Rapportutkast

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Saltveitvegen 1 B, 5521 HAUGESUND

HAUGESUND kommune

gnr. 32, bnr. 195, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 04.09.2026 **Rapportdato:** 05.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22507-20449

Foretak: 3 TAKST AS **Takstingeniør:** Lars Milje

3 TAKST
TAKSTINGENIØR LARS MILJE

3 Takst

3 Takst eies og drives av takstingeniør Lars Milje som har over 25 års erfaring fra byggebransjen. Når du velger en takstmann med byggfaglig bakgrunn gjør du ett trygt valg for din eiendom. Jeg er medlem av Byggmestrenes takseringsforbund og er sertifisert innen tilstandsanalyse, skadetakst, verdi/lånetakst og reklamasjonstakst.
Selskapet har sin base på fastlands Karmøy og utfører oppdrag på hele Haugalandet og omegn.

Utkast



Rapportansvarlig

Lars Milje

lars.milje@3takst.no
957 79 636

BMTF

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.

Utkast

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

Utkast

Beskrivelse av eiendommen

På eiendommen er det oppført et boligbygg med flere boenheter, hvor den aktuelle leiligheten ligger i byggets første etasje.

Bygningen er ferdigstilt i 2018 og fremstår i normalt god stand sett i forhold til alder. Enkelte bygningsdeler har likevel noe behov for vedlikehold og oppgradering. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdelene i rapporten.

Rapporten omfatter forhold som normalt ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar, samt bygningsdeler som har særlig tilknytning til den aktuelle boenheten. Enkelte forhold kan omfattes av sameiets eller borettslagets vedlikeholdsansvar. Det er ikke tatt stilling til ansvarsfordelingen i denne rapporten.

Det gis tilstandsgrader i henhold til standarden som rapporten bygger på, med enkelte skjønnsmessige vurderinger.

Rapporten må leses i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

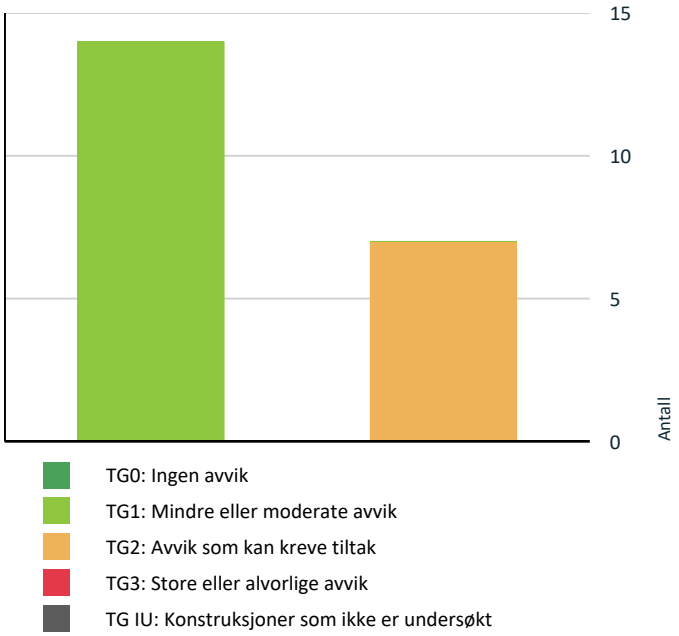
Boligbygg med flere boenheter

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

Utkast

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.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Utkast

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2018

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Det er registrert behov for vedlikehold og utbedring av enkelte bygningsdeler. For øvrig vises det til rapportens beskrivelser

UTVENDIG

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning og fasadeplater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

• Råteskader medfører redusert motstand mot fukt og kan over tid føre til videre nedbrytning av trekledningen. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det utvikle seg og påvirke tilstøtende konstruksjoner. Skadet bordkledning bør skiftes ut. Det anbefales samtidig kontroll av bakliggende konstruksjon ved utskifting. Vurderingen er basert på visuell befaring, og det er ikke foretatt demontering eller inngrep i konstruksjonen.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med isolerglass.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

• Balkongdøren tar i karm og har behov for justering.

• Det er registrert kosmetiske skader i overflatebehandlingen på balkongdøren.

• Innvendig dørvrider på balkongdøren er ødelagt. Døren kan derfor ikke åpnes eller lukkes fra innsiden.

Konsekvens/tiltak

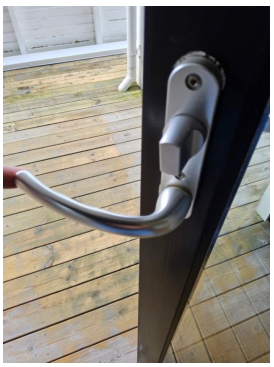
• Forholdet med dør som tar i karm kan medføre økt slitasje på karm, dørblad og beslag over tid, samt redusert brukskomfort. Justering av dør anbefales for å sikre korrekt funksjon og begrense videre slitasje.

• Skadene har kun estetisk betydning og kan utbedres med egnet flikklakk dersom ønskelig.

• Forholdet reduserer dørens bruksfunksjon. Dørvrideren bør repareres eller skiftes.



Kosmetiske skader på balkongdør



Innvendig dørvrider er ute av funksjon.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse med tettesjikt av PVC duk, overdekket med terrassebord. Rekkverk av tre med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt-/råteskader i bordkledningen på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

• Skadene kan utvikle seg og redusere rekkverkets levetid. Skadde bord bør skiftes, og tilstøtende treverk bør kontrolleres.

Utkast

Tilstandsrapport



Råteskader på bordkledning

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av parkett.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist noe riper, hakk og slitasje i parkett.

Konsekvens/tiltak

• Forholdet er av kosmetisk karakter og påvirker i hovedsak det visuelle inntrykket. Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig. Overflatebehandling eller utskifting kan vurderes dersom det er ønskelig av estetiske årsaker.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte glatte flater, og himlingen har malte glatte flater.
I en brukt, fraflyttet bolig må det påregnes enkelte bruksmerker på vegg - og himlingsoverflatene, herunder mindre hull og merker etter bilder, hyller og annet inventar. Det kan også forekomme mindre misfarging eller skjolder på steder hvor bilder, hyller og møblement tidligere har vært plassert.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong. Etasjeskiller er kontrollert ved stikkprøver med laser. Det er påvist noe skjevheter, som vurderes å ligge innenfor toleranser i henhold til NS 3600.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.

Vurdering av avvik:

• Enkelte innvendige dører har noe slitasje og mindre skader.

Konsekvens/tiltak

• Forholdet vurderes som kosmetisk og har ikke betydning for funksjon. Overflatebehandling eller utskifting av dørblad kan vurderes ved behov.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010.

ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest, og ansvarlig søker har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at våtrommet er oppført i samsvar med gitte tillatelser og gjeldende forskrifter, samt at uavhengig kontroll er gjennomført. Dokumentasjonskravet vurderes derfor som oppfylt, jf. NS 3600:2025+AC:2026 punkt A.2.1.9.1.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv. Det er målt høydeforskjell på ca. 17 mm. fra topp slukrist til topp gulv ved terskel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold ved fremtidig oppgradering av badet. Inntil eventuell rehabilitering bør bruk tilpasses slik at unødig vannsøl på gulv begrenses.

ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 36 mm.

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

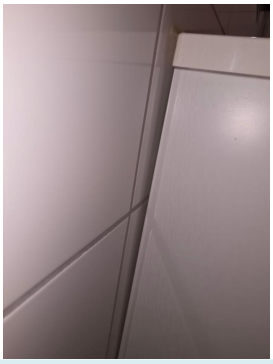
Utkast

Tilstandsrapport

Våtrommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull innfesting av baderomsinnredningen

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull innfesting kan føre til ytterligere bevegelse og skade på innredningen. Innredningen bør festes forsvarlig til veggen.



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

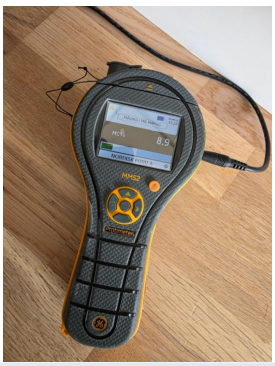
Avtrekk fra balansert ventilasjon med luftespalte ved dør.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mellom kjøkken og bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet ble 8,9 %, som ansees som tørt.
Hulltaking er gjort som en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og komfyrvakt.



Det er registrert normal bruksslitasje og mindre kosmetiske skader, blant annet nederst på en dekksideplate. Forholdet påvirker ikke kjøkkenets funksjon.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator ble visuelt undersøkt og funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør i plast
Avløpsrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Ventilasjonsanlegget er tilknyttet varmepumpeberederen, som utnytter restvarme fra avkastluften til oppvarming av varmt forbruksvann.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Utkast

Tilstandsrapport

Det er montert et kombinert Villavent varmepumpesystem som er tilknyttet ventilasjonsanlegget. Anlegget utnytter varme fra avkastluften og leverer vannbåren varme til en viftekonvektor for romoppvarming.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er montert en 260 liters varmtvannstank som inngår i Systemair/Villavent anlegget. Berederen har integrert varmepumpe og produserer varmt forbruksvann.

⚠ 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

Sikringsskap med automatsikringer. Det er skjult elektrisk opplegg i boligen.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring medfører at det ikke kan dokumenteres at arbeidene er utført i henhold til gjeldende regelverk på utførelsestidspunktet. Det anbefales å fremskaffe eventuell manglende dokumentasjon dersom denne finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, kan det være aktuelt å få utført en kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektroinstallatør.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring medfører at det ikke kan dokumenteres at arbeidene er utført i henhold til gjeldende regelverk på utførelsestidspunktet. Det anbefales å fremskaffe eventuell manglende dokumentasjon dersom denne finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, kan det være aktuelt å få utført en kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektroinstallatør.

Utkast

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

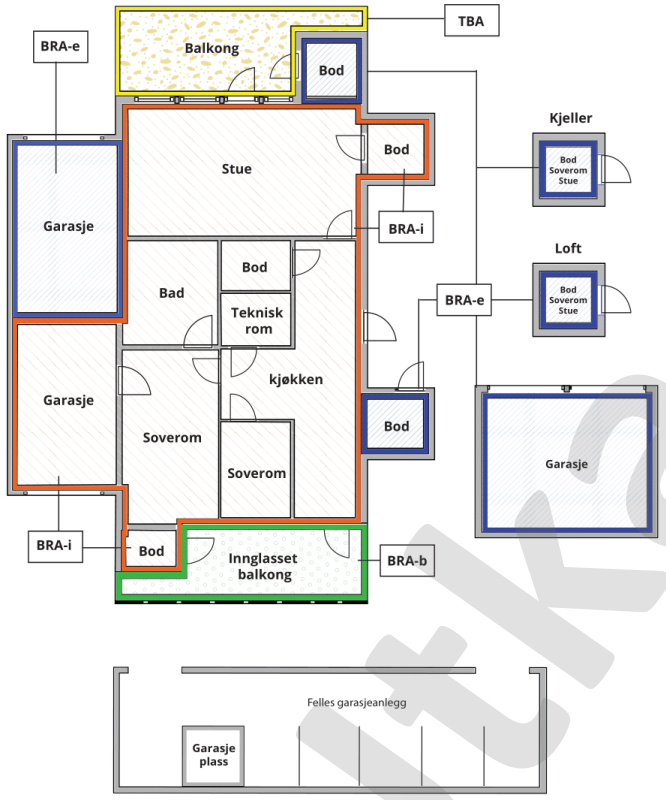
Hva er måleverdig areal?

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.

Utkast

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	72			72	22
SUM	**72**				**22**
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Gang, soverom, soverom 2, bod, bad, stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Utkast

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2026	Lars Milje	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	32	195		4	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Saltveitvegen 1 B

Hjemmelshaver
Leieeie AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Vardafjell, øst for Haugesund sentrum.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Utkast

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Tegninger og ferdigattest	05.09.2026		Gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Oppdraget gjelder salg via profesjonell aktør. Selger har ikke selv

Utkast

Forutsetninger

bebodd boligen. Egenerklæringsskjema er derfor ikke utfylt, og tilgjengelige opplysninger om boligens historikk, bruk og utførte arbeider er begrenset.

Utkast

Haugesund kommune
Enhet for byutvikling

Haugesund kommune Enhet for Byutvikling Kirkegt. 85 Postboks 2160 5504 HAUGESUND	Ferdigattest			
	Mappesaksnr 2015/5200	Utvalgssaksnr. 15/451		
	Eiendom/byggested Saltveitvegen 1, 3, 5, 5521 HAUGESUND			
	Gnr 32	Bnr 195	Festenr	Seksjonsnr
Ansvarlig søker Vikanes Bungum Arkitekter AS Postboks 358 5501 HAUGESUND	Tiltakshaver A. Utvik AS Kong Augvalds veg 8A 4262 AVALDSNES			
Spesifikasjon				
Tiltaket/byggets art Nytt bygg - boligformål - over 70 m²				
Tillatelsen omfatter Leilighetsbygg med 12 leiligheter og garasjekjeller. Sykkelboder og stasjon for avfallshåndtering. Utomhusanlegg.				
Saksbehandler byggetilsyn Jon Arne Solberg	Dato 09.11.2018	Telefon. 52 74 32 70		

Merknader

Midlertidig brukstillatelse utstedt:11.07.2018

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

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

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

Søker har en forpliktelse til å videreformidle ferdigattest til alle som har hatt ansvarsrett i tiltaket jf. SAK § 12-2 bokstav h. Søker skal overlevere dokumentasjon til tiltakshaver mot kvittering jf. SAK § 8-2.

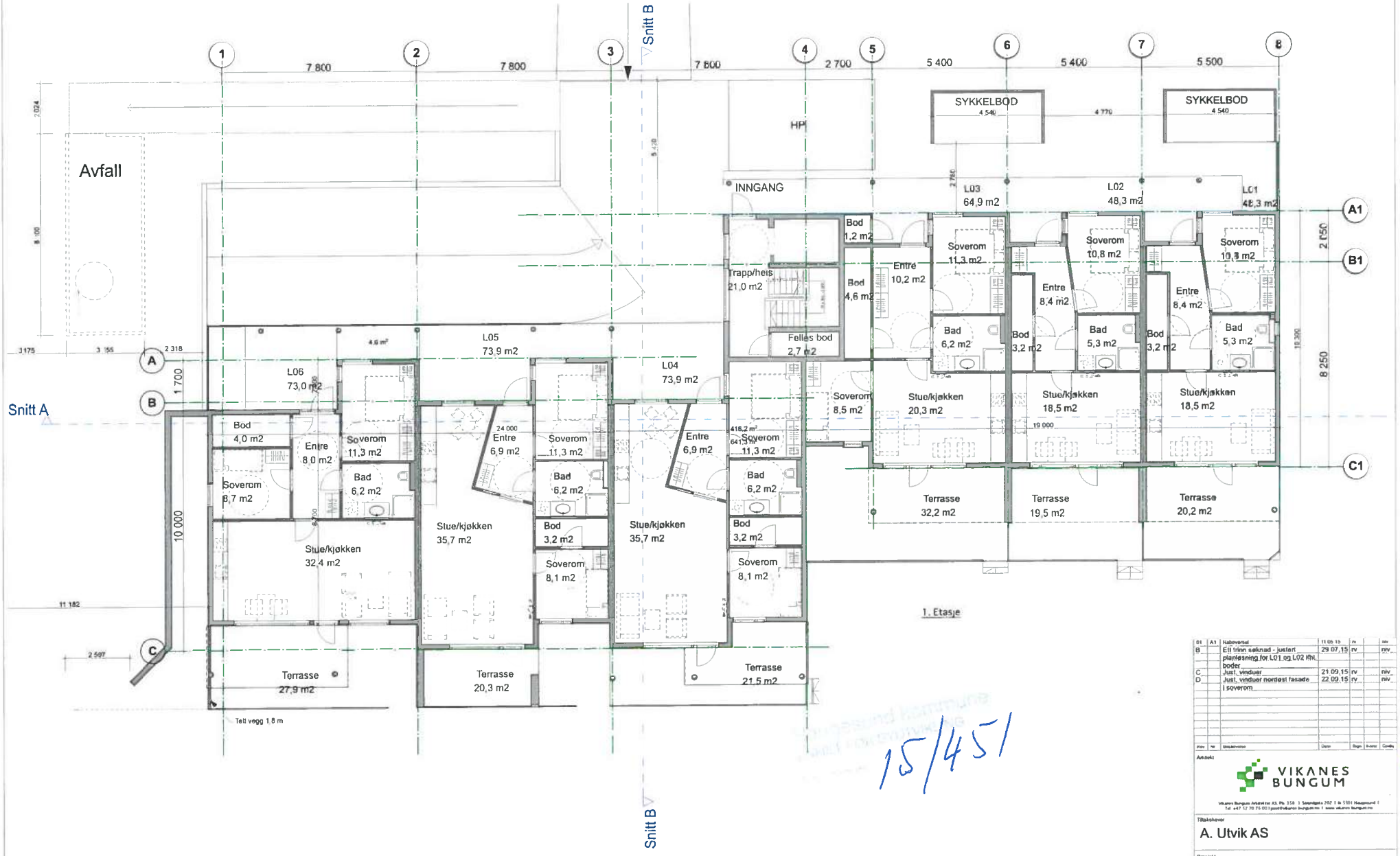
Angivelse av adresse:
Huseier plikter å sette opp skilt med husnummer. Skiltet skal monteres godt synlig på husfasaden mot den gata eiendommen har adresse til.

Jon Arne Solberg
Saksbehandler ved byggetilsynet

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur.

Sendes til: Ansvarlig søker
Kopi til: Tiltakshaver

Mottatt 22.04.15



01	A1	Nabovarsel	11.05.15	rv	niv
B		Ett trinn søknad - justert planløsning for L01 og L02 ihht. boder	29.07.15	rv	niv
C		Just. vinduer	21.09.15	rv	niv
D		Just. vinduer nordøst fasade i soverom	22.09.15	rv	niv

Arkitekt
VIKANES BUNGUM

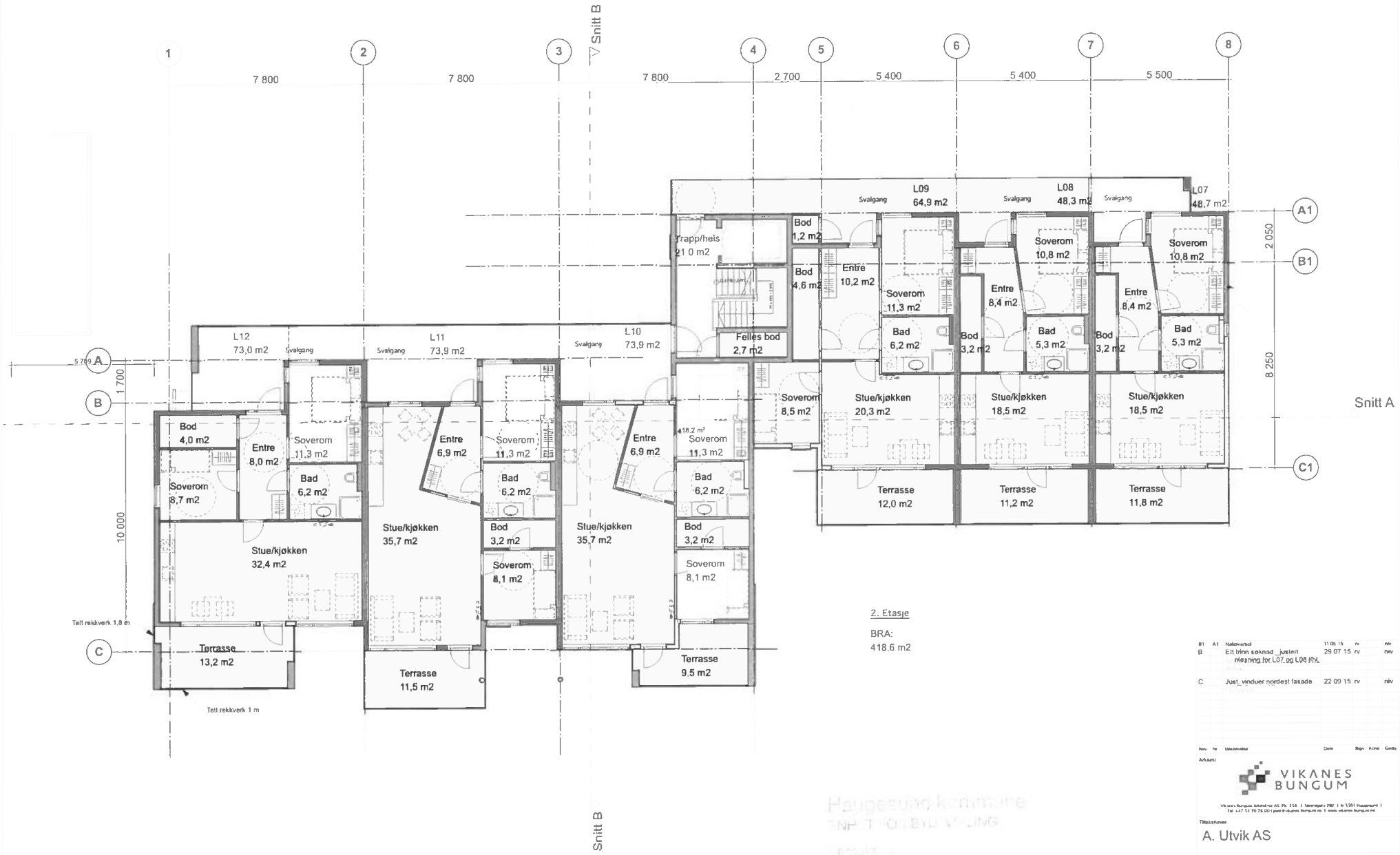
Tiltakshaver
A. Utvik AS

Prosjekt
Leiligheter Saltveitveien

Tegning
1. Etasje

Prosjektnr. 1324	Tegningsnr. A.10-21	Sign.	Kontroll
Målestokk 1:100	Fase Søknad	Revisjon D	

Mottatt 22.09.15



2. Etasje

BRA:
418,6 m2

B1	A1	Nabovarsel	11 05 15	rv	niv
B		Ett trinn søknad_justert plassering for L07 og L08 iht.	29 07 15	rv	niv
C		Just. vinduer nordest fasade	22 09 15	rv	niv

Rev. | Rø | Endringsbeskrivelse | Dato | Sign. | Kontr. | Godkj.

Arkitekt:
VIKANES BUNGUM

Vikanes Bungum Arkitekter AS, Pb. 112 | Strandgata 29B | N-5301 Kvernevik | Tel. +47 52 70 74 00 | post@vikanes-bungum.no | www.vikanes-bungum.no

Tiltakshaver
A. Utvik AS

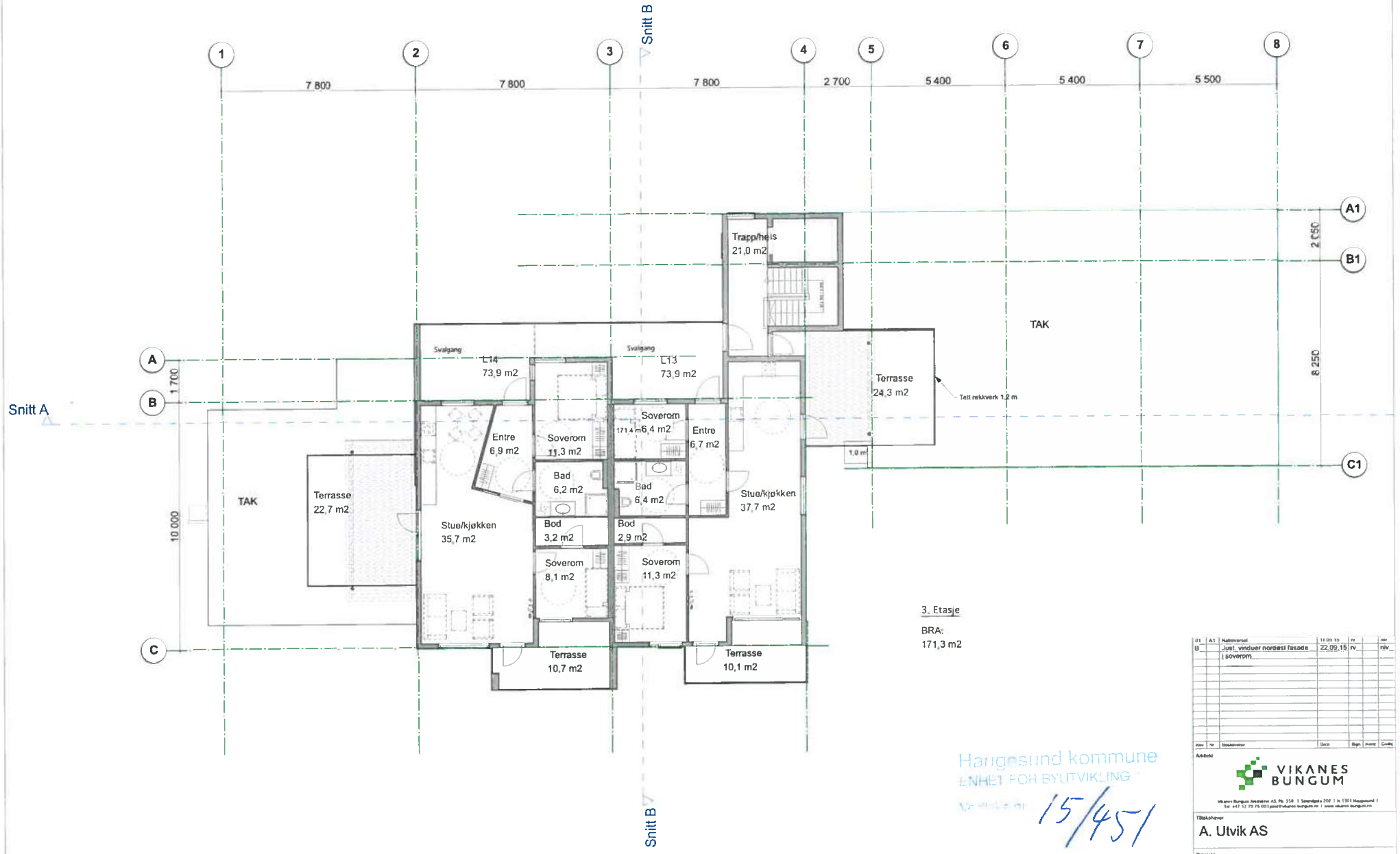
Prosjekt
Leiligheter Saltveitveien

Tegning
2. Etasje

Prosjektnr	Tegningsnr	Sign.	Kontroll
1324	A.10-22		
Målestokk	Fase	Revisjon	
1:100	Søknad		C

Haugesund kommune
ENHET FOR BYUTVIKLING

Mottatt 22.09.15



3. Etasje

BRA:
171,3 m2

Hargesund kommune
ENHET FOR BYUTVIKLING
Mottatt 15/451

01	A1	Nabovarsel	11.03.15	rv	nlv
B		Just. vinduer nordøst fasade i soverom	22.09.15	rv	nlv

VIKANES BUNGUM

Vikanes Bungum Arkitektur AS, Pb. 258 | Søndregata 202 | N-5501 Haugesund | Tel. +47 52 70 76 00 | post@vikanes-bungum.no | www.vikanes-bungum.no

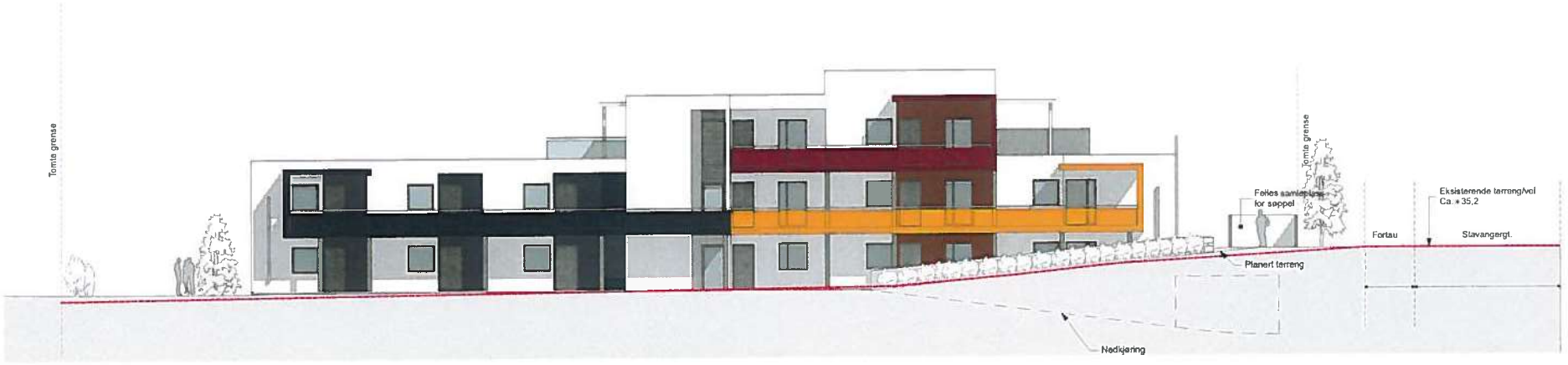
Tiltakshaver
A. Utvik AS

Prosjekt
Leiligheter Saltveitveien

Tegning
3. Etasje

Prosjektnr. 1324	Tegningsnr.: A.10-23	Sign.:	Kontroll:
Målestokk 1:100	Fase Søknad	Revisjon B	

MOTTATT 12.04.15



Fasade nordøst



Fasade sørvest

Haugesund kommune
ENHET FOR BYUTVIKLING
Mottatt dato: 15/451

VIKANES BUNGUM

A. Utvik AS

Leiligheter Saltveitveien

Fasade nordøst og sørvest

Prosjekt	Tegningsnr.	Rev.	Kontroll
1324	A.30-43		
Målestokk	Fase	Revisjon	
1:100	Søknad	C	

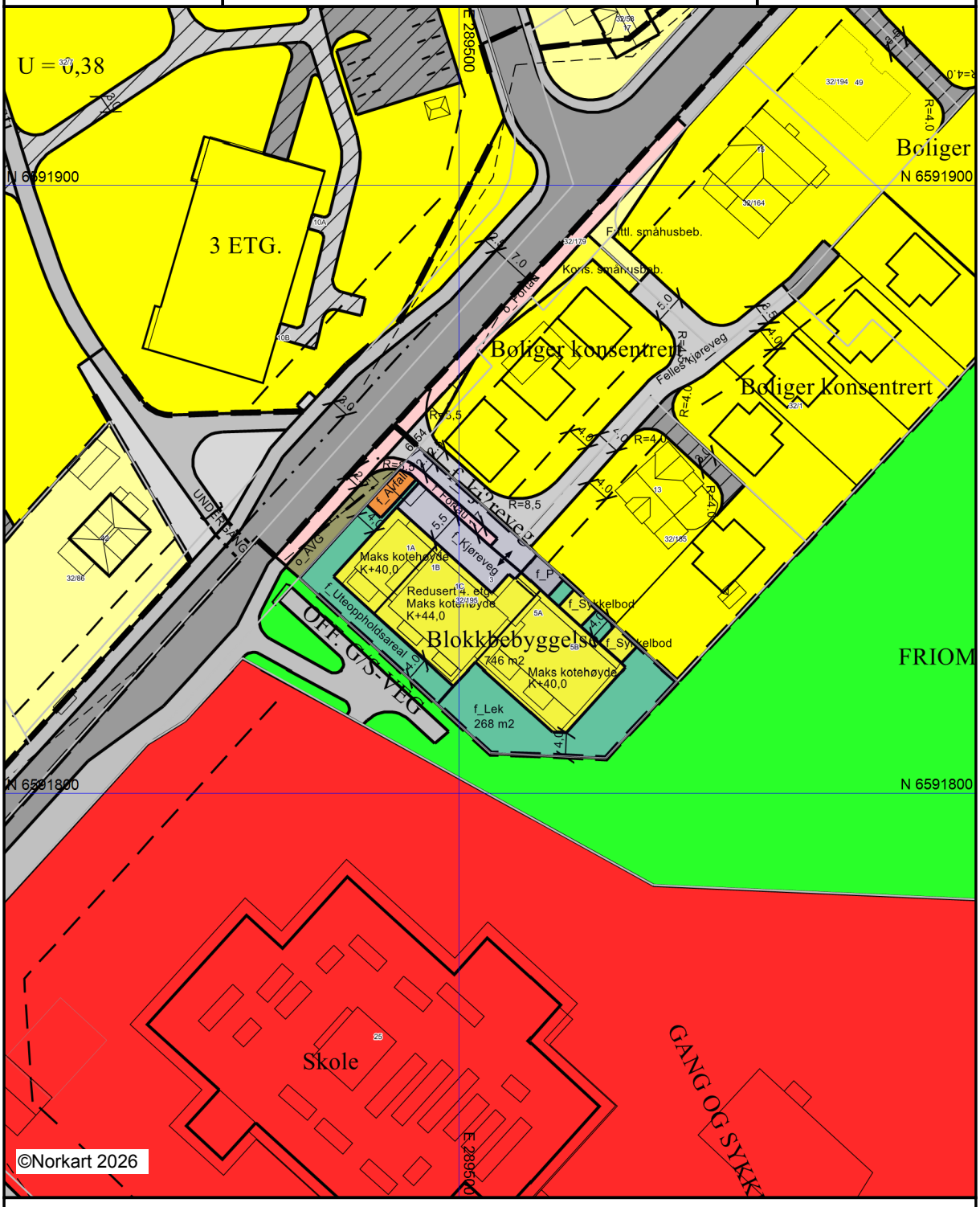
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 32/195/0/4
Adresse: Saltveitvegen 1B
Utskriftsdato: 25.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for industri/lager
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
-] Tunnelåpning
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

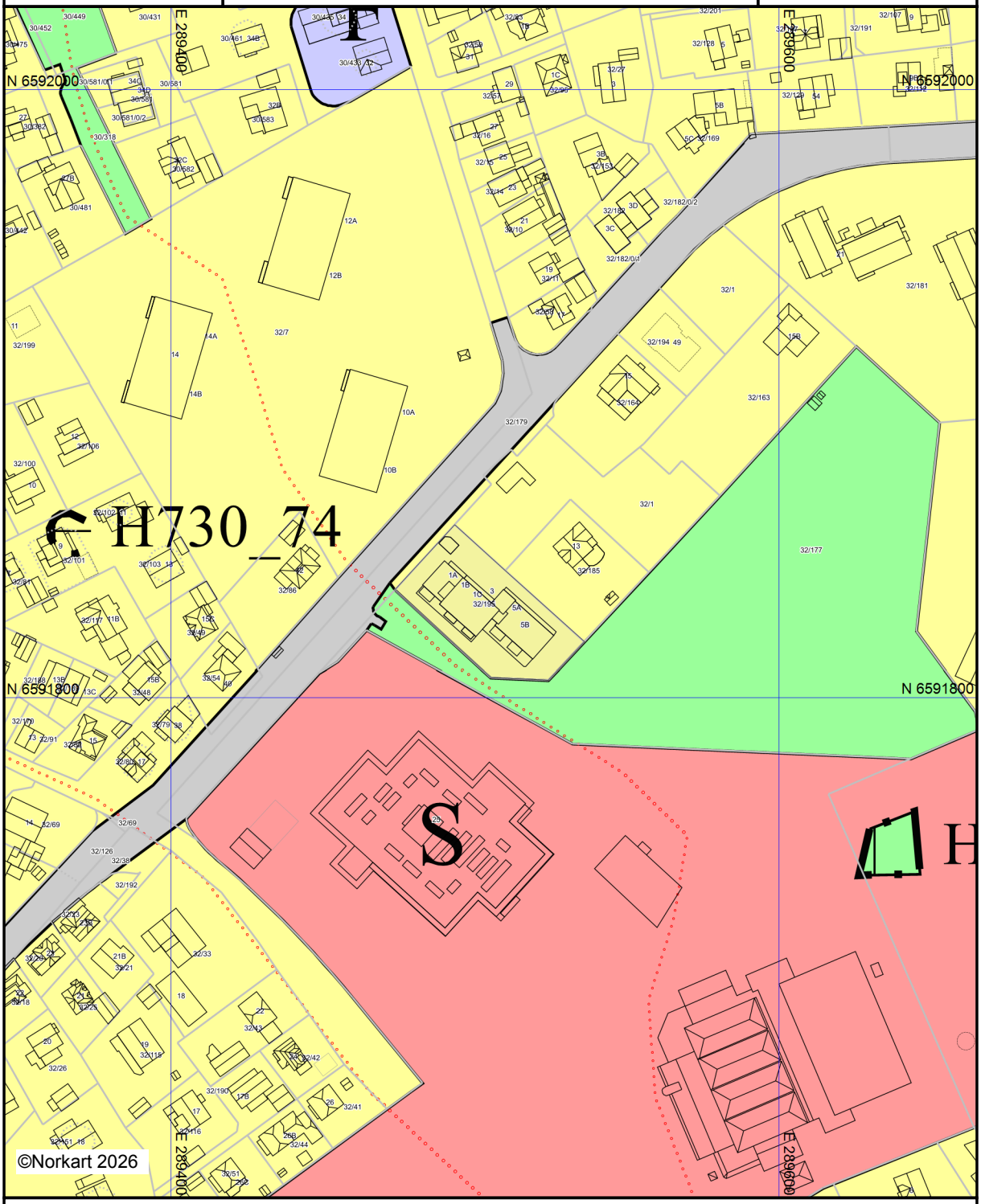
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 32/195/0/4
Adresse: Saltveitvegen 1B
Utskriftsdato: 25.08.2026
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

- Båndleggingsgrense
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv
- Boligbebyggelse - nåværende
- Forretning - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Veg - nåværende
- Friområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

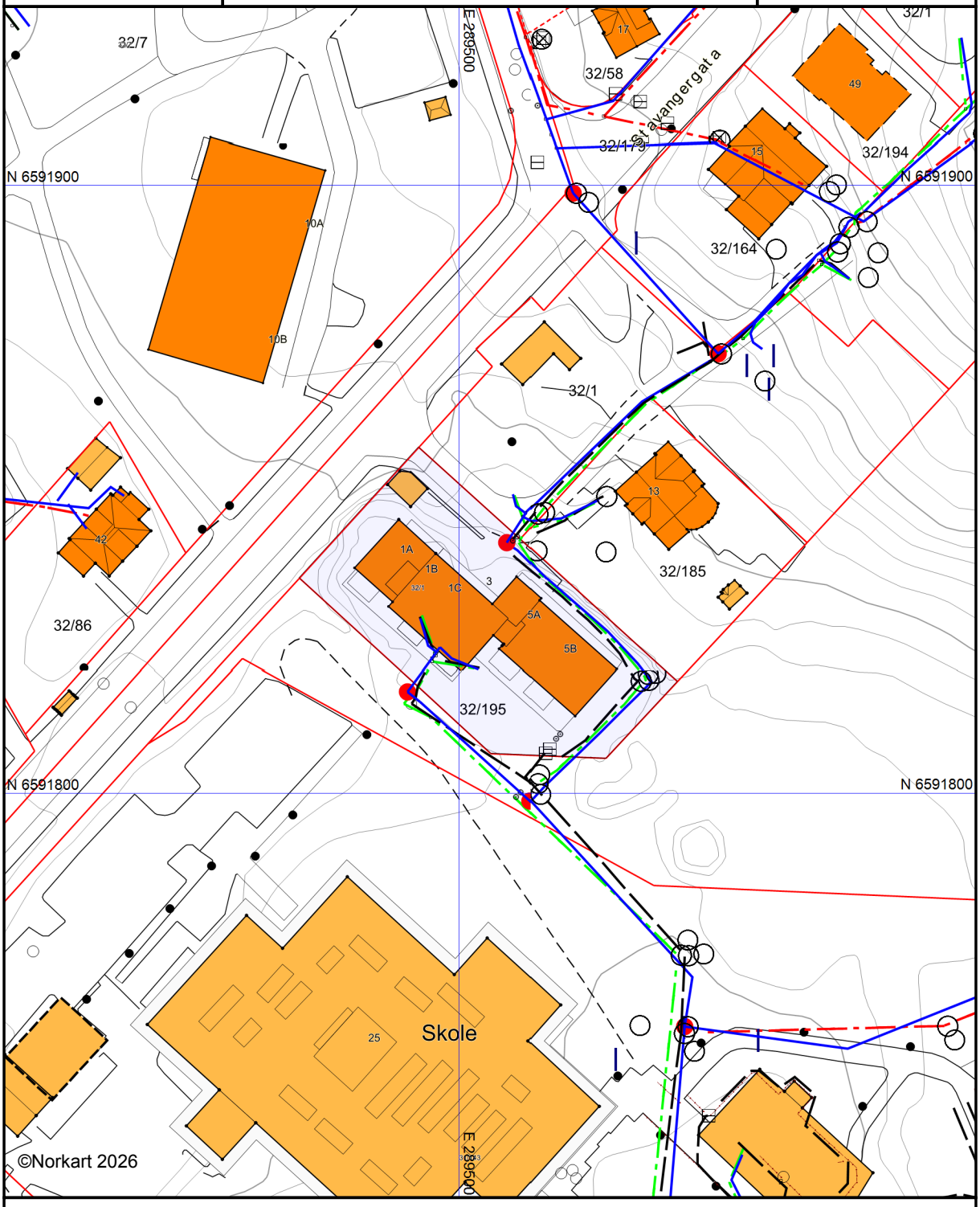
Haugesund kommune

Grunnkart

Eiendom: 32/195/0/4
Adresse: Saltveitvegen 1B
Dato: 25.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon

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

TraktorvegSti

- Sti

VEG

- Annet vegareal
- Avgrensning mot annet vegareal
- Vegdekkekant
- Vegbom

Høydeinformasjon

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

Ledningsnett

- Mast
- Kumlokk

Bygninger

- Bygningsdelelinje
- Grunnmur
- Taksprang Bunn
- Bygning - Boligbygg
- Bygning - Andre bygg
- Annen bygning
- Takriss
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje
- Bygningsavgrensning på tiltak

Adresser

- Abc Adressepunkt tekst
- Gateadresse

Stedsnavn og andre tekster

- Abc Annen opplysende tekst
- Abc Fritekst

Vann og avløp

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

Utskriftsdato: 25.08.2026

Eiendomskart for eiendom 1106 - 32/195//4



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 594,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6591831,390000001	**Øst**	289504,79500000004	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6591841,9	289510,03	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Asfaltspiker (94)	22,52	
2	6591818,47	289535,96	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,95	
3	6591805,78	289524,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,32	
4	6591806,62	289505,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,01	
5	6591817,66	289493,11	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,36	
6	6591835,47	289473,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,39	
7	6591857	289493,32	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Asfaltspiker (94)	29,18	

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602229755
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
944073787	HAUGESUND KOMMUNE	Postboks 2160, 5504 HAUGESUND

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
911576880	A UTVIK AS		Postboks 75, 4299 AVALDSNES

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1106	32	195

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1106	32	195	0	1	1 / 12	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	32	195	0	2	1 / 12	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	32	195	0	3	1 / 12	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	32	195	0	4	1 / 12	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	32	195	0	5	1 / 12	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	32	195	0	6	1 / 12	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	32	195	0	7	1 / 12	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	32	195	0	8	1 / 12	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	32	195	0	9	1 / 12	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	32	195	0	10	1 / 12	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	32	195	0	11	1 / 12	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	32	195	0	12	1 / 12	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1351266 Tinglyst: 04.12.2017
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1351266/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-25 14:43

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
A. Utvik A/S	
Adresse: Pb 75	
Postnr.: 4299 Poststed: Avaldsnes	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 911576880 Ref. nr.:	

Opplysninger i feltene 1-4 registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1106	Haugesund	32	195		

HAUGESUND KOMMUNE
Sentralarkivet
15 NOV 2017
Arkivkode 32/195
Saksnr. 17/7459 Løpenr. 52818/2017
Saksbeh. ~~MOOY~~ HK12510 Enhet EBY

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
911576880	A. Utvik A/S	1

3. Begjæring

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

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

4. Supplerende tekst 7)

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

Dato	Utstederens underskrift
13/11-17.	A. Utvik as PB 75, 4299 AVALDSNES Org.nr. 911 576 880

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/ 11-2005 PDF duplex

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Avaldsnes 13/11-17	A. Utvik as PB 75, 4299 AVALDSNES Org.nr. 911 576 880	

15 NOV. 2017

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9) ☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☒ Tillatelsen følger vedlagt Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
32	195			HAUGESUND
Dato			Stempel og underskrift	
30.11.2017				

HAUGESUND KOMMUNE – ENHET FOR BYUTVIKLING

Noter:

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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
13/11-17	A. Utvik as PB 75, 4299 AVALDSNES Org.nr. 911 576 880

Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1106	Haugesund	32	195		

3. Begjæring

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

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

Sum tellere:	0	= nevner:	

Dato 13/11-17 Utsteders underskrift A. Utvik as
PB 75, 4299 AVALDSNES
Org.nr. 911 576 880

Haugesund kommune
Enhet for byutvikling

A. Utvik AS
Postboks 75
4299 AVALDSNES

Deres ref.	Vår ref. Saksnr. 2017/7459 Løpenr. 55172/2017 Arkivkode 32/195	Saksbehandler Trond Iden Tlf. 52 74 32 66	Vår dato 30.11.2017

GODKJENNING - SEKSJONERING AV GNR 32 BNR 195 I HAUGESUND

Det vises til begjæring om oppdeling i eierseksjoner, mottatt 15.11.2017. Begjæringen gjelder boliger under oppføring som skal seksjoneres til boligformål. Kommunen har foretatt vurdering av om seksjonering kan tillates på bakgrunn av eierseksjonsloven (esl) §§6-8.

Kommunens vurdering
Seksjoneringen består av 12 boligseksjoner, samt tilleggsarealer i form av parkeringsplass og bod. Det skal ikke være eksklusiv bruksrett til uteareal. Etasjeplan og bruksenheter i matrikkelen samsvarer med det som begjæres seksjonert.

Materielle krav, jf esl §6
Kommunen har ikke funnet behov for befaring og de vedlagte plantegninger er dermed lagt til grunn. Hver boligseksjon har tydelig angitt eget kjøkken og bad/wc i egne rom. Adkomster og trappeløp er tydelig avmerket på plantegninger.
Seksjonering til bolig er i tråd med arealplanformålet *Boligbebyggelse-blokkbebyggelse* i reguleringsplan *RL1728*.

Formelle krav, jf esl §7
Hjemmelshaver til eiendommen er 911576880 A UTVIK AS (1/1). Begjæringen er fremsatt og signert av styreleder Arne Utvik i tråd med foretakets signatur. Det er ikke tinglyst urådighet på eiendommen. Det er fastsatt og vedlagt vedtekter for sameiet. Begjæringen definerer formål og sameiebrøk for alle seksjoner og inneholder fullstendig egenerklæring om at eierseksjonslovens vilkår er oppfylt.

Vedtak
Haugesund kommune finner at de materielle og formelle vilkår for oppdeling i eierseksjoner er oppfylt. Med hjemmel i eierseksjonsloven §9 tillates seksjonering av gnr 32 bnr 195.

Det understrekes at tillatelse til seksjonering ikke innebærer at eventuelle forhold som er i strid med eller må behandles etter annet lovverk automatisk blir lovlige eller godkjente.

Postadresse
Postboks 2160, 5504 Haugesund
Besøksadresse
Kirkegata 85, 2. etg
Sentralbord
52 74 30 00
Telefaks
Bankgiro
3240.07.22020
Organisasjonsnr
944 073 787
E-postadresse
postmottak@haugesund.kommune.no

Klagerett og -frist
Kommunens avgjørelse etter eierseksjonsloven er å oppfatte som et enkeltvedtak, jf. forvaltningsloven §2 a) og kan påklages innen tre uker. Eventuell klage skal sendes via Haugesund kommune v/Enhet for byutvikling, Postboks 2160, 5504 Haugesund. Klagen må begrunnes og tydelig angi hva som påklages og hvilken endring som ønskes.

Videre saksbehandling
Ved seksjonering er det ikke nødvendig å framsette særskilt krav om matrikkelføring. Ved gitt tillatelse oppdaterer kommunen matrikkelen og sender melding til tinglysing uten ugrunnet opphold.
Tinglysingsgjenpart av begjæring med vedlegg samt matrikkelbrev vil bli sendt til rekvirenten umiddelbart når disse blir returnert i tinglyst stand til kommunen.
Kommunens saksbehandlingsgebyr inkluderer både saksbehandling etter eierseksjonsloven og føring i matrikkelen. Faktura som også vil omfatte gebyr for tinglysing vil bli sendt hjemmelshaver direkte etter matrikkelføring.

Ved alle henvendelser til enhet for byutvikling i denne saken, vennligst henvis til saksnr 2017/7459.

Vennlig hilsen

Trond Iden
Ansvarlig saksbehandler

Kristian Haraldson Resset
Saksbehandler

Haugesund kommune 30.11.2017
Dette dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur.

15 NOV. 2017

1



SYMBOLFORKLARING

- Eksisterende vegetasjon
- Gressplen
- Asfalt, internveier, parkering
- Belegningstein/betong
- Terrassebord
- Natursteinsmur
- 1 Kantstein
- 2 Hekk
- Brudespirea
- Hortensia
- Syriner
- Lønn
- Benker
- Parkbord
- Falldekke for lekeapparater

N

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj
B	Justering iht. godkjent mindre endring av plan	27.01.17	jv		niv
A	Søknad om endring av tillatelse	30.05.16	jv		niv

Arkitekt

VIKANES BUNGUM

Vikanes Bungum Arkitekter AS, Pb. 358 I Strandgata 202 I N-5501 Haugesund I
Tel. +47 52 70 76 00 I post@vikanes-bungum.no I www.vikanes-bungum.no

Tiltakshaver

A. Utvik AS

Prosjekt

Leiligheter Saltveitvegen

Tegning

Utomhusplan

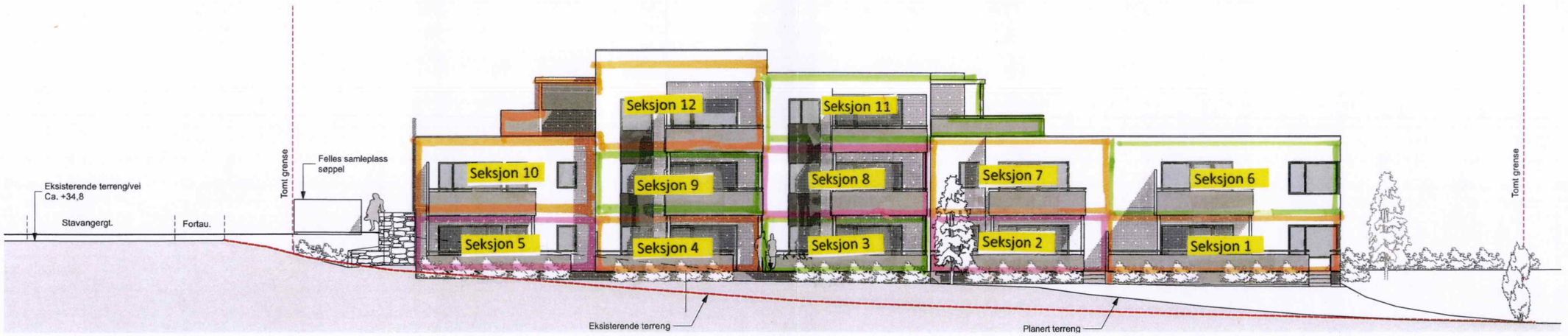
Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Sign.:	Kontroll:
1608	A.02-31		
Målestokk: 1:200	Fase: Søknad	Revisjon.: E	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1351266/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-25 14:43

2



Fasade nordøst



Fasade sørvest

D1	A1	Nabovarsel	11.05.15	AV	niv
B		Just. vinduer nordøst fasade	08.09.15	AV	niv
C		Just. vinduer nordøst fasade	22.09.15	AV	niv
		i soverom			

Rev | Av | Beskrivelse | Dato | Sign | Kontr | Godk

Arkitekt
VIKANES BUNGUM
Vikanes Bungum Arkitekter AS, Pb. 318 | Solendgata 25 | 4-5261 Haugesund
Tlf. +47 52 70 75 00 | post@vikanes-bungum.no | www.vikanes-bungum.no

Tiltakshaver
A. Utvik AS

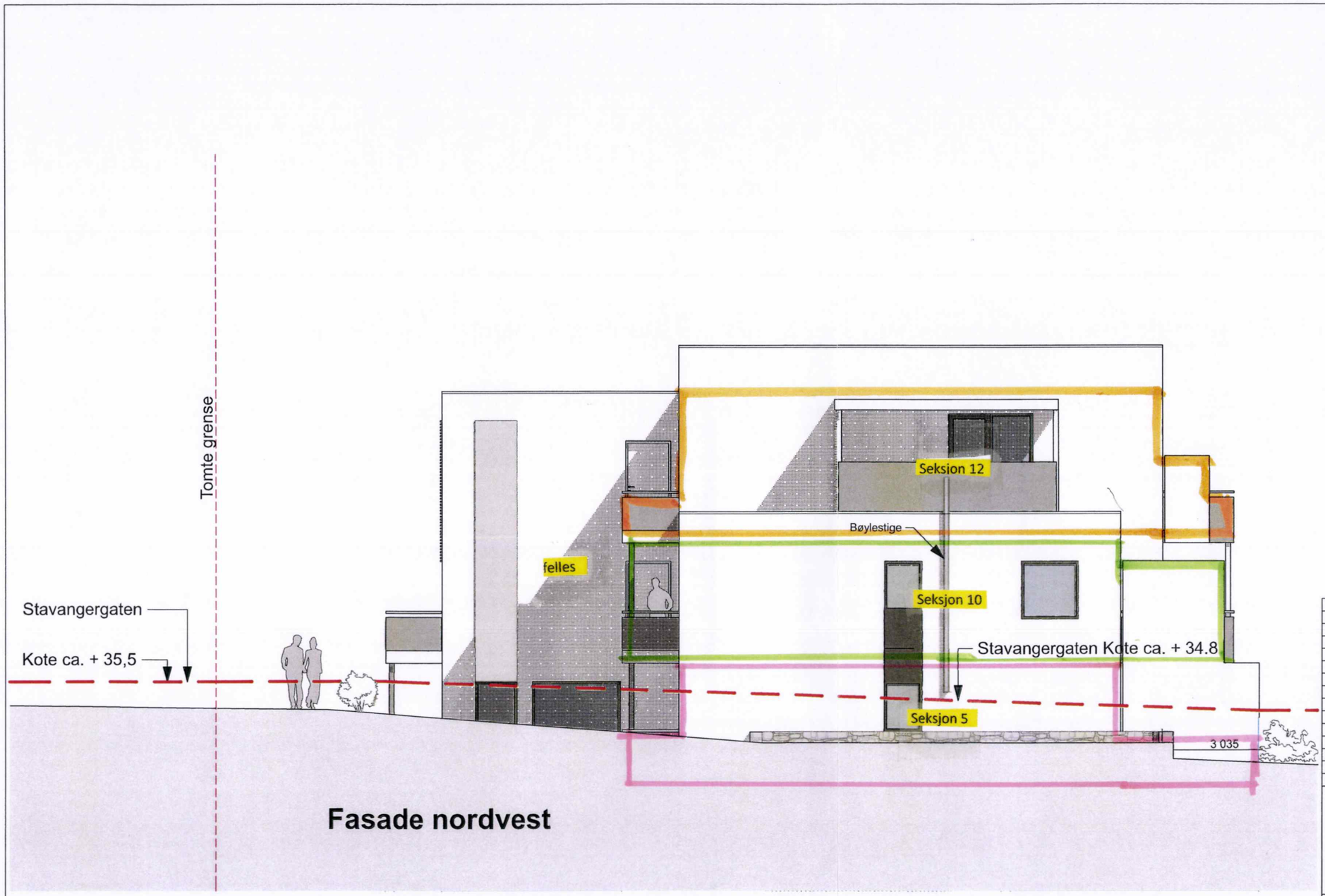
Prosjekt
Leiligheter Saltveitveien

Tegning
Fasade nordøst og sørvest

Prosjektnr.	Tegningsnr.	Sign.:	Kontroll
1324	A.30-43		
Målestokk:	Fase:	Revisjon:	
1:100	Søknad		C

15 NOV. 2017

3



Fasade nordvest

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj
01	A1	Nabovarsel	11.05.15	rv		niv
B		Justert mur	08.09.15	rv		niv
C		Justering vinduer	21.09.15	rv		niv

Arkitekt
VIKANES BUNGUM
Vikanes Bungum Arkitekter AS, Pb. 358 I Strandgata 202 I N-5501 Haugesund I
Tel. +47 52 70 76 00 I post@vikanes-bungum.no I www.vikanes-bungum.no

Tiltakshaver
A. Utvik AS

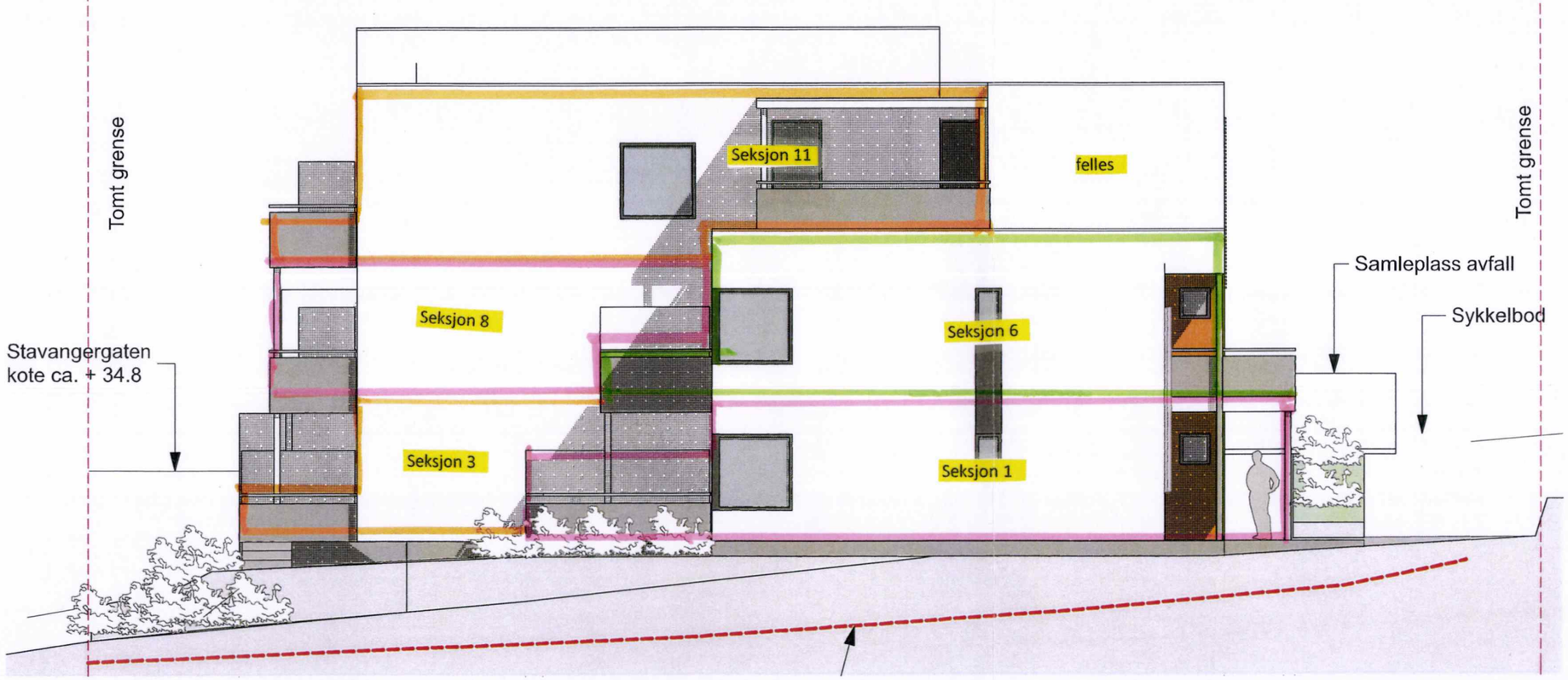
Prosjekt
Leiligheter Saltveitveien

Tegning
Fasade nordvest

Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Sign.:	Kontroll:
1324	A.30-41		
Målestokk: 1:100	Fase: Søknad	Revisjon.: C	

1 5 NOV. 2017

4



Fasade sørøst

01	A1	Nabovarsel	11.05.15	rv		niv
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj

Arkitekt

VIKANES BUNGUM

Vikanes Bungum Arkitekter AS, Pb. 358 I Strandgata 202 I N-5501 Haugesund I
Tel. +47 52 70 76 00 I post@vikanes-bungum.no I www.vikanes-bungum.no

Tiltakshaver

A. Utvik AS

Prosjekt

Leiligheter Saltveitveien

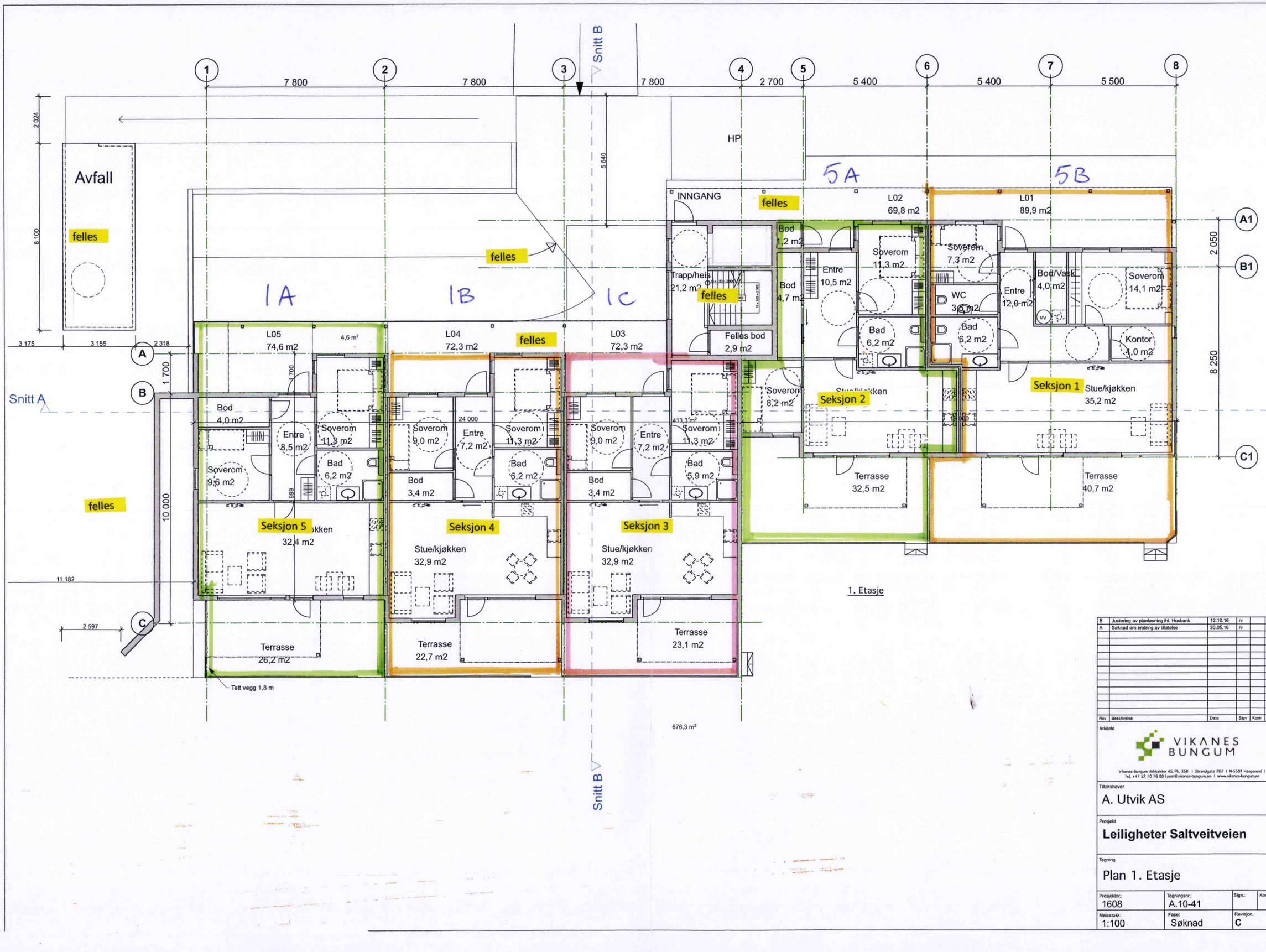
Tegning

Fasade sørøst

Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Sign.:	Kontroll:
1324	A.30-42		
Målestokk:	Fase:	Revisjon.:	
1:100	Søknad		

15 NOV. 2017

5



Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj
B	Justering av planløsning ihl. Husbank	12.10.16	rv		niv
A	Søknad om endring av tillatelse	30.05.16	rv		niv

Arkitekt

VIKANES BUNGUM

Vikanes Bungum Arkitekter AS, Pb. 358 I Strandgata 207 I N-5501 Haugesund I
Tel. +47 52 70 76 00 I post@vikanes-bungum.no I www.vikanes-bungum.no

Tiltakshaver
A. Utvik AS

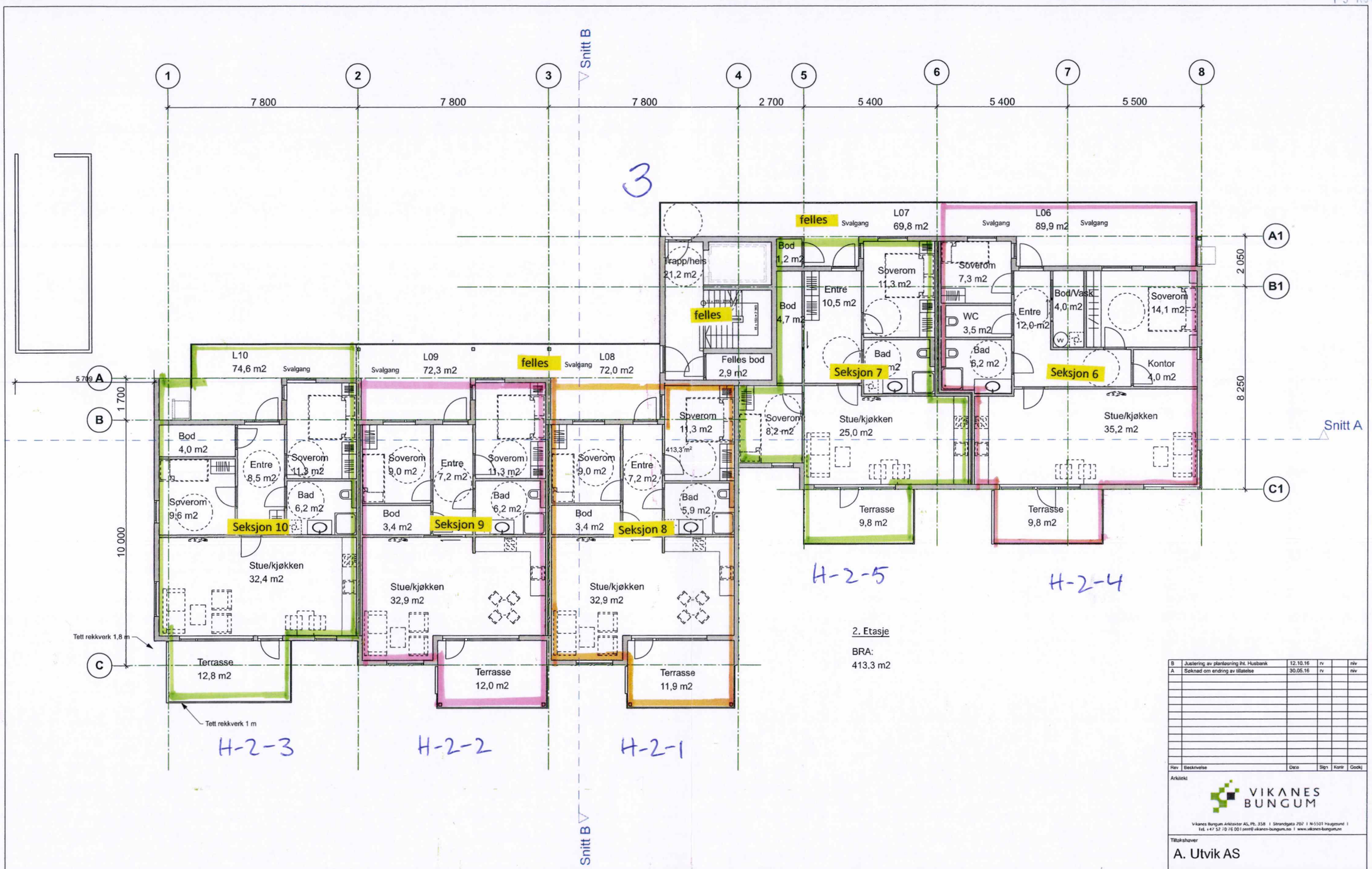
Prosjekt
Leiligheter Saltveitveien

Tegning
Plan 1. Etasje

Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Sign.:	Kontroll:
1608	A.10-41		
Målestokk: 1:100	Fase: Søknad	Revisjon.: C	

15 NOV. 2017

6



2. Etasje

BRA:
413.3 m2

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj
B	Justering av planløsning iht. Husbank	12.10.16	rv		niv
A	Søknad om endring av tillatelse	30.05.16	rv		niv

Arkitekt

VIKANES BUNGUM

Vikanes Bungum Arkitekter AS, Pb. 358 I Strandgata 207 I N-5501 Haugesund I
tel. +47 52 70 76 00 I post@vikanes-bungum.no I www.vikanes-bungum.no

Tiltakshaver

A. Utvik AS

Prosjekt

Leiligheter Saltveitveien

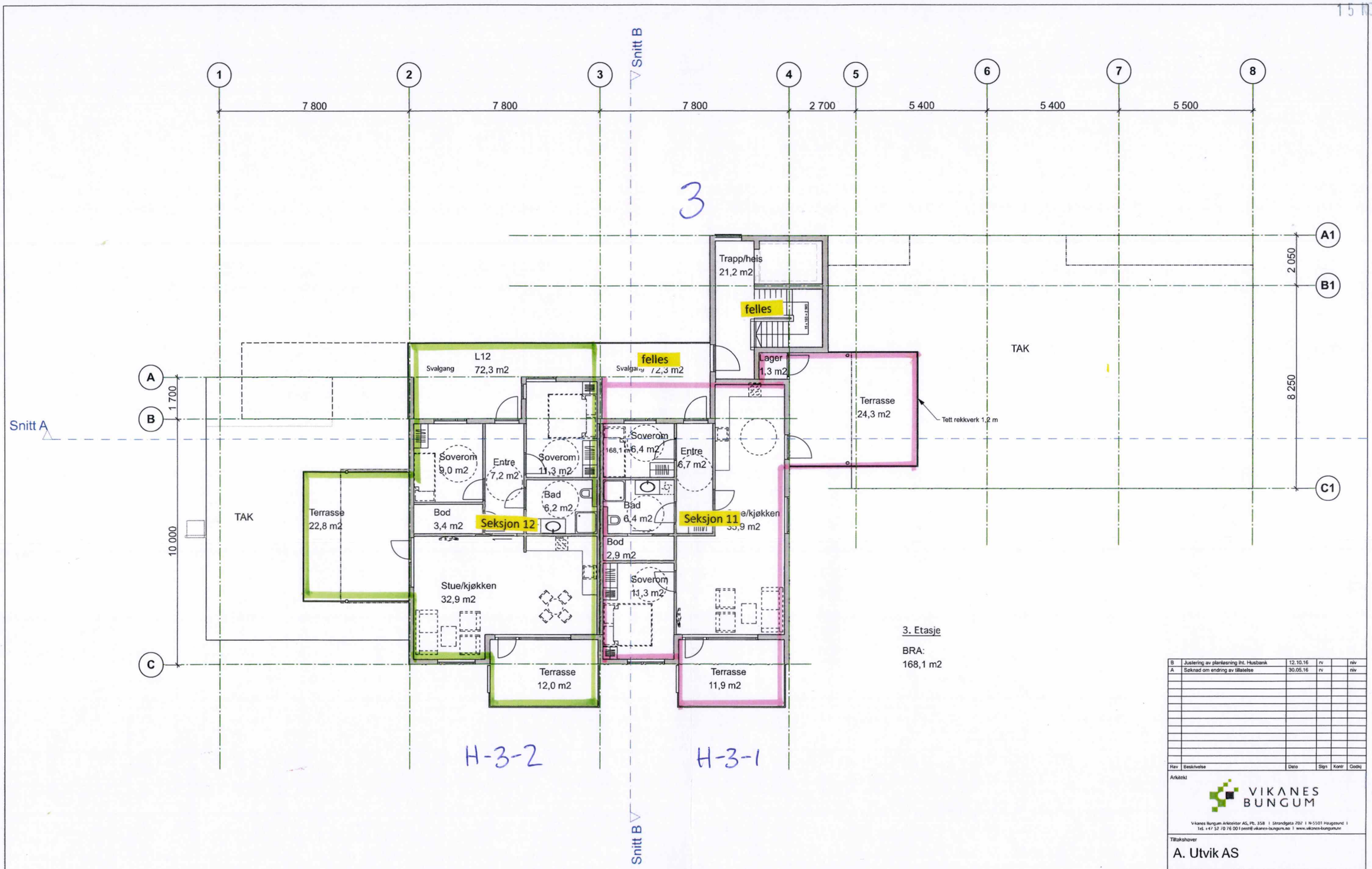
Tegning

Plan 2. Etasje

Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Sign.:	Kontroll:
1608	A.10-42		
Målestokk: 1:100	Fase: Søknad	Revisjon.: C	

15 NOV. 2017

7



3. Etasje

BRA:
168,1 m2

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj
B	Justering av planløsning iht. Husbank	12.10.16	rv		niv
A	Søknad om endring av tillatelse	30.05.16	rv		niv

Arkitekt
VIKANES BUNGUM
Vikanes Bungum Arkitekter AS, Pb. 358 I Strandgata 207 I N-5501 Haugesund I
Tel: +47 52 70 76 00 I post@vikanes-bungum.no I www.vikanes-bungum.no

Tiltakshaver
A. Utvik AS

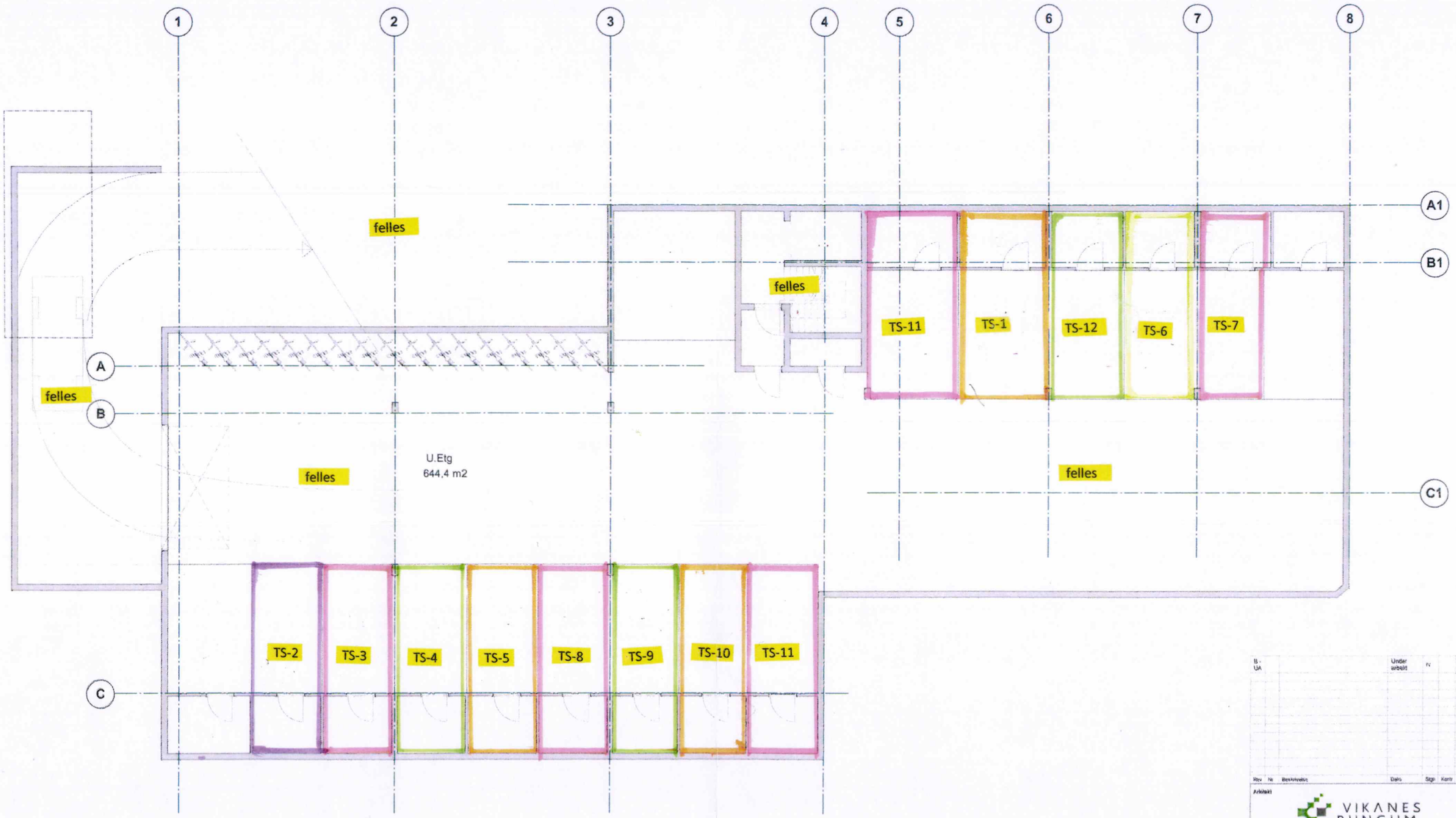
Prosjekt
Leiligheter Saltveitveien

Tegning
Plan 3. Etasje

Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Sign.:	Kontroll:
1608	A.10-43		
Målestokk:	Fase:	Revisjon.:	
1:100	Søknad	C	

15 NOV. 2017

8



B - UA | Under arbeid | rv | mv

Rev | Nr | Beskrivelse | Dato | Sign | Kontr | Godkj

Arkitekt

VIKANES BUNGUM

Vikanes Bungum Arkitekter AS, Pb. 319, 1 Sørendgata 202 | N-5501 Haugesund | Tel. +47 52 70 76 00 | post@vikanes-bungum.no | www.vikanes-bungum.no

Tiltakshaver

A. Utvik AS

Prosjekt

Leiligheter Saltveitveien

Tegning

Plan parkeringskjeller Salg

Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Sign.:	Kontroll:
1324	A.10-4U		
Målestokk:	Fase:	Revisjon.:	
1:100	Søknad		

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen

Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602348429

Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
944073787	HAUGESUND KOMMUNE	Postboks 2160, 5504 HAUGESUND

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
911576880	A UTVIK AS		Postboks 75, 4299 AVALDSNES

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
1106	32	195

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 902897 Tinglyst: 18.06.2018
STATENS KARTVERK

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2018/902897/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-25 14:43

Side 1 av 6

HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
26 APR 2018
32/195
18/3004 23772/18
MOOP EBK

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
A.Utvik AS	911576880		52846570
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Postboks 75	4299	Avaldsnes	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1106	Haugesund	32	195	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
2-4-6-7	91157880	A.Utvik as	1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	**Seksjonens formål** **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	**Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	**Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
~~2-4-6-7~~	~~B~~		~~B- Tilleggsareal til seksjonen~~
2	B	1	B
4	B	1	B
6	B	1	B
7	B	1	B
		Nevner = 12	

Dato	Innsenderens underskrift
24.04.2018.	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.

Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.

Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Tilleggsdel til seksjon 6 (parkeringsplass) flyttes til en annen parkeringsplass som idag er fellesareal.
Seksjon 4 overtar som tilleggsdel (parkeringsplass) til seksjon 6.
Seksjon 2 og 7 får tilleggsdel (ekstra parkeringsplass) som idag er fellesareal.
Ingen endring i sameiebrøken.
Ingen andre endringer.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
24.04.2018	

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
2-4-6-7	Avaldsnes 24.04.2018		Arne Utvik
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
24.04.2018.	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

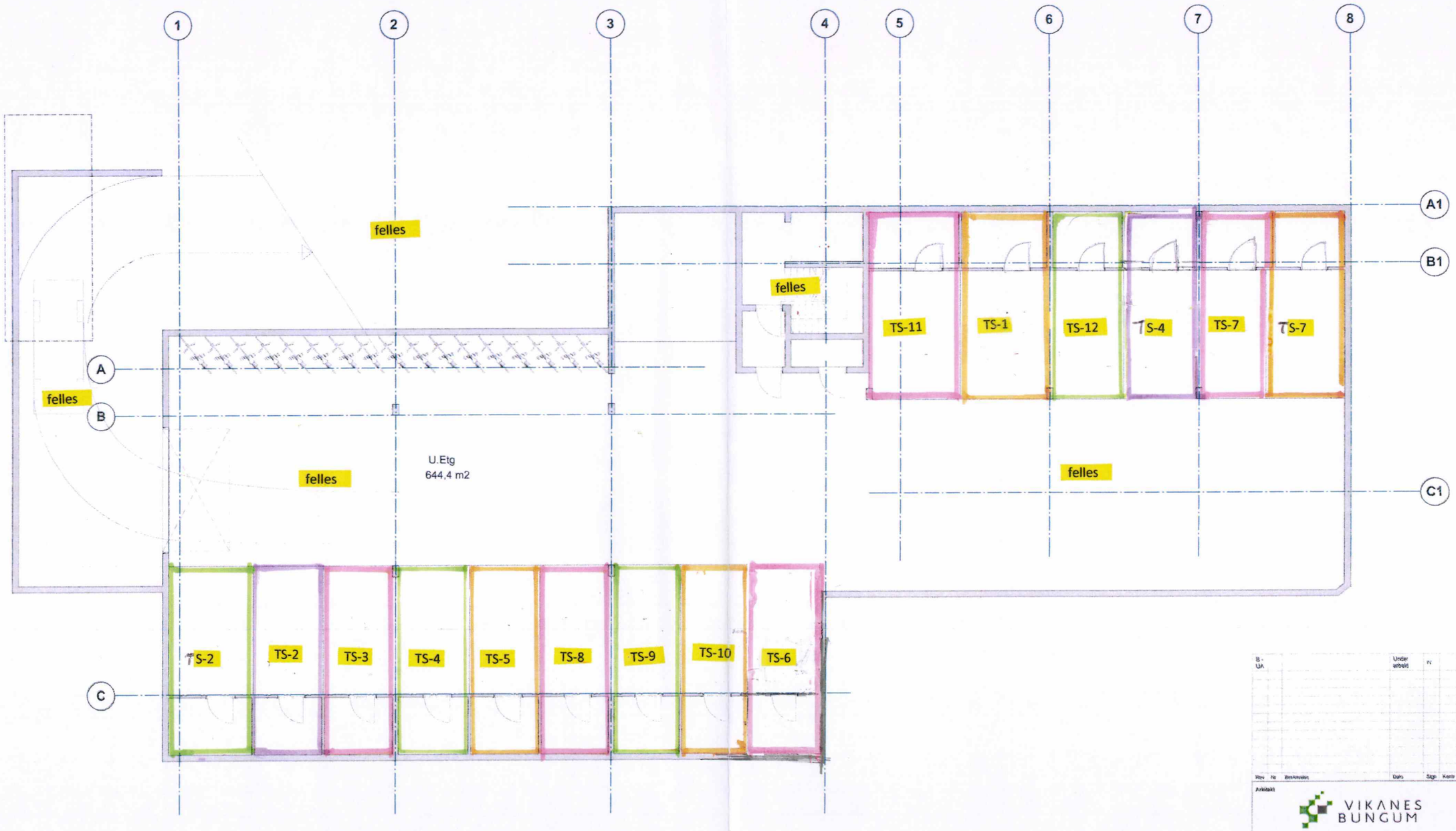
b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
1106	HAUGESUND	32	195		2-4-6-7

Dato	Underskrift	Stempel
11.5.2018		HAUGESUND KOMMUNE ENHET FOR BYUTVIKLING

Dato	Innsenderens underskrift
24.04.2018	



FORDELING AV PARK-PLASSENE VARDATJELLTUNET. RESEKSJONERT.
24-APRIL-2018

B - UA	Under arbeid	rv	mv

Rev Nr Endringen Dato Sign Kontr Godkj

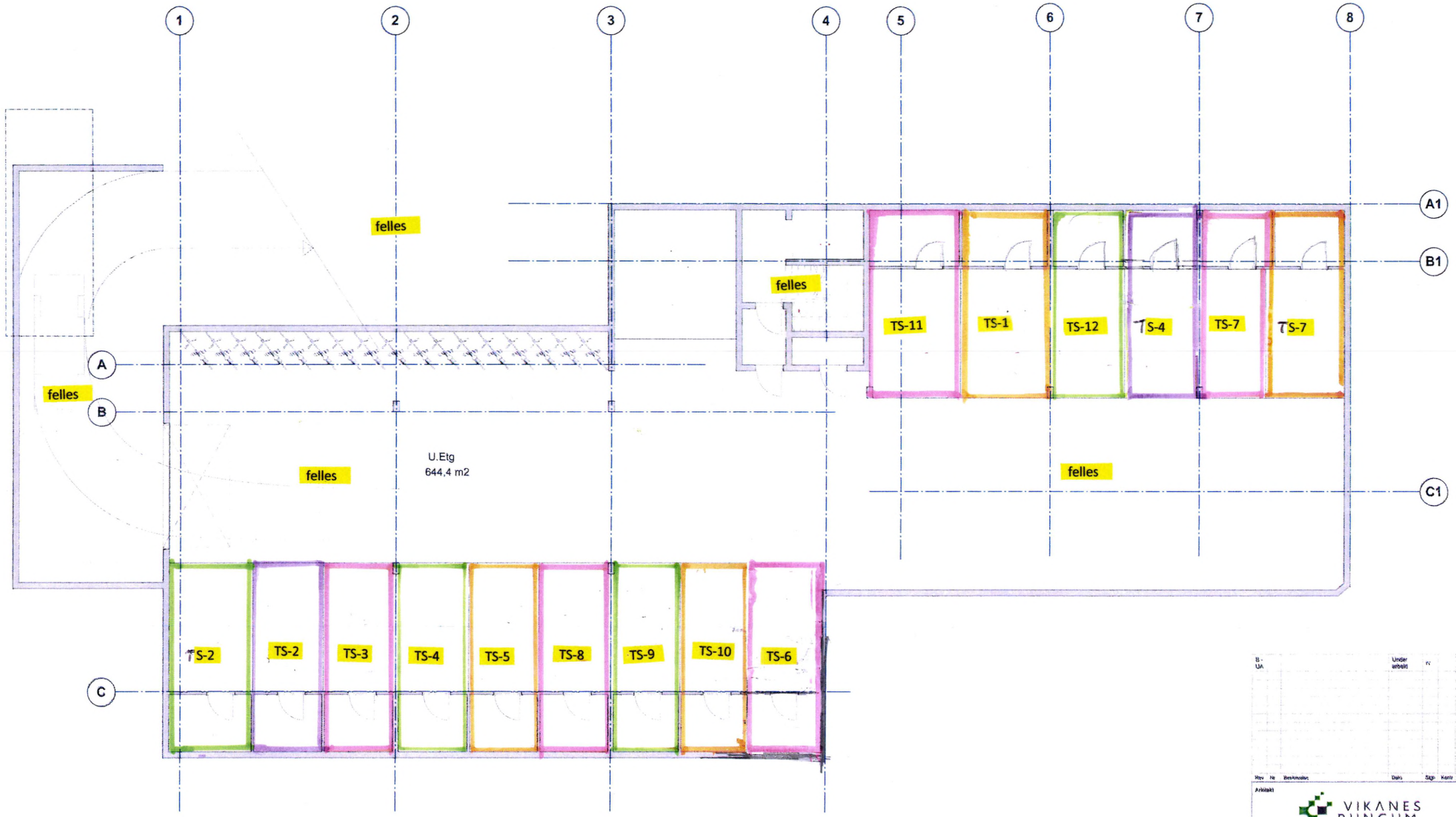
Arkitekt
VIKANES BUNGUM
Vikanes Bungum Arkitekter AS, Pb. 334 i Sandgata 26B | N-5501 Haugesund
Tel. +47 52 70 76 00 | post@vikanes-bungum.no | www.vikanes-bungum.no

Tiltakshaver
A. Utvik AS

Prosjekt
Leiligheter Saltveitveien

Tegning
Plan parkeringskjeller Salg

Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Sign.:	Kontroll:
1324	A.10-4U		
Målestokk: 1:100	Fase: Søknad	Revisjon.:	



FORDELING AV PARK-PLASSENE VARDAFJELLTUNET. RESEKSJONETT.
24-APRIL-2018

Rev Nr Beskrivelse Dato Sign Kontr Godkj

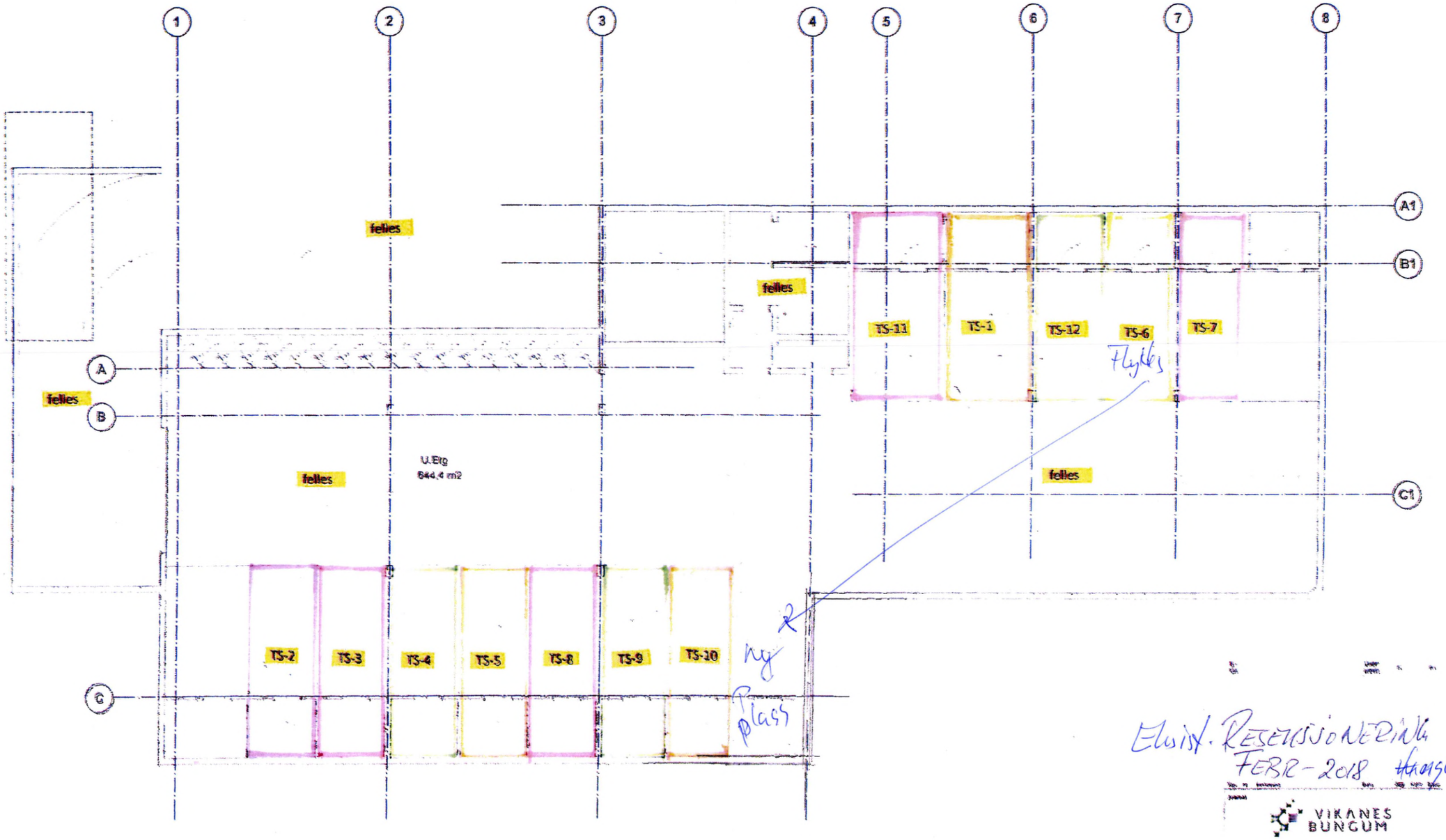
Arkitekt
VIKANES BUNGUM

Tiltakshaver
A. Utvik AS

Prosjekt
Leiligheter Saltveitveien

Tegning
Plan parkeringskjeller Salg

Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Sign.:	Kontroll:
1324	A.10-4U		
Målestokk:	Fase:	Revisjon.:	
1:100	Søknad		



Elvist. REVIDERT FEBR-2018 Uteglyst mars-18.

VIKANES BUNGUM

A. Utvik AS

Leiligheter Saltveitveien

Plan parkeringskjeller Salg

1324	A.10-4U		
1:100	Søknad		

Boligopplysninger:

Sameiet Vardafjelltunet
Saltveitvegen 1 B
5521 HAUGESUND

Vår ref.: 2303/4
Type: Sameie
Eiere: LeieEie AS

Organisasjonsnr: 921 170 513 **Seksjonsnr:** 4

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 906**

Felleskostnader:	Fellesutgifter	4 675
Tilleggsytelser:	Altibox	231

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	10 740	Gjeld siste årsoppg.:	12 807
Klient ajourf. lån:	134 550,72	Klient gj. s. årsoppg.:	160 441

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 96660148474, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 25.08.2026: 5.9% pa.
Antall terminer til innfrielse: 32.6
Saldo per 25.08.2026: 134 551
Andel av saldo: 10 740
Første termin/første avdrag: 30.04.2022 (siste termin 31.03.2029)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Grete Høyem Martens
Adresse: Saltveitvegen 1 C
Postnr/-sted: 5521 HAUGESUND
Telefon: Mob.: 90540388
E-post: vardafjelltunet@mittvestbo.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	12 807	Andre inntekter:	176
Annen formue:	15 637	Utgifter:	885		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	4	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 32/195 - seksjon:4
Bygningstype: Leilighetskompleks
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0001909838

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.08.2018			SSBnr:	H0101
Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisitet		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Parkering i underetasje ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leiligheter		

Fasiliteter:
Sameiet har HMS-løsningen "VESTBO HMS"
Kollektivt tilknyttet Haugland Kraft med Altibox

Boligopplysninger:

Sameiet Vardafjelltunet	**Vår ref.:**	2303/4
Saltveitvegen 1 B	**Type:**	Sameie
5521 HAUGESUND	**Eiere:**	LeieEie AS
Organisasjonsnr: 921 170 513		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Store råteskader på bygningskroppen som skal utberedes. Finansiering ikke avklart.

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:**_____

_____

LeieEie AS

Andelseiers underskrift

VEDTEKTER

For

Sameiet Vardafjelltunet

Gnr. 32 Bnr. 195
I Haugesund kommune

Vedtatt i sameiermøte den 07.06.18 i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65, sist endret 02.10.18 og 20.3.23.

§ 1

NAVN OG FORMÅL

Sameiet Vardafjelltunet består av 12 boligseksjoner slik det fremgår av seksjoneringsbegjæring tinglyst 4. desember 2017.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr 32 bnr 195 i Haugesund kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæring, lov om eierseksjoner, og disse vedtekter fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Eierseksjonsloven § 26 - Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne:

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Sameiet må i sine vedtekter, gjennom en bytteordning eller på annen måte, sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse. En seksjonseier med

nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

Ladepunkt for el-bil o.l.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

§ 3

FELLESUTGIFTER

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på seksjonene, som avviker fra brøk oppgitt i søknad om seksjonering, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. TV og internett fordeles med like andel. Brøkene for fordeling av felleskostnader fremkommer under:

Seksjon 1:	90
Seksjon 2:	70
Seksjon 3:	72
Seksjon 4:	72
Seksjon 5:	75
Seksjon 6:	90
Seksjon 7:	70
Seksjon 8:	72
Seksjon 9:	72
Seksjon 10:	75
Seksjon 11:	72
Seksjon 12:	72

Styret utarbeider årlig budsjett for fellesutgifter, herunder tar stilling til om utgiftene skal fordeles etter annet enn sameiebrøken, jfr. forrige avsnitt.

Den enkelte sameier tilpliktes å innbetale forskuddsvis hver måned et a konto-beløp til dekning av sin andel av de årlige budsjetterte felleskostnader.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra vedkommende seksjonseiers side.

§ 4

VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i, eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

§ 5

VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøte vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene. Det innbetalte beløp refunderes ikke dersom boligseksjon selges.

§ 6

REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7

STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av minimum 3 personer og 1 varamedlem. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

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

§ 8

STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal herunder i samsvar med lov om eierseksjoner treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

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

§ 9

OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10

OM ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsrmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Hver seksjon har en stemme.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 11

INNKALLING TIL ÅRSMØTET

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 12

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 13

MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,

- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§14

REVISJON OG REGNSKAP

Sameiet har ikke revisjonsplikt. Årsmøtet kan velge og fravelge revisor om ønskelig.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15

FORRETNINGSFØRER

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

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16

MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 38.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17

FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller sameierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jfr lov om eierseksjoner § ~~38~~ og 39, inkl pålegg om salg av seksjonen.

§ 18

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 19

ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20

HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om retts-handel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Heller ikke styremedlem eller forretningsfører må delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr.65