppgraderingene på fasaden og balkongene er ferdigstilt.

Kommuneplan

Boligområde.

Konsesjonsplikt

Ikke konsesjonsplikt.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en leilighet i en bygning med flere boenheter.
Bygningen er oppført over 4 etasjer og kjeller.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Befaring.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	27.04.1953		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•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.

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Denne rapporten er gjennomlest og godkjent av selger før bruk.

Vi har ikke flyttet på dusjkabinett, vaskemaskin, oppvaskmaskin og andre tunge møbler. Årsaken til dette er frykten for skader på inventar, samt HMS hensyn.

Interessenter oppfordres til å ta kontakt med oss ved spørsmål om rapporten.

Begrensning av rapportens omfang:
Undersøkelsene er begrenset til innvendig i boligen og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Iøynefallende vedlikeholdsmangler eller skader utvendig eller i fellesarealene, adkomst til boligen og tilleggsdel skal bemerkes.

Tilstandsrapporten er utarbeidet med NS 3600:2018 som grunnlag.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele Karmøy AS

Oppdragsnr.
2-0115/26

Selger 1 navn
Anette Trengereid

Gateadresse
Valhallgata 3

Poststed	Postnr
HAUGESUND	5531

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0115/26

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar | Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar | Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar | Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0115/26

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Oppdatering av altan osv

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0115/26

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2-0115/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anette Trengereid	9b03ee68012db225bfe3 d53bdf78ce2699a628dc	10.04.2026 19:22:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0115/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Vedtekter

for **Blokkbygg borettslag** org nr 953 578 603

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 20.10.1954, sist endret den 24.4.2008

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Blokkbygg borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Haugesund kommune og har forretningskontor i Haugesund kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 50,- .

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har…… rett til å eie inntil ……..av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Boligopplysninger:

Blokkbygg Borettslag		**Vår ref.:**	2152/58	**Fødselsdato eier:**	24.07.1991
VALHALLGATA 3 A		**Type:**	Frittstående borettslag		
5531 HAUGESUND		**Eiere:**	Anette Trengereid		
Organisasjonsnr:	953 578 603	**Andelsnr:**	58		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 016**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Fellesutgifter	3 016

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	321 767	Gjeld siste årsoppg.:	327 730
Klient ajourf. lån:	52 056 882	Klient gj. s. årsoppg.:	52 227 457

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 32408456729, Haugesund Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 30.03.2026: 5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 133
Saldo per 30.03.2026: 10 056 882
Andel av saldo: 62 162
Første termin/første avdrag: 15.05.2022 (siste termin 15.04.2037)

Lånenummer: 32408722941, Haugesund Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 30.03.2026: 5.39% pa.
Antall terminer til innfrielse: 62.6
Saldo per 30.03.2026: 42 000 000
Andel av saldo: 259 605
Første termin/første avdrag: 15.09.2025 (siste termin 15.05.2031)

Borettslaget har besluttet rehabilitering på ekstraordinær generalforsamling 13.05.25 med låneopptak på 90 millioner.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Niels Petter Solberg
Adresse:	Valhallgt 7 A
Postnr/-sted:	5531 HAUGESUND
Telefon:	Mob.: 91180925
E-post:	946450197-NO@cogidocs.net

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	327 730	Andre inntekter:	251
Annen formue:	52 832	Utgifter:	6 536		

7: Pålydende

Pålydende:	50	Opprinnelig innskudd:	2 800
Andelsnr:	58	Partialobligasjonsnr:	00058

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1954
Gårds/bruksnr:	34/21, 34/131, 34/128, 34/19
Bygningstype:	Lavblokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP588352

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1954	Første innflytting:	01.01.1954	SSBnr:	H0203
Etasje:	2.	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		

Boligopplysninger:

Blokkbygg Borettslag	**Vår ref.:**	2152/58	**Fødselsdato eier:**	24.07.1991
VALHALLGATA 3 A	**Type:**	Frittstående borettslag		
5531 HAUGESUND	**Eiere:**	Anette Trengereid		

Organisasjonsnr: 953 578 603

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	1
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	152-002

Fasiliteter:

Kollektivt tilknyttet Get med grunnpakke TV og internett

Borettslaget har vedlikeholdssystemet «Vestbo Vedlikeholdsplan»

Borettslaget har HMS-løsningen "HAUBO HMS"

Borettslaget har besluttet rehabilitering på ekstraordinær generalforsamling 13.05.25 med låneopptak på 90 millioner.

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:**_____

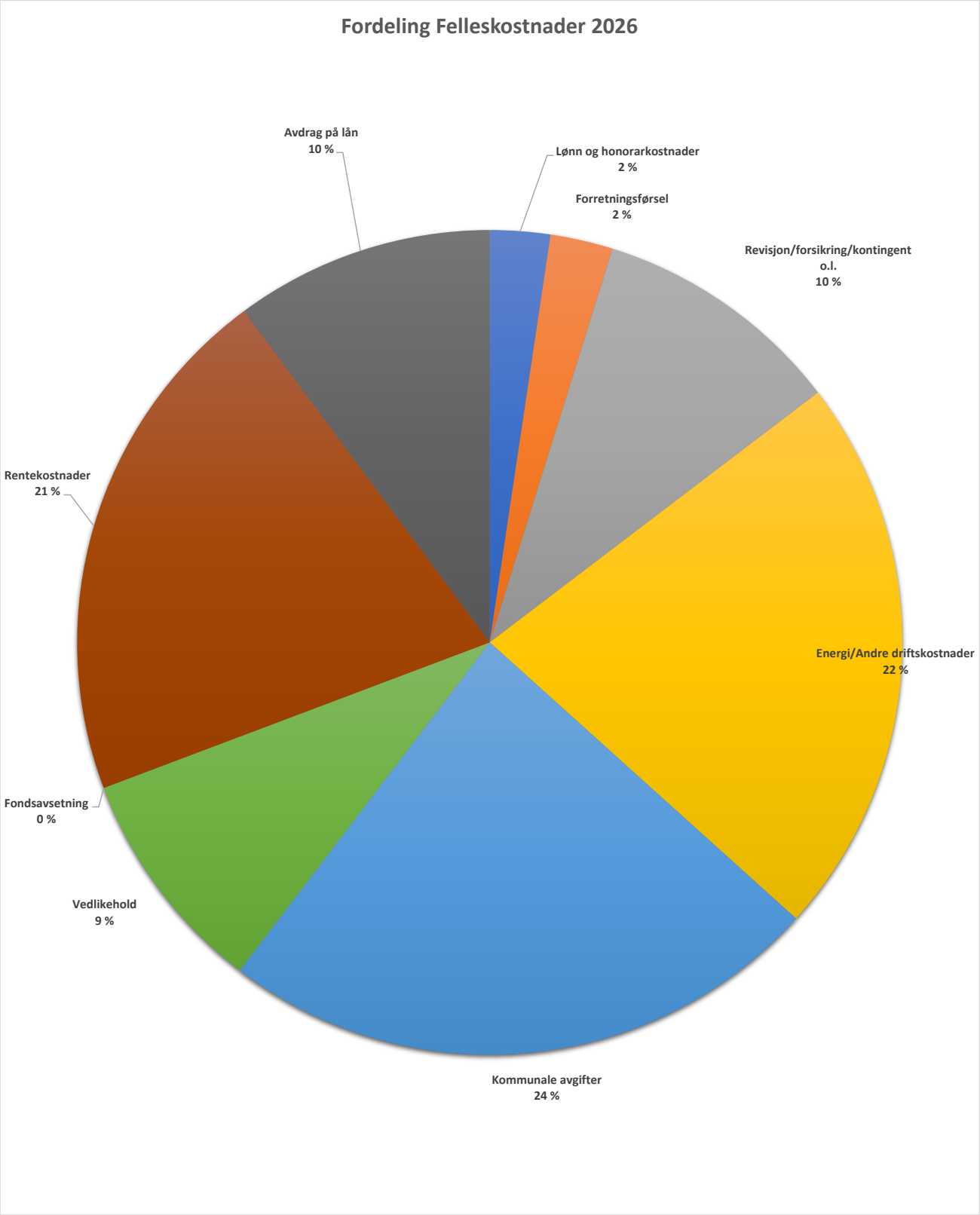
_____

Anette Trengereid

Andelseiers underskrift

2152 Blokkbygg Borettslag

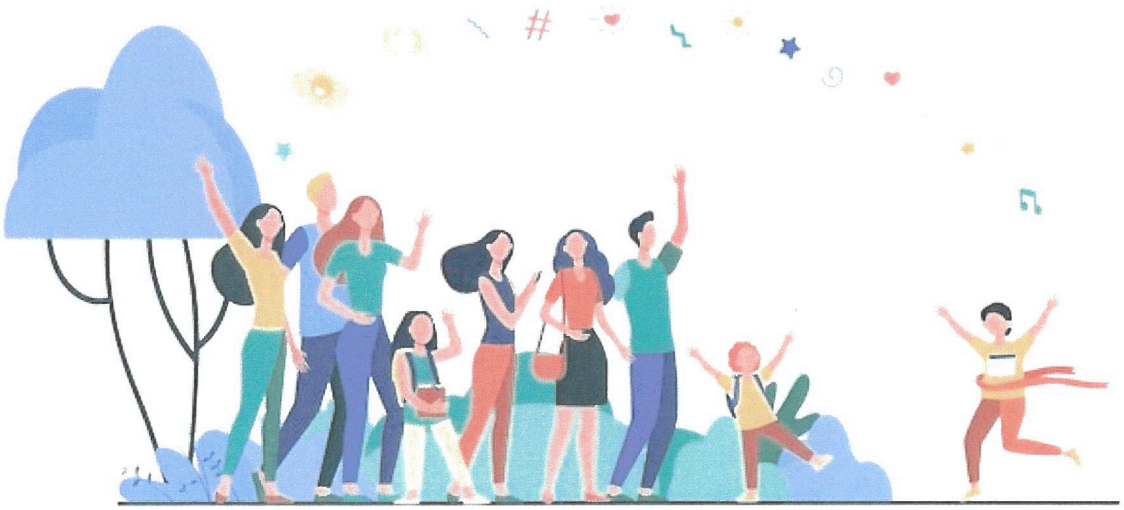
Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



Velkommen til Blokkbygg Borettslag



Beboernes rettigheter og plikter



ORDENSREGLER
for
Blokkbygg Borettslag

Borettshaverne er ansvarlig for at disse regler blir overholdt. Meldinger fra styret til andelseierne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme måte som ordensregler.

Reglene tar bl. a. sikte på å sikre andelseierne orden, ro og hygge i hjemmene. Respekter styrets beslutninger, støtt opp om arbeidet som vår vaktmestertjeneste utfører på vår eiendom. Er det noen som har noe å klage på, så send skriftlig melding til styret. Styrets medlemmer har taushetsplikt.

Blokkbygg skal være et borettslag med god standard og positiv opplevelse for beboere i alle aldersgrupper. Alle skal føle seg trygge i sitt hjem.

Alle henvendelser til styret loggføres og må derfor gjøres skriftlig til vår email: blokkbygg@heihaubo.no. Er du ny beboer i borettslaget og har mange spørsmål så er det fint om disse samles i en og samme mail.

Ved nødsituasjoner kan styret kontaktes på mobil.

Kontaktinfo og beredskapsplan finner du i våre oppslagstavler i hver oppgang.

Rev. Høsten 2025

1. Kjellere, oppganger og postkasser.

Det er ikke tillatt å bruke kjellere, oppganger, trapper som oppholdsrom eller lekeplass. Foreldre og foresatte har plikt til å påse at barn ikke oppholder seg eller lager sjenerende støy på disse områdene. Vi gjør oppmerksom på at røyking ikke er tillatt i fellesarealer og baldakine.

a. Viktig forebygging for trygghet mot brann og tyveri, er å påse at kjellerdørene alltid er låst.
b. Alle har egne boder for oppbevaring av private eiendeler. Elektriske installasjoner og våtrom artikler skal ikke forekomme i disse bodene. Både av hensyn til brannutvikling og vannlekkasje. Uthenting av strøm fra fellesanlegget er forbudt til privat forbruk. Føring av vann/kloakkrør og elektriske ledninger ned gjennom tak/vegg fra leiligheter og inn til kjellerbod eller kjellerareal er ikke tillatt.
c. Fellesarealet i kjelleren kan benyttes over en **kort tid** og må merkes med eierens navn. Ting som ikke er merket med navn, vil eventuelt bli kastet på våren under dugnadsarbeidet. Bildekk skal oppbevares i privat bod.
d. Private postkasser må alle bruke navneskilt på rett plass, det tillates ikke skriving med tusj eller andre skrivesaker på selve postkassen. Nei til reklame fås på posten.
e. For oppbevaring av mopeder/motorsykler må det søkes styret om godkjenning. Bensintanken på disse skal enten være helt full eller helt tom.
f. Våre oppganger er også rømningsveier. For å unngå røykutvikling om det skulle oppstå brann er det kun dørmatter og ingen annet rekvisita som kan plasseres utenfor dører og ellers i oppgangen. Dette gjelder også julepynt.
g. Lading av el batterier til sykkel, sparkesykkel eller lignende skal under ingen omstendigheter foregå i kjellere eller trappeoppganger, dette er fordi vi ikke har rom som er tilrettelagt og sikret for lading av slikt utstyr enda. Sørg for at sykkelen står på et ubrennbart underlag og i et rom med brannvarsling. Oppbevar elsykler og el-sparkesykler ute så langt det lar seg gjøre. Ikke lad om natten. Bruk originalt ladeutstyr.
h. Alle våre beboere må merke inngangsdøren inn til leiligheten med navneskilt på ringeklokke eller dør slik at besøkende og de som skal utføre arbeid i bygningene og leiligheter vet hvem som bor hvor.

2. Bruk av vaskeri.

a. Nøkkel og avtale til vaskerom fås ved henvendelse til styret. Rydd opp etter deg, tørk av maskinene og sørg for at det er pent og ryddig til neste bruker. Spyling av gulvet i vaskekjelleren skal hver bruker utføre.
b. Påse at løse ting fjernes fra lommer og klær før vasking, det må ikke brukes klorin i maskinene. Brukerne er selv ansvarlig for eventuelle skader som måtte oppstå under

vasking, det kan ikke kreves erstatning fra borettslaget. Maskinen må ikke overbelastes.

c. Det er ikke tillatt å vaske eller å tørke tøy som tilhører andre enn borettslagets beboere. Skotøy skal ikke vaskes verken i vaskemaskin eller settes i tørkeskap. Meld fra til styret straks en feil eller skade oppstår. Husk å lukke vinduene i vaskeriet etter deg.

3. Parkeringsplasser.

Vi har begrenset antall parkeringsplasser.

a. Kjøretøyer skal parkeres på oppmerkede parkeringsplasser foran den bygningen som eieren av kjøretøyet bor i, ikke på parkeringsplassen til nabo bygningen.
b. Det er parkeringsforbud foran vaktmesterens verksted og styretkontoret. Bilparkering foran hovedinngangene er strengt forbudt. Husk at ambulanse, brannbil og renovasjon skal ha lett tilgang når det er nødvendig.
c. Vær nøye på at bilen parkeres innfor oppmålt område og ikke helt inn til murkanten inn mot gressplen. Dette området er reservert passasje for adkomst til og fra bil.
d. Det er ikke tillatt å parkere lastebiler, busser, campingvogner, bo-mobil og tilhengere på borettslagets eiendom.
e. Biler som ikke er i bruk og står på borettslagets eiendom skal fjernes av eier. Om nødvendig vil styret få disse fjernet på eiers regning. Ved gjentatte henvendelser fra styret eller vaktmester, vil eieren få skriftlig advarsel.
f. For tilgang til bruk av våre el-bil ladestasjoner ta kontakt med styret for søknad og gjeldende satser.
g. Bruk gangsti over gresset fra parkeringsplass og inn til bygningene. Om ikke så vil nyklippet gress/gjødsel på vår/sommer bli dratt med inn i trappeoppgangene.

4. Regler om ro i leiligheten.

a. Våre beboere har ulike arbeidstider, mange i turnus og med ulike behov for søvn. Det skal være ro i leiligheten fra kl.23.00. Vedlikehold og oppussing av leiligheter, med boring og banking er kun til følgende tider:
hverdag 07-19, lørdag: 09-16, søndag/helligdager: stille.
b. Ta hensyn til naboene ved bruk av musikkinstrumenter og musikkanlegg. Høy musikk kan være til sjenanse for naboene.
c. Bråk og uro i leiligheten, samt skrik og skrål i oppganger og balkonger/baldakine, som sjenerer naboene på sene kvelder eller utover nettene må ikke forekomme. ***Husk dine gjester er ditt ansvar.***

5. Fremleie.

Fremleie skal godkjennes av borettslagets styre. Fremleier må ikke flytte inn før godkjennelse foreligger og skal i tillegg møte med styret for gjennomgang av husregler og søknad om kjæledyr. Eier av leiligheten er ansvarlig for eventuelle skader og ulemper som fremleier måtte påføre borettslaget.

6. Dyrehold.

a. Det er ikke lov å holde hund eller katt, heller ingen andre kjæledyr, uten styrets godkjennelse. Man plikter også å orientere sine naboer ved anskaffelse av dyr.
b. **Hunder skal alltid gå i bånd**, og eier er ansvarlig for skader hunden påfører personer eller eiendom.
C. Hund og katteeier er ansvarlig for at dyrene ikke griser til i trapper, ganger, gårdsplass eller friområde, og må selv sørge for renhold og fjerning av ekskrementer.

7. Baldakine og altan.

a. De som bor på baldakinen må rengjøre disse utenfor sin leilighet. Sommertid for støv og skitt, vinterstid snø og is. Man skal også holde avløpene åpne.
b. Tøyristing må ikke forekomme fra altan eller vinduer. Det er ikke lov å henge klær til tørk på altanen høyere enn altanens rekkverk. Blomsterkasser skal monteres slik at de vender innover altanen.
c. Antenner, varmepumper og markiser må ikke monteres før man har søkt styret om tillatelse.
d. Styret kan pålegge andelseier å fjerne ting som er montert uten godkjennelse fra styret.
e. Innvendig maling av altan skal andelseier utføre selv, fargen skal være den originale. Maling deles ut av styret.
f. Det er kun elektrisk grill som er tillatt på våre private balkonger. (Ved eventuelle framtidige rehabilitering bygg så vil det bli vurdert om grill vil bli tillatt.).
g. Ikke kast mat eller legg ut mat til fugler fra balkong eller baldakine da dette tiltrekke seg skadedyr rundt våre bygg.
h. Installering av tv/data overvåking fra leiligheter inn i våre fellesarealer er ikke tillatt. På grunn av strenge HMS krav er det ikke lov å kaste ned søppel og bygningsmateriell fra balkonger/baldakine.
i. Ved vask/skylling av balkong sørg for at skittent vann og såpe ikke renner ned til naboens rekkverk og gulv.

8. Avfallshåndtering.

a. Matavfall skal i egnede poser som vaktmester leverer. Det er egen søppeldunk for dette. Matavfall tømmes hver 2. uke.

b. Papir skal i egen container som er merket papir. Alt som har med papir å gjøre skal kastes her. Esker skal brettes flate slik at det tar mindre plass. Papir tømmes hver 4. uke.

c. Plast skal kastes i egnede sekker som utleveres av vaktmester. Denne får dere utlevert etter behov. Plast tømmes hver 4.uke.

d. Restavfall skal kastes i egen container som er merket restavfall. Avfallet skal pakkes i poser og knyttes godt igjen. Dermed unngår vi at bosset flyter i containeren og lager vond lukt. Restavfall tømmes hver 2. uke.

e. Sett ikke fra deg søppelposer på baldakine og i oppgangen utenfor din inngangsdør i vente på at det skal kastes i søppelavfallet. Disse oppbevares inne i leiligheten fram til de bæres ut.

F. Det er viktig at felleskapet sørger for at våre miljøstasjoner holdes ryddig. Søppel som flyter rundt på eiendommen må vi alle hjelpe til med å plukke opp.

Husk! Maling, batterier, glass, bildekk, kasserte møbler, hvitevarer og frityrolje skal man selv levere til Årabrot miljøpark. Det samme gjelder avfall og annet søppel når man pusser opp eller flytter inn og ut av boenhet. Sørg for å fjern alt fra fellesareal kjeller ved flytting.

9. Kraner og ledninger.

a. La aldri en kran stå åpen når du forlater et rom. For å unngå sjenerende sus og smell i rørene, bør en kran aldri skrues helt opp. **Fett og frityrolje må ikke tømmes i vask eller sluk.**

b. For å unngå tette rør, bruk tungtvann av og til. Dette fås kjøpt i de fleste rørlegger butikker. Husk du er ansvarlig for å holde rørene i leiligheten åpne inn til hovedavløpsrørene. Kast ikke andre ting enn toalettpapir i toalettet. Vennligst ikke bruk gjenbrukspapir da dette har dårlig oppløsnings evne.

c. Vinduer og dører må alle andelseiere vedlikeholde med å olje hengsler, lås og skifte pakninger på vindu/dør når disse er slitne.

10. Oppussing:

Ved endring av vann og avløpsrør skal dette godkjennes av styret i forkant av arbeidet. Nødvendig dokumentasjon fra autorisert rørlegger på utført arbeid skal sendes styret.

a. Andelseier er forpliktet til å bruke autorisert rørlegger, elektriker og murer for å være dekket av forsikring.
b. Det er ikke tillatt å fjerne bærevegger. Ved fjerning eller flytting av øvrige vegger der det er el. Installasjon må autorisert montør benyttes.
c. Ifølge våtromsnormen skal baderom/toalettrom være sikret med membranduk på gulv og smøre-membran på vegger. Dersom man ikke har membran på vegg, kan en ikke dusje rett på gulvet, men må installere et dusjkabinett eller badekar. Dette for å forhindre lekkasje til underliggende leilighet/kjellerrom.
d. Dersom nåværende sluk ikke er godkjent, eller eksisterende sluk må flyttes vil dette bety arbeid i brannskille. Alt arbeid i brannskille er søknadspliktig til både styret og kommunen. Arbeid i brannskille skal kun utføres av sertifisert fagfolk. **Meisling av badegulv er heller ikke et unntak.**
e. Vann og kloakkrør fra bad og kjøkken skal kun knyttes opp imot byggenes hovedrør som allerede er ført inn i leilighet.
f. **Føring av vann/kloakkrør og elektriske ledninger ned gjennom tak/vegg fra leiligheter og inn til kjellerbod eller felles kjellerareal er ikke tillatt.**
g. Skader som oppstår av feilmontering som brudd på brannmur og bærevegger, inkludert flytting av sluk, så vil andelseier bli gjort økonomisk ansvarlig.
h. Teglesteinpiper skal i utgangspunktet ikke kles inn på noen av sidene. De lovlige alternativene er å pusse, male eller kle pipe med flis, dekorstein, naturstein eller papirtapet. Der det er papirtapet må avstandskravene til ildstedet, sotluke og røykrør opprettholdes. Materialene må limes direkte på skorsteinens ytterflate, uten plater eller lignende under (heller ikke gips). Du skal aldri spikre eller skru i skorsteinen. Husk at det er krav til avstand til brennbart materiale, forhør deg med det lokale brannvesenet for gjeldende regler.
i. Ved stenging av vann og støyende arbeider over tid skal det berørte naboer varsles i god tid. Senest dagen før. Det skal henges opp lapper på oppslagstavler i inngangsparti. Stenging av vann kan kun gjøres mandag-fredag 09-1500.
j. Entredøren er en branndør som skal hindre spredning av brann og røykutvikling. Det må ikke bankes eller båres i entredøren, da døren vil miste sin funksjon som branndør. Døren skal heller ikke skiftes ut av beboer.

11. Utearealer og gårdsplass.

a. Skateboarding på trapper og inngangene er ikke tillatt. Heller ikke ballspill oppover husveggene er tillatt.

b. Vi ber foreldre/foresatte følge med på hva barna foretar seg. Skadeverk på borettslagets eiendommer vil ikke bli akseptert.. Du som foreldre/foresatt kan bli økonomisk ansvarlig for "skadeverk" dine barn har utført.
c. Uteareal er et fellesområde som ikke disponeres ene og alene av en enkelt beboer. Permanente installasjoner, utsmykning og farger skal på forhånd godkjennes av styret.

12. Sikkerhetsregler:

Blokkbygg har egne sikkerhetsregler som presiserer at det er viktig for å forebygge innbrudd ved at ingen slipper inn uvedkommende i oppganger og kjellere, og heller ikke gir dørkode til fremmede. Hold ytterdørene til oppgangene låst gjennom hele året. Gjør deg kjent med dine naboer og hils på. Om du føler deg utrygg eller i fare så kontakt politiet eller styret. Beredskapsplan og annen info finnes i våre oppslagstavler i alle oppganger. HMS skjema for rutine kontroll i egen bolig blir tilsendt alle og skal fylles ut av våre beboere en gang i året. Dette innebærer også skifte av batteri til røykvarsler.

Annet:

a. Bestilling av ekstra nøkkel til dør må gjøres ved henvendelse til styret og kostnaden dekkes av andelseier. Styret har kun tilgang til leilighetene ved nødsituasjon som brann, vannlekkasje eller ambulanse.
b. Våre beboere må tilkalle lås smed for privat bruk om de har forlagt eller glemt nøkkel til egen bolig. Arbeidsordre til vår vaktmesterordning går gjennom styret for behandling før utføring.
c. Alle nye beboere blir innkalt til møte med styret i borettslaget i forkant av innflytting for innføring av husregler.
d. Felles tv/bredbånd: Inngrep i installasjonen rundt TV eller internett må kun foretas av borettslagets tv/bredbåndsleverandør. Eventuelt skade på anlegget som skyldes leieboers, skal dekkes av vedkommende andelseier. Feil og mangler ved anlegget skal meldes til, og kun utbedres av, borettslagets leverandør. Ta direkte kontakt med leverandør om du har feilmelding eller trenger assistanse.

HOVEDREGEL

Oppfør deg slik i leiligheten som du synes naboen burde oppføre seg. En god nabo kan bety en hel verden!

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Blokkbygg Borettslag

Det innkalles herved til ekstraordinær generalforsamling

Onsdag 05.11.2025 kl. 18:00 Sted: Digitalt

Møtet finner sted på MinSide og foregår som følger:

Del 1: Innkalling legges ut på MinSide

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

Møtedato som fremkommer på innkallingen markere når stemmeperioden starter.

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

Dagsorden

1 Konstituering

2 Endre revisor

Haugesund, 28.10.2025
Styret i Blokkbygg Borettslag

1. Konstituering

1.1. Fremmøte: Registrering av antall fremmøtte og fullmakter.

1.2. Valg av møteleder og sekretær.

1.3. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

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

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

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

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

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

2. Endre revisor

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

Transaksjonen omfatter blant annet Deloittes virksomhet i Haugesund.

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

Deloitte SpinCo AS er godkjent revisjons- og regnskapsselskap.

Deretter vil dette nye selskapet selges til Cedra Norge AS.

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

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

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

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

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

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

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Blokkbygg Borettslag

Det innkalles herved til ekstraordinær generalforsamling

Tirsdag 13.05.2025 kl. 17:00 Sted: Hemmingstad Kultursenter, Storsalen

Dagsorden:

1 Konstituering

2 Rehabilitering og låneopptak

Haugesund, 29.04.2025
Styret i Blokkbygg Borettslag

1. Konstituering

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

2. Rehabilitering og låneopptak

Rehabilitering. Herunder låneopptak på kr. 90.000.000,-.
Tinglyst pant tilknyttet andelseiernes innskudd viker prioritet for låneopptak.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på ekstraordinær generalforsamling for Blokkbygg Borettslag tirsdag 13.05.2025

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun èn fullmakt

Eierseksjonssameier: Ingen begrensning i antall fullmakter

Borettslag: § 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: § 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.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Blokkbygg Borettslag

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling

mandag 05.05.2025 kl. 17:00 Sted: Hemmingstad kulturhus

Dagsorden:

1 Konstituering

2 Årsmelding

3 Årsoppgjør og revisjonsberetning

4 Godtgjørelse til styret og revisor

5 Saker til behandling

5.1 Vinduer

5.2 Oppmerking av parkering

6 Valg

Velkommen til generalforsamling!

Haugesund, 14.04.2025
Styret i Blokkbygg Borettslag

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.

For arbeidet utført vedr. planlegging/etterarbeid 7 møter dagtid med Vestbo så langt for styreåret 2024/25 settes dette beløpet til: Styreleder kr. 12 000,-, Sekretær kr. 7 000,-, Styremedlemmer/vara som har deltatt i møtene dagtid kr. 700,- pr. møte.

Forslag til vedtak: Styret fremmet følgende forslag:

Styreleder kr. 60.000,- + kr. 12.000,-
Sekretær/nestleder kr. 20.000,- + kr. 7.000,-
Styremedlemmer kr. 8.000,- + møtegodtgjørelse kr. 700,- pr møte på dagtid.
Varamedlemmer kr. 700,- pr møte på dagtid.
Valgkomiteen: kr. 3.000,- fordeles mellom valgkomiteens medlemmer
Revisors godtgjørelse fastsettes etter regning.

5. Saker til behandling

5.1 Vinduer

Jeg og min samboer bor i Valhallgata 7A. Vi har et forslag som vi ønsker skal behandles på deres Generalforsamling for Blokkbygg Borettslag mandag 05.05.25. Vi ønsker at vinduene på soverommene (2stk) kan byttes ut. De vinduene er mot nord. Dette er fordi det ikke er noe ventilasjon på soverommene og vinduene er gamle. Mvh Elise Djuve og Arne Bjordal

Styrets innstilling: Ventilasjon på soverommene skal finnes originalt. Hvis dere eller tidligere eier har dekket over og tettet de igjen er det deres ansvar som andelseiere å få disse åpnet igjen. Vi holder på med en større plan for rehabiliterings for borettslaget og utskifting av vindu en del av dette.

5.2 Oppmerking av parkering

Oppmerking av parkeringsplasser i borettslaget da disse er dårlig å det fører til dårlig parkering av beboer og gjester som dessverre fører til parkerings skader på biler som står parkert

Mvh
Christine og Stian

Valhallgata 1 H0309

Styrets innstilling: Vi vil behandle dette i nærmeste styremøte og se om vår vaktmestertjenester kan utføre dette arbeidet til sommeren.

6. Valg

Valg av styreleder for 2 år
Valg av styremedlem for 2 år
Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

Valg av valgkomite

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Blokkbygg Borettslag mandag 05.05.2025

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun èn fullmakt per person.

Burettslagslova § 7-3. Fullmektig.

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

Eierseksjonssameier: Ingen begrensning i antall fullmakter per person.

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

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

Årsmelding 2024 for Blokkbygg Borettslag

STYRET

Styret har bestått av:
Styreleder, Niels Petter Solberg, Valhallgt 7 A
Medlem, Martin Skoglund, VALHALLGT. 1 B
Medlem, Christian Wathne Nordal, VALHALLGATA 7
Medlem, Jessicha Elisabeth Marita Sandell, Valhallgata 3
Medlem, Sophie Bohlin, Valhallgata 3
Varamedlem, Stian Berentsen, KROHNEGÅRDEN 204
Varamedlem, Niels Hendrikse, VALHALLGATA 5 H
Varamedlem, Kristine Sørbø, VALHALLGATA 7 G

Valgkomite: Jennifer Martins, Rebecca Irene Furevik, Gard Atle Skauge.

MØTER

Vi har hatt 8 styremøter sist år, inkludert mars 2025. I tillegg har det vært 7 lengre møter dagtid med Vestbo vedrørende rehabilitering bygg og nærmere 21 møter med nye beboere som er innkalt til introduksjonsmøte for innføring husregler. I tillegg har vi hatt flere møter med beboere vedr. andre saker som brudd på husordensregler samt diskusjoner rundt rehabilitering.

VEDLIKEHOLD

Vår vaktmestertjeneste har utført forebyggende arbeid i våre bygninger og uteareal: Utskiftning av skifer, treverk, fliser, murarbeid, maling, hagearbeid, beskjæring trær, snømåking, hms kontroll og utført feil og mangler rundt dette, samt generell oppsyn på eiendommen. Våre vaktmestertjenester utfører en fin jobb for borettslaget og de dukker fort opp om vi skulle trenge ekstra hjelp til noen gjøremål.

ØKONOMI

De økonomiske forhold beskrives i vedlagte årsregnskap

ANNEN INFORMASJON FRA STYRET

Oppsummering året 2024 fra mai måned og fram til 20 mars 2025:

Borettslagets styre har gjennom de siste to årene arbeidet i samarbeid med Vestbo med planen om vår store rehabilitering. Dette har tatt tid. Prisoverslag og justeringer har utfordret oss til å måtte tenke nøkternt, men samtidig tatt med gjøremål som er viktige for våre bygg. Vi er avhengig av kapasiteten Vestbo kan bidra med i forhold til innhenting av priser og økonomiske føringer.

Styret ønsker ikke at våre husleier skal dobles og medføre til at mange vil få økonomiske utfordringer med å bo her. Utvelgelsen av Balco som entreprenør gir oss et rimeligere alternativ som er nyttig for oss. Hvis vi klarer å komme i mål med et nedjustert budsjett hvor vi har spart 25-30 millioner vil dette løfte den økonomiske byrden betraktelig for alle. Dette er vårt mål og ønske uten at det vil redusere alle våre viktige gjøremål. I skrivende stund venter vi på at Vestbo skal oppsummere budsjettene slik at vi kan avholde en ekstraordinær generalforsamling. Om alt går etter planen håper vi at våre beboere godkjenner forslaget slik at arbeidet kan starte høsten 2025. Våre beboere er blitt orientert gjennom året via nyhetsbrev om prosessen med rehabilitering.

Vårt budsjett for det siste året viser til et lite overskudd som er nødvendig for sunn økonomi.

Gjennom året mottar borettslaget en rekke henvendelser fra beboere, meglere og andre instanser. Mye av dette arbeidet, samt møtevirksomhet med leverandører og Vestbo, foregår på dagtid. Vi har hatt en rekke utrykninger fra politi, ambulanse og vi har foretatt patruljering natt for å lokalisere støy fra klager mottatt. Rydding på eiendommen av knust glass og søppel som stammer fra miljøstasjonen, da spesielt på helligdager, må utføres jevnlig gjennom året. Oppsyn med uteområdene grunnet innbrudd kjellere gjør at vi er ekstra på vakt på mistenksomme personer på eiendommen. Dette fører til at styret må være tilgjengelig ofte. Vi varsler at besvarelse på mail vedr. generelle spørsmål vil kun bli besvart på vanlige ukedager, foruten akutte hendelser. Vi loggfører alle henvendelser så det er viktig at disse kommer til vår mailadresse. Vi viser også til vår beredskapsplan som henger i våre oppslagstavler i oppgangene for kontaktpersoner for øyeblikkelig hjelp.

I perioden 15/4-24 til 20/3-25 har vi besvart henvendelser med nærmere 600 emailer av ulik karakter, en mengde telefonsamtaler og beskjeder/avgjørelser gjennom FONN som formidler kontakt med vår vaktmestertjeneste og deres arbeidsoppgaver.

En gjenganger som utfordrer borettslaget er kildesortering. Selv om mange er flinke må alle våre beboere bli enda mer nøyaktig med kildesortering. vaktmestertjenesten har gjort egen transport av avfall til Årabrot fordi miljøstasjonene er fullt opp med feilaktig søppel. Dette koster borettslaget ekstra utgifter.

Styret har gjennom det siste året holdt en rekke møter med nye andelseiere. Disse får en god innføring og introduksjon av våre husordensregler og hvilke forpliktelser dette fører med seg. Nærmere 32 møter er avholdt de siste to årene.

Våre beboere har mottatt 3 nyhetsbrev fra styret siden juni 2024, samt HMS regler og selvsjekk skjema. I tillegg har vi utarbeidet sikkhetsregler for trygg nabolag med viktig punkt for trivsel og trygghet. Det ble utført dugnad på eiendommen mai 2024.

Arbeidet med rehabilitering, samt møter i forbindelse med dette, kommer ikke under den ordinære driften som styret har med borettslaget. Møter på dagtid, forberedelser til møtene og den tekniske oversikten over gjøremålene til rehabilitering er ekstra arbeid. I prosjektperioden, som andre borettslag også inkluderer, vil det bli en egen budsjettpost honorar for arbeidsinnsatsen til styret. Dette inkludere møtevirksomhet dagtid med entreprenør og Vestbo, planlegging logistikk og informasjon til beboere samt oppsyn med eiendom og bygninger under selve arbeidet. Dette beløpet vil få et fornuftig tak og bli inkludert i budsjett når rehabilitering godkjennes av våre beboer.

For arbeidet utført vedr. planlegging/etterarbeid 7 møter dagtid med Vestbo så langt for styreåret 2024/25 settes dette beløpet til: Styreleder kr. 12 000,-, Sekretær kr. 7 000,-, Styremedlemmer/vara som har deltatt i møtene dagtid kr. 700,- pr. møte.

Vi ønsker å fremheve at valgkomiteen har også gjort en flott innsats for å sikre at vi får gode kandidater til styrevervene.

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.03.2025

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader		4 985 805	4 599 168	4 899 261	5 266 706
Andre inntekter		52 558	139 380	10 000	10 000
Sum inntekter		**5 038 363**	**4 738 548**	**4 909 261**	**5 276 706**
Kostnader					
Lønn	2	0	98 861	0	0
Styrehonorar	2	96 000	58 200	80 000	96 000
Refusjoner	2	0	-2 703	0	0
Arbeidsgiveravgift og andre lønnskostnader	3	13 536	27 596	8 248	14 100
Sosiale kostnader/ aktiviteter	3	7 681	4 764	5 000	5 000
Energi, strøm		55 918	63 229	70 000	65 000
Renovasjon, vann og avløp		978 265	838 245	1 120 000	1 057 481
Eiendomsskatt		302 686	254 850	254 800	318 000
Renhold		184 204	169 611	173 000	195 000
Leie maskiner, utstyr		69	0	0	500
Verktøy, inventer, rekvisita		5 984	17 019	40 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	5	306 848	551 166	300 000	250 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	5	8 441	112 363	15 000	0
Reparasjon og vedlikehold utstyr	5	953	60	0	0
Rehabiliteringsprosjekter	5	0	333 030	0	0
Avskrivninger eiendeler	6	5 093	5 093	5 093	5 093
Serviceavtaler		54 804	44 073	20 000	70 000
Forsikringsskadesaker		22 000	33 000	10 000	10 000
Revisjonshonorar		7 280	6 890	6 890	7 280
Forretningsførerhonorar		149 041	141 705	149 040	156 500
Forretningsførerhonorar - tilleggstjenester		34 524	36 560	35 000	30 000
Vaktmestertjenester		588 810	610 306	450 000	425 000
Andre tjenester		0	-44 929	0	0
Andre kostnader		2 523	0	0	0
Kontorrekvisita		618	3 095	5 000	5 000
Porto og andre forsendelseskostnader		353	721	1 500	500
TV/ Internett		647 461	618 044	660 000	680 000
Drivstoff		0	217	500	500
Kontingenter, sikringsfond		3 682	3 556	4 000	4 000
Forsikring		450 950	447 029	445 000	445 000
Andre driftsutgifter (gebyrer, gen.forsaml. reisekostnader m.m)		2 903	6 005	6 500	4 000
Tap på fordringer		0	2 206	0	0
Sum kostnader		**3 930 628**	**4 439 863**	**3 864 571**	**3 853 954**
Driftsresultat		**1 107 735**	**298 685**	**1 044 690**	**1 422 752**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		1 301	1 715	0	1 000
Rentekostnader		647 319	567 930	514 196	613 427
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**646 018**	**566 215**	**514 196**	**612 427**
Årets resultat		**461 718**	**-267 530**	**530 494**	**810 325**
Overført til/fra annen egenkapital		-461 718	267 530	0	0

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	6	566 200	566 200
Bygninger	6	4 781 692	4 781 692
Rehabilitering	6	10 267 307	10 267 307
Andre fellesanlegg	6	7 216	12 309
Sum anleggsmidler		**15 622 415**	**15 627 508**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		29 217	46 134
Forskuddsbetalte kostnader		668 711	1 102 572
Andre restanser		0	18 110
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		531 539	723 157
Innestående på sparekonto		839	839
Innestående andre bankkonti		2 252	2 252
Sum omløpsmidler		**1 232 559**	**1 893 064**
SUM EIENDELER		**16 854 973**	**17 520 572**

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		5 200	5 200
Opptjent egenkapital		4 989 763	5 257 293
Årets resultat		461 718	-267 530
Sum opptjent egenkapital		**5 456 680**	**4 994 963**
Gjeld			
Avsettninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	7	10 858 935	11 446 050
Borettsinnskudd	8	414 400	414 400
Sum langsiktig gjeld	**9**	**11 273 335**	**11 860 450**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		28 180	37 964
Leverandørgjeld		67 526	588 268
Skyldig forskuddstrekk og arb.g.avgift		0	1 089
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	7 720
Påløpne renter		29 252	30 119
Sum kortsiktig gjeld		**124 958**	**665 160**
Sum gjeld		**11 398 293**	**12 525 610**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**16 854 973**	**17 520 572**

Blokkbygg Borettslag, 31.12.2024

Niels Petter Solberg
Styreleder

Sophie Bohlin
Medlem

Jessicha Elisabeth Marita Sandell
Medlem

Martin Skoglund
Medlem

Christian Wathne Nordal
Medlem

Note 0 - Informasjon om årsregnskapet

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

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

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

Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**1 227 904**	**2 094 070**
Årets resultat	461 718	-267 530
Tilbakeføring avskrivninger	5 093	5 093
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-587 115	-603 729
B. Årets endringer disponible midler	**-120 304**	**-866 166**
C. Disponible midler pr 31.12	**1 107 601**	**1 227 904**
Avstemming		
Omløpsmidler	1 232 559	1 893 064
Kortsiktig gjeld	124 958	665 160
Disponible midler pr. 31.12	**1 107 601**	**1 227 904**

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeninngsprinsippet.

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

Note 2 - Lønn og styrehonorar

	2024	2023
5000 Lønn ansatte	0	88 269
5020 Feriepenger	0	10 592
5330 Styrehonorar	96 000	58 200
5800 Refusjon sykepenger	0	-5 406
5801 Motkonto refusjon sykelønn	0	2 703
Sum	**96 000**	**154 358**

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

Note 3 - Arbeidsgiveravgift og andre lønnskostnader/ sosiale kostnader

	2024	2023
5253 Helseforsikring lønn	0	2 281
5400 Arbeidsgiveravgift	13 536	20 710
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	0	1 494
5425 Trekk pensjon ansatte	0	3 112
5995 Andre sosiale kostnader	5 231	4 764
5996 Andre sosiale kostnader styret	2 450	0
Sum	**21 217**	**32 360**

Note 4 - Skatttrekkskonto

Saldo på skattetrekkskonto 31.12.2024 er 2252,- kr
Denne saldoen er på grunn av for mye betalt i 2023 .

Note 5 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	306 848	551 166
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	8 441	112 363
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	953	60
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	333 030
Sum	**316 242**	**996 619**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 6 - Eiendeler

	Plentraktor,snøs	Tilhenger	Bygninger	Bygninger rehabilitering	Tomt	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	44 000	17 000	4 781 692	10 267 307	100 000	466 200
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	44 000	17 000	4 781 692	10 267 307	100 000	466 200
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	44 000	17 000	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	4 781 692	10 267 307	100 000	466 200
Anskaffelsesår :	2010	2009	1954	1985	1954	2008
Antatt levetid i år :	10	10				

	Utvendige boder
Anskaffelseskost pr.01.01 :	50 934
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	50 934
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	43 718
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	7 216
Årets avskrivninger :	5 093
Anskaffelsesår :	2016
Antatt levetid i år :	10

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Haugesund Sparebank**
Lånenummer:	**32408456729**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.80 %
Beregnet innfridd:	15.04.2037
Opprinnelig lånebeløp:	12 500 000
Lånesaldo 01.01:	11 446 050
Avdrag i perioden:	587 115
Lånesaldo 31.12:	**10 858 935**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 32408456729	56	115 501	6 468 056
	32	103 656	3 316 992
	16	67 120	1 073 920

Note 8 - Borettsinnskudd

Opprinnelig 1954	414 400
Sum borettsinnskudd	**414 400**

Note 9 - Langsiktig gjeld - pantestillelser

Av anleggets bokført gjeld er 11 273 335 ,- kr sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på 15 615 199 ,- kr.

Resultat og balanse med noter for Blokkbygg Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Blokkbygg Borettslag

Styreleder	Niels Petter Solberg (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Christian Wathne Nordal (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Sophie Bohlin (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Martin Skoglund (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Jessicha Elisabeth Marita Sandell (sign.)	31.03.2025

Deloitte AS
Sundgaten 119
Postboks 528
NO-5501 Haugesund
Norway

+47 52 70 25 40
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Blokkbygg Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 7QT1B-JZB2W-ICRLX-XF5VU-5WXFX-UOWU5

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

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

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

Haugesund, 2. april 2025
Deloitte AS

Jørn Marcussen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7QT1B-JZB2W-ICRLX-XF5VU-5WXFX-UOWU5

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
2025-04-02 09:08:03 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: 7QT1B-JZB2W-ICRLX-XF5VU-5WXFX-UOWU5

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

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

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

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

Til: Generalforsamlingen i Blokkbygg borettslag 05.05.25

Fra: Valgkomiteen i Blokkbygg borettslag

Forslag om innføring av honorar til medlemmer i valgkomiteen i Blokkbygg borettslag

Begrunnelse: Valgkomiteen blir valgt for 1 år av gangen av Generalforsamlingen. Det har ikke vært innført honorar til nå. Valgkomiteen bruker mange timer på arbeid med forberedelser, møter og samtaler med styremedlemmer og nye potensielle kandidater til verv i styret hvert år. Valgkomiteen gjør en viktig jobb for å sikre at Generalforsamlingen på best mulig grunnlag kan velge gode kandidater til å sitte i styret. Vi er kjent med at andre borettslag har honorar til valgkomiteen, for eks. Hemningstad borettslag, som honorer valgkomiteen med til sammen 3.000 kr pr. år som fordeles blant medlemmene.

Forslag til vedtak: Det innføres honorar fra og med nåværende siste valgte valgkomité (valgt i 2024) på til sammen kr. 3.000 pr. år som fordeles blant medlemmene i valgkomiteen.

Haugesund, 16.02.25

Jennifer Martinsen

Rebecca Furevik

Gard Atle Skauge

Innkalling til
Ordinær generalforsamling
Blokkbygg Borettslag



Innkalling til ordinær generalforsamling i Blokkbygg Borettslag

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling

mandag 13.04.2026 kl. 18:00 Sted: Hemmingstad kultursenter

Dagsorden:

1 Konstituering

2 Årsmelding

3 Årsoppgjør og revisjonsberetning

4 Godtgjørelse til styret og revisor, samt merarbeid rehabilitering

5 Sak til behandling: Endring/oppdatering vedtekter

6 Valg

7 Lader til elbil

Velkommen til generalforsamling!

Haugesund, 24.03.2026
Styret i Blokkbygg Borettslag

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, samt merarbeid rehabilitering

Godtgjørelse vedtas på bakgrunn av styrearbeid utført det siste året.

Forslag til vedtak: **Styret fremmer følgende forslag til ordinært styrehonorar:**

- Styreleder 65 000 kr
- Sekretær og nestleder 25 000 kr
- Honorar til styremedlem foreslås satt til 1 200 kr per møte
- Honorar til arbeidende varamedlem foreslås satt til 1 200 kr per møte
- Honorar til andre varamedlem foreslås satt til 750 kr
- Valgkomiteen foreslås honorert med totalt 3 000 kr, til fordeling mellom medlemmene.

Revisors godtgjørelse fastsettes etter regning.

I tillegg til ordinært styrehonorar fremmer styret følgende forslag til vederlag for merarbeid i forbindelse med rehabilitering i perioden 01.05.2025 – 01.04.2026:

- Styreleder/byggherre N.P. Solberg 60 000 kr
- Nestleder/sekretær J. Sandell 10 000 kr
- Styremedlem 1 M. Skoglund 10 000 kr
- Styremedlem 2 S. Bohlin 5 000 kr
- Styremedlem 3 C. W. Nordahl 850 kr
- Varamedlem J. Martinsen 10 000 kr

Budsjettet for rehabilitering har en foreløpig post på. Kr. 100 000,- som er tiltenkt kompensasjon for merarbeidet som påfaller byggherre/styreleder og styret for øvrig. Rehabiliteringen er et stort prosjekt som i det daglige fører til tilsyn og tilstedeværelse. Mye på dagtid som krever fritak fra jobb. Det er mange henvendelser og i mange tilfeller må vi handle raskt og effektivt. Styreleder/byggherre har et stort ansvar som også må fordeles på styremedlemmer og vara. Størrelsesorden på arbeidsoppgavene og alt ekstraarbeid dette fører med seg, da spesielt på dagtid: bygg møter, befaringer, budsjettbehandlinger, logistikk rundt avtaler med beboere og fullmakter, utarbeidelser av ulike skjema og generell oppfølging. Dette er tilleggsarbeid kun knyttet opp mot

rehabiliteringen og kommer ikke under styrearbeidet. Beløpet satt til side for dette arbeidet er foreløpig og det siste halvåret før ferdigstilling vil også inkludere etterjusteringen når alle bygg skal godkjennes og overleves.

5. Sak til behandling: Endring/oppdatering vedtekter

Nye vedtekter for Blokkbygg Borettslag som er først og fremst oppdatert i forhold til nye balkonger etc.

Vedtekter

for **Blokkbygg borettslag** org nr 953 578 603

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 20.10.1954, sist endret den 24.4.2008

1. **Innledende bestemmelser**

1-1 Formål

Blokkbygg borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Haugesund kommune og har forretningskontor i Haugesund kommune.

1. **Andeler og andelseiere**

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 50,- .

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har…… rett til å eie inntil ……..av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

1. **Forkjøpsrett**

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

1. **Borett og bruksoverlating**

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer

til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

- Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

1. **Vedlikehold**

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Balkonger/baldakine:

Leilighetens balkong er definert som uteområdet, og alt av utstyr/møbler må tåle temperatursvingninger og fukt (altså kunne stå i uterom). Balkongene med innglassing, brystning og lignende inngår som en del av fasaden og kan ikke males eller forandres uten tillatelse.

Det er ikke tillatt å anvende annen type av / farge på solavskjerminger i front / på sidene

enn det borettslaget har bestemt. Oppheng av gardiner eller markiser er ikke tillatt på balkongene. Alle forandringer krever søknad til styret.

Andelseier er ansvarlig for fjerning av gammel solskjerm persienne når den går i stykker og påkoste ny.

Også vindusrammer og lignende inngår som en del av fasaden og kan ikke males eller forandres uten tillatelse og søknad til styret.

Det er ikke tillatt å henge skjøteledning ut av vinduet og ned til bakken for bruk i elektrisk utstyr. Eks. for lading av el-bil eller rullestol.

Varmepumper bekostes og vedlikeholdes av beboer.

Varmepumper skal godkjennes av styret i forkant av montering og skal passe inn i balkongens dreneringssystem. *Søknad sendes styret for godkjenning før bestilling og montering.*

Det er ikke tillat å borre hull eller spikre i veggen mellom balkongene og heller ikke i metallet rundt vinduene/lukene.

Renhold av gulv i balkongen skal gjøres ved normal vask og støvsuging. Ikke ved av bruk av skyllevann som kan påføre lekkasje til balkongen under.

Beboer skal Male og holde balkongen i forsvarlig stand. Fargen på malingen skal være standard hvit og likt for alle.

Beboer kontakte vaktmester/styret ved lekkasjer fra tak over balkong eller ved fuktgjennomtregning fra utsiden av konstruksjon.

Reparasjon av fysiske skader på rullegardinen/solskjerming må bestilles og dekkes av beboere.

Beboer er selv ansvarlig for sin varmepumpe og kostnaden dette medfører.

Beboer er selv ansvarlig for skader påført balkongen som følge av vanninntregning fra lukene om en glemmer å lukke dem ved nedbør.

Elektriske installasjoner i balkongen som er installert av eier eller tidligere beboere vedlikeholdes og erstattes av beboer.

Borettslaget er ansvarlig for følgende:

Dele ut maling til de som ønsker å male balkongen. Bestilles hos vaktmester.

Reparere fuktskader forårsaket av fuktinntrengning fra utsiden av konstruksjon (spyling / våtvask ikke tillatt på balkonger).

Borettslaget kan være behjelpelig med sikring av vindusruter ved full blokkering. Om blokkering er forårsaket av beboer selv som følge av feil bruk må kostnad dekkes av beboer. Dette gjelder også ved overtakelse av leilighet fra tidligere beboer. *Søknad om forbedring og reparasjoner sendes styret.*

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

1. **Pålegg om salg og fravikelse**

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første

ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

1. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

1. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

1. **Generalforsamlingen**

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret

- Godkjenning av årsregnskap

- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

- Eventuelt valg av revisor

- Fastsetting av godtgjørelse til styret

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

1. **Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

1. **Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Forslag til vedtak: Nye vedtekter godkjennes

6. Valg

se vedlagte pdf fil med detaljer av valgkomiteens innstilling

Valgkomiteens innstilling til nytt styre i Blokkbygg borettslag i forbindelse med ordinær generalforsamling 13.04.26.

Forslag nytt styre 2026
Leder (ikke på valg) Niels Petter Solberg Valhallgt. 7 Valgt for 2 år til 2027
Nestleder (ikke på valg) Jessicha Sandell Valhallgt. 3 Valgt for 2 år til 2027
Styremedlem (2 år) Sophie Bohlin Valhallgt. 3 Velges for 2 år til 2028
Styremedlem (2 år) Martin Skoglund Valhallgt. 1 Velges for 2 år til 2028
Styremedlem (2 år) Jennifer Martinsen Valhallgt. 3 Velges for 2 år til 2028 Ny

Vara (velges for 1 år) Mereteh I. Bergheim Valhallgt. 7 Velges for 1 år - 2027 Ny
Ravn Heggen Valhallgt. 3 Velges for 1 år - 2027
Jonas W. Wergeland Valhallgt. 3 Velges for 1 år - 2027

Valgkomite (1 år) Gard Atle Skauge Valhallgt. 1 Velges for 1 år - 2027
Rebecca Furevik Valhallgt. 1 Velges for 1 år - 2027

Vara valgkomite (1 år) Niels Hendrikse Valhallgt. 5 Velges for 1 år - 2027

Forslag til vedtak: godkjennes

7. Lader til elbil

Vi trenger flere ladere når en er defekt er den som står igjen ikke nok

Forslag til vedtak: Flere ladere

Styrets innstilling: Vi vil oppleve i perioder at el-bil lader vil være under reparasjon. Vi har nå installer ny lader på samme sted som før. Når arbeidet med rehabilitering er ferdig vil styret vurdere og se på kostnaden med plassering av el bil lader i nord og eventuelt utvide i sør når ny parkeringsplass er ferdig.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Blokkbygg Borettslag mandag 13.04.2026

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun èn fullmakt per person.

Burettslagslova § 7-3. Fullmektig.

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

Eierseksjonssameier: Ingen begrensning i antall fullmakter per person.

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

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

Årsmelding 2025 for Blokkbygg Borettslag

STYRET

Styret har bestått av:
Styreleder, Niels Petter Solberg, Valhallgt 7 A
Medlem, Martin Skoglund, VALHALLGT. 1 B
Medlem, Christian Wathne Nordal, VALHALLGATA 7
Medlem, Jessicha Elisabeth Marita Sandell, Valhallgata 3
Medlem, Sophie Bohlin, Valhallgata 3
Varamedlem, Jennifer Martinsen, VALHALLGATA 3 B
Varamedlem, Ravn Heggen, VALHALLGATA 3 H
Varamedlem, Jonas Kåre Wohlgemuth Wergeland, VALHALLGATA 3 A

Styrets arbeid gjennom året

Styrets oppgaver i 2025/26:

Forberedelsene/utarbeidelse saker og gjennomføring av styremøtene og økonomiplan/kostnadsoversikt har vært økende på grunn av fortløpende rehabilitering av bygg. I perioden 1/5-25-5/3-26 har vi mottatt og besvart 1 050 henvendelser via email, samt hundrevis av sms'er og telefonsamtaler. Selvfølgelig økende i forhold til rehabiliteringen. Mange andelseiere har solgt sine leiligheter og vi har ønsket velkommen 13 nye andelseiere i denne perioden (totalt 43 siden 2023). Alle nye beboere blir innkalt til møte med styret for gjennomgang av husordensregler og annet. Saksbehandling og utarbeidelse av styrekart til våre møter er konstant gjennom året.

Antall styremøter: 8.

Antall infomøter: 4.

Antall Byggmøter: 10

Oppslag og informasjon til portal og postkasser: 16.

Rehabilitering:

I perioden fra mai 2025 etter godkjenningen av rehabiliteringen, har det vært mange gjøremål: et stort antall bygg møter, befaringer og avgjørelser, telefonsamtaler og møter med leverandører og innhenting av anbud og priser på gjøremål som er avhengig av logistikk hvor både styreleder som byggherre og øvrige styremedlemmer må være tilgjengelig på dagtid etter som de har mulighet. Utarbeidelse av nye beboerlister med viktige detaljer for rehabilitering og fullmakter. Vi har siden november 2025 hatt bygg arbeidere i drift seks dager i uken. Under arbeidet med våre gamle bygg så kommer det stadig uforutsette ting for dage som vi må ta beslutninger rundt.

Vestbo vaktmestertjeneste.

Selv om rutineoppgavene ligger til grunne for tjenesten så er det mange arbeidsoppgaver som dukker opp og må godkjennes via FONN. Gjennom året nærmere 200 oppgaver og gjøremål som styres av styreleder. Innmelding av ekstra arbeidsoppgaver har vært økende og under rehabiliteringen har vi fått flere ekstra oppgaver som er blitt stilt inn mot denne tjenesten.

Diverse:

-Vi har fått større krav til HMS kontroll og informasjon til beboere og forsikringssaker.

-Økning henvendelser fra boligmeglere og innkalling til informasjonsmøter med nye

beboere.

-Tilgjengelighet for våre beboere ved henvendelser på dag, kveldstid og helger er alltid en viktig tilstedeværelse for styret. Også under ferietid og høytidsdager.

Valgkomite:

Rebecca Irene Furuvik

Gard Atle Skauge

Niels Hendrikse

MØTER

Vi har hatt 8 styremøter sist år og 10 byggmøter rehabilitering

VEDLIKEHOLD

Borettslagets vedlikeholdsplan for 2025 ble kombinert med rehabiliteringen og det forefallende arbeidet som vår vaktmestertjeneste har utført gjennom året har vært vedlikehold av ytterdører og vinduer, forefallende arbeid i våre bygninger, festet skiferplater som har vært løse ute på eiendommen, i trappoppganger og fliser på baldakine, plenklipping, rydde og holde våre miljøstasjoner rene og sikre at avløp, loft og kjellere er under oppsynd.

annet:

- Oppmåling parkeringsplasser vil bli prioritert når rehabiliteringen er avsluttet. Om mulig så vil Valhallgata 5 & 7 få dette utført i løpet av sommeren. Planering av parkeringsplass i sør vil gjennomføres når rehabiliteringen er avsluttet. Det vil bli mulig med ca. 15 plasser der.

- Pålegg fra Haugesund Kommune om separering av spillvann/stikk-ledninger vil bli utført og belastet våre ordinære driftsresultat i 2026.

- Utskiftning av hengelås til alle beboere som har vannlås i sine kjellerboder for at styret skal ha rask tilgang i nødsituasjoner er utført.

- Utarbeidelse av gode trygghetsregler som er gjeldende for alle våre beboere.

- Grunnet rehabilitering balkonger har Telia besørget nytt anlegg for tv/data. Utgiften er bekostet av Telia på rundt 1,2 million, men vi er bundet til en 5 årskontrakt for tjenesten vi mottar for dem fram til 2031.

- En rekke biler som enten ikke er i bruk eller som har kjøregodkjenning blir fortløpende fjernet fra parkeringsplassene.

ØKONOMI

De økonomiske forhold beskrives i vedlagte årsregnskap

ANNEN INFORMASJON FRA STYRET

Kommentarer til budsjettet 2025

De ulike budsjettpostene på vårt regnskap for 2025 og hva som ble budsjettert går mer eller mindre i balanse. Dette stort sett fordi vi ikke har hatt de store utgiftene med årlig

vedlikehold siden vi holder på med rehabiliteringen. Tilleggstjenester for forretningsfører er knyttet opp mot rehabiliteringen. I tillegg er det viktig å påpeke at alle kundene hos Vestbo som har rehabiliteringsprosjekter på gang , går med underskudd. Dette kommer også til å skje i 2026. Andre driftsutgifter – her kommer konto 7770 (gebyrer bank) og konto 7772 (andre gebyrer), Byggesaksgebyr på 48.400 er ført i 2025. Utgiften med nye rør til spillvann i nord og sør på eiendommen blir belastet budsjettet i 2026.

Saker som skal stemmes over:

1.

Styrehonorar 2025/26.

Styreleder kr. 65 000,-

Sekretær & nestleder kr. 25 000,-

Honorar styremedlem inkludert arbeidende 1. varamedlem styremøter kr. 1 200,-.

2.

Budsjettet for rehabilitering har en foreløpig post på. Kr. 100 000,- som er tiltenkt kompensasjon for merarbeidet som påfaller byggherre/styreleder og styret for øvrig. Rehabiliteringen er et stort prosjekt som i det daglige fører til tilsyn og tilstedeværelse. Mye på dagtid som krever fritak fra jobb. Det er mange henvendelser og i mange tilfeller må vi handle raskt og effektivt. Styreleder/byggherre har et stort ansvar som også må fordeles på styremedlemmer og vara. Størrelsesorden på arbeidsoppgavene og alt ekstraarbeid dette fører med seg, da spesielt på dagtid: bygg møter, befaringer, budsjettbehandlinger, logistikk rundt avtaler med beboere og fullmakter, utarbeidelser av ulike skjema og generell oppfølging. Dette er tilleggsarbeid kun knyttet opp mot rehabiliteringen og kommer ikke under styrearbeidet. Beløpet satt til side for dette arbeidet er foreløpig og det siste halvåret før ferdigstilling vil også inkludere etterjusteringen når alle bygg skal godkjennes og overleves.

Utbetalinger for arbeidet med rehabilitering gjennom det siste året i perioden 01-05.25-01.04.2026 foreslås til utbetaling etter arbeidsmengden og oppdrag utført.:

Styreleder/Byggherre Solberg kr. 60 000,-

Nestleder/sekretær Sandell kr. 10 000,-

Styremedlem 1 Skoglund kr. 10 000,-

Styremedlem 2 kr. Bohlin kr. 5 000,-

Styremedlem 3 kr. Wathne Nordahl kr. 850,-

Varamedlem Martins kr. 10 000

3.

Nye vedtekter for Bklokkbygg Boretslag skal godkjennes i forhold til nye balkonger og rehabilitering.

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.03.2026

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader		5 282 580	4 985 805	5 266 706	5 778 563
Andre inntekter		19 564	52 558	10 000	20 000
Sum inntekter		**5 302 144**	**5 038 363**	**5 276 706**	**5 798 563**
Kostnader					
Styrehonorar	3	140 100	96 000	96 000	140 000
Arbeidsgiveravgift og andre lønnskostnader	4	19 754	13 536	14 100	19 740
Sosiale kostnader/ aktiviteter	4	3 688	7 681	5 000	2 000
Energi, strøm		50 245	55 918	65 000	60 000
Renovasjon, vann og avløp		1 083 481	978 265	1 057 481	1 250 000
Eiendomsskatt		339 640	302 686	318 000	356 000
Renhold		167 506	184 204	195 000	150 000
Leie maskiner, utstyr		0	69	500	0
Verktøy, inventer, rekvisita		3 029	5 984	10 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	6	40 722	306 848	250 000	550 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	6	20 997	0	0	15 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	6	5 213	8 441	0	5 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	6	686	953	0	1 000
Rehabiliteringsprosjekter	6	12 401 485	0	0	0
Avskrivninger eiendeler	7	5 093	5 093	5 093	2 122
Serviceavtaler		55 983	54 804	70 000	60 000
Forsikringsskadesaker		30 000	22 000	10 000	30 000
Revisjonshonorar		8 060	7 280	7 280	8 060
Forretningsførerhonorar		159 288	149 041	156 500	166 620
Forretningsførerhonorar - tilleggstjenester		282 867	34 524	30 000	103 500
Vaktmestertjenester		404 552	588 810	425 000	450 000
Andre kostnader		0	2 523	0	0
Kontorrekvisita		0	618	5 000	3 000
Telefon/datakostnader		7 323	0	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader		0	353	500	150
TV/ Internett		690 507	647 461	680 000	750 000
Drivstoff		0	0	500	500
Kontingenter, sikringsfond		0	3 682	4 000	4 000
Forsikring		504 792	450 950	445 000	555 000
Andre driftsutgifter (gebyrer, gen.forsaml. reisekostnader m.m)		53 216	2 903	4 000	5 000
Sum kostnader		**16 478 226**	**3 930 628**	**3 853 954**	**4 696 692**
Driftsresultat		**-11 176 083**	**1 107 735**	**1 422 752**	**1 101 871**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		40 096	1 301	1 000	7 881
Rentekostnader		1 041 666	647 319	613 427	1 396 606
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**1 001 570**	**646 018**	**612 427**	**1 388 725**
Årets resultat		**-12 177 653**	**461 718**	**810 325**	**-286 854**
Overført til/fra annen egenkapital		12 177 653	-461 718	0	0

	Note	Balanse 31.12.25	Balanse 31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	7	566 200	566 200
Bygninger	7	4 781 692	4 781 692
Prosjekter under arbeid	7	22 007 981	0
Rehabilitering	7	10 267 307	10 267 307
Andre fellesanlegg	7	2 122	7 216
Sum anleggsmidler		**37 625 302**	**15 622 415**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		22 178	29 217
Forskuddsbetalte kostnader		878 678	668 711
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		7 711 801	531 539
Innestående på sparekonto		839	839
Innestående andre bankkonti		2 252	2 252
Sum omløpsmidler		**8 615 748**	**1 232 559**
SUM EIENDELER		**46 241 050**	**16 854 973**

	Note	Balanse 31.12.25	Balanse 31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		5 200	5 200
Opptjent egenkapital		5 451 480	4 989 763
Årets resultat		-12 177 653	461 718
Sum opptjent egenkapital	**8**	**-6 720 973**	**5 456 680**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	9	52 227 457	10 858 935
Borettsinnskudd	10	414 400	414 400
Sum langsiktig gjeld	**11**	**52 641 857**	**11 273 335**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		49 544	28 180
Leverandørgjeld		146 243	67 526
Påløpne renter		121 625	29 252
Annen kortsiktig gjeld		2 754	0
Sum kortsiktig gjeld		**320 166**	**124 958**
Sum gjeld		**52 962 023**	**11 398 293**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**46 241 050**	**16 854 973**

Blokkbygg Borettslag, 31.12.2025

Niels Petter Solberg Styreleder	Sophie Bohlin Medlem	Jessicha Elisabeth Marita Sandell Medlem
Martin Skoglund Medlem	Christian Wathne Nordal Medlem	

Note 0 - Informasjon om årsregnskapet

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

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

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

Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr. 01.01	**1 107 601**	**1 227 904**
Årets resultat	-12 177 653	461 718
Tilbakeføring avskrivninger	5 093	5 093
Kjøp / salg anleggsmidler	-22 007 981	0
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	41 368 522	-587 115
B. Årets endringer disponible midler	**7 187 981**	**-120 304**
C. Disponible midler pr. 31.12	**8 295 582**	**1 107 601**
Avstemming		
Omløpsmidler	8 615 748	1 232 559
Kortsiktig gjeld	320 166	124 958
Disponible midler pr. 31.12	**8 295 582**	**1 107 601**

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeninngsprinsippet.

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

Note 2 - Arten av virksomheten og hvor virksomheten drives

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

Note 3 - Lønn og styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	140 100	96 000
Sum	**140 100**	**96 000**

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

Note 4 - Arbeidsgiveravgift og andre lønnskostnader/ sosiale kostnader

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	19 754	13 536
5995 Andre sosiale kostnader	3 066	5 231
5996 Andre sosiale kostnader styret	622	2 450
Sum	**23 442**	**21 217**

Note 5 - Skatttrekkskonto

Saldo på skattetrekkskonto 31.12.2025 er 2252,- kr
Denne saldoen er på grunn av for mye betalt i 2023 .
Saldo er korrigert i 2026 .

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	40 722	306 848
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	20 997	0
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	5 213	8 441
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	686	953
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	12 401 485	0
Sum	**12 469 102**	**316 242**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 7 - Eiendeler

	Plentraktor,snøs	Tilhenger	Bygninger	Bygninger rehabilitering	Tomt	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	44 000	17 000	4 781 692	10 267 307	100 000	466 200
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	44 000	17 000	4 781 692	10 267 307	100 000	466 200
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	44 000	17 000	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	4 781 692	10 267 307	100 000	466 200
Anskaffelsesår :	2010	2009	1954	1985	1954	2008
Antatt levetid i år :	10	10				

	Utvendige boder	Prosjekt under arbeid
Anskaffelseskost pr.01.01 :	50 934	0
Årets tilgang :	0	22 007 981
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	50 934	22 007 981
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	48 812	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 122	22 007 981
Årets avskrivninger :	5 093	0
Anskaffelsesår :	2016	2025
Antatt levetid i år :	10	

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Note 8 - Negativ egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensene av dette er at den balanseførte verdien i dette selskapet ikke gjenspeiler den relle verdien av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Haugesund Sparebank	Haugesund Sparebank
Lånenummer:	**32408722941**	**32408456729**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2022
Rentesats:	5.39 %	5.00 %
Beregnet innfridd:	15.06.2031	15.04.2037
Opprinnelig lånebeløp:	18 000 000	12 500 000
Lånesaldo 01.01:	0	10 858 935
Avdrag i perioden:	0	631 478
Opptak i perioden:	42 000 000	0
Lånesaldo 31.12:	**42 000 000**	**10 227 457**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 32408456729	56	108 784	6 091 904
	32	97 628	3 124 096
	16	63 217	1 011 472
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 32408722941	56	446 731	25 016 936
	32	400 918	12 829 376
	16	259 605	4 153 680

Note 10 - Borettsinnskudd

Opprinnelig 1954	414 400
Sum borettsinnskudd	**414 400**

Note 11 - Langsiktig gjeld - pantestillelser

Pantegjelden er større enn stillet sikkerhet. Det er imidlertid store merverdier i eiendommen som ikke kommer til uttrykk i regnskapet pga at eiendommen er bokført til kostpris.

Av anleggets bokført gjeld er 52 641 857 ,- kr sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på 37 623 180,- kr.

Resultat og balanse med noter for Blokkbygg Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Blokkbygg Borettslag

Styreleder	Niels Petter Solberg (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Christian Wathne Nordal (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Martin Skoglund (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Sophie Bohlin (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Jessicha Elisabeth Marita Sandell (sign.)	02.03.2026

Cedra Norge AS
Sundgaten 119
5527 Haugesund, Norge
Tlf.: +47 322 64 100

Til generalforsamlingen i Blokkbygg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Blokkbygg Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultat-regnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Haugesund, 4. mars 2026
Cedra Norge AS

Per Sølve Lier Habbestad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

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

The identities of the signers are listed below:

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

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Til Generalforsamlingen i Blokkbygg borettslag

Valgkomiteens innstilling til nytt styre i Blokkbygg borettslag i forbindelse med ordinær generalforsamling 13.04.26.

Forslag nytt styre 2026				
Leder (ikke på valg)	Niels Petter Solberg	Valhallgt. 7	Valgt for 2 år til 2027	
Nestleder (ikke på valg)	Jessicha Sandell	Valhallgt. 3	Valgt for 2 år til 2027	
Styremedlem (2 år)	Sophie Bohlin	Valhallgt. 3	Velges for 2 år til 2028	
Styremedlem (2 år)	Martin Skoglund	Valhallgt. 1	Velges for 2 år til 2028	
Styremedlem (2 år)	Jennifer Martinsen	Valhallgt. 3	Velges for 2 år til 2028	Ny
Vara (velges for 1 år)	Mereteh I. Bergheim	Valhallgt. 7	Velges for 1 år - 2027	Ny
	Ravn Heggen	Valhallgt. 3	Velges for 1 år - 2027	
	Jonas W. Wergeland	Valhallgt. 3	Velges for 1 år - 2027	
Valgkomite (1 år)	Gard Atle Skauge	Valhallgt. 1	Velges for 1 år - 2027	
	Rebecca Furevik	Valhallgt. 1	Velges for 1 år - 2027	
Vara valgkomite (1 år)	Niels Hendrikse	Valhallgt. 5	Velges for 1 år - 2027	

Haugesund, _____

Gard Atle Skauge _____

Rebecca Furevik _____



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

Haugesund kommune	**Ferdigattest** Etter plan- og bygningslova (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10, jf. byggesaksforskrifta (SAK10) §§ 8-1 og 8-2.
Saksnummer: 24/27117- 8	
Tiltakshaver Daniel Dalen Valhallgata 3 5531 HAUGESUND	
Ferdigattest er gitt for:	
Adresse Valhallgata 3	**Gårdsnr**. 34 **Bruksnr**. 19

Type tiltak/bygning Stort frittl. boligbygg på 3 og 4 etasj. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
Dato for søknad om ferdigattest 18. desember 2024
Vedtaksdato: 18.12.2024
Vedtaksnummer 841/24
Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det er gitt tillatelsen for, jf. pbl § 20-3.
Merknader Det er ikke gitt opplysninger om at det er gjort endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og merknader gitt i tillatelsen.
Sted Haugesund **Dato** 18.12.2024
Underskrift Kjetil Husevåg *Dokumentet er godkjent elektronisk.*

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

Klagefrist	Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er sendt på e-post eller postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du mottok brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få lengre klagefrist. Dette må i så fall begrunnes.
Innhold i klagen	Du må opplyse om hvilket vedtak du klager på, grunnen til at du klager, hvilke endringer du ønsker, og eventuelt andre opplysninger som kan ha noe å si for vår vurdering av klagen. Klagen må være underskrevet.
Hvem sender du klagen til?	Klagen sender du på e-post til postmottak@haugesund.kommune.no eller i brev til Haugesund kommune, Byggesak og tilsyn, Postboks 2160, 5504 HAUGESUND. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
Klageinstans	Statsforvalteren er klageinstans i noen saker, og kommunens klageutvalg, er klageinstans i andre saker. Dersom saken går til en klageinstans, vil du få konkret beskjed om hvilken instans det er.
Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning	Med noen unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finner du i §§ 18 og 19 i forvaltningsloven. Har du behov for veiledning, ta kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.
Kostnadene med klagesaken	Hvis vedtaket blir endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket større kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, f.eks. til advokathjelp. Hvis det trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekning av saksomkostninger må fremmes innen tre uker etter at det nye vedtaket ble gjort kjent for deg.
Klage til sivilombudsmannen	Hvis du mener at du er urettferdig behandlet av den offentlige forvaltningen, kan du sende inn en klage til Sivilombudsmannen. Sivilombudsmannen kan ikke endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort feil eller noe er forsømt. Dette gjelder ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd (regjeringen). Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Blokkbygg Borettslag tirsdag 13.05.2025 kl. 17:00 - Hemmingstad Kultursenter, Storsalen.

1. Konstituering

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

Vedtak:

1.1. Fremmøte: Registrering av antall fremmøtte og fullmakter.
Vedtak: Antall fremmøtte 65 hvorav 55 med stemmerett og 10 fullmakter som tilsammen blir 65. stemmer. I tillegg møtte Thor Arne Lie og Svend Inge Stueland fra Vestbo.

1.2. Valg av møteleder og sekretær.
Møteleder: Svend Inge Stueland
Sekretær: Svend Inge Stueland

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

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

2. Rehabilitering og låneopptak

Rehabilitering. Herunder låneopptak på kr. 90.000.000,-.
Tinglyst pant tilknyttet andelseiernes innskudd viker prioritet for låneopptak.

Vedtak:

Rehabilitering. Herunder låneopptak på kr. 90.000.000,- ble vedtatt med 47 stemmer mot 18.

Møtet hevet kl. 18:00.

Protokoll ekstraordinært møte for Blokkbygg Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Svend Inge Stueland (sign.)	20.05.2025
Sekretær	Svend Inge Stueland (sign.)	20.05.2025
Protokollvitne	Rebecca Irene Furevik (sign.)	13.05.2025

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Blokkbygg Borettslag onsdag 05.11.2025 kl. 18:00 - Digitalt.

1. Konstituering

1.1. Fremmøte: Registrering av antall fremmøtte og fullmakter.

1.2. Valg av møteleder og sekretær.

1.3. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 31
- Antall blankt: 5
- Antall mot: 0
- Antall for: 26

Vedtak:

1.1. Fremmøte: Registrering av antall fremmøtte og fullmakter.
Vedtak: Antall fremmøtte 31 hvorav 31 med stemmerett og 0 fullmakt som til sammen blir 31 stemmer.

1.2. Valg av møteleder og sekretær.
Møteleder: Ana Maria Horjea
Sekretær: Ana Maria Horjea

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

1.4. Valg av person til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.
Vedtak: Niels Petter Solberg

2. Endre revisor

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

Transaksjonen omfatter blant annet Deloittes virksomhet i Haugesund.

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

Deloitte SpinCo AS er godkjent revisjons- og regnskapsselskap.

Deretter vil dette nye selskapet selges til Cedra Norge AS.

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

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

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 31
- Antall blankt: 5
- Antall mot: 0
- Antall for: 26

Vedtak:

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

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

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

Protokoll ekstraordinært møte for Blokkbygg Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Ana Maria Horjea (sign.)	13.11.2025
Sekretær	Ana Maria Horjea (sign.)	13.11.2025
Protokollvitne	Niels Petter Solberg (sign.)	13.11.2025

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 34, Bruksnr 19	**Kommune:**	1106	Haugesund
Adresse:				
Veiadresse:	Valhallgata 1, gatenr 2650 5531 Haugesund	**Grunnkrets:**	303	Valhallblokkene
		Valgkrets:	1	Håvåsen
		Kirkesogn:	6050201	Rossabø
		Tettsted:	4532	Haugesund
Veiadresse:	Valhallgata 1 B, gatenr 2650 5531 Haugesund			
Veiadresse:	Valhallgata 3, gatenr 2650 5531 Haugesund			
Veiadresse:	Valhallgata 5, gatenr 2650 5531 Haugesund			
Veiadresse:	Valhallgata 7, gatenr 2650 5531 Haugesund			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Hemmingstad	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	08.06.1954	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	14 448,5 kvm	**Skyld:**	0,10		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	20.03.2023	Berørt	1106/34/19	0,0
	Matrikkelført:	14.04.2023	Berørt	1106/35/934	0,0
			Berørt	1106/35/936	0,0
			Berørt	1106/35/943	0,0
			Berørt	1106/35/947	0,0
			Berørt	1106/35/952	0,0
			Berørt	1106/35/1201	0,0
			Berørt	1106/35/1668	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	11.07.2019	Berørt	1106/34/19	0,0
	Matrikkelført:	11.07.2019	Berørt	1106/34/133	0,0
			Berørt	1106/34/340	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	04.03.2014	Berørt	1106/34/2	0,0
	Matrikkelført:	04.03.2014	Berørt	1106/34/4	0,0
			Berørt	1106/34/18	0,0
			Berørt	1106/34/19	0,0
			Berørt	1106/34/118	0,0
			Berørt	1106/34/179	0,0
Sammenslåing	Forretning:	30.03.2009	Avgiver	1106/34/21	-4 078,7
	Matrikkelført:	29.01.2009	Avgiver	1106/34/128	-3 156,9
			Avgiver	1106/34/131	-3 197,9
			Mottaker	1106/34/19	10 433,5
Feilretting	Forretning:	29.01.2009	Berørt	1106/34/18	0,0
	Matrikkelført:	29.01.2009	Berørt	1106/34/19	0,0
			Berørt	1106/34/126	0,0
			Berørt	1106/34/128	0,0
			Berørt	1106/34/129	0,0
Feilretting	Forretning:	29.01.2009	Berørt	1106/34/19	0,0
	Matrikkelført:	29.01.2009	Berørt	1106/34/21	0,0
			Berørt	1106/34/131	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	21.03.1972	Avgiver	1106/34/19	-112,6
	Matrikkelført:		Mottaker	1106/34/126	112,6
Arealoverføring	Forretning:	23.11.1971	Avgiver	1106/34/19	-55,9
	Matrikkelført:		Mottaker	1106/34/18	55,9
Skylddeling	Forretning:	23.12.1954	Avgiver	1106/34/19	-4 085,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1106/34/21	4 085,0
Skylddeling	Forretning:	08.06.1954	Avgiver	1106/34/4	-8 236,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1106/34/19	8 236,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 5: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Valhallgata 7	H0101	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 7	H0102	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 7	H0103	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 7	H0104	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 7	H0105	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 7	H0106	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 7	H0107	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 7	H0108	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 7	H0109	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 7	H0110	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 7	H0201	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 7	H0202	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 7	H0203	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 7	H0204	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 7	H0301	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 7	H0302	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 7	H0303	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 7	H0304	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 7	H0305	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 7	H0306	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 7	H0307	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 7	H0308	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 7	H0309	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 7	H0310	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 7	H0401	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 7	H0402	Bolig		Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	26
Bygningsnr:	171135079			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	10								
H02	4								
H03	10								
H04	2								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. – Påbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	80,0	Rammetillatelse:	24.06.2025
Bygningsstatus:	Rammetillatelse	BRA bolig:	208,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	208,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	171135079 / 1			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			80,0		80,0		80,0		80,0
H02			32,0		32,0		32,0		32,0
H03			80,0		80,0		80,0		80,0
H04			16,0		16,0		16,0		16,0

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Blokkbygg Borettslag	953578603

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. – Påbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	24.06.2025
Bygningsstatus:	Rammetillatelse	BRA bolig:	58,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	58,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	171135079 / 2			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H03			58,0		58,0		58,0		58,0

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Blokkbygg Borettslag	953578603

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 5: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Valhallgata 5	H0101	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 5	H0102	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 5	H0103	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 5	H0104	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 5	H0105	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 5	H0106	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 5	H0107	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 5	H0108	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 5	H0109	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 5	H0110	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 5	H0201	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 5	H0202	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 5	H0203	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 5	H0204	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 5	H0301	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 5	H0302	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 5	H0303	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 5	H0304	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 5	H0305	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 5	H0306	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 5	H0307	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 5	H0308	Bolig		Kjøkken			

Valhallgata 5	H0309	Bolig	Kjøkken
Valhallgata 5	H0310	Bolig	Kjøkken
Valhallgata 5	H0401	Bolig	Kjøkken
Valhallgata 5	H0402	Bolig	Kjøkken

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	26
Bygningsnr:	171135087			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	10						
H02	4						
H03	10						
H04	2						

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. – Påbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	80,0	Rammetillatelse:	24.06.2025
Bygningsstatus:	Rammetillatelse	BRA bolig:	208,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	208,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	171135087 / 1			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01		80,0		80,0	80,0		80,0
H02		32,0		32,0	32,0		32,0
H03		80,0		80,0	80,0		80,0
H04		16,0		16,0	16,0		16,0

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Blokkbygg Borettslag	953578603

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. – Påbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	24.06.2025
Bygningsstatus:	Rammetillatelse	BRA bolig:	58,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	58,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	

Bygningsnr / løpenr:	171135087 / 2	Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H03			58,0		58,0		58,0		58,0

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Blokkbygg Borettslag	953578603

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 5: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Valhallgata 3	H0101	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 3	H0102	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 3	H0103	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 3	H0104	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 3	H0105	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 3	H0106	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 3	H0107	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 3	H0108	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 3	H0109	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 3	H0110	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 3	H0201	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 3	H0202	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 3	H0203	Bolig		Kjøkken	1		
Valhallgata 3	H0204	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 3	H0301	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 3	H0302	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 3	H0303	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 3	H0304	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 3	H0305	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 3	H0306	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 3	H0307	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 3	H0308	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 3	H0309	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 3	H0310	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 3	H0401	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 3	H0402	Bolig		Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	26
Bygningsnr:	171135095			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	10								
H02	4								
H03	10								
H04	2								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. – Påbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC

Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	80,0	Rammetillatelse:	24.06.2025
Bygningsstatus:	Rammetillatelse	BRA bolig:	208,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	208,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	171135095 / 2			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01		80,0		80,0	80,0		80,0
H02		32,0		32,0	32,0		32,0
H03		80,0		80,0	80,0		80,0
H04		16,0		16,0	16,0		16,0

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Blokkbygg Borettslag	953578603

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. – Påbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	24.06.2025
Bygningsstatus:	Rammetillatelse	BRA bolig:	58,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	58,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	171135095 / 3			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01		58,0		58,0	58,0		58,0

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Blokkbygg Borettslag	953578603

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 5: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Valhallgata 1	H0101	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 1	H0102	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 1	H0103	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 1	H0104	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 1	H0105	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 1	H0106	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 1	H0107	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 1	H0108	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 1	H0109	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 1	H0110	Bolig		Kjøkken			
Valhallgata 1	H0201	Bolig		Kjøkken			

Valhallgata 1	H0202	Bolig	Kjøkken
Valhallgata 1	H0203	Bolig	Kjøkken
Valhallgata 1	H0204	Bolig	Kjøkken
Valhallgata 1	H0301	Bolig	Kjøkken
Valhallgata 1	H0302	Bolig	Kjøkken
Valhallgata 1	H0303	Bolig	Kjøkken
Valhallgata 1	H0304	Bolig	Kjøkken
Valhallgata 1	H0305	Bolig	Kjøkken
Valhallgata 1	H0306	Bolig	Kjøkken
Valhallgata 1	H0307	Bolig	Kjøkken
Valhallgata 1	H0308	Bolig	Kjøkken
Valhallgata 1	H0309	Bolig	Kjøkken
Valhallgata 1	H0310	Bolig	Kjøkken
Valhallgata 1	H0401	Bolig	Kjøkken
Valhallgata 1	H0402	Bolig	Kjøkken

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	26
Bygningsnr:	171135109			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	10								
H02	4								
H03	10								
H04	2								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. – Påbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	24.06.2025
Bygningsstatus:	Rammetillatelse	BRA bolig:	195,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	195,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	171135109 / 2			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			80,0		80,0		80,0		80,0
H02			19,0		19,0		19,0		19,0
H03			80,0		80,0		80,0		80,0
H04			16,0		16,0		16,0		16,0

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Blokkbygg Borettslag	953578603

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. – Påbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	24.06.2025
Bygningsstatus:	Rammetillatelse	BRA bolig:	58,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	58,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	171135109 / 3			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01		58,0		58,0	58,0		58,0

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Blokkbygg Borettslag	953578603

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 5:

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse						

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	171135117			Antall etasjer:	

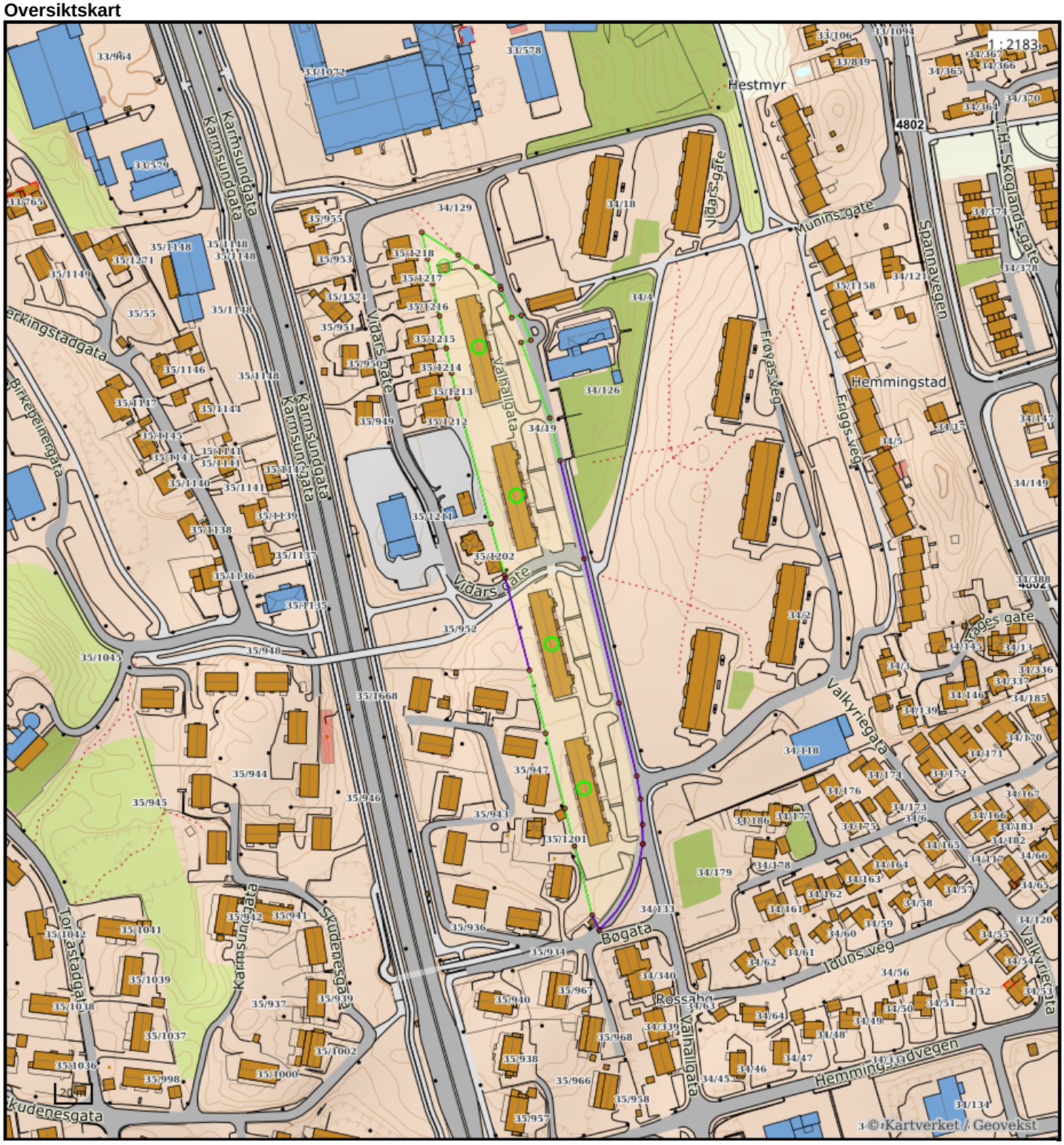
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

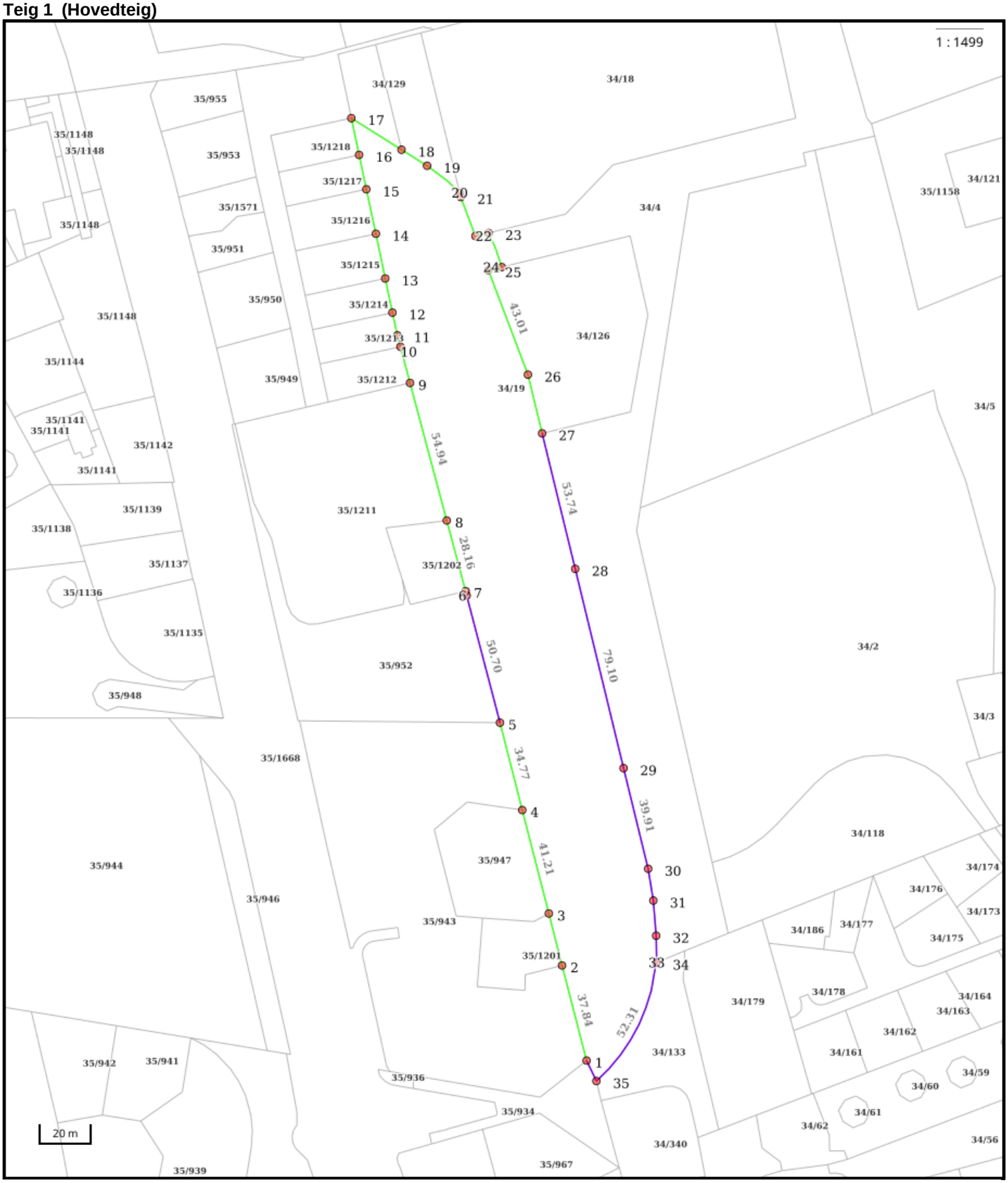
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 14 448,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 590 325,33	289 715,35	37,84m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Murhjørne
2	6 590 360,99	289 702,68	20,67m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Murhjørne
3	6 590 380,47	289 695,76	41,21m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
4	6 590 419,30	289 681,96	34,77m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
5	6 590 452,07	289 670,34	50,70m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
6	6 590 499,76	289 653,12	1,69m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 590 501,35	289 652,54	28,16m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 590 527,79	289 642,86	54,94m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 590 579,37	289 623,95	14,39m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 590 592,89	289 619,02	4,63m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 590 597,24	289 617,44	8,89m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 590 605,73	289 614,82	13,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 590 618,63	289 610,84	17,57m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 590 635,42	289 605,67	17,62m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 590 652,26	289 600,48	13,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 590 665,16	289 596,50	14,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 590 679,02	289 592,23	22,85m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 590 668,66	289 612,60	11,66m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 590 663,35	289 622,98	16,34m	Terrengmålt	10	66,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 590 654,12	289 636,42	1,67m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 590 652,54	289 636,96	16,10m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 590 638,06	289 644,00	5,15m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 590 639,72	289 648,88	14,15m	Terrengmålt	10	66,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 590 627,07	289 655,17	5,28m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 590 625,37	289 650,17	43,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 590 586,69	289 668,97	23,32m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 590 564,62	289 676,50	53,74m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 590 513,76	289 693,85	79,10m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 590 438,90	289 719,39	39,91m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 590 401,13	289 732,28	12,43m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 590 389,11	289 735,46	13,58m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 590 375,73	289 737,76	10,33m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 590 365,45	289 738,82	0,21m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
34	6 590 365,35	289 738,63	52,31m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	70,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 590 317,81	289 719,87	8,78m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

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

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

Haugesund kommune

Haugesund kommune
Teknisk forvaltningsenhet
Kirkegt. 85
Postboks 2160
5504 HAUGESUND

Ferdigattest

Mappesaksnr	Utvalgssaksnr.
2015/1637	15/134

Eiendom/byggested
Vallhallgata 1-5

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
34	19		

Ansvarlig søker
TKS Heis Kverneland AS
Torlandsvegen 3
4365 NÆRBØ

Tiltakshaver
Anna Marie Lie
Valhallgata 1H
5531 HAUGESUND

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Installasjon av trappeheis

Tillatelsen omfatter
Hele tiltaket

Saksbehandler byggetilsyn	Dato	Telefon.
Anita Heggheim Tjøsvoll	23.04.2015	52743267

Merknader

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf byggesaksforskriften § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Anita H. Tjøsvoll

Anita Heggheim Tjøsvoll
Saksbehandler ved
byggetilsynet

Sendes til: Søker
Kopi til: Tiltakshaver

HAUGESUND KOMMUNE
Sektor for teknisk drift

F E R D I G A T T E S T

for arbeid etter Plan- og bygningslovens § 93
av 14. juni 1985. Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass	Gnr. Bnr.
VALHALLGT.1	34/19-21-128-138

Arbeidets art	Byggets art	Mottatt	Beh.dato	Saksnr.
FASADEENDRING	BOLIGBLOKK	15.10.93	20.10.93	BD.0501/93

Byggherre	Adresse
Blokkbygg Borettslag	Valhallgt. 1

Anmelder	Adresse
Sandved og Wathne A/S	Smedesundet 109

Ansvarshavende	Adresse
Saga Bygg A/S V/JohannesJohansen	Årabrotsvegen 21 F

Arbeidet er besiktiget i samsvar med Plan- og bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Sektor for teknisk drift, Haugesund,30.01.97

Magnus Fredheim
bygg- og oppm.sjef

Tor Petter Alfredsen
bygningskontrollør

Sendes : Byggherre
Anmelder
Ansvarshavende

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. §93.

HAUGESUND KOMMUNE
Teknisk etat - Bygg- og oppmålingsavd.
Saksbeh. :Emil Mæland
Saksbehandlingstid: 5 dager
Journalnr.:93/02091

Del.byggesak

U T S K R I F T

av teknisk styres/Haugesund bygningsråds Sak: BD. 0501/93

VALHALLGT.1, 3, 5 og 7
Gnr./bnr.: 34/19 -21-128-138
SØKNAD ANNEN UTFØRELSE AV FASADE

Søknad mottatt 15.10.93 fra Blokkbygg Borettslag V/Sandved og Wathne A/S om godkjennelse for annen utførelse av fasadeutførelse.

NABOVARSEL
Naboer er ikke varslet, og annses ikke berørt av endringen.

VURDERING SAMT HJEMMEL FOR VEDTAK:
Det vedlegges brosjyre - beskrivelse av fasadesystemet og det vises også til en referanse liste hvor systemet er brukt de siste 10 år. Det fremkommer ingen dokumentasjon for godkjennelse av produktet.

Systemet anbefales godkjent på betingelse av at arbeidet utføres i h. h. til arbeidsanvisning, og på eget ansvar da det her ikke foreligger noen dokumentert godkjennelse.

VEDTAK

Søknaden godkjennes på betingelse av at arbeidet utføres i h. h. til arbeidsanvisning og på eget ansvar.

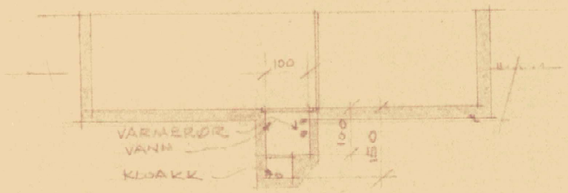
Forøvrig vises til krav i Sak: BD. 0241/93 som opprettholdes.

Teknisk etat, Haugesund, 20.10.93

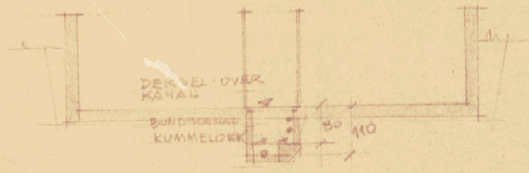
Bjørn Løvland
Teknisk sjef

Magnus Fredheim
Bygg- og oppm.sjef

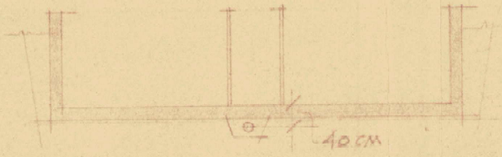
Sendes : Byggherre
Kopi : Anmelder



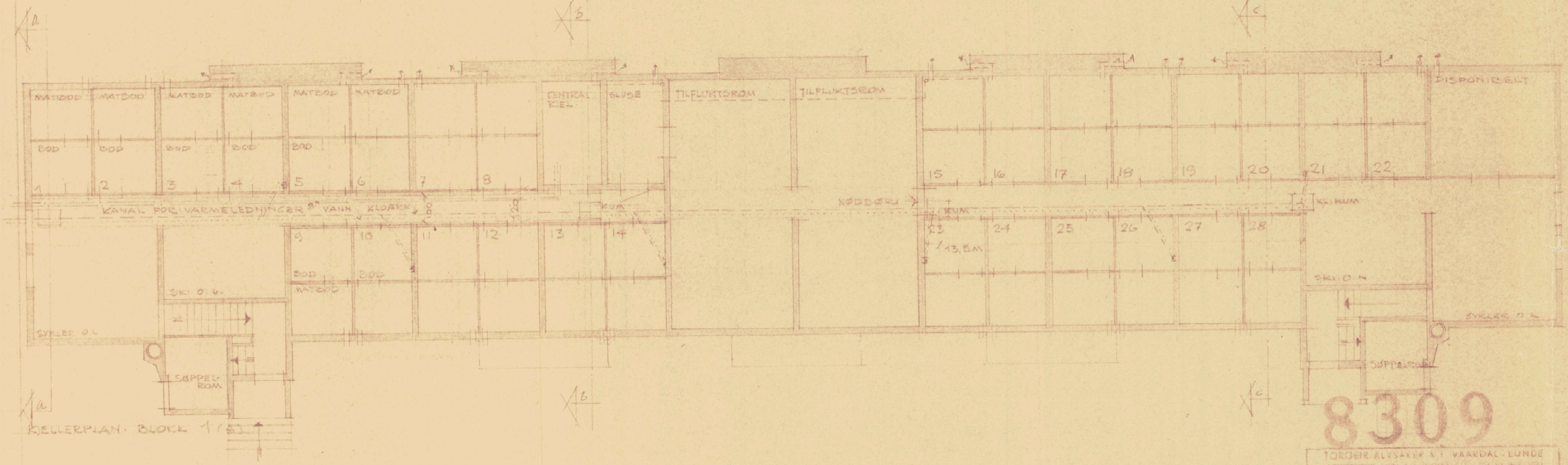
SNITT a-a



SNITT b-b



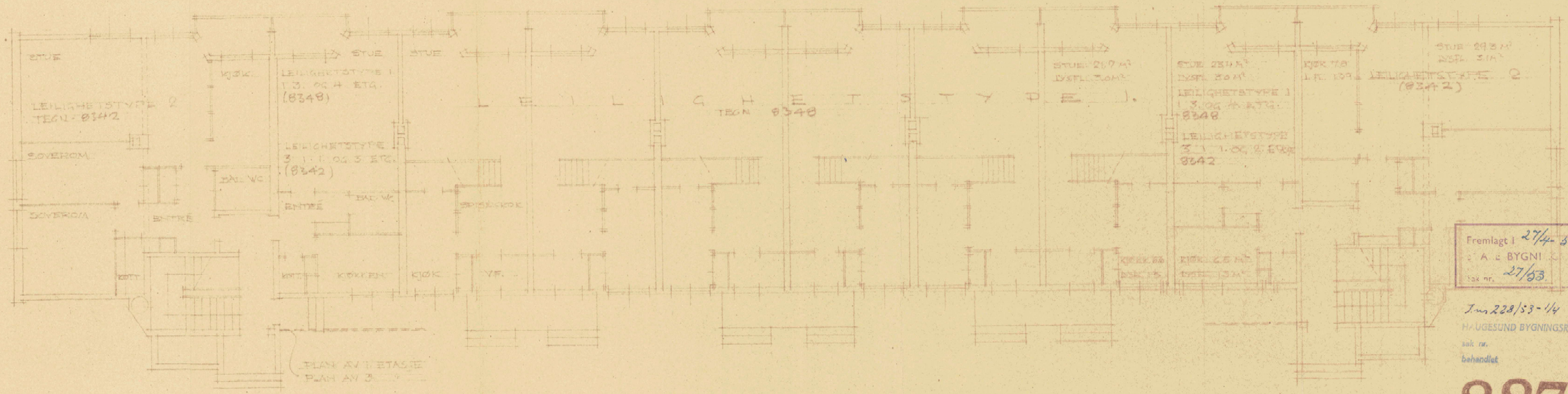
SNITT c-c



Fremlagt i 29/12-52
STÅRE BYGNINGSRÅD
Sak nr. 102/52.

8309

TORGEIR ALVSAKER A/S. VAARDAL - LUNDE
ARKITEKTER MNAL
Oppdr. 5214 | Dato 8/10-52 | 1:100
OSLO
OSLO
KJELLERPLAN BLOKK 1 TYPE A



Fremlagt i 27/4-53
F.A.B. BYGNINGSRÅD
sak nr. 27/53.

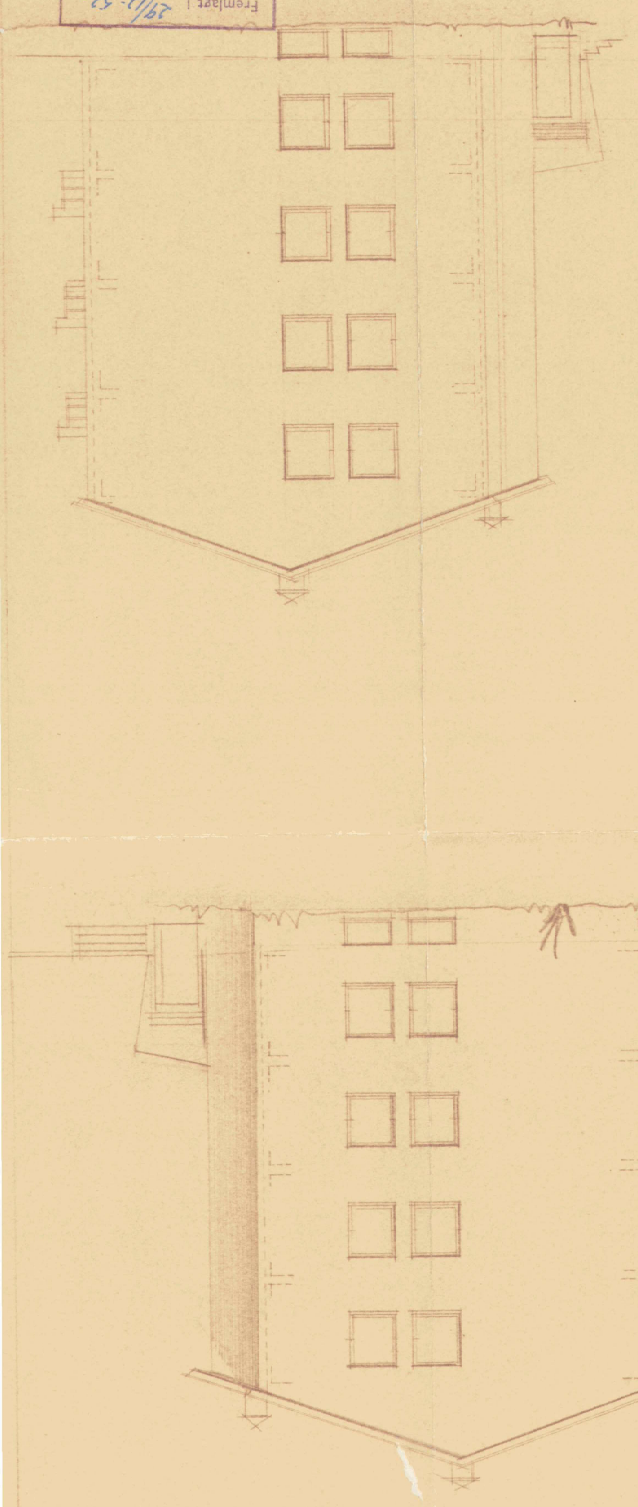
Im 228/53-1/4
HAUGESUND BYGNINGSRÅD
sak nr.
behandlet

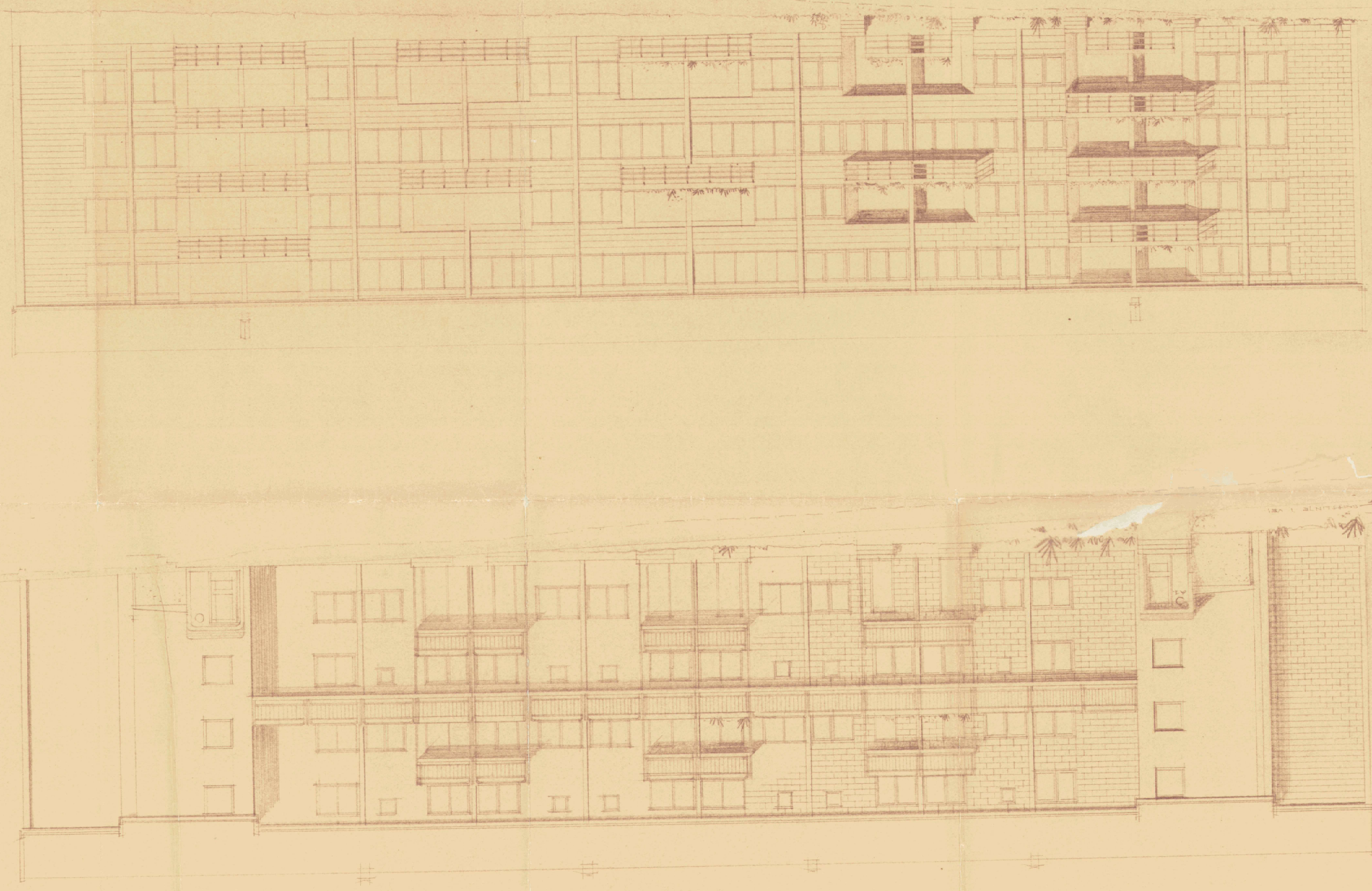
8874

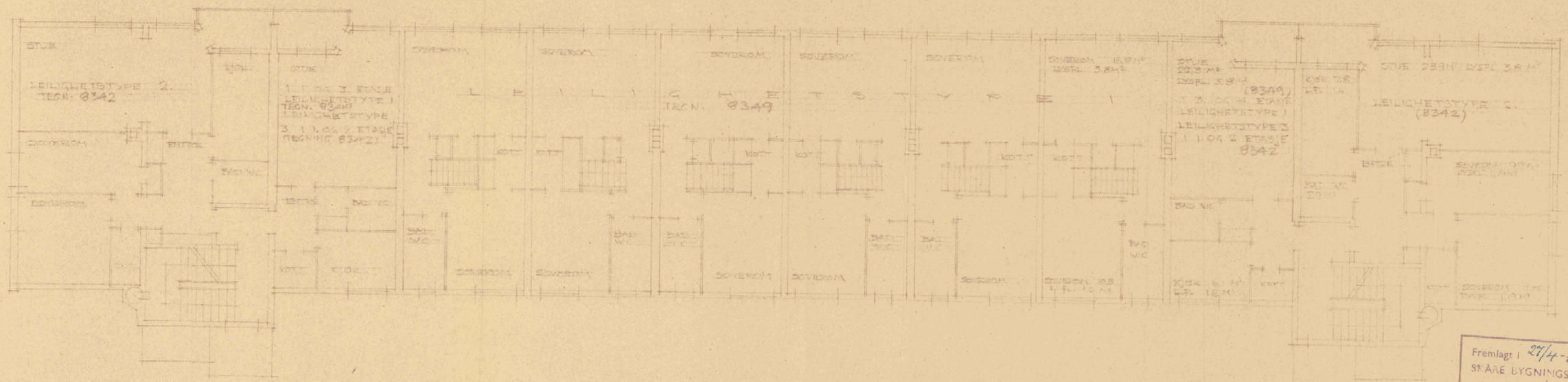
TORGEIR ALVSAKER & E. VAARDAL-LUNDE
ARKITEKTER M.N.A.L. STRANDGATEN 19 BERGEN
Ordre: 5542 | Dato: 25-3-53 | Nr. 1705
HAUGESUND KOMMUNE
VALLHALLGATEN
PLAN 1. OG 3. ETASJE
Kopiert | Revidert
21/7 53

8344

Fremlagt: 29/12-52.
SKARE BYGNINGSRAD
Sak nr. 102/52.







Fremlagt i 27/4-53
SMÅRE BYGNINGSRÅD
sak nr. 27/53.

Jnr. 228/53 - 1/4

HAUGESUND BYGNINGSRÅD
sak nr.
behandlet

8872

TORGEIR ALVSAKER & E. VAARDAL-LUNDE
ARKITEKTER M.N.A.L. STRANDGATEN 19 BERGEN
Ordre: 8316 | Dato: 25.8.52 | M. 1:100
HAUGESUND FOLKEBAD
VALHALLVEIEN
PLAN 3. OG 4. ETASJE
Kopiert | Revidert

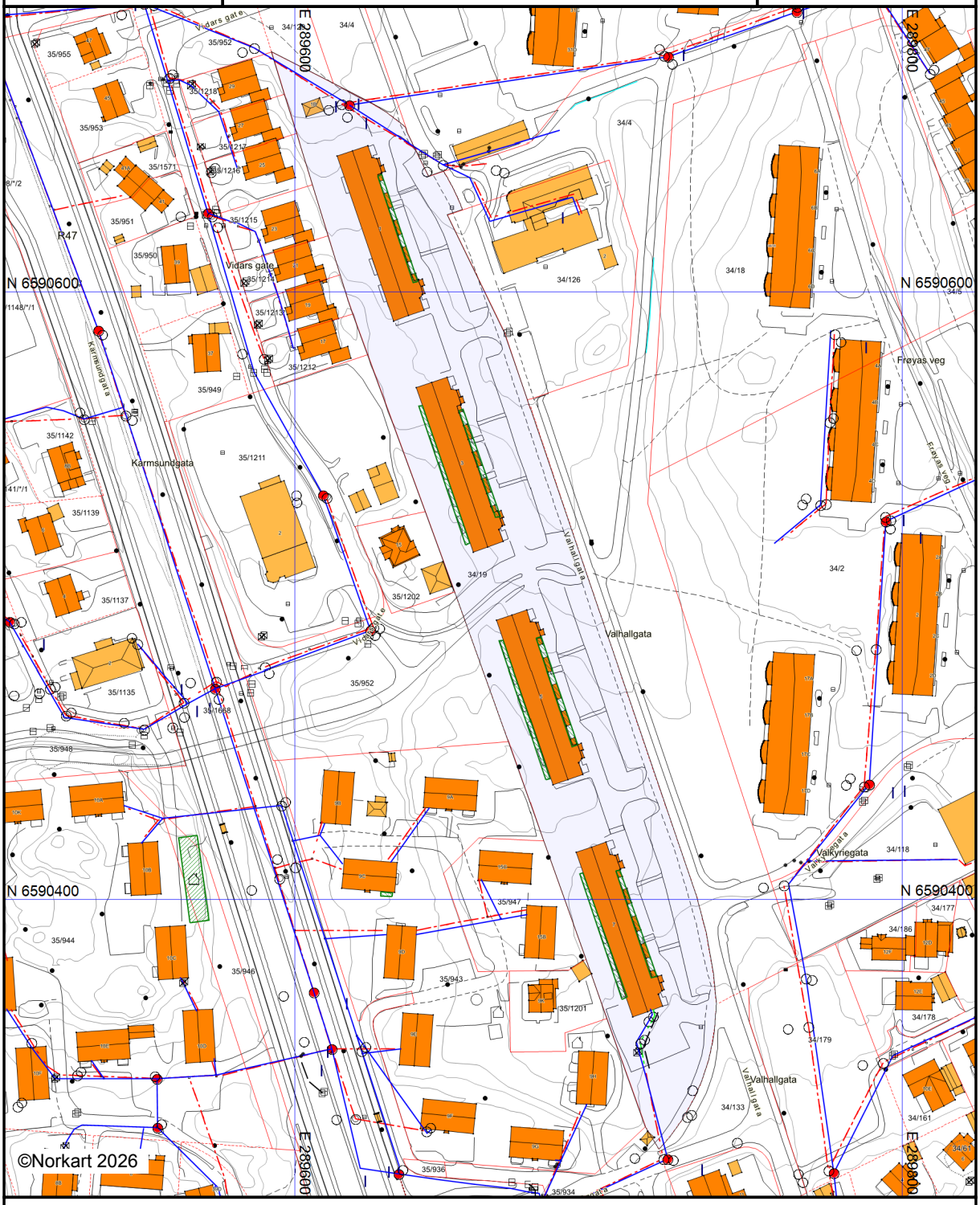
Haugesund kommune

Grunnkart

Eiendom: 34/19
Adresse: Valhallgata 3
Dato: 30.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon

- Fiktiv grense
- Eiendomsgrense - innmålt
- Eiendomsgrense - usikker
- Abc Gårds- og bruksnummer

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

- Godkj. Nybygg
- Godkj. Bygningsendring

TraktorvegSti

- Sti

VEG

- Annet vegareal
- Avgrensning mot annet vegareal
- Vegdekkekant på bro
- Midtdeler/Trafikkøy
- Vegdekkekant
- Ferist
- Vegbom

Høydeinformasjon

- Høydekurve 20m
- Høydekurve 5m
- Høydekurve 1m
- Forsenkningkurve 1m

Ledningsnett

- Fordelingsskap
- Mast
- Sluk
- Kumlokk

Innsjøer og vassdrag

- Veggrøft åpen

Bygninger

- Bygningsdelelinje
- Taksprang Bunn
- Bygning - Boligbygg
- Bygning - Andre bygg
- Annen bygning
- Bygning punkt
- Takriss
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

Adresser

- Abc Adressepunkttekst
- Gateadresse

Stedsnavn og andre tekster

- Abc Vegnummer
- Abc Fritekst

Vann og avløp

- Avløp felles
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning
- Brannkum
- Grenpunkt
- Kum
- Kran
- Påkoblingspunkt
- Sluk
- Stengeventil
- Ventilpunkt
- Trasepunkt ledning

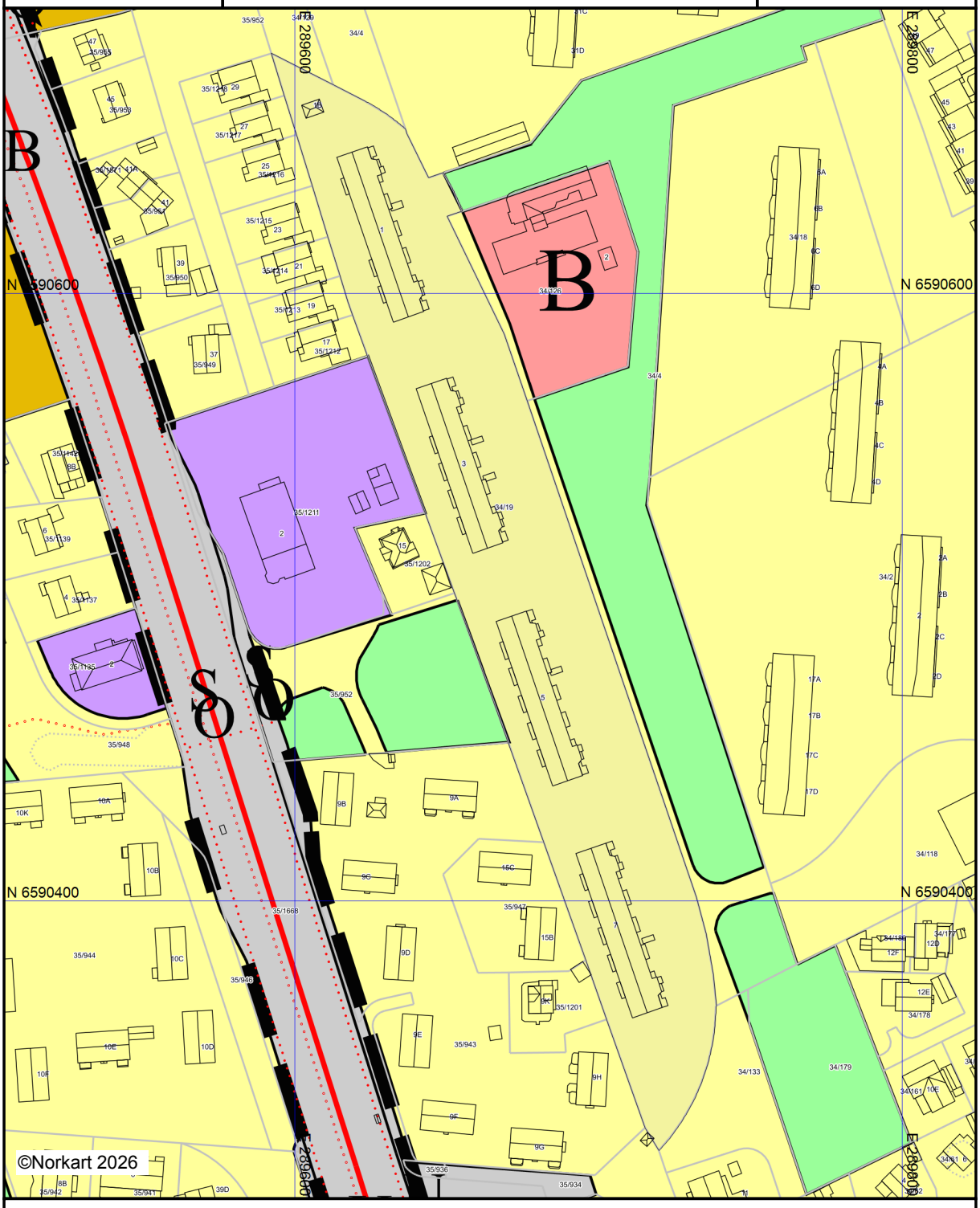
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 34/19
Adresse: Valhallgata 3
Utskriftsdato: 30.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Bebyggelse og anlegg - fremtidig
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- i
- Veg - nåværende
- Friområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hovedveg - framtidig
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Gang-/sykkelveg tunnel - framtidig
- Gang-/sykkelveg bro - framtidig
- Sykkelveg - framtidig
- Abc Påskrift områdenavn
- Abc Påskrift areaformål/arealbruk

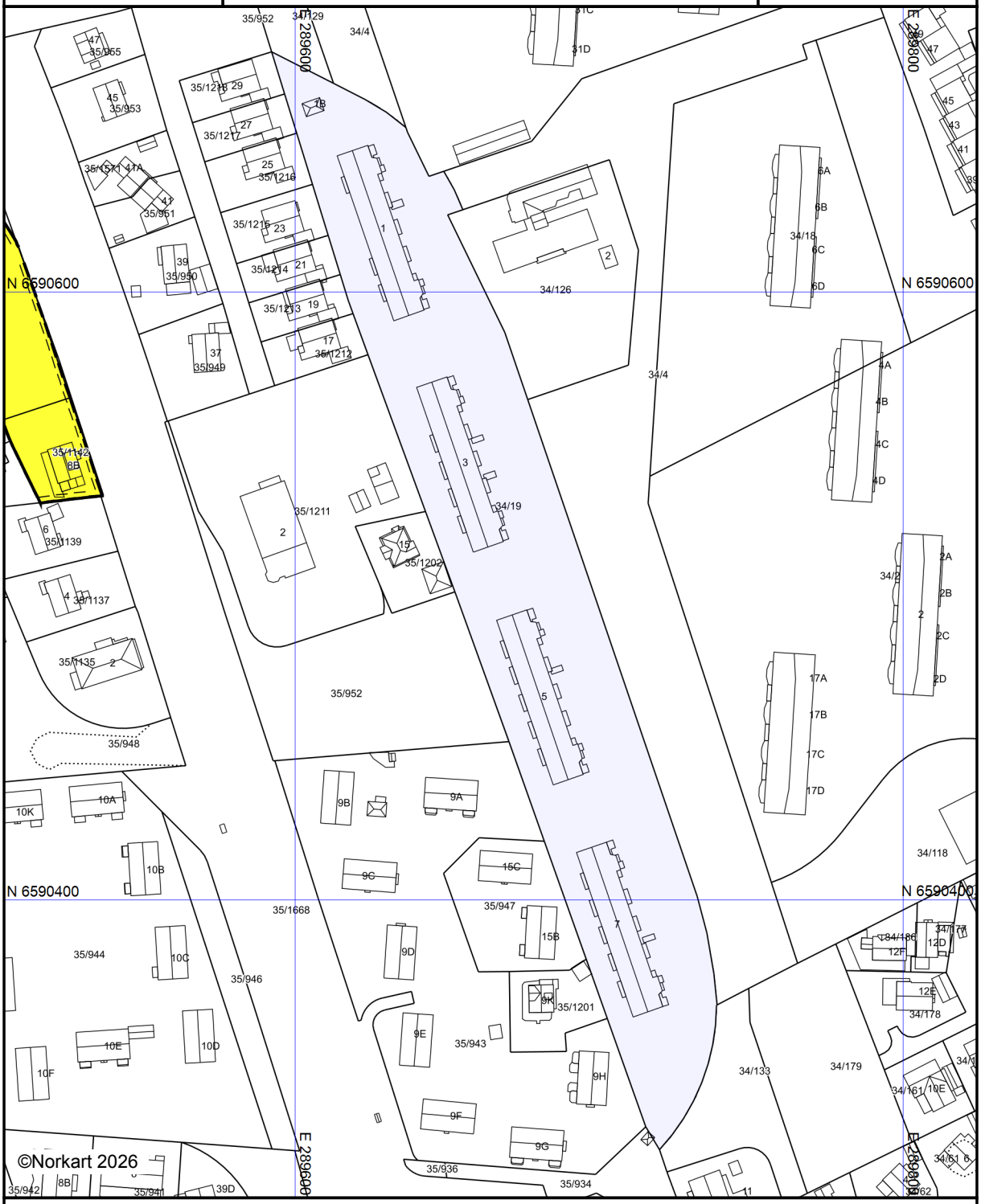
Haugesund kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 34/19
Adresse: Valhallgata 3
Utskriftsdato: 30.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse
- Næring/tjenesteyting
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Friområde
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde

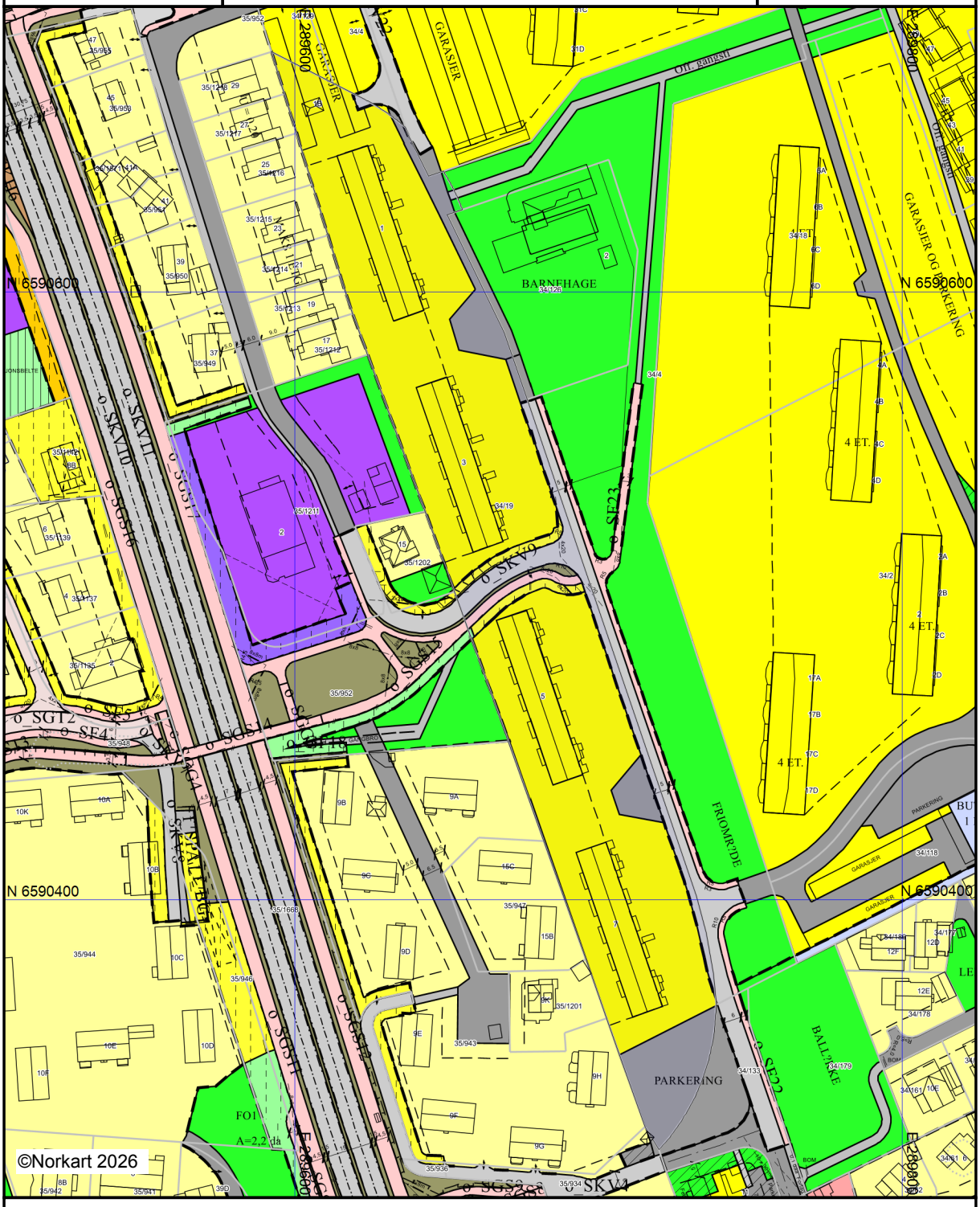
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 34/19
Adresse: Valhallgata 3
Utskriftsdato: 30.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

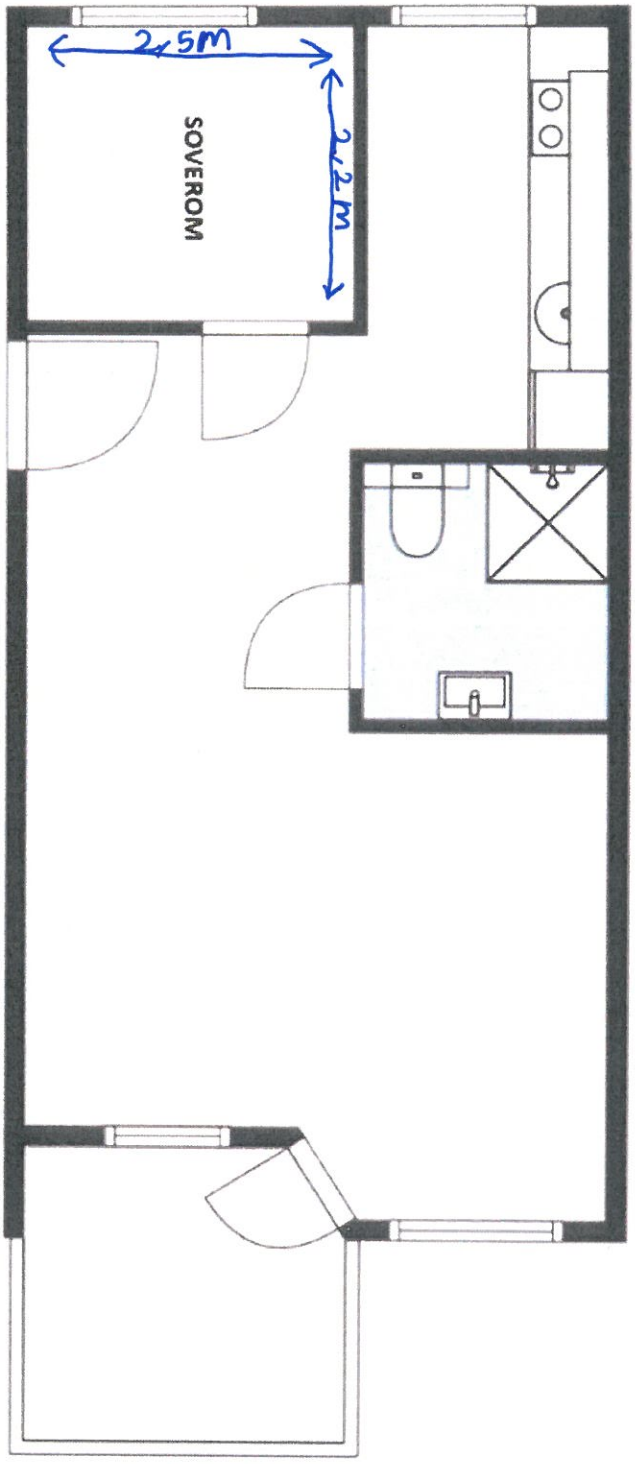
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garsjer i boligområder
- Område for forretning
- Område for industri/lager
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Friområder
- Anlegg for lek
- Parkbelte i industristrøk
- Anlegg for telekommunikasjon
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor/Industri
- Forretning/Industri

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og
- Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- Næringsbebyggelse
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Leskur/plattformtak
- Kollektivholdeplass
- Parkering
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Friområde
- Vegetasjonsskjerm
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Bestemmelseområde
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og an

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Sikringsgjerde
- Bru
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Vegstegning / fysisk sperre
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Tunnelåpning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør


2,5m
2,2m
SOVEROM

Kommuneplanens arealdel for Haugesund 2014-2030

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i Bystyret 09.09.2015
Mindre endring vedtatt i Plan- og miljøutvalget 31.03.2016, 22.09.2016, 20.10.2016, 16.02.2017 og 06.04.2017



INNHOLDSFORTEGNELSE

GENERELLE BESTEMMELSER OG REKKEFØLGEKRAV (PBL § 11-9) 6

INNHOLD I PLANEN 6

§ 1 Virkninger av planen 6
§ 2 Oppbygging av bestemmelser og retningslinjer 6
§ 3 Forholdet til andre planer 6

PLANKRAV, REKKEFØLGEKRAV, PLANAVGRENSNING OG UTBYGGINGSAVTALER

§ 4 Krav om områderegulering 7
§ 5 Krav om detaljregulering 7
§ 6 Krav om utomhusplan 8
§ 7 Planavgrensning 8
§ 8 Rekkefølgekrav 8
§ 9 Bestemmelse om innhold i utbyggingsavtaler (plan- og bygningsloven § 11.9 pkt. 2) 8

MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET 8

§ 10 Risiko og sårbarhet 8
§ 11 Vannhåndtering 9
§ 12 Jordskred og steinsprang 9
§ 13 Forurenset grunn 9
§ 14 Elektromagnetiske felt 10
§ 15 Støy 10
§ 16 Luftkvalitet 11
§ 17 Krav til bygge- og anleggsfasen 11
§ 18 Husholdningsavfall og næringsavfall 12
§ 19 Deponi 12
§ 20 Havnivåstigning 12

SAMFERDSEL 12

§ 21 Generelt 12
§ 22 Kollektivtransport 12
§ 23 Sykkel 12
§ 24 Gange 13
§ 25 Varelevering 13
§ 26 Hoved-, samle- og adkomstveier 13

BARN OG UNGE 14

§ 27 Barn og unge 14

FOLKEHELSE 14

§ 28 Folkehelse 14

ARKITEKTUR, BYFORM OG KULTURMILJØ 15

§ 29 Byform og bebyggelsesstruktur 15
§ 30 Byrom og felles uteoppholdsrom 15
§ 31 Bygninger og enkelttiltak 16
§ 32 Fasadeendringer 16
§ 33 Kunstnerisk utsmykning 16
§ 34 Kulturminner og kulturmiljø 16

LANDSKAP OG BLÅ/GRØNNSTRUKTUR 17
§ 35 Grønnstruktur 17
§ 36 Naturmangfold 17
§ 37 Vassdrag 18
§ 38 100-metersbeltet i strandsonen 18

UTEOPPHOLDSAREAL OG LEKEPLASSER 19
§ 39 Generelt 20
§ 40 Privat uteoppholdsareal 20
§ 41 Arealkrav til felles uteoppholdsareal 20
§ 42 Kvalitetskrav til felles uteoppholdsareal 21
§ 43 Felles uteoppholdsareal i soner med krav til høy tetthet 21
§ 44 Lekeplasser og rekreasjonsområder 21
§ 45 Felles uteoppholdsareal utenfor tiltakets område 22

PARKERING 23
§ 46 Generelt 24
§ 47 Parkeringskrav 24
§ 48 Adkomst til parkeringsanlegg 25
§ 49 Fritak fra parkeringskrav 25
§ 50 Frikjøp 25
§ 51 Parkering for funksjonshemmede 25
§ 52 Ladestasjoner 26
§ 53 Generelt 26
§ 54 Skilt og reklame på bygninger og faste innretninger 26
§ 55 Foliering 26
§ 56 Samfunnsinformasjon 27
§ 57 Løsfotreklame 27
§ 58 Lysende og variabel reklame 27
§ 59 Diverse reklameinnretninger 27
§ 60 Byggeplasskilt 27
§ 61 Områdehensyn 27
§ 62 Bebyggelse og anlegg - Boligbebyggelse 27
§ 63 Bebyggelse og anlegg - Næringsbebyggelse 28
§ 64 Bebyggelse og anlegg - Sentrumsformål 28
§ 65 Grønnstruktur 28
§ 66 Hensynssoner i kommunedelplan for sentrum 28
§ 67 Krav til søknaden 28
§ 68 Definisjoner 29

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL (PBL 2008 § 11-7) 30

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL 2008 § 11-7 NR.1) 30
§ 69 Generelt 30
§ 70 Lokalsenter 31
§ 71 Boligbebyggelse 31
§ 72 Sentrumsformål 33
§ 73 Næringsbebyggelse 33
§ 74 Tjenesteyting 34
§ 75 Kombinert bebyggelse og anleggsformål 34

§ 76 Fritidsbebyggelse 34
§ 77 Andre typer bebyggelse (naust) 34

LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF) (PBL2008 §11-7 NR.5) 35
§ 78 Generelt 35
§ 79 LNF - Spredt boligbebyggelse 35

BRUK ELLER VERN AV SJØ ELLER VASSDRAG (PBL2008 § 11-7 NR.6) 36
§ 80 Generelt 36
§ 81 Småbåthavn 36
§ 82 Naturområde vann 36

HENSYNSSONER (PBL 2008 § 11-8) 37
§ 83 Hensyn landbruk (Områder med viktige landbruksinteresser) 37
§ 84 Hensyn friluftsliv (Områder med viktige friluftsinteresser) 37
§ 85 Bevaring naturmiljø (Områder med viktige naturinteresser) 37
§ 86 Hensynssone for båndlegging etter lov om kulturminner 37
§ 87 Bevaring vassdrag og naturmiljø Kvalavassdraget/ Ørpetveitvassdraget/ Sakkestadbekken 37
§ 88 Nedslagsfelt drikkevann 38
§ 89 Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven 39
§ 90 Sikringssone langs bane 39

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

GENERELLE BESTEMMELSER OG REKKEFØLGEKRAV (PBL § 11-9)

Forklaring til innhold: Bestemmelsene legges til grunn for behandling av planforslag og søknader om tiltak. Bestemmelsene er innrammet og angir viktige hensyn og vurderingstema for saksbehandlingen. Retningslinjene er vist i kursiv og utfyller bestemmelsene.

INNHOLD I PLANEN

§ 1 Virkninger av planen

Der kommuneplanen angir føring for arealbruk eller utnyttelse, vil de delene av reguleringsplanen som er i motstrid med kommuneplanen tilsidesettes. I mange tilfeller vil reguleringsendring være påkrevd for at det skal bli mulig å gjennomføre tiltak der det er motstrid.

§ 2 Oppbygging av bestemmelser og retningslinjer

Bestemmelsene er juridisk bindende og retningslinjene skal legges til grunn ved all arealplanlegging. Dette gjelder da behandling av planforslag og søknader om byggetiltak i kommunen.

§ 3 Forholdet til andre planer

Kommunedelplan for Røvær gjelder fortsatt.

I kommunedelplan for Karmsundgata gjelder kart og bestemmelser knyttet til veg foran kommuneplanen.

Alle kommunedelplaner er en detaljering av kommuneplanens arealdel og skal gjelde sammen med denne.

Reguleringsplaner er en detaljering av kommuneplanens arealdel. Alle reguleringsplaner gjelder sammen med kommuneplanens arealdel 2014- 2030. Dersom det er avvik vil det være plankrav og kommuneplanen gjelder foran. Allerede vedtatte reguleringsplaners avklaringer knyttet til høyde, uteoppholdsareal, lek og regulerte tomtegrenser skal ikke overstyres av kommuneplanen.

Vedtatte reguleringsplaner etter 2010, hvor det er avvik fra bestemmelsen tilknyttet arealformålet, skal gjelde foran kommuneplanen under forutsetning av at det foreligger en godkjent rammesøknad innen utgangen av 2019. Dette gjelder for følgende planer: RL1570 Hasseløy Nord, RL1718 Haugeklubben, RL1717 Killingøy og Rekavik, RL1605 Kvitsøygata 9, RL1651 Industrigata/Diktervegen, RL1698 Kvaløygata 3, RL1621 Spannavegen 152 Gnr. 35 Bnr. 1672.

I områder regulert til bevaring på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi gjelder fortsatt gjeldende reguleringsplaner foran kommuneplanens arealdel.

PLANKRAV, REKKEFØLGEKRAV, PLANAVGRENSNING OG UTBYGGINGSAVTALER

§ 4 Krav om områderegulering

Det skal foreligge områderegulering før detaljregulering for følgende utbyggingsområder:

- Fagerheim
- Kvalamarka
- Gard
- Storasundskjærene
- Meieriet
- Sakkastad
- Bergsodden

Kommunen må tilrettelegge for at områdeavgrensningen er tilrettelagt for praktisk gjennomføring.

Innenfor arealet avsatt til sentrumsformål er det stilt krav om områderegulering for området på Flotmyr.

For disse områdene kan arbeid og tiltak som nevnt i plan og bygningslovens § 20–1, samt fradeling til slike formål, ikke finne sted før området inngår i godkjent områdereguleringsplan.

Mindre tilbygg og endringer av eksisterende bygningsmasse kan tillates i tilknytning til eksisterende bruk.

§ 5 Krav om detaljregulering

Arbeid og tiltak som er nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1, samt fradeling til slike formål, kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan. Det er søknad om bygge- og eller deletillatelse som utløser kravet. For tiltak i samsvar med retningslinjene gjelder ikke plankravet.

For prosjekter i planområdet for sentrumsplanen gjelder egne bestemmelser for fravik av plankrav.

Kommunen kan fravike plankravet for mindre utbygninger, ombygginger og bruksendringer når samtlige av følgende kriterier er oppfylt:

- *Bruksarealet (BRA) overstiger ikke 800 m^2.*
- *Byggehøyde, volum og byggegrenser er i tråd med bestemmelsene for vedtatt arealbruk.*
- *Prosjektet er ikke en etappe eller del av et større utbyggingsprosjekt.*
- *Kommunen vurderer det som unødvendig for å oppnå en helhetlig område- eller strøksutvikling.*
- *Forholdet til automatisk fredede kulturminner og tilhørende buffersone er avklart.*

I eksisterende områder avsatt til boligformål vil tiltak med 3 eller færre nye boenheter normalt ikke utløse krav til reguleringsplan. Det forutsettes da at bestemmelsene i kommuneplanen er ivaretatt, og at forholdet til automatisk fredede kulturminner er ivaretatt.

§ 6 Krav om utomhusplan

Ved tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 skal det da utarbeides utomhusplan som skal godkjennes av kommunen som del av søknad om tillatelse til tiltak. Dette gjelder ikke for mindre byggearbeider som ikke har særlig innvirkning på tilgrensende uteområder og omgivelser.

§ 7 Planavgrensning

Reguleringsplaner for byggeområder skal gis en avgrensning slik at viktige sammenhenger avklares. Kommunen skal i hvert enkelt tilfelle vurdere hvor stort område reguleringsplanen skal omfatte. Reguleringsplaner for hovedveier skal også omfatte øvrig veisystem som må endres, og i nødvendig grad tilliggende arealer.

§ 8 Rekkefølgekrav

Transformasjon og fortetting prioriteres. Ny utbygging skal understøtte god sentrumsutvikling og miljøvennlig transport.

Ny bebyggelse kan ikke skje før tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet samt teknisk infrastruktur er ivaretatt.

Ved utbygginger omfattet av pbl §12-1, skal nødvendig samfunnsservice, teknisk infrastruktur og grønnstruktur inngå som rekkefølgekrav i reguleringsplanen.

§ 9 Bestemmelse om innhold i utbyggingsavtaler (plan- og bygningsloven § 11.9 pkt. 2)

Kommunen kan kreve å inngå utbyggingsavtaler med forslagsstiller/tiltakshaver. Utbyggingsavtale skal brukes der det er nødvendig å sikre at utbyggingen skjer i samsvar med intensjoner i kommuneplanens arealdel, reguleringsplan og handlings- og økonomiplan.

MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET

§ 10 Risiko og sårbarhet

ROS- analyser skal inngå i all planlegging, med omfang tilpasset den enkelte plan. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.

For søknader om tiltak innenfor planer som ikke har vært gjenstand for en risiko og sårbarhetsanalyse, eller der hvor kommunen vurderer ROS-analysen som ikke tilstrekkelig, skal det fremlegges dokumentasjon i henhold til § 28-1 der hvor kommunen finner det nødvendig.

§ 11 Vannhåndtering

Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates normalt ikke. Allerede lukkede vannveier skal reetableres i den grad det er praktisk gjennomførbart, etter kommunens vurdering.

I arealplaner skal terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes. Overvann skal tilbakeføres til grunnen og til vegetasjon nærmest mulig kilden i den grad det er mulig, etter kommunens vurdering.

Ved utbygging skal det gjennomføres tiltak slik at maksimal avrenning fra overvann ikke øker utover dagens avrenning.

Vann og overvann skal søkes utnyttet som positivt element i bymiljøet. Grønne overvannsløsninger i kombinasjon med tradisjonelle overvannsløsninger bør vurderes i alle utbygginger.

For alle planforslag med bebyggelse og anlegg skal det utarbeides en overordnet vann- og avløpsplan, i henhold til Haugesunds vann- og avløpsplan.

§ 12 Jordskred og steinsprang

Skredsikkerhet og egnethet for bebyggelse skal dokumenteres i forbindelse med reguleringsplan.

Der skredsikkerhet ikke er tilstrekkelig dokumentert i forbindelse med eldre reguleringsplan, og kommunen vurderer det som relevant, skal dette gjøres ved byggesøknad.

NVE retningslinje nr. 2-2011, eller etterfølgende revisjoner av denne, skal legges til grunn for dokumentasjon av skredsikkerhet.

§ 13 Forurenset grunn

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensing fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade.

I områder der det er mistanke om forurenset grunn, skal det utarbeides og godkjennes tiltaksplan jfr forurensningsforskriftens kap.2.

Ved etablering av lekeareal skal grunnen tilfredsstille tilstandsklasse 2 i klima- og forurensningsdirektoratets veileder TRA-2553/2009. Klima- og forurensningsdirektoratets veileder for undersøkelse av jordforurensning i nye barnehager og lekeplasser TA-2261/2007 bør benyttes for planlegging av undersøkelser og tiltak.

§ 14 Elektromagnetiske felt

Alle tiltak skal planlegges slik at negative helsevirkninger av elektromagnetiske felt unngås i størst mulig grad.

Ved etablering av boliger, barnehager, skoler og utelekeområder og andre rekreasjonsområder nær høyspentanlegg eller transformatorstasjoner, skal det foretas en utredning av virkningene dersom det elektromagnetiske feltet ved gjennomsnittlig årlig strømbelastning overstiger 0,4 µT. Det samme gjelder ved etablering av høyspentanlegg eller transformatorstasjoner. Utredningene skal foreslå avbøtende tiltak.

§ 15 Støy

Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs blir tilfredsstillende.

Planområdet for kommunedelplan for Haugesund sentrum og områder langs kollektivakser og fylkesvegnettet er avviksområder fra generelle retningslinje. Innenfor avviksområdet kan det tillates oppføring av ny bebyggelse eller bruksendring av eksisterende bygning med støyfølsom bruk, dersom følgende kan dokumenteres:

- Alle boenheter skal ha en stille side, med støyverdier under grenseverdiene i tabell 3 i T-1442.
- Minst halvparten av rom, herunder minst 1 av soverommene i hver boenhet, skal ha vindu mot stille side.
- Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal med støynivå under 55 dBA (Lden).
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon eller tilsvarende.

Innenfor avvikssonene kan barnehager, skoler og helseinstitusjoner som bygges i rød sone aksepteres, forutsatt at bygget har en stille side, det er tilgang på uteområder med støynivå under 55 dBA (Lden) og at pasientrom/undervisningsrom som ikke vender mot støyside.

Med planforslag eller søknad om ny bebyggelse eller om anlegg som kan produsere økt støy, skal det følge en støyfaglig utredning med beregning og kartfesting av støysoner, samt påvirkning på nærliggende støyømfintlig bruk, med forslag til avbøtende tiltak og en vurdering av effekten av disse. Det tillates ikke støyfølsom bebyggelse i rød støysone med brudd på forurensningsforskriften.

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442/2012, skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.

Med støyfølsom bruk menes skoler, barnehager, boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, og rekreasjonsarealer.

Støysonekart for veg skal legges til grunn ved vurdering av støypåvirkning og behov for utredninger. Støyende næringsaktivitet bør ikke etableres i samme bygning som boliger. I plan- og byggesaker for støyende næringsvirksomhet skal det fastsettes maksimumsgrenser for støy for tidsrommet 23-07 og på søn- og helligdager, maksimumsgrenser for dag og kveld samt ekvivalente støygrenser. Lydnivå (Lden) i grønnstruktur skal holdes under 55 dBA og et lydnivå ned mot 50 dBA skal tilstrebes. I og i nærheten av rekreasjonsområder med lydnivå under 50 dBA, såkalte stillesoner, skal utbygging og endring av virksomhet planlegges slik at økning av støynivået i rekreasjonsområdet unngås.

Støydemping skal hovedsakelig utføres gjennom tiltak på fasade og ikke med støyskjermer. For boligbebyggelse i gater med stor støybelastning bør det vurderes å plassere sekundærrom mot gate, som en del av støyskjermingen. Der hvor eksisterende bebyggelse etterisoleres mot støy skal dette gjøres slik at bebyggelsens opprinnelig karakter opprettholdes. Vinduer i soverom på støyutsatt side og som samtidig er soleksponert, bør ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling må også vurderes.

§ 16 Luftkvalitet

Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende.

I områder med brudd på forskrift om lokal luftkvalitet tillates det generelt ikke bebyggelse som er følsom for luftforurensing. Dersom området også er utsatt for støy skal den totale belastningen vurderes.

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i areal-planlegging T-1520, skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.

§ 17 Krav til bygge- og anleggsfasen

For utbygginger som av kommunen vurderes å kunne gi konsekvenser for bomiljøet, omgivelsene og naturkvalitetene i bygge- og anleggsfasen skal det fremlegges en plan for hvordan disse forholdene ivaretas. Planene skal særlig redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, innvirkning på trafikksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping, samt ivaretakelse av grønnstruktur og vassdrag. Denne skal godkjennes før igangsettingstillatelse gis.

For å oppnå akseptable støy- og luftkvalitetsforhold i anleggsfasen, skal støygrenser som angitt for bygge og anleggsvirksomhet i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012, og luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, tilfredsstilles.
I alle forslag til reguleringsplaner med bebyggelse skal det i planbeskrivelsen redegjøres for ENØK-tiltak og bruk av alternative energikilder.

§ 18 Husholdningsavfall og næringsavfall

I alle planforslag og søknader for byggetiltak hvor det stilles krav om teknisk plan, skal det legges ved plan for oppsamling og tømming av avfall. Denne skal godkjennes av kommunen. Løsning for renovasjon skal følge HIMs renovasjonsnorm. Løsningen må være etablert før brukstillatelse gis.

§ 19 Deponi

Ved behandling av søknad om etablering av deponi for rene masser skal det foreligge en vurdering av geotekniske forhold, landbruksfaglige forhold, kulturlandskap/

stedskvalitet og biologisk mangfold.

Bestemmelser for Krav til bygge- og anleggsfasen skal gjelde for drift av deponi.

§ 20 Havnivåstigning

Reguleringsplaner og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 som ligger i tilknytning til sjøareal skal vurderes i forhold til havnivåstigning. Det skal planlegges og utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Behov for risikoreduserende tiltak skal alltid vurderes.

Laveste gulv med sluk/rom med varig opphold settes til min. kote +2,7 for tiltak etter pbl § 20-1.

Vurderinger av havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning skal utføres etter veileder "Håndtering av havnivåstigning i kommunal planlegging".

SAMFERDSEL

§ 21 Generelt

I alle planforslag skal tilgjengelighet for alle aktuelle trafikantgrupper være vurdert.

§ 22 Kollektivtransport

Kollektivtransportens fremkommelighet skal sikres på alle hovedruter i tråd med gjeldende temakart.

§ 23 Sykkel

Hovedruter for sykkel skal sikres og etableres i samsvar med hovedvegnett for sykkel.

Nye utbyggingsområder skal tilrettelegges med effektive og trygge sykkelforbindelser til hovedvegnettet.

Hovedvegnettet skal primært etableres som et eget tilbud for syklende, adskilt fra gangtrafikk.

§ 24 Gange

Prioriterte gangakser skal sikres og etableres i samsvar med gåstrategi og temakart for gangakser.

Korte og trafikksikre gangforbindelser til viktige målpunkt, herunder lokale tjenestetilbud og kollektivholdeplass skal ivaretas i all arealplanlegging.

I all hovedsak skal gangakser ha universell utforming. Dersom korte gangforbindelser ikke kan forenes med universell utforming, skal ulike kompromisser vurderes.

§ 25 Varelevering

Ved etablering av næringsvirksomhet skal det legges til rette for en trafikksikker varelevering på egen grunn. Innenfor kommunedelplan for sentrum skal det i all planlegging redegjøres for hvordan håndtering av varelevering løses på en trafikksikker måte, men leveringen må ikke nødvendigvis løses på egen grunn.

§ 26 Hoved-, samle- og adkomstveier

Etablering av nye avkjørsler til hovedveier skal primært ikke tillates. Rammeplan for avkjørsler og byggegrenser I Region Vest skal legges til grunn.

Ved planlegging av nye vei og ved omforming av eksisterende vei skal det særlig legges vekt på opparbeidelse av sikre traséer og kryssingspunkter for gående og syklende.

Adkomstveger skal som hovedregel reguleres som privat felles veg. Når vegen skal benyttes av buss, eller det er behov for å sikre et offentlig gang- og sykkeltilbud, skal atkomstveger reguleres offentlige.

Samle- og adkomstveier skal i størst mulig grad omformes til gater ved eksempelvis:

- *planting av trerekker på en eller begge sider av vegen*
- *neddimensjonering av veiareal til gateareal*
- *tosidig fortau*
- *oppstramming av geometri på strekninger og i kryss*
- *bymessig utforming av belegg, oppmerking, utstyr og gatemøblering*
- *sykkelfelt*
- *byggelinje langs gaten*
- *adkomst til bygninger langs gaten*

BARN OG UNGE

§ 27 Barn og unge

Barn og unges behov for leke- og oppholdsarealer skal ivaretas ved planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 jfr. rikspolitiske retningslinjer for barn og unge.

Det skal tas særlig hensyn til trafikksikre snarveier, gang- og sykkelforbindelser og varierte aktivitetsområder. Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller avsatt til uterom, fellesareal, fri- eller uteområde til skoler og barnehager, som brukes til eller er egnet for lek, skal det gjøres en vurdering av leke- og oppholdssituasjonen og skaffes fullverdig erstatning i rimelig nærhet.

FOLKEHELSE

§ 28 Folkehelse

Arealplanlegging skal bidra til å fremme god folkehelse. Konsekvenser for folkehelsen skal vurderes i plansaker. Konsekvens på miljøfaktorer og helse- og trivselsfaktorer skal synliggjøres for planområdet og influensområdet.

Virkemidler for å fremme folkehelsen er for eksempel universell utforming, god håndtering av miljøfaktorer som støy, luftkvalitet og solforhold; vektlegging av andre helsefremmende faktorer som tilgang til grøntarealer; tilrettelegging for fysisk aktivitet; kriminalitets- og ulykkesforebygging; tiltak for å utjevne sosiale helseforskjeller som ensomhet, ved tilrettelegging av gode felles møte- og oppholdsplasser.

ARKITEKTUR, BYFORM OG KULTURMILJØ

§ 29 Byform og bebyggelsesstruktur

All planlagt bebyggelse skal:

- utformes slik at den styrker sine omgivelser; ingen enkeltplaner er viktigere enn helheten
- gis en god arkitektonisk utforming
- utformes i samspill med områdets strøkskarakter
- styrke eksisterende bystruktur
- vektlegge historiske strukturer, grøntdrag, viktige siktlinjer
- underordnes viktige landskapstrekk og landemerker
- bidra til å understreke og forsterke gater og plassrom

For planlagt bebyggelse som er tre (eller flere) etasjer høyere enn den dominerende bebyggelsen i området, skal konsekvensene for byform (nærvirkning/ fjernvirkning) og lokalklimaet, samt konsekvenser for fremtidige muligheter for utnyttelse av tilliggende områder belyses særskilt.

Særlig viktige landskapstrekk er avgrensning mot Byheiene; vann og vassdrag; sjøen/ sundet; strandsonen; sammenhengende kulturlandskap; viktige bytrær.

Tilrettelegging med snarveier og kortest mulig avstand for gående og syklende skal innpasses i bebyggelsesstrukturen. Bebyggelse skal planlegges slik at den støtter opp om en endret reisemiddelfordeling.

Der økt tetthet gir brudd med eksisterende strøkskarakter, skal utbyggingsprosjekter tilføre nye kvaliteter til området i form av god arkitektonisk utforming og styrking av grøntstruktur, samt dekke tilført behov for uteoppholdsarealer og leke- og møteplasser innenfor eget område.

Primært skal plassering av bebyggelsen benyttes som støyskjerming. Støyskjermer bør unngås.

§ 30 Byrom og felles uteoppholdsrom

Byrom og felles leke- og møteplasser skal planlegges slik at de er:

- klart definerte, oversiktlige, attraktive og trygge
- preget av høy materialkvalitet
- tilrettelagt for alle brukergrupper i alle aldre
- preget av ny tilført grønnstruktur

§ 31 Bygninger og enkelttiltak

Ingen enkelttiltak er viktigere enn helheten, og planlagte bygninger og tiltak skal derfor:

- ha en arkitektonisk kvalitet, utformet i samspill med sine omgivelser
- ha høy materialkvalitet
- være tilpasset bygningens funksjon og betydning for allmennheten
- styrke tilliggende enkeltbygninger eller bygningsmiljøer med høy historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi

Ved byggetiltak på bygninger med verneverdi skal det legges særlig vekt på å opprettholde husets karakter og særtrekk. Kulturhistoriske og arkitektoniske verdier som knytter seg til byggverkets ytre skal bevares. Byggets form og volum, fasadenes proporsjoner, material- og fargebruk, dør- og vindusutforming skal bevares. Ved istandsetting av verneverdige bygninger skal opprinnelige eller eldre eksteriørmessige detaljer som panel, listverk, vinduer, dører og takdekking bevares i så stor utstrekning som mulig. Opprinnelig bygningsdeler bør i størst mulig grad repareres fremfor hel utskifting.

Det skal legges vekt på tilrettelegging for bruk av historisk verdifulle bygninger. Der hvor dette kommer i konflikt med andre bestemmelser kan kommunen etter en samlet vurdering prioritere dette hensynet.

§ 32 Fasadeendringer

Eksisterende bygningers arkitektur skal ivaretas ved ombygginger og fasadeendringer.

Innenfor området avsatt til sentrumsformål på kommuneplankartet og i hensynssoner for bevaring i alle planer er det særlig viktig at bygningens karakter ivaretas ved ombygginger og fasadeendringer, samt ved utskifting av enkeltelementer som vinduer og dører.

Parabolantenner og tekniske installasjoner (så som varmepumpe mm) skal i hovedsak monteres slik at de ikke er et fremtredende element på fasaden og i hovedsak ikke monteres på hovedfasader inn mot byrom og gater.

§ 33 Kunstnerisk utsmykning

Evt. utsmykning etc. i det offentlige rom og/eller på private arealer som fremstår som en del av bybilde, skal forelegges Rådet for kunstnerisk utsmykning til godkjenning. Retningslinjer for rådet skal legges til grunn.

§ 34 Kulturminner og kulturmiljø

Det skal tas hensyn til automatisk fredede, vedtaksfredede og marine kulturminner ved utbygging og fortetting.

Ved utarbeiding av reguleringsplaner samt planlegging av andre offentlige og større private tiltak, må det tas kontakt med regional kulturminneforvaltning for å avklare

om tiltaket vil virke inn på automatisk fredete kulturminner, jf. lov om kulturminner § 9. Understrekning av buffersone rundt hensynssone d) rune - R, for å sikre kulturminnet mot eventuell skade, skjemming, skal gjøres på reguleringsplannivå.

LANDSKAP OG BLÅ/GRØNNSTRUKTUR

§ 35 Grønnstruktur

I alle planer skal større eksisterende trær kartlegges. Større trær avmerkes i plankartet.

Eksisterende større trær/vegetasjon bør bevares med tilstrekkelig område for rotsystem ved utbygging og sikres i anleggsfasen.

Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, turveier og områder for lek og rekreasjon skal ivaretas og styrkes.

Friområder skal ikke omgjøres uten at det gis erstatningsareal. I områder avsatt til overordnet grønnstruktur eller friområder kan tiltak for å fremme stedegent naturmangfold, friluftsliv, turveier og områder for lek og rekreasjon tillates dersom viktige naturverdier og økologiske funksjoner blir opprettholdt. Andre tiltak tillates ikke.

Arter som er svartelistet og definert som problemart skal unngås i grønnstrukturen.

Bredden på turdrag skal være bred nok til å sikre nødvendig buffer mot bebyggelsen og må vurderes i sammenheng med denne. Den skal imidlertid aldri være mindre enn 30 m. Områder tilrettelagt for lek, opphold og rekreasjon skal være universelt utformet. Det bør i størst mulig grad brukes stedegen vegetasjon i grønnstrukturen.

Deponering av hageavfall, andre masser ved f. eks. veibygging eller annen omdisponering av areal er ikke tillatt i offentlige friområder eller andre områder som ikke er avsatt til dette formålet.

Mot friområder bør det unngås bratte skjæringer og fyllinger.

§ 36 Naturmangfold

Alle planforslag som berører natur skal vurderes etter Naturmangfoldloven kapittel II.

Hensynet til naturmangfoldet skal vektlegges og avveies mot andre samfunnsinteresser. (Naturmangfoldloven 2009).

I områder registrert med verdi A, B og C for naturtyper og vilt og i leveområder for arter i norsk rødliste, samt i større sammenhengende naturområder og viltkorridorer, skal økologiske funksjoner søkes opprettholdt.

Tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 bør ikke tillates innenfor områder registrert

med verdi A og B for naturtyper, i viltområder regnet som svært viktig og i registrerte leveområder for arter som står oppført i norsk rødliste.

§ 37 Vassdrag

Langs vassdrag skal naturverdier, landskap, kulturminner og friluftslivsinteresser ivaretas.

Langs alle vassdrag med årssikker vannføring, herunder elver, bekker, vann og tjern, skal det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner og naturmangfold, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftsliv.

Det tillates normalt ikke å lukke bekker med årssikker vannføring.

Der det langs bekker og vassdrag ikke er definert hensynssone, jamfør hensynssone for bevaring av vassdrag og naturmiljø, gjelder følgende forbudsgrense mot vassdrag:

- 20 m avstand til hver side av bredden i LNF-områder og i grønnstruktur-områder
- 10 m avstand til hver side av bredden i byggeområder

Innenfor denne forbudsgrensen er bygge- og anleggstiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1 og 20-2 samt fradeling av tomt til slike formål, ikke tillatt. Vannressurslovens § 11 om bevaring av kantvegetasjon er gjeldende.

Bekkeløp skal ikke kanaliseres. Ved endringer skal bekkeløp tilbakeføres til mest mulig naturlig tilstand. Ved alle reguleringsplaner som berører lukkede bekker skal gjenåpning av bekk vurderes. Dersom det ikke er mulig med gjenåpning skal dette dokumenteres.

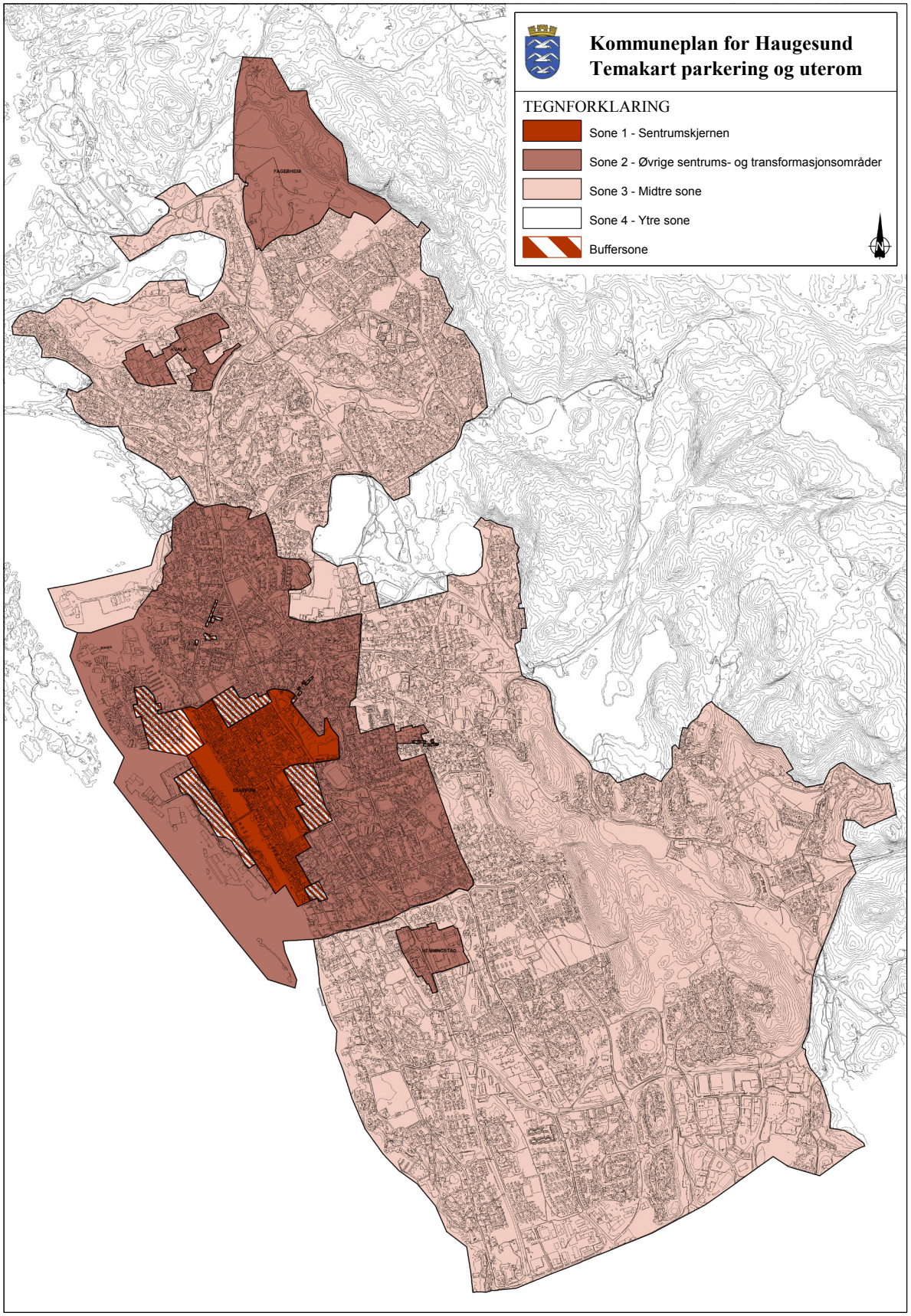
§ 38 100-metersbeltet i strandsonen

I 100-metersbeltet fra strandlinjen langs sjø, er det forbudt med byggetiltak. Byggetiltak for å fremme friluftslivet kan tillates så fremt viktige naturverdier og økologiske funksjoner i strandsonen blir opprettholdt.

Forbudet gjelder ikke for fasadetiltak på eksisterende bebyggelse. Forbudet gjelder ikke der annen byggegrense fremgår av gjeldende reguleringsplan eller hvor eksisterende bebyggelse i stort omfang (så som i Haugesund sentrum), danner en naturlig byggegrense mot sjøen.

Ved alle planer og utbygginger innenfor 100-metersbeltet skal det legges til rette for en attraktiv og offentlig forbindelse langs sjølinjen for å etablere en sammenhengende kyststi fra sør til nord i kommunen. Forbindelsen skal være bred nok til å sikre en buffer mellom private og offentlige arealer. Den bør ikke være smalere enn 15 m.

UTEOPPHOLDSAREAL OG LEKEPLASSER



§ 39 Generelt

Uterom skal utformes i samsvar med kommunens Veileder for uterom. I alle plan- og byggesaker skal det dokumenteres hvordan bestemmelsene om uterom er ivaretatt.

For eksisterende bygninger hvor det kan oppstå konflikt med bevaringshensyn og bystrukturen generelt skal kravene til uteoppholdsareal og andre eksisterende forhold som ikke fysisk endrer eller strider mot hensiktsmessigheten kunne fravikes etter kommunens særskilte vurdering. Ved fravik kan det stilles skjerpede krav til kvalitet på uteområdet.

Innenfor markerte buffersoner skal hensyn til videreføring av eksisterende kvartalsstruktur og bebyggelse gi grunnlag for fravik fra krav til uteoppholdsareal.

§ 40 Privat uteoppholdsareal

For eneboliger, tomannsboliger, sekundærleiligheter og kjedehus/rekkehus er det krav til minste privat uteoppholdsareal i Tabell 1.1. Dette arealet skal være på terreng.

Minste krav til privat uteoppholdsareal per boenhet			
Boligtype	**Sone 1**	**Sone 2**	**Sone 3 og 4**
Enebolig	100 m^2	100 m^2	150 m^2
Tomannsbolig	75 m^2	75 m^2	100 m^2
Sekundærleilighet *	50 m^2	50 m^2	50 m^2
Kjedehus/rekkehus	25 m^2	25 m^2	25 m^2

Tabell 1.1 - Minste krav til privat uteoppholdsareal
* Sekundærleilighet skal være klart underordnet hoveddelen og begrenset til 65 m2.

For tremannsboliger er det krav til minste uteoppholdsareal i Tabell 1.2. Dette arealet skal være på terreng og kan enten løses som privat og/eller felles uteoppholdsareal for boenhetene.

Krav til uteoppholdsareal per boenhet (privat/felles)			
Boligtype	**Sone 1**	**Sone 2**	**Sone 3 og 4**
Tremannsbolig	50 m^2	50 m^2	70 m^2

Tabell 1.2 - Minste krav uteoppholdsareal (samlet privat/felles)

For øvrige boligtyper skal alle boenheter ha egnet privat uteplass som er skjermet for innsyn og har gode solforhold.

§ 41 Arealkrav til felles uteoppholdsareal

Det stilles krav til felles uteoppholdsareal i Tabell 2.

Minste krav til felles uteoppholdsareal per boenhet		
Boligtype*	**Sone 1**	**Sone 2, 3 og 4**
Kjedehus/rekkehus Høy-/lavblokk Terrassert bebyggelse	16 m^2	30 m^2

Tabell 2 - Minste krav til felles uteoppholdsareal
**Det henvises til Veiledning: Grad av utnytting – Beregnings- og måleregler, Kommunal og Moderniserings-departementet, for detaljert definisjon av typologier*

Det kreves ikke avsatt arealer for felles uterom for eneboliger og tomannsboliger, utover krav til felles lekeplasser iht. Tabell 3. Areal som er brattere enn 1:3 skal ikke medregnes.

§ 42 Kvalitetskrav til felles uteoppholdsareal

Uterom skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold, tilfredsstillende støynivå, ref. støyforskrift T 1442, og være skjermet mot trafikk og forurensing.
Felles uteoppholdsareal skal være plassert på terreng. Minimum 50 % av felles uteoppholdsareal skal ha sol ved vårjevndøgn kl.15:00. Tilsvarende gjelder kl 18:00 ved midtsommer. Uterom til felles bruk skal utformes etter prinsippene om universell utforming iht. gjeldende byggteknisk forskrift.

Uterommet skal være godt egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper. Det bør legges til rette med levegger og overbygde sitteplasser.

§ 43 Felles uteoppholdsareal i soner med krav til høy tetthet

I infill-prosjekter med 4 eller færre boenheter, innenfor sone 1, kan krav til uteoppholdsareal løses i sin helhet på tak. I øvrige områder med krav til høy utnytting (minimum 6 boliger pr. dekar) kan opptil 50 % av samlet krav til uteoppholdsareal lokaliseres på lokk eller tak.

§ 44 Lekeplasser og rekreasjonsområder

Krav til lekeplasser og rekreasjonsområder	
Grunnlag	**Krav**
4-25 boenheter:	Minimum 150 m^2 stor nærlekeplass/ møteplass innenfor en avstand på 50 m.
25-150 boenheter:	I tillegg krav om minimum 1500 m^2 stor områdelekeplass innenfor en avstand på 150 m.
150-600 boenheter:	I tillegg krav om minimum 2500 m^2 stor aktivitets-/ballplass innenfor en avstand på 400 m.
600-1200 boenheter:	I tillegg krav om minimum 6000 m^2 stort rekreasjonsområde/aktivitetspark innenfor en avstand på 500m

Tabell 3 - Krav til lekeplasser og rekreasjonsområder

Nærlekeplass/møteplass kan inngå i arealkrav om felles uteopphold.

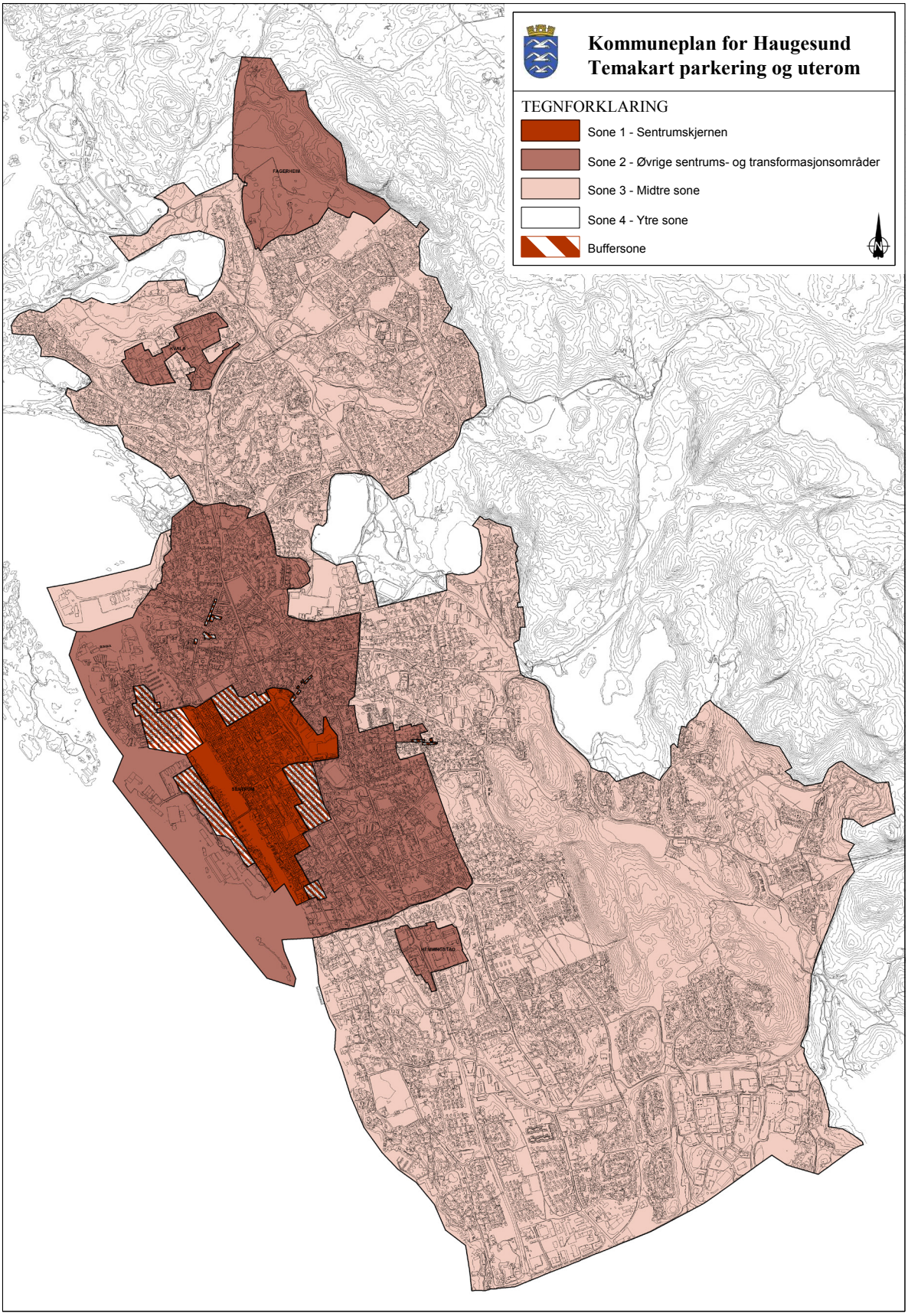
§ 45 Felles uteoppholdsareal utenfor tiltakets område

I sone 1 kan 50% av kravet til opparbeidelse av felles lekeplass og uteoppholdsareal dekkes av eksisterende eller planlagt parkanlegg, lekeplass eller annet egnet uterom innenfor 150 m fra boligen.

For prosjekter i nær gangavstand (maks 500 m) til lokalsentra kan 50% av arealkrav til felles uteoppholdsareal dekkes av eksisterende eller planlagt parkanlegg, lekeplass eller annet egnet uterom.

Kommunen kan inngå utbyggingsavtale for å sikre at offentlige uterom har tilstrekkelig standard og kapasitet.

PARKERING


Kommuneplan for Haugesund
Temakart parkering og uterom
TEGNFORKLARING
Sone 1 - Sentrumskjernen
Sone 2 - Øvrige sentrums- og transformasjonsområder
Sone 3 - Midtre sone
Sone 4 - Ytre sone
Buffersone

§ 46 Generelt

Kommunens parkeringsstrategi skal legges til grunn for utforming/plassering og krav til antall parkeringsplasser for biler og sykler.

§ 47 Parkeringskrav

I arealplaner og i bygge- og delesaker skal det avsettes plass for biler og sykler til næringsbygg i samsvar med Tabell 4. I arealplaner og i bygge- og delesaker skal det for boligformål avsettes plass for biler og sykler i samsvar med tabellene Tabell 5.1, Tabell 5.2 og Tabell 5.3.

Parkeringskrav for formål som skole, barnehage, kirke, sykehjem og idrettsanlegg og andre formål iht. kapittel 8.4 i parkeringsstrategien, vurderes spesielt og fastsettes av kommunen i hvert enkelt tilfelle, med veiledende norm iht. Tabell 11 i parkeringsstrategien.

Parkeringsplasser som det er blitt stilt krav om i byggetiltaket kan ikke leies og/eller seksjoneres ut til andre enn eiendommens godkjente bruk.

Parkering skal planlegges samlet og primært være løst i fellesanlegg. Ved planlegging av fellesanlegg for sambruk mellom bolig og næring, kan det vurderes lavere parkeringsdekning enn normene for bolig og næring tilsier sammen.

Utendørs parkeringsareal skal gis en estetisk god utforming og randsonene skal opparbeides med trær og annen beplantning. Dersom det ikke er tilstrekkelig areal til å oppfylle kravene til både uterom og parkering, skal uterom prioriteres foran parkering.

Parkeringsnorm for handel, dagligvarer, kontor m.m. (plasser pr. 100 m² BRA)				
	Sykkel	**Bil**		
	Sone 1-4	**Sone 1**	**Sone 2**	**Sone 3 -4**
Handel og service	min 2,0	0,9 (fast)	min 0,9 maks 1,3	maks 1,3
Dagligvarer under 800 m²	min 3,0	0.9 (fast)	0.9 (fast)	maks 3,0
Kontor og annen næring	min 3,0	min 1,0 maks 1,2	min 1,0 maks 1,2	maks 1,2
Handel arealkrevende varer	min 0,5	maks 0,5	maks 0,5	maks 0,5
Industri, verksted, lager	min 0,3	maks 0,5	maks 0,5	maks 0,5

Tabell 4 - Parkeringsnorm for handel, dagligvarer, kontor m.m. (plasser pr. 100 m² BRA)

Parkeringsnormer for boligformål	
	Sone 1 - 4
	Bil (fast krav)
Enebolig	2
Enebolig med sekundærleiligehet	3
Tomannsbolig	3
Tremannsbolig	4

Tabell 5.1 - Parkeringsnormer for boligformål

Parkeringsnormer for konsentrert boligformål - individuell parkering			
	Sone 1	**Sone 2**	**Sone 3 - 4**
	Bil	**Bil**	**Bil**
Boliger over 50 m²	min 1,0 pr boenhet maks 1,5 pr 100 m²	min 1,0 pr boenhet maks 1,5 pr 100 m²	min 1 pr boenhet maks 1,5 pr 100 m²
Boliger under 50 m²	1,0 (fast) pr boenhet	maks 1,0 pr boenhet	maks 1,0 pr boenhet

Tabell 5.2 - Parkeringsnormer for konsentrert boligformål

Parkeringsnormer for konsentrert boligformål - felles parkering			
	Sone 1	**Sone 2**	**Sone 3 - 4**
	Bil	**Bil**	**Bil**
Boliger over 50 m²	min 1,0 pr boenhet maks 1,2 pr 100 m²	min 1,0 pr boenhet maks 1,2 pr 100 m²	min 1,0 pr boenhet maks 1,5 pr 100 m²
Boliger under 50 m²	0,5 (fast) pr boenhet	maks 0,5 pr boenhet	maks 0,5 pr boenhet

Tabell 5.3 - Parkeringsnormer for konsentrert boligformål

For boliger over 50 m² er det krav om min 3,0 sykkelparkeringer per boenhet i sone 1-4.
For boliger under 50 m² er det krav om min 2,0 sykkelparkeringer per boenhet i sone 1-4.

§ 48 Adkomst til parkeringsanlegg

I sentrumskjernen tillates maksimalt en adkomst til privat eller offentlig parkeringsanlegg per eiendom. Det skal tilstrebes fellesløsninger med andre parkeringsanlegg og adkomster.

I sentrumskjernen bør det ikke tilrettelegges for mer enn en innkjøring til parkeringskjeller per kortside og to innkjøringer til parkeringskjeller per langside på kvartalene.

§ 49 Fritak fra parkeringskrav

For bebyggelse på tomter mindre enn 500 m² innenfor sentrumskjernen (iht. sonekart) er det fritak for krav til parkering. For bebyggelse på tomter mellom 500 m² og 700 m² er det fritak for halve kravet til parkering.

§ 50 Frikjøp

Kommunen kan i sentrumskjernen samtykke i at det i stedet for parkeringsplass på egen grunn eller på fellesareal, blir innbetalt et beløp for hver manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg.

§ 51 Parkering for funksjonshemmede

I arealplaner og bygge og delesaker med 4 boenheter eller mer skal minimum 5% av maxkravet avsettes for parkeringsplasser for mennesker med funksjonshemminger.

§ 52 Ladestasjoner

I arealplaner og bygge og delesaker med 4 boenheter eller mer, skal minimum 10 % av kapasiteten i nye parkeringsanlegg tilrettelegges med lademulighet for ladbare motorvogner.

SKILT- OG REKLAMEINNRETNINGER

§ 53 Generelt

Skilt- og reklameinnretninger som ikke er direkte knyttet til virksomheten som drives på eiendommen, er ikke tillatt.

Tillatelse kan bare gis inntil videre eller for et bestemt tidsrom.

I områder der reklametavler tillates, må det ikke oppføres innretninger med større sammenhengende areal enn 7,0 m^2. Ved flere tavler nær hverandre regnes den samlede visuelle eksponeringsflate som ett skilt.

§ 54 Skilt og reklame på bygninger og faste innretninger

På byggverk skal skilt- og reklameinnretninger være underordnet og harmonere med bygningens utforming, proporsjoner, materialer og farger, og det skal tas hensyn til nabobebyggelse.

Uthengsskilt på bygninger o.l. skal ikke ha større bredde enn 100 cm. Fri høyde over grunnen/fortauet og fri horisontal avstand til fortauskant skal være i henhold til gjeldende politivedtekter.

For hver virksomhet tillates ikke mer enn ett uthengsskilt og ett veggskilt. Antallet kan økes for større eiendommer og for virksomheter som disponerer flere fasader langs fortau eller gate.

Skilt eller reklame må ikke plasseres på møne eller takflate. Utvalg for teknisk drift kan gjøre unntak for åpne lysrørskilt med frittstående bokstaver o.l.

Markiser skal avpasses etter bygningens oppdeling og bør tilpasses bredden på vinduer og døråpninger. Markiser som vender mot offentlig sted, skal ha fri høyde over grunnen/ fortauet og fri horisontal avstand til fortauet i henhold til gjeldende politivedtekter.

Normalt tillates ikke reklame på markiser. Etter en helhetsvurdering kan markiser påføres virksomhetens logo/firmanavn eller reklame.

§ 55 Foliering

Det tillates kun foliering på 1/3 av vindus-/ dørflaten. Plakater og lignende like innenfor vindusflaten vurderes på samme måte

§ 56 Samfunnsinformasjon

Samfunnsinformasjon kan tillates i alle områder, og kan være belyst.

§ 57 Løsfotreklame

Løsfotreklame i offentlig gangareal er ikke tillatt. Det kan gjøres unntak for helt bestemte områder og bygninger, hvor stedlige forhold kan tillegges stor vekt, og hvor det etter kommunens skjønn ikke er til sjenanse for omgivelsene.

§ 58 Lysende og variabel reklame

Lysende og variabel reklame tillates bare i forretningsstrøk, næringsområder, bydelssentere og sentrale byområder.

Lysreklame, belyste skilt, og reklameinnretninger, samt variabel reklame som plasseres på utsatte steder, skal utformes som åpne bokstaver eller symboler slik at de ikke bryter bygningssilhuetten om dagen.

- Reklamebelysning skal ikke virke sjenerende for beboere. Belysningen bør fortrinnsvis ha en varm glød.
- Belysning av skilt og reklame skal fortrinnsvis skje ved indirekte belysning.
- Lyssetting skal ikke virke blendende eller sjenerende for trafikanter.

§ 59 Diverse reklameinnretninger

Diverse reklameinnretninger som transparenter, seil, flaggstenger, flagg, vimpler, bannere, ballonger m.v. omfattes av vedtektene. For særlige eller kortvarige tilfeller kan det etter søknad gis unntak fra vedtekten.

Skilt og reklame på kjøretøy som er langtidsparkert eller ikke i bruk, samt fartøy som er fortøyd, omfattes av vedtektene.

Arenareklame som orienteres inn mot selve arenaen, omfattes ikke av vedtekten.

§ 60 Byggeplasskilt

Byggeplasskilt skal utføres som en felles enhet for alle deltakende firmaer.

§ 61 Områdehensyn

Kommunen kan selv utarbeide eller kreve utarbeidet en samlet plan for skilt og reklame for et avgrenset område eller en bygning. Kommunen kan definere bestemte områder eller soner hvor vedtektenes forskjellige bestemmelser gjøres gjeldende.

§ 62 Bebyggelse og anlegg - Boligbebyggelse

I boligområder tillates ikke reklameinnretninger. Mindre reklameinnretninger på forretninger, kiosker o.l. kan likevel tillates.

§ 63 Bebyggelse og anlegg - Næringsbebyggelse

De generelle kravene gjelder. Dersom slike områder kommer inn under område for bevaring, gjelder retningslinjer for bevaringsområder i tillegg.

I industri- og næringsområder hvor det er flere virksomheter, skal informasjons- og henvisningsskilt så langt det er mulig, være samlet i en felles presentasjon. Skilt skal ikke være dominerende og skal ikke benyttes for vare- eller tjenestetilbud.

Skilt-/reklameinnretninger skal tilfredsstille kravene til mekaniske påkjenninger, og de skal vedlikeholdes. Tavler som ikke er i bruk, skal fjernes.

§ 64 Bebyggelse og anlegg - Sentrumsformål

De generelle kravene gjelder. Dersom slike områder kommer inn under område for bevaring, gjelder retningslinjer for bevaringsområder i tillegg.

§ 65 Grønnstruktur

I naturlandskap, landbruksområder, kulturlandskap, parker og friområder må det ikke oppføres reklameinnretninger.

§ 66 Hensynssoner i kommunedelplan for sentrum

Innenfor særpregede eller historisk interessante miljøer kan det bare aksepteres skilt- og reklameinnretninger som i grafisk utforming, materialbruk, utførelse og farger er underordnet og tilpasset miljøets karakter. Dette gjelder uansett innretningens størrelse.

Reklametavler (boards) med skiftende reklame for varer, produkter og tjenester tillates ikke oppsatt innenfor disse områdene.

§ 67 Krav til søknaden

Søknaden skal ha en fagmessig visuell presentasjon som klart viser skiltets eller reklameinnretningens størrelse og utforming både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Med unntak av lysreklame kreves ikke søknad for ett enkelt skilt eller en enkelt reklameinnretning med eksponeringsflate under 0,7 m^2 som settes opp flatt på byggverk eller innretning og som ikke bryter med andre bestemmelser. Innenfor hensynssoner i sentrum er denne størrelsen skilt meldepliktige. Større plakater kan godkjennes innenfor en tidsbegrenset periode på inntil 1 uke.

§ 68 Definisjoner

Reklame omfatter tekst, bilder, symboler, figurer etc. som reklamerer for varer, tjenester og arrangementer.

Reklameinnretning er standardtavle/-søyle vesentlig beregnet for oppklistring av reklameplakater med tidsbegrenset varighet. Tilsvarer bl.a. « boards » som bransjen selv ofte bruker. Reklameinnretning er også master, ballonger, vimpler, flagg, lys, seil, transparenter m.v.

Tilfeldig reklame er reklameinnretninger og plakater som klistres eller henges på vegger, stolper, gjerder m.v.

Variabel reklame er reklameinnretning hvor budskapet endres mer enn en gang i døgnet, uansett om vekslingen skjer mekanisk, elektronisk, optisk eller på annen måte.

Lysreklame er samlebetegnelse for alle typer skilt- og reklameinnretninger som har lys eller som er belyst.

Løsfotreklame er flyttbare innretninger for plakater, vimpler, flagg, vippeskilt, vareeksponering m.v. Slike innretninger vil kunne være til fare/sjenanse for blinde og svaksynte, og strider i mot prinsippet om universell tilrettelegging.

Foliering er tildekning av glassflater med folie/belegg som forhindrer innsyn i lokaler. Skilt i vedtektenes forstand omfatter informasjons-/virksomhetsskilt som ikke inneholder reklamebudskap.

Visuell eksponeringsflate er flaten innenfor en tenkt omramming av ytterpunktene til reklameinnretningen alene eller i kombinasjon med andre reklameinnretninger som visuelt virker sammen. Bakgrunnsplater m.v. og andre markerte festeinnretninger er en del av eksponeringsflaten.

Samfunnsinformasjon er generell informasjon av allmennyttig karakter.

Gesims er front på takutstikk eller utbygde bånd på fasader.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL (PBL 2008 § 11-7)

Her er det gitt bestemmelser og retningslinjer for hvilke funksjoner som tillates innenfor de ulike arealformålene vist på plankartet, samt for hvilke hensyn som skal tas ved planlegging og byggetiltak. Plankartet skiller mellom eksisterende og fremtidige arealformål. Opparbeidede områder er i hovedsak vist som eksisterende arealformål, mens fremtidig er områder som ennå ikke er bebygd. Dette gjelder også ubebygde områder som ble tatt inn ved forrige arealdel.

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL 2008 § 11-7 NR.1)

§ 69 Generelt

Ved regulering av arealer vist som boligbebyggelse eller sentrumsformål skal det alltid vurderes behov for offentlig tjenesteyting og idrett.

For lokalsentrene skal følgende arealbruk vurderes:

- barnehage
- helse- og velferdssenter
- barne-/ ungdomsskole

Skole- og barnehagekapasitet skal vurderes ved all planlegging og utbygging.
Dersom det ikke er tilstrekkelig med kapasitet kan det stilles krav til avsetting av areal til barnehage.

Helse- og velferdssentre skal primært lokaliseres innenfor eller i tilknytning til lokalsentre.

Nærbutikk og nærservice kan etableres sentralt i befolkningskonsentrasjoner utenfor det som er definert som lokalsenter, med en arealbegrensning på inntil 1000m^2 bruksareal handel og inntil 500m^2 bruksareal tjenesteyting.

Fordelingen mellom bolig, næring og handel avklares i forbindelse med områdeplaner/ reguleringsplaner, men lokalsentrene skal ha en høy andel boliger. Det skal ikke etableres virksomhet eller et omfang av virksomhet som er i konkurranse med Haugesund sentrum.

Etablering av ny bebyggelse skal ved lokalisering og utforming bidra til god og helhetlig utvikling, samt bidra til å bygge opp under områdets tilgjengelighet, attraktivitet og struktur. Nye etableringer må ikke belaste tilgrensende boligområder med vesentlig trafikk, støy eller andre miljøbelastninger.

Tilgjengelighet for fotgjengere skal prioriteres. Uterom skal være universelt utformet og opparbeides med høy standard på utforming og materialer. Bebyggelse for handel og publikumsrettet service skal utformes med utadrettet fasade og funksjoner i hovedetasjer.

§ 70 Lokalsenter

Følgende arealer avsatt til bebyggelse og anlegg defineres også som lokalsenter:

- Gard
- Meieriet
- Fagerheim
- Bleikemyr
- Skåredalen

Innenfor disse kan det etableres tilbud som skal betjene det lokale bomiljøet, slik som nærbutikk og nærservice som frisør, kafé og bakeri. Arealet er begrenset til 3000 m^2 bruksareal handel, 1000 m^2 kontor og inntil 1000 m^2 bruksareal tjenesteyting.

Det skal ikke etableres tilbud som vurderes å konkurrere med Haugesund sentrum. For områder som har en høyere konsentrasjon tjenesteyting og kontor kan det i forbindelse med utarbeidelse av områdeplan vurderes en høyere andel av disse funksjonene enn begrensningene tilsier.

Senterfunksjoner/offentlige torg skal plasseres samlet. Områdene skal ha konsentrert bebyggelse og god tilknytning til kollektivtransport. Bebyggelsen i senterområdene skal utformes som gode rammer for gater og plasser. Det skal legges stor vekt på trafikksikkerhet i og omkring senteret.

Særlige hensyn for enkelte områdeplaner:
Områdeplan for Gard skal legge til rette for tilstrekkelige med arealer for Gard skole.
Områdeplan for Fagerheim skal legge til rette for tilstrekkelig med arealer til skole(r) og barnehage(r).

§ 71 Boligbebyggelse

§ 71.1 Tetthet og bokvalitet

Innenfor sentrumskjernen (sone 1 - iht. Temakart for parkering og uterom) og områder avsatt til bebyggelse- og anlegg med krav om områdeplan, skal nye utbygginger ha en tetthet på minimum 6 boliger/daa, forutsatt at krav til bokvalitet og uterom kan oppfylles. Områder under hensynssoner i sentrumsplanen kan ha lavere tetthet.

Innenfor midtre sone (sone 3 - iht. Temakart for parkering og uterom) skal nye utbygginger ha en tetthet på minimum 3 boliger/daa, forutsatt at krav til bokvalitet og uterom kan oppfylles.

Krav til tetthet gjelder både ved utbygging på ledig areal og ved fortetting/ transformasjon innenfor byggesonen.

Eneboligtomter under 500 m^2 tillates ikke. Tomter for tomannsboliger under 600 m^2 tillates ikke.

Tetthet i boligbyggingen skal balanseres mot hensyn til bokvalitet; Høy tetthet må følges opp med høy kvalitet i utforming og arkitektur. Krav til tetthet skal vurderes opp mot tomtens utforming, eksisterende bebyggelsesstruktur, og hvordan økt utnyttelse vil kunne påvirke stedets karakter og bokvaliteten for øvrig. Ved utbygging i større områder, kan enkeltområder ha lavere utnytting, så lenge samlet utbygging tilfredsstiller tetthetsnormen.

Det skal stilles krav til estetikk i all planlegging av nye bygninger og ved endring av eksisterende bygningsmasse, med fokus på styrking av identitet, tilføring av områdekvalitet, tilpasning til omgivelsene, og kvalitet og bestandighet i materialbruk. Ved ny utbygging, byomforming eller fortetting skal særlig følgende forhold legge føringer for utformingen:

- *Levekårssituasjonen i området*
- *Verneverdig historisk bebyggelse og bebyggelsesstrukturer*
- *Barns interesser, lekeområder, barnetråkk*
- *Eksisterende blå- og grønnstruktur*
- *Universell utforming av boliger og uteoppholdsareal*

Boligstruktur

Det skal planlegges for et differensiert boligtilbud for å sikre en robust og stabil befolkningsstruktur; Det skal sikres variasjon i boligtype og boligstørrelse slik at områder får en variert sammensetning av aldersgrupper og sosiale grupper.

Sosiale og geografiske levekårsforskjeller som fremkommer av levekårsundersøkelsen, skal være grunnlag for planleggingen slik at den enkelte reguleringsplan kan bidra til en styrking av attraktivitet og levekår i de aktuelle områdene, for eksempel ved valg av boligtypologi og utforming av uteområder.

Det bør planlegges for noen større og familievennlige boliger på bakkeplan i alle større utbygginger.

§ 71.2 Garasjer og mindre, frittstående bygninger (som boder mm.)
I områder regulert for boligbebyggelse gjelder følgende for garasjer og andre mindre, frittstående bygninger i tilknytning til boligen:

- Bygningen skal være klart underordnet boligen, og ikke ha større møne- / gesimshøyde enn det som er nødvendig ut fra en vurdering av estetikk og funksjon.
- Takflaten tillates ikke oppbygd med ark.
- Mønehøyde skal ikke overstige 4,5 m. Gesimshøyde skal ikke overstige 3,5 m.
- Bygningen skal ikke brukes til varig opphold, og har ikke krav på å få godkjent nyttbare loftsrom.
- Behov for bodplass vil ikke tillegges vekt ved vurdering av høyde, da dette behovet må kunne løses på 1. etasjeplan.
- BYA og BRA skal ikke overstige 50 m^2

Garasjer og andre mindre frittstående bygninger kan tillates utenfor byggegrensen under forutsetning av at ovenstående krav tilfredsstilles, dersom det etter kommunens vurdering ikke er annet til hinder for dette.

I områder med konsentrert boligbebyggelse bør det legges til rette for felles parkering ved adkomst til området for å unngå konflikt med uteoppholdsarealer og gangsoner.

Det tillates ikke bygd enkeltstående garasjer uten at det foreligger en samlet plan. Denne retningslinjen gjelder ikke for eneboliger og tomannsboliger.

§ 72 Sentrumsformål

Viktige publikumsrettede fellesfunksjoner for regionen skal lokaliseres i Haugesund sentrum. Innenfor arealet avsatt til sentrumsformål skal det ikke legges begrensninger på omfanget av etablering eller utvidelse av handelsvirksomhet utover det som fremkommer av kommunedelplan for sentrum.

For etablering av større sammenhengende handelsarealer over flere etasjer skal det gjennomføres en handelsanalyse som viser at etableringen ikke vil gi negative konsekvenser for aktiviteten i sentrum for øvrig.

For området på Flotmyr skal omfanget av forretning begrenses til det som gjelder for lokalsentra under bebyggelse og anlegg. For kontor og tjenesteyting gjelder samme rammer som for sentrumsformål for øvrig.

§ 73 Næringsbebyggelse

Områdene er avsatt til industri og lager. Områdene kan også romme salg av varegruppene biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer. Ikke-plasskrevende varer som naturlig tilhører de nevnte plasskrevende varegruppene, tillates solgt på maksimalt 15 % av salgsarealet, begrenset oppad til 1000 m^2 BRA (bruksareal). Etablering av arbeidsplassintensive og publikumsrettet virksomhet skal ikke tillates i disse områdene.

§ 74 Tjenesteyting

Arealene vist som offentlig tjenesteyting skal benyttes til offentlige anlegg, herunder barnehager, barne- og ungdomsskoler eller helse- og velferdssentre.

Ved lokalisering og utforming av arealer for offentlig tjenesteyting som skole og barnehage skal veiledere til forskrift om miljørettet helsevern legges til grunn.

Før omregulering av områder vist som tjenesteyting skal behovet for å benytte arealene til annen offentlig tjenesteyting vurderes.

§ 75 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Dette er en samlekategori for flere typer arealbruk. Innenfor områdene skal vedtatt reguleringsplan gjelde. Bruksendringer kan tillates innenfor samme type formål. Ved omregulering skal generelle bestemmelser for bebyggelse og anlegg gjelde.

§ 76 Fritidsbebyggelse

På fradelte hyttetomter tillates fritidsbolig på inntil 80 m^2 BYA, med mønehøyde for hovedbygningen på inntil 6 m, gesimshøyde inntil 3,5 m.

Til hver hytte tillates et frittliggende uthus med maksimum 30 m^2 grunnflate, med mønehøyde for uthus på inntil 5 m, gesimshøyde inntil 3 m.

Bygningene skal plasseres og utformes i tråd med lokal byggeskikk, og innpasses i terrenget. Eksisterende vegetasjon og terreng skal ivaretas. Høydedrag skal holdes frie og uheldige silhuettvirkninger skal unngås.

§ 77 Andre typer bebyggelse (naust)

Det tillates oppført naust med maksimum 30 m^2 BYA, maksimum 5 m mønehøyde, maksimum 3 m gesims høyde. Bygningen skal ha saltak med takvinkel mellom 30-45 grader.

Bygningen skal være tilpasset tradisjonell byggeskikk og materialbruk i området. Naust kan plasseres i nabogrense.

LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF) (PBL2008 §11-7 NR.5)

§ 78 Generelt

Landbruksområder og mulighet for etablering av landbruksrelatert virksomhet skal ivaretas i alle LNF-områder.

§ 79 LNF

Det tillates utvidelse av eksisterende bolig opp til tilsammen 200 m^2 BYA, men maks 250 m2 BRA. Garasje/uthus tillates utvidet opptil 50 m^2 BYA.

Ny bebyggelse tilknyttet drift av landbruksområde skal som hovedregel plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk.

I LNF-områder med kulturminneinteresser skal alle byggetiltak, lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes. Karakteristiske trekk i landskapet, som topografi, steingarder, trerekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon og liknende ivaretas.

Arealer avsatt til LNF-spredt boligbebyggelse
Spredt bolig- og ervervsbebyggelse og tiltak som medfører nye boenheter, samt fradeling av tomt til slike formål, er ikke tillatt, med mindre bebyggelsen er tilknyttet stedbunden næring eller er en del av kvotene i sone 1,2,3 (se planbeskrivelse).

Følgende krav gjelder for fradeling og ny bebyggelse innenfor LNF – Spredt boligbebyggelse; sone 1, sone 2 og sone 3:

- Innenfor LNF – områdene med bestemmelser om spredt utbygging og på eksisterende tomter innenfor disse områdene kan det tillates frittliggende eneboliger med maksimal gesimshøyde inntil 6 m og mønehøyde maksimalt 9 m. Nye tomter skal ikke overstige 1,0 daa. Maksimal utnyttelse 30 % BYA.
- Bygningene skal plasseres og utformes i tråd med lokal byggeskikk, og innpasses i terrenget. Eksisterende vegetasjon og terreng skal ivaretas. Høydedrag skal holdes frie og uheldige silhuettvirkninger skal unngås.
- Boligtomten skal så langt det er mulig plasseres slik at naturlige vannkilder for beitedyr opprettholdes.
- Før fradeling eller utbygging kan skje må forholdet til arkeologiske kulturminner være avklart.
- Ubebygde fradelte boligtomter medregnes i kvoten og ny fradeling kan ikke godkjennes utover kvoten.
- Det kreves gjennomført registrering av naturmangfold/biologisk mangfold før fradeling eller byggetillatelse gis.

BRUK ELLER VERN AV SJØ ELLER VASSDRAG (PBL2008 § 11-7 NR.6)

§ 80 Generelt

Ved forvaltning av områdene må det legges hovedvekt på områdenes angitte verdi. Arbeider og tiltak for tilrettelegging av friluftsinteresser kan tillates, forutsatt at disse ikke er i strid med det angitte formålet.

§ 81 Småbåthavn

Innenfor området kan det etableres båtspiralanlegg/flytebrygger for fritidsbåter. For fortøyningsplasser for småbåter i Straumen, Støle og Hagland kreves det utarbeidet bebyggelsesplan som detaljert avklarer bruksforholdene mellom fortøyningsplasser og naustområder innenfor.

§ 82 Naturområde vann

Ved forvaltning av områdene må det legges hovedvekt på områdenes angitte naturverdi. Det anbefales ikke skjellsanduttak i naturområdene.

HENSYNSSONER (PBL 2008 § 11-8)

§ 83 Hensyn landbruk (Områder med viktige landbruksinteresser)

Det må legges hovedvekt på områdenes viktige landbruksinteresser slik at drift- og miljømessige ulemper unngås og at ressursgrunnlaget og kulturlandskvaliteter ivaretas.

§ 84 Hensyn friluftsliv (Områder med viktige friluftsinteresser)

I områdene skal arbeider og tiltak jfr. Pbl (20-1, 20-2, 20-3) ikke tillates. Tilrettelegging for friluftsliv kan tillates. Før eventuell tillatelse kan gis må det dokumenteres at arbeidet/ tiltaket ikke vil være i konflikt med områdets verdier.

§ 85 Bevaring naturmiljø (Områder med viktige naturinteresser)

Tiltak for å fremme naturmangfold og naturverdier tillates. Andre tiltak jfr. §§ 20-1, 20- 2, 20-3 tillates ikke.

§ 86 Hensynssone for båndlegging etter lov om kulturminner

Rune-R:
Innenfor hensynssone for båndlegging etter Lov om kulturminner er det ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnet eller gjøre noen form for fysiske inngrep i området, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssonen er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven.

Haraldstøtten/Haraldshaugen:
Området er fredet i henhold til lov om kulturminner av 1978, jf. kulturminneloven § 4. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven.

§ 87 Bevaring vassdrag og naturmiljø Kvalavassdraget/ Ørpetveitvassdraget/ Sakkestadbekken

Innenfor hensynssonen skal naturverdier, landskap, kulturminner og friluftsinteresser ivaretas. Bygge- og anleggstiltak, samt fradeling av tomt til slike formål, er ikke tillatt.

Vannressurslovens § 11 om bevaring av kantvegetasjon er gjeldende.

Kommunen kan tillate mindre anlegg for ferdsel og friluftsliv for allmennheten. Turveier tillates normalt ikke innenfor en avstand på 10 m fra vassdraget. Ved søknadspliktige tiltak innenfor hensynssonen skal konsekvenser for naturopplevelse, natur- og landskapsverdi og langs elveløpet dokumenteres.

§ 88 Nedslagsfelt drikkevann

Drikkevannet i Haugesund skal ha høy kvalitet. Ved utøvelse av kommunal myndighet og eierskap skal drikkevannsinteressen være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonen.

Ved vann i hensynssonen forbys ny bebyggelse i en avstand på 100 m fra vannkanten, med unntak av bygninger og tekniske anlegg som er nødvendig for vannforsyningen. Nåværende bebyggelse innenfor 100-metersbeltet kan bli stående, men det er forbudt med tiltak/endringer som fører til mer bruk/opphold.

For alle tiltak i hensynssonen skal kommunen vurdere om tiltaket fører til økt ferdsel/ aktivitet eller fare for forurensning av vannkildene.

Følgende aktiviteter tillates ikke:

- Tilrettelegging for organiserte friluftsaktiviteter som bygging av veger, opparbeiding av badeplasser m.m.
- Arrangering av stevner av enhver art på eller ved vannkildene.
- Ridning på vannverkets drifts- og anleggsveier
- Parkering av campingvogn eller bobil, telting og leirslaging, uten ved særskilt tillatelse fra Haugesund kommune
- Bading(både mennesker og dyr), bruk av båt, padling og andre friluftsaktiviteter i eller ved drikkevannskilden, med visse unntak for grunneiere som har spesielle rettigheter regulert gjennom klausuleringsbestemmelser og vannverksskjønn
- Motorisert ferdsel på islagte vann

For andre enn grunneiere er fiske i Stakkastadvatnet bare tillatt med håndredskap fra land og med særskilt tillatelse fra Haugesund Vannverk. Fiske i Krokavatnet er regulert med fiskekort.

I nedbørsfeltet er det forbudt å ta med levende organismer/planter som ved å etablere levedyktige bestander kan innvirke negativt på vannkvaliteten.
I nedbørsfeltet er det forbud mot all installasjon og bruk av oljetanker. Gamle oljetanker skal fjernes.

Haugesund kommune skal varsles om alt anleggsarbeid i hensynssonen. Det skal dokumenteres at det under arbeid blir tatt nødvendige forholdsregler for å sikre at arbeidet ikke medfører fare for forurensning av drikkevannet.

Alle spillvanns/gråvanns- og toalettløsninger er søknadspliktige og skal godkjennes etter lokal avløpsforskrift og gjeldende i klausuleringsbestemmelser. Alle bygninger med innlagt vann skal ha godkjent utslippstillatelse for gråvann.

For all bebyggelse i nedbørsfeltet er kun avløpsfrie toaletter tillatt. Kloakkavløp er ikke tillatt. Alle toaletter skal ha tette beholdere plassert på tett underlag. Innhold i beholdere skal føres ut av nedbørsfeltet og håndteres i samsvar med klausuleringsbestemmelsene. Annet spillvann (gråvann) kan ledes bort i grunnen via infiltrasjonsgrøft eller sandfiltergrøft. Infiltrasjonsgrøft/sandfiltergrøft skal være minst 80 m fra Stakkastadvatnet og andre vann i nedbørsfelt til drikkevann og minst 40 m fra bekketilløpene til disse. Det vises til utfyllende bestemmelser om avløp og toaletter i klausuleringsbestemmelsene for Stakkastadvatnet og avløpsforskriften. Det bør ikke tillates innlegging av vann i fritidsboliger som ligger innenfor sonen på 80 m fra Stakkastadvatnet og andre vann i nedbørsfelt til drikkevann og 40 m fra bekketilløpene til disse, der det er forbud mot filtergrøft.

Bruk av plantevernmidler i vegvedlikeholdet tillates ikke i hensynssonen. Bruk av salt i vintervedlikeholdet av veger bør unngås. Dersom vedlikeholdsansvarlig mener det er nødvendig å bruke noe salt for trafikksikkerheten skal rutiner for dette godkjennes av Haugesund kommune i forkant av hver vintersesong.

For gårdsdrift vises det til gjeldende klausuleringsbestemmelser som har detaljerte bestemmelser vedrørende drift av landbrukseiendommer.
Saker i nedbørsfelt til drikkevann skal behandles etter gjeldende klausulerings-bestemmelser og Forskrift om vannforsyning og drikkevann (Drikkevannsforskriften) FOR-2001-12-04-1372. Saker sendes Teknisk driftsenhet.

§ 89 Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven

Innenfor områder båndlagt i påvente av mulig fremtidig omlegging av E134 og regulering av hovednett på sykkel skal det ikke tillates tiltak som kan komme i konflikt med omlegging av E134, jfr. Pbl § 11 – 8d.

I planforslag og søknader som ligger innenfor bygge- og deleforbud på ny E134, skal tiltakene vurderes i forhold til bestemmelsesområdet.

§ 90 Sikringssone langs bane

Mindre bygge- og anleggstiltak på bakke nivå kan finne sted såfremt det ikke hindrer gjennomføring av jernbanetrasè under bakken.

HAUGESUND KOMMUNE
Besøksadresse: Kirkegata 85, 5528 Haugesund
Postadresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund
Telefon: 52 74 30 00 Faks: 52 74 32 52
Internett: www.haugesund.kommune.no
E-post: postmottak@haugesund.kommune.no

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

Utskriftsdato: 30.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1106	**Gårdsnr.**	34	**Bruksnr.**	19	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Valhallgata 3, 5531 HAUGESUND								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1106plan-kp3
Navn	Kommuneplanens arealdel 2014-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/4196/Kommuneplan%202014-2030%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer_datert%20060417.pdf - https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/10368/Veileder%20for%20uterom%20vedtatt%2009-09-2015.pdf
Delarealer	**Delareal** 10 m^2 **Arealbruk** Friområde,Nåværende
	Delareal 14 439 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	RL744D
Navn	Søndre bydel II og III
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.06.1968
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/1159/RL744d.pdf
Delarealer	**Delareal** 737 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 21 m^2 **Formål** Offentlig friområde
	Delareal 7 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 11 658 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse
	Delareal 789 m^2 **Formål** Parkeringsplass
	Delareal 12 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Id	RL1710
Navn	Detaljregulering for Karmsundgata FV47, Opelkrysset E134 til Storasundgata
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.09.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/6225/RL1710.pdf
Delarealer	**Delareal** 30 m^2 **RPHensynsonenavn** H140_54 **RPSikring** Frisikt
	Delareal 261 m^2 **Bestemmelsesområde** Midlertidig bygge- og anleggsområde
	Delareal 752 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** o_SKV9
	Delareal 130 m^2 **Formål** Gang-/sykkelveg **Feltnavn** o_SGS15

	Delareal 16 m^2 **RPHensynsonenavn** H140_53 **RPSikring** Frisikt
	Delareal 130 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B13
	Delareal 9 m^2 **RPHensynsonenavn** H140_55 **RPSikring** Frisikt
	Delareal 16 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** o_SKV22
	Delareal 59 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** o_SVG45
	Delareal 127 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B12
	Delareal 3 m^2 **Formål** Friområde **Feltnavn** o_GF18

Id	RL972
Navn	Karmsundgt 43 m.v. Del av søndre bydel II og III
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.03.1982
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/1209/RL972.pdf - https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/1732/RL744d.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 m^2 **Formål** Offentlig friområde