Tilstandsrapport

Medlem av NITO

Breidablikgata 164, 5525 HAUGESUND HAUGESUND kommune

gnr. 40, bnr. 616, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 07.05.2026 **Rapportdato:** 15.05.2026 **Oppdragsnr.:** 19953-2349 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** RY5849

Foretak: Knutsen Takst AS **Takstingeniør:** Arnfinn Knutsen

Medlem av NITO

KNUTSEN TAKST AS

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.

Takstingeniør Arnfinn Knutsen har lang erfaring innen taksering, bygg og eiendomsbransjen.
Innehaver Arnfinn Knutsen tok fagbrev som tømrer i 1991, ble byggmester i 1999 og utdannet seg til takstingeniør i Nito Takst i 2008. Knutsen har jobbet som takstmann på heltid siden 2008. Knutsen Takst AS ble etablert i 2019.
Våre kunder er meglere, advokater, banker / låneinstitusjoner, privatpersoner, forsikringsselskaper og offentlige oppdragsgivere.
Vi utfører takstoppdrag på hele Haugalandet.

Rapportansvarlig



Arnfinn Knutsen

arnfinn@knutsentakst.no
910 07 273

Medlem av NITO

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.

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Medlem av NITO

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

Leilighet i 2.etasje i kombinert nærings- og leilighetsbygg.
Tilkomst til leiligheten fra felles gang. Bygningen har heis.

Selveierleilighet - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

Malte aluminiumsbekledde trevinduer med 3-lags glass mot vest.
Vinduer mot fellesareal av brannglass med ramme av metall.
Malt aluminiumsbekledd terrassedør med 3-lags glass.
Inngangsdør i leilighet er branndør (brannklasse B-30).
Balkong på betongdekke. Rekkverk med metall og glass.
Det er montert terrassebord av tre på tilfarere over tekking.

INNVENDIG Gå til side

Overflater av tradisjonelle materialer.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Malte formpressede dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Det er fliser på gulv og fliser på vegg.
Badet har dusjhjørne, seksjon med heldekkende vask og toalett.

Vaskerom
Det er fliser på gulv.
Vaskerommet har utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

KJØKKEN Gå til side

Profilerte fronter og laminat benkeplate.
Innredningen har integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Røropplegget for vann i boligen er med kobberrør.
Hovedstoppekran er plassert i vaskerom.
Tilgjengelige avløpsrør av plast og stål.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Sikringsskap med automatsikringer med felles jordfeilbryter.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

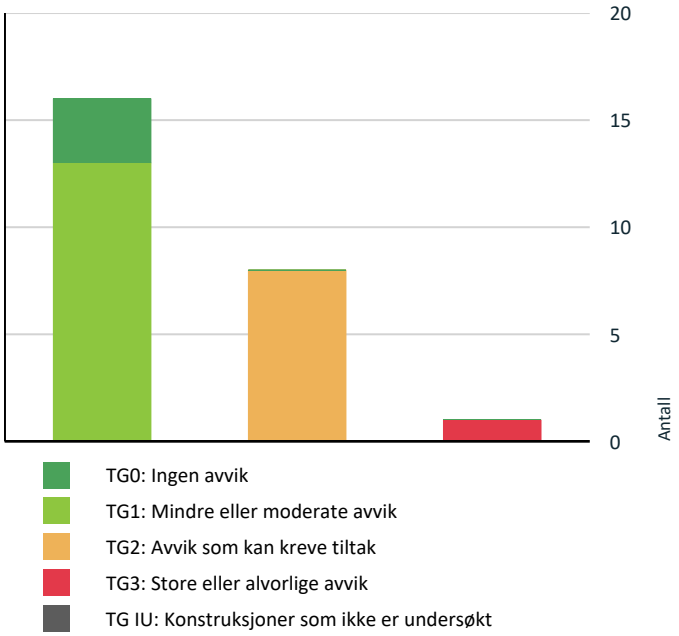
Selveierleilighet

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

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND
Medlem av NITO

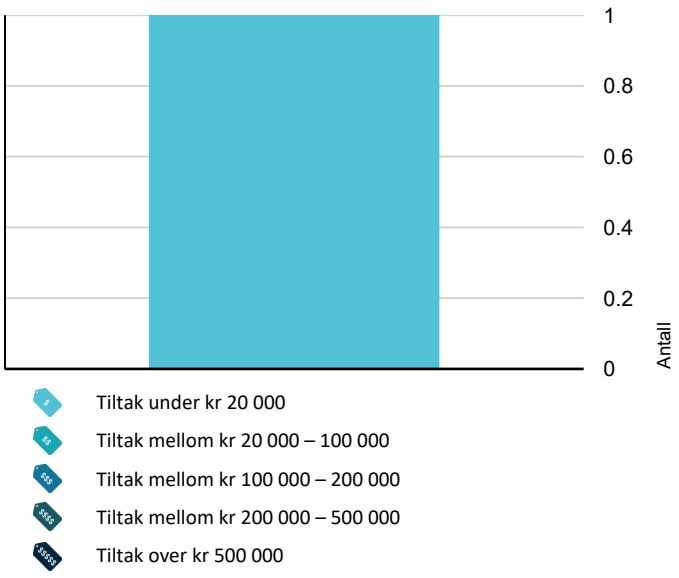
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND
Medlem av NITO

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1988

Kommentar
Byggeår er basert på tidligere salgsoppgave.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Malte aluminiumsbekledde trevinduer med 3-lags glass mot vest.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Vinduer - mot fellesareal

Beskrivelse
Vinduer mot fellesareal av brannglass med ramme av metall.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Malt aluminiumsbekledd terrassedør med 3-lags glass fra 2019.
Inngangsdør i leilighet er branndør (brannklasse B-30).

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkong på betongdekke. Rekkverk med metall og glass. Høyde på rekkverk ble målt til 100 cm.
Det er montert terrassebord av tre på tilfarere over tekking. Tekking under terrassebord og fallforhold på tekking er ikke kontrollert.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Overflater av tradisjonelle materialer.
Det må forventes hull etter stift og skruer, og bruksslitasje på en bolig som ikke er ny.
Eventuell oppussing må vurderes ut fra eget behov.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeforskjeller på gulv er vurdert med tilfeldige målinger innvendig i hvert rom og ikke totalt pr etasje. Det kan derfor forekomme skjevheter som ikke er registrert ved måling.
Det ble målt 18 mm høydeforskjell på gulv i soverom mot sør.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Malte formpressede dører.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Det er fliser på gulv og fliser på vegg.
Badet har dusjhjørne, seksjon med heldekkende vask og toalett.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har fliser. Taket er malt.

2.ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er ikke oppkant med membran ved terskel til dør.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Tilstandsrapport

• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Terskel på gulv til dusj vil hindre vann på utsiden av dusj i å kunne renne til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har dusjhjørne, seksjon med heldekkende vask og toalett. Dusjvegger og toalett er fra 2000 ifølge eier.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i vegg mellom bad og vskerom, med fuktverdi på 8,4 % inne i konstruksjonen, som anses normalt (tørt). Vekt-% under 11,9 vurderes som tørt.
Hulltaking er gjort ved en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder.
Det er utført hulltaking på et sted hvor det er lite sannsynlig å finne fukt. Det var på grunn av garderobeskap på soverom ikke mulig å ta hulltaking i våtsone.



2.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det er fliser på gulv.
Vaskerommet har utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har tapet. Taket er malt.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Det er ikke oppkant med membran ved terskel til dør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke høydeforskjell (fall) mellom topp slukrist og gulv ved dør.

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.

Tilstandsrapport

Konsekvens av manglende oppkant ved dør og manglende fall er risiko for lekkasje til tilstøtende rom. Lekkasje til tilstøtende rom medfører fuktskade.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Veggen er ikke vanntett rundt luke for stoppekran og vannmåler under vask. Luken befinner seg i våtsone til vask og veggen skal være tett, selv om det er lite sannsynlig at den blir utsatt for vann her.

Konsekvens/tiltak

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk



Veggen er ikke vanntett rundt luke for stoppekran og vannmåler under vask.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerom har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Skjøter til benkeplate er utsatt for fuktskade på grunn av at sponkjernen i benkeplaten ikke tåler fukt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skjøtene på benkeplaten bør forsegles eller utbedres for å hindre fuktskader, da sponkjernen ikke tåler fukt.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for oppsvelling, skade på benkeplaten og mulig behov for utskifting.



Skjøter til benkeplate er utsatt for fuktskade på grunn av at sponkjernen i benkeplaten ikke tåler fukt.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i vegg mellom bad og vskerom, med fuktverdi på 8,4 % inne i konstruksjonen, som anses normalt (tørt). Vekt-% under 11,9 vurderes som tørt.
Hulltaking er gjort ved en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Profilerte fronter og laminat benkeplate.
Innredningen har integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Røropplegget for vann i boligen er med kobberrør.
Hovedstoppekran er plassert i vaskerom.
Vannrør er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Varmtvannsbereder er tilkoblet strøm med stikkontakt. Etter dagens forskrifter skal varmtvannsbereder ha fast tilkobling. Det anbefales fast tilkobling.

Årstall: 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

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 med felles jordfeilbryter.

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

Inntak og sikringsskap

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

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

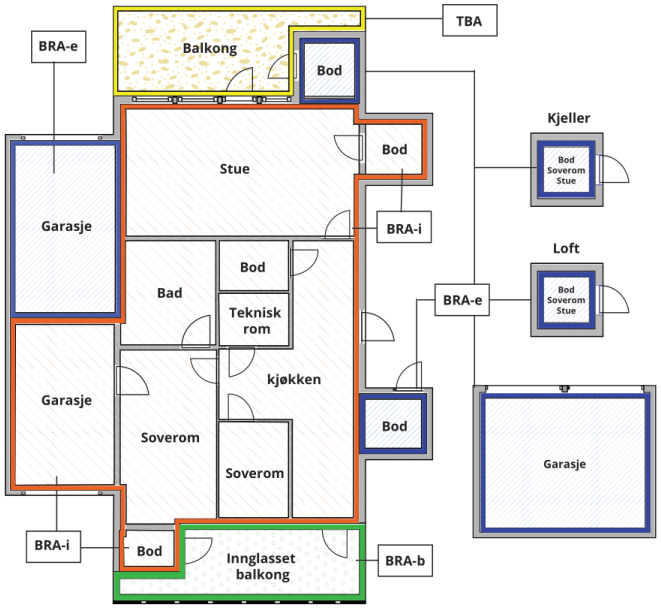
Hva er måleverdig areal?

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.

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND
Medlem av NITO

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.etasje	110	5		115	6
SUM	**110**	**5**			**6**
SUM BRA	**115**				

Romfordeling

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

Kommentar

Boenheten har tilhørende parkeringsplass/biloppstillingsplass for en bil i felles parkeringskjeller. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeporten.
Arealer i tillegg til bruksareal: Felles takterrasse, felles bod og felles stue.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Arnfinn Knutsen	Takstingeniør
	Ida Johanne Sundfør	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	40	616		7	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Breidablikgata 164

Hjemmelshaver
Sundfør Ida Johanne

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND
Medlem av NITO

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, brannceller 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.

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Medlem av NITO

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

Rapporten omfatter kun leiligheten. Fellesdeler/utvendige deler, boder og andre arealer som ligger utenfor leiligheten, samt konstruksjoner som grunnmur, yttervegg, yttertak og skiller mot naboleilighet er ikke kontrollert eller utfyllende kommentert.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele Karmøy AS

Oppdragsnr.
2-0135/26

Selger 1 navn
Ida Johanne Sundfør

Gateadresse
Breidablikgata 164

Poststed	Postnr
HAUGESUND	5525

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: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF Skadeforsikring

Polise/avtalenr.: SP0002840030

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: 2-0135/26

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Satt inn nye dusjdører og toalett i 2017/2020. Arbeidet ble gjort av rørleggerfirma.
Arbeid utført av	Ukjent

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tett avløp som resulterte i tilbakeslag av vann på vaskeromsgulv og på liten del av kjøkkengulv. Dette har skjedd 3 ganger i perioden ca. 2020-2023. Rørlegger Geir Sirnes AS har vært involvert hver gang.

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Inspeksjon og nødvendig utbedringer i forbindelse med tett avløp.
Arbeid utført av	Geir Sirnes AS

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

Beskrivelse	Det har vært utettheter, men kjenner ikke til utettheter etter renovering av fasade/tak.

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utbedret punkter etter el-kontroll dette gjaldt jordfeilbryter og en løs stikkkontakt i stuen. Sameiet har gjort utbedring på vannmåler.
Arbeid utført av	Bjelland Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kontroll av el-anlegg Fagne, feil utbedret.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0135/26

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Gjort oppgraderinger på fasaden, nye terrassedekker (på leiligheten) og nytt taktekke.
Arbeid utført av	Via sameiet.

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

Beskrivelse	Ikke kjennskap til, men har hørt at Haugesund kommune har foreslått endring av kjøremønster/gateparkering i sentrum.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse	Tilstandsrapport i forbindelse med salg 2026.

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

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: 2-0135/26

Tilleggskommentar

Tidligere reparert gulv i stuen ca. 2022, det er derfor annet/tilsvarende gulv i liten del av stuen. Ikke mulighet å åpne vindu på soverom, men nytt balansert ventilasjonsanlegg fra 2025.

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: 2-0135/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ida Johanne Sundfør	e22bbda44000e4fe10d5 03b3ed012e367fce4121	13.05.2026 12:06:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0135/26

- 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

Nabolagsprofil

Breidablikgata 164 - Nabolaget Haugesund sentrum - vurdert av 119 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

Offentlig transport

Sørhauggata/Torggata Totalt 16 ulike linjer	2 min 0.2 km
Haugesund bussterminal Totalt 19 ulike linjer	3 min 0.2 km
Haugesund hurtigbåtkai Linje 700	7 min 0.6 km
Haugesund Karmøy	19 min
Bergen Flesland	97.2 km

Skoler

Hauge skole (1-7 kl.) 219 elever, 13 klasser	10 min 0.9 km
Lillesund skole (1-7 kl.) 398 elever, 19 klasser	16 min 1.3 km
Solvang skole (1-7 kl.) 318 elever, 14 klasser	17 min 1.4 km
Haraldsvang skole (8-10 kl.) 594 elever, 22 klasser	18 min 1.5 km
HTG-U (8-10 kl.) 77 elever, 6 klasser	18 min 1.6 km
Skeisvang videregående skole 590 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km
Vardafjell videregående skole 530 elever, 22 klasser	17 min 1.4 km

Kvalitet på skolene

Bra 73/100

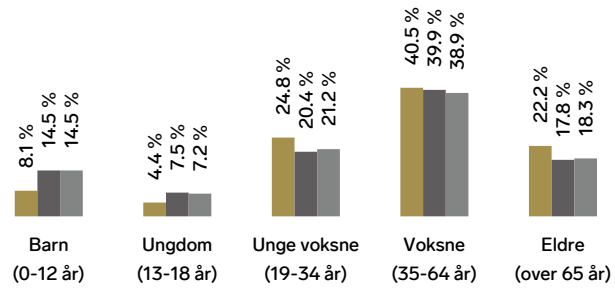
Opplevd trygghet

Veldig trygt 71/100

Naboskapet

Høflige 53/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Haugesund sentrum	3 035	2 327
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Grid FUS barnehage	8 min
Små barnehager Sentrum (0-5 år) 26 barn	8 min 0.7 km
Kyvikdalen barnehage (0-5 år) 86 barn	12 min 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Kirkegata Haugesund	2 min
Rema 1000 Bytunet PostNord	3 min 0.2 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 76/100

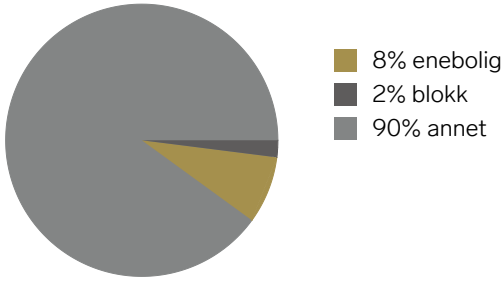
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 76/100

Serveringstilbud
Bra 71/100

Sport

Grytå Ballspill	4 min 0.3 km
Haugesund stadion Fotball	9 min 0.7 km
iTrain Haugesund	4 min
Vici treningssenter	5 min

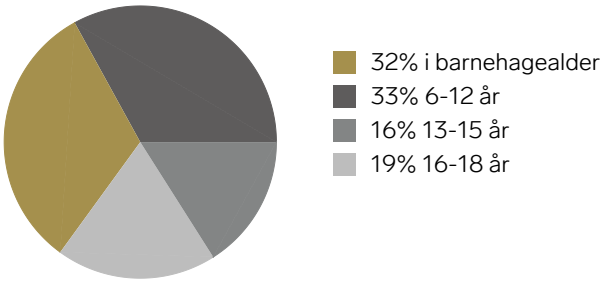
Boligmasse



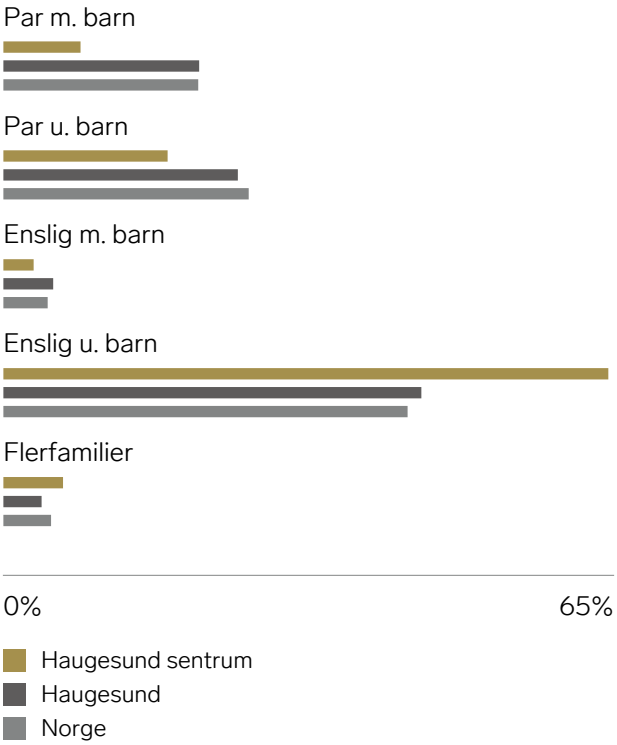
Varer/Tjenester

Markedet	6 min
Boots apotek Ørnen	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



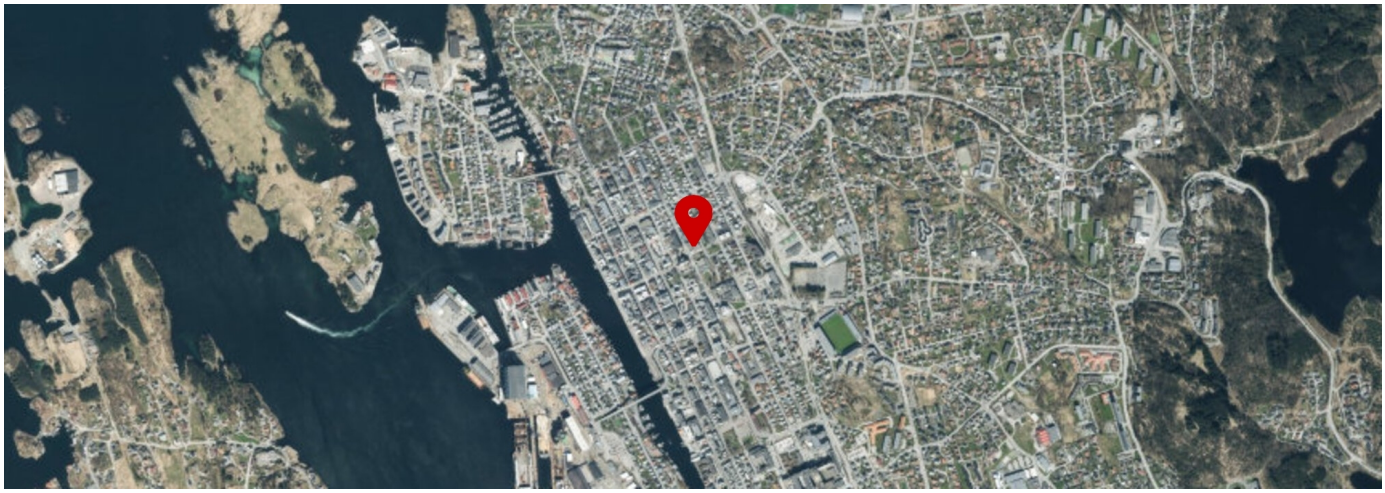
Familiesammensetning

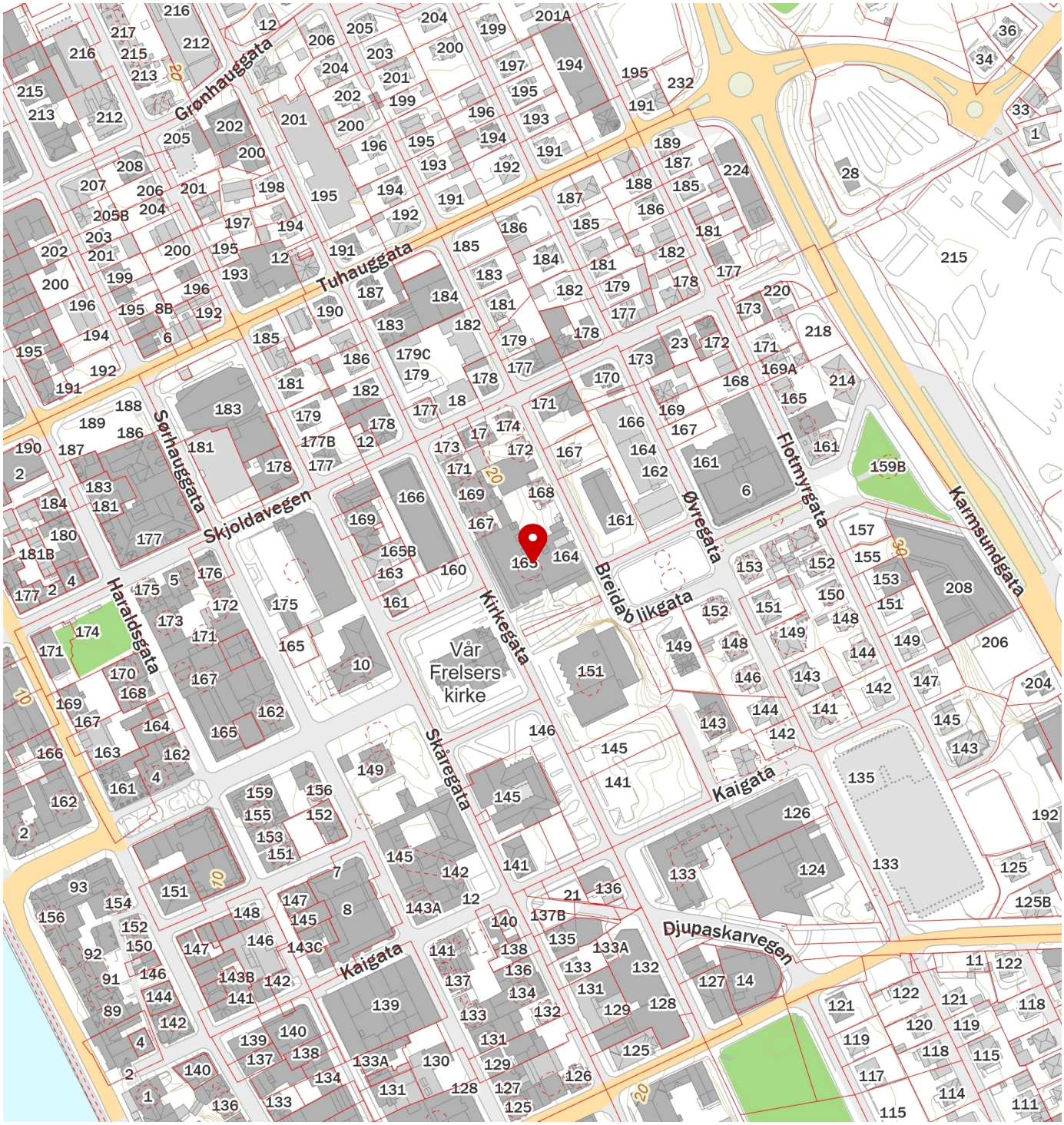


Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

V E D T E K T E R

FOR

SAMEIET

PARK TERRASSE

Org. Nr. 971 341 556

Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 gjelder fullt ut med mindre unntak spesifikt er nevnt i disse vedtektene.

Innhold

1 Navn ... 3

1-1 Navn og opprettelse ... 3

1-2 Hva sameiet omfatter/eierskap ... 3

2 Rettslig råderett ... 3

3 Bruken av den enkelte bruksenhet og fellesareal ... 3

3-1 Rett til bruk ... 3

4. Parkering ... 4

4-1 Sameiets parkeringsplasser ... 4

4-2 Rettslig disposisjonsrett ... 4

4-3 Vedlikehold ... 4

4-4 Felleskostnader ... 4

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l ... 5

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne ... 5

5 Vedlikehold ... 5

5-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt ... 5

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt ... 6

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform ... 6

6-1 Felleskostnader ... 6

6-2 Betaling av felleskostnader ... 7

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse ... 7

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold ... 7

7-1 Pålegg om salg – eierseksjonsloven § 38 ... 7

7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39 ... 7

8 Styret og dets vedtak ... 7

8-1 Styret - sammensetning ... 7

8-2 Styrets oppgaver ... 8

8-3 Styrets beslutningsmyndighet ... 8

8-4 Representasjon og fullmakt ... 8

8-5. Forretningsfører ... 8

9 Årsmøtet ... 8

9-1 Myndighet ... 8

9-2 Tidspunkt for årsmøtet ... 8

9-3 Årsmøtets form ... 8

9-4 Varsel om og innkalling til årsmøtet ... 8

9-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte ... 9

9-6 Møteledelse og protokoll 9
9-7 Stemmerett og fullmakt 9
9-8 Beslutninger på årsmøtet 9
9-9 Inhabilitet 10
10 Mindretallsvern 10
11 Elektronisk kommunikasjon 10
12 Utbyggingsrett 10

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Park Terrasse. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 02.04.1987.

1-2 Hva sameiet omfatter/eierskap

Sameiet består av 23 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 40, bnr. 616 i Haugesund kommune. Sameiet er dermed et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

Den enkelte seksjonseier har en eierandel i sameiets eiendom, representert ved eierbrøk. Til hver eierseksjon knytter det seg et avgrenset areal som en seksjonseier har enerett til å bruke. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene for bolig. Hvilke arealer som knytter seg til den enkelte seksjons eksklusive bruksrett fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet.

Sameiet har i tillegg felles parkeringskjeller, bodrom og takstue som er organisert som seksjoner.

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett over den enkelte bruksenhet

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av disse vedtektene og eierseksjonslovens regler.

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

3 Bruken av den enkelte bruksenhet og fellesareal

3-1 Rett til bruk

Den enkelte bruksenhet

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet 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) Seksjonseier har ansvar for vedlikehold og utskifting av eget ventilasjonsanlegg innenfor egen seksjon.

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

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

(5) Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at gode grunner taler for dyrehold og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Fellesareal

(1) Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Næringsseksjonen kan ikke drive virksomhet som ved støy eller lukt sjenerer de øvrige seksjonseierne.

(2) Takstuen er et oppholdsrom som eies av sameiet, men er lagt som en seksjon. Takstuen skal benyttes av seksjonseierne som alminnelig fellesareal.

(3) Næringsseksjonen har rett til å ha alminnelige virksomhetsskilt på den fasaden i 1. etasje som er tilknyttet næringsseksjonen. Skilting og vedlikehold skal skje for næringsseksjonens regning, og næringsseksjonen er ansvarlig for å søke om offentlig tillatelse.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 47 parkeringsplasser i garasjekjeller, se vedlegg 2. Av disse disponeres

- 23 av plassene av boligseksjonene
- 15 av plassene av næringsseksjonen
- 9 av plassene av sameiet til utleie, derav to som brukes til gjesteparkering

Garasjekjelleren ligger som en egen seksjon i sameiet, hvor det er knyttet en bruksrett til hver av parkeringsplassene.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Rett til parkeringsplass kan bare leies ut.

(2) Parkeringsplassene som disponeres av næringsseksjonen kan fritt overdras.

(3) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret. Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Felleskostnader

Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen er felleskostnader som fordeles etter reglene i disse vedtektenes punkt 6.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

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

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

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

5 Vedlikehold

5-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som:

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- Skap, benker, innvendige dører med karmer
- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg- , gulv – og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører.
- Overflatebehandling av balkonger/terrasser

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

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

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

Næringsseksjonen plikter å vedlikeholde skilt knyttet til næringsseksjonen samt de og remontere disse ved fasadetiltak.

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

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Kostnader som utelukkende gjelder enten bolig- eller næringsdelen, skal fordeles på den respektive del.

Fellesutgiftene fordeles slik at boligdelen er ansvarlig for 70 % og næringsdelen er ansvarlig for 30 %. Andelen som henholdsvis boligdelen og næringsdelen er ansvarlig for fordeles mellom seksjonene etter sameiebrøken.

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

Som felleskostnader anses blant annet kostnader til:

- Eiendomsforsikring
- Indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, herunder vedlikehold av fasader og konstruksjon/tettesjikt for balkonger/terrasser
- Støyskjerming
- Lys og oppvarming av fellesareal ute og inne
- Kostnader ved forretningsførsel og styrehonorar
- Kommunale avgifter
- Snømåking

Dersom næringsseksjonen driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen enn boligbruk, betales den forhøyede premien av næringsseksjonen.

Kostnader til varmtvann og oppvarming fordeles etter forbruk med årlig avregning. Det faktureres a-konto gjennom året som danner grunnlaget for avregningen. Kostander til TV og internett fordeles med lik del per boligseksjon.

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret eller årsmøtet. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

7-1 Pålegg om salg – eierseksjonsloven § 38

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, tre andre medlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Styret bør bestå av representanter fra både bolig og næring.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

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

(3) Styreleder avgjør hvorvidt styremøtene avholdes fysisk eller digitalt. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal signeres av de deltakende styremedlemmene.

8-3 Styrets beslutningsmyndighet

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8-5. Forretningsfører

Styret kan ansette forretningsfører.

9 Årsmøtet

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Årsmøtets form

(1) Styret beslutter hvorvidt årsmøtet skal gjennomføres ved digitalt eller fysisk møte.

(2) Minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene kan kreve at årsmøtet skal gjennomføres fysisk. Styret kan sette frist for å fremme krav om fysisk møte.

9-4 Varsel om og innkalling til årsmøtet

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøte kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen som omtalt i punkt 9-4 (1)

9-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle seksjonssameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet, jf. eierseksjonslovens § 44 tredje ledd.

9-6 Møteledelse og protokoll

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

9-7 Stemmerett og fullmakt

I årsmøtet har hver seksjonseier en stemme, slik at beboerne samlet har 23 stemmer og næringsseksjonen 5 stemmer.

Hver seksjonssameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-8 Beslutninger på årsmøtet

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

<u>Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:</u>

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

<u>Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne</u>

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomiske ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

9-9 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg om salg og/eller fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 og § 39

10 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

11 Elektronisk kommunikasjon

(1) Styret benytter elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og forretningsfører. Seksjonseiere skal henvende seg til styret elektronisk, og oppfordres til å oppdatere styret på sin e-post adresse.

(2) Styret har egen styremail: parkterrassehaugesund@gmail.com

(3) Krav om at meldinger og lignende skal være skriftlige, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

(4) Seksjonseiere som uttrykkelig reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon vil motta informasjon per post.

12 Utbyggingsrett

Utbygger har fått tinglyst rett på sameiets eiendom til at det i terrassehusets østre del kan bli foretatt utvidelse ved at det påbygges to etasjer på et areal med grunnflate ca 26x24 m.

Det aktuelle med en slik utvidelsen vil være å for utbygger til å bygge leiligheter som plasseres over de underliggende leiligheter 4F, 4G og 4H. Ved en eventuell utbygging vil det bli tatt hensyn til byggets arkitektur og funksjon. Ulempene for beboere skal holdes på et minimumsnivå.

Sameiet Park Terrasse



Innkalling til årsmøte 2025

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Park Terrasse.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2024, samt informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.

Onsdag 09.04.2025, kl. 17:00

Takstuen

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Utfasing av ventilasjonsanlegget i 2. etage

6 Valg

- 6.1 Valg av 2 styremedlem for 2 år
- 6.2 Valg av 1 styremedlem for 1 år
- 6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 6.4 Valg av valgkomité
- 6.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Park Terrasse

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2024.

De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Etter styrets vurdering av prisstigning og økonomi og ikke minst stor arbeidsmengde ønsker styret å heve honorarene til styret.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 60.000,00. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Utfasing av ventilasjonsanlegget i 2. etage

· Ventilasjonsanlegget ble installert i 1988 for kontorene i 2.etage. I 1999 ble kontorene ombygget til leiligheter og ventilasjonsanlegget ble tilpasset til dette bruket. Anlegget har nådd sin tekniske levetid.

· Økonomisk er det dyrt i drift og utgiftene med strøm og vedlikehold belastes likt på alle 23 beboerne i sameiet

· Saken har vært drøftet på en rekke
styremøter og på styremøte nr.6, 23.04.2024 ble det vedtatt å innhente et oppdatert tilbud på ombygging av anlegget. Dette innebærer at det monteres nytt ventilasjonsanlegg i hver leilighet i 2.etage.

· Norovent kan lever og montere -Flexit
Nordic S3 og styrepanel -Kanaler, lydfeller og ventiler -Kjøkkenhette Facet

· -Montering og innregulering.

· Siste prisestimat mottatt 24.04.2024
er på pr. leilighet kr. 71.900,00, eks.mva

· Dersom vi estimerer prisen pr. i dag
til kr.80.000,00 – eks.mva blir prisen med mva. kr.100,000,00 pr. leilighet i 2. etage

· Utgiftsfordeling settes 50 % for de 7
seksjonseierne og 50% for sameiet, da blir kostnadene kr.50.000,00 på hver part.

Forslag til vedtak: Montere nytt ventilasjonsanlegg i seksjonene 6,8,9,10,11 og 12

Utgiftsfordeling settes 50 % for de 7 seksjonseierne og 50% for sameiet, da blir kostnadene kr.50.000,00 på hver part.

Styrets innstilling: Styret går enstemig inn for forslaget

6. Valg

6.1 Valg av 2 styremedlem for 2 år

Styrets innstilling: Styre innstiller:
Åse Hølleland og Olav Harald Hagesæther

6.2 Valg av 1 styremedlem for 1 år

Styrets innstilling: Styre innstiller
Svenn Leif Fossgård

6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

6.4 Valg av valgkomité

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		1 484 604	1 486 536	1 479 476
Innbetalt felleskostnader næring		704 229	608 128	744 000
Leieinntekt garasje		53 400	50 900	50 400
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		88 872	86 664	94 000
Andre driftsinntekter	1	0	237 812	0
Sum Inntekter		**2 331 105**	**2 470 040**	**2 367 876**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	2	57 050	57 050	57 050
Forretningsførerhonorar		43 332	41 352	47 000
Tilleggstjenester forretningsfører		588	5 830	5 000
Revisjonshonorar	3	9 579	13 626	15 000
Vaktmestertjenester		28 175	30 625	30 000
Drift og vedlikehold	4	185 198	206 321	200 000
TV og/eller internett		92 490	87 844	94 000
Renovering	5	2 285 482	260 250	850 000
Forsikringer		137 774	122 465	150 000
Kommunale avgifter		7 102	2 407	7 000
Energi/strøm		93 608	109 947	102 000
Administrasjonskostnader	6	40 101	178 553	27 000
Sum kostnader		**2 980 479**	**1 116 271**	**1 584 050**
Driftsresultat		**-649 374**	**1 353 769**	**783 826**
Finansielle poster				
Renteinntekter		38 632	68 185	25 400
Kundeutbytte		5 647	0	0
Rentekostnader		1 222 611	1 134 583	1 280 000
Netto finanskostnader		**1 178 331**	**1 066 398**	**1 254 600**
Resultat	7	**-1 827 705**	**287 371**	**-470 774**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Parkeringsanlegg	8	100 000	100 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**100 000**	**100 000**
Omløpsmidler			
Fordringer	9		
Restanser felleskostnader		0	40 443
Forskuddsbetalte kostnader	10	76 738	57 728
Andre fordringer		0	1 255
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 502 982	1 424 937
Sum omløpsmidler		**1 579 720**	**1 524 363**
SUM EIENDELER		**1 679 720**	**1 624 363**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-18 378 345	-16 550 640
Sum egenkapital	**11**	**-18 378 345**	**-16 550 640**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	12	19 853 963	18 047 617
Sum langsiktig gjeld		**19 853 963**	**18 047 617**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	630
Leverandørgjeld		153 922	19 964
Påløpne renter		0	95 971
Annen kortsiktig gjeld		50 180	10 821
Sum kortsiktig gjeld		**204 101**	**127 386**
Sum gjeld		**20 058 065**	**18 175 003**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 679 720**	**1 624 363**

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Ove Aronsen
Styreleder

Åse Hølleland
Styremedlem

Svenn Leif Fossgård
Styremedlem

Olav Harald Hagesæther
Styremedlem

Note 0 - 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. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som 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.

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.

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital
Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
B. Endring i arbeidskapital.
C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Utbetaling forsikring	**0**	**237 812**

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
Sum personalkostnader	**57 050**	**57 050**

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	35 504	33 786
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	137 400	119 198
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	11 544	14 096
6730 Honorar for teknisk rådgivning	0	21 428
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	751	17 814
Sum	**185 198**	**206 321**

Note 5 - Renovering/Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Heis	607 250	260 250
Yttervegger	1 678 232	0
Sum	**2 285 482**	**260 250**

Note 6 - Administrasjonskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Juridiske tjenester	**10 777**	**165 990**

Note 7 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	**-1 827 705**	**287 371**
Opptak av lån	20 000 000	0
Avdrag på lån	-18 193 653	-420 427
Endring arbeidskapital	**-21 358**	**-133 056**
Omløpsmidler	**1 579 720**	**1 524 363**
Kortsiktig gjeld	**204 101**	**127 386**
Arbeidskapital	**1 375 619**	**1 396 977**

Note 8 - Varige driftsmidler

	Garasjeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	100 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	100 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	100 000
Anskaffelsesår :	1988
Antatt levetid i år :	

Note 9 - Fordringer

Sameiet har flere bankkonti. Den ene bankkontoen på kr 395.049 pr 31.12.2024 gjelder rest av lånebeløp og er felles for bolig- og næringsseksjonene. Øvrige bankkonti tilhører boligeierne i sin helhet.

Note 10 - Forskuddsbetalte kostnader

Telia 1. kvartal 2024 og IF Skadeforsikring januar 2024.

Note 11 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, næring	-5 773 196	-495 315	-5 277 881
Sameiekapital, seksjonseiere	-12 605 149	-1 332 391	-11 272 758
Sum Egenkapital	**-18 378 345**	**-1 827 705**	**-16 550 640**

Sameiet har per 31.12.23. negativ egenkapital på grunn av store kostnader til bygningsmessig vedlikehold, kostnaden er finansiert med låneopptak. Fremtidig driftsoverskudd og nedbetaling av sameiets lån vil redusere den negative egenkapitalen fremover. Det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift. Fordelingen mellom bolig og næring er endret til 70/30 etter dom av 09.03.2023.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Dnb Bank ASA**	**Rogaland Sparebank**	**Rogaland Sparebank**
Formål:	Renovering	Renovering	Renovering
Lånenummer:	**16368641980**	**32601153431**	**32601153415**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2021	2021
Rentesats:	6.75 %	6.65 %	6.65 %
Beregnet innfridd:	30.05.2049	14.06.2024	14.06.2024
Opprinnelig lånebeløp:	17 926 720	13 128 249	6 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	12 393 746	5 653 870
Avdrag i perioden:	146 037	12 393 746	5 653 870
Opptak i perioden:	20 000 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	**19 853 964**	**0**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	17 944 026	0	0

Avdelingsregnskap

	Bolig	Næring	Total
Inntekter			
Innbetalt felleskostnader	1 484 604	0	1 484 604
Innbetalt felleskostnader næring	0	704 229	704 229
Leieinntekt garasje	37 380	16 020	53 400
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm	88 872	0	88 872
Sum Inntekter	**1 610 856**	**720 249**	**2 331 105**
Kostnader			
Styrehonorar, lønn etc.	39 935	17 115	57 050
Forretningsførerhonorar	30 332	13 000	43 332
Tilleggstjenester forretningsfører	412	176	588
Revisjonshonorar	6 705	2 874	9 579
Vaktmestertjenester	19 723	8 452	28 175
Drift og vedlikehold	131 526	53 672	185 198
TV og/eller internett	92 490	0	92 490
Renovering	1 599 837	685 644	2 285 482
Forsikringer	96 442	41 332	137 774
Kommunale avgifter	4 972	2 131	7 102
Energi/strøm	76 779	16 829	93 608
Administrasjonskostnader	26 210	13 890	40 101
Sum kostnader	**2 125 363**	**855 116**	**2 980 479**
Driftsresultat	**-514 507**	**-134 867**	**-649 374**
Finansielle poster			
Renteinntekter	33 991	4 642	38 632
Kundeutbytte	3 953	1 694	5 647
Rentekostnader	855 828	366 783	1 222 611
Netto finanskostnader	**817 884**	**360 447**	**1 178 331**
Resultat	**-1 332 391**	**-495 314**	**-1 827 705**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Park Terrasse.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Park Terrasse

Styreleder	Ove Aronsen (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Olav Harald Hagesæther (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Åse Hølleland (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Svenn Leif Fossgård (sign.)	18.03.2025

KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Park Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Park Terrasse som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: WHS9X-6401X-03XKE-GSPD6-WRYIJ-EPDRK

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et 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.

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WHS9X-6401X-03XKE-GSPD6-WRYIJ-EPDRK

PENNEO

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

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

Rosnes, Monica Roth
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-20 16:54:51 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: WHS9X-6401X-03XKE-GSPD6-WRYIJ-EPDRK

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.

Informasjon fra styret

Om Sameiet Park Terrasse

Sameiet Park Terrasse ligger i Haugesund kommune og består av 23 enheter.
Boligselskapets organisasjonsnummer er 971341556.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Ove Aronsen
Styremedlem, Svenn Leif Fossgård
Styremedlem, Olav Harald Hagesæther
Styremedlem, Åse Hølleland
Varamedlem, Kristen Kolstø

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:
Det har i denne perioden vært avholdt 6 styremøter hvor i alt 7 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer: Beboermøte

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

HMS-arbeid: Skiftet batterier i røkvarslere i gangene i 2,2, og 4 etage.

Påminnelse til seksjonseierne om sjekk av egne røkvarslere.

Feiervesenet i Haugesund Kommune har inspisert ildsteder i 3. og 4. etage, samt ettersett brannslukingsutstyr. 1 brannslukingsapparat måte fornyes.

Styrets planer fremover

Fornye ventilasjonsanlegget for leilighetene i 2. etage.

Sannere det gamle ventilsjonsanlegget.

Forsikringsavtale

Sameiet Park Terrasse er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0002840030.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.03.2025

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:……
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den ……2025

Navn: ……
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: ……..

Sameiets navn: ……

Dato:…… 2025
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

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

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for sameier/ seksjonseier må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av sameier/ seksjonseier.

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

Selskapets navn	
Org.nr.	
Signaturberettiget	
Fullmakt gis til :	
Navn	
Fødselsdato	
Adresse	
Telefonnr	

Denne fullmakten kan kun benyttes for seksjon/andel som eies av et eller flere selskap, og ikke av fysiske personer. Fullmakten gjelder for utøvelse av rettigheter som andelshaver/seksjonseier.

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

- ☐ tidsubestemt
- ☐ begrenset til å møte og stemme for selskapet i generalforsamlingen/årsmøtet som skal avholdes på følgende dato:

Den som her er gitt fullmakt vil få tilgang tilsvarende seksjonseier/andelseier på Min side i Bates system.

Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake ved skriftlig underretning til forretningsfører i Bate.

Fullmakten skal overleveres til styret i god tid for den digitale generalforsamling/årsmøtet, slik at styret får registrert fullmaktsforholdet.

Sted	Dato

_____

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 66 000 medlemmer:
Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.
Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.
I dag forvalter Bate mer enn 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Park Terrasse onsdag 09.04.2025 kl. 17:00 - Takstuen .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Håkon Brekke-Brandtzæg ble valgt til møteleder og sekretær.

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Ellen Aronsen ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 15 seksjonseiere og 3 godkjente fullmakter representert. Totalt 22 stemmeberettigede.

Dessuten møtte Håkon Brekke-Brandtzæg fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:
Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2024.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Etter styrets vurdering av prisstigning og økonomi og ikke minst stor arbeidsmengde ønsker styret å heve honorarene til styret.

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 60 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Utfasing av ventilasjonsanlegget i 2. etage

· Ventilasjonsanlegget ble installert i 1988 for kontorene i 2.etage. I 1999 ble kontorene ombygget til leiligheter og ventilasjonsanlegget ble tilpasset til dette bruket. Anlegget har nådd sin tekniske levetid.

· Økonomisk er det dyrt i drift og utgiftene med strøm og vedlikehold belastes likt på alle 23 beboerne i sameiet

· Saken har vært drøftet på en rekke
styremøter og på styremøte nr.6, 23.04.2024 ble det vedtatt å innhente et oppdatert tilbud på ombygging av anlegget. Dette innebærer at det monteres nytt ventilasjonsanlegg i hver leilighet i 2.etage.

· Norovent kan lever og montere -Flexit
Nordic S3 og styrepanel -Kanaler, lydfeller og ventiler -Kjøkkenhette Facet

· -Montering og innregulering.

· Siste prisestimat mottatt 24.04.2024
er på pr. leilighet kr. 71.900,00, eks.mva

· Dersom vi estimerer prisen pr. i dag
til kr.80.000,00 – eks.mva blir prisen med mva. kr.100,000,00 pr. leilighet i 2. etage

· Utgiftsfordeling settes 50 % for de 7
seksjonseierne og 50% for sameiet, da blir kostnadene kr.50.000,00 på hver part.

Vedtak:

Styre trakk saken

6. Valg

6.1 Valg av 2 styremedlem for 2 år

Vedtak:

Åse Hølleland og Olav Harald Hagesæther ble valgt til styremedlem for 2 år.

6.2 Valg av 1 styremedlem for 1 år

Vedtak:

Svenn Leif Fossgård ble valgt til styremedlem for 1 år.

6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Ingjerd Saltveit Lokna og Eva Ingebjørg Johnsen ble valgt til varamedlem for 1 år.

6.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Det ble ikke valgt valgkomité.

6.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder : Ove Aronsen valgt for 2 år i 2024

Styremedlem : Åse Hølleland valgt for 2 år i 2025

Styremedlem : Olav Harald Hagesæther valgt for 2 år i 2025

Styremedlem : Svenn Leif Fossgård valgt for 1 år i 2025

Varamedlem : Ingjerd Saltveit Lokna valgt for 1 år i 2025

Varamedlem : Eva Ingebjørg Johnsen valgt for 1 år i 2025

Vedtak:
Tatt til orientering

Haugesund 11.04.2025

Protokoll for Sameiet Park Terrasse

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Håkon Brekke-Brandtzæg (sign.)	11.04.2025
Sekretær	Håkon Brekke-Brandtzæg (sign.)	11.04.2025
Protokollvitne	Ellen Margrethe Aronsen (sign.)	29.04.2025

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Park Terrasse.

Tirsdag 17.06.2025, kl. 17:00

Takstuen

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.4 Registrering av frammøtte
- 1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Endring av vedtekter for vedlikehold av ventilasjon

3 Avslutting

Stemmerett har sameiere eller personer med fullmakt.

Styret
Sameiet Park Terrasse

2. Endring av vedtekter for vedlikehold av ventilasjon

Tidligere praksis i 1, 3 og 4 etasje i Sameiet Park terrasse er at den enkelt seksjon har selv vært ansvarlig for gjennomføring og kostander til vedlikehold og utskifting av sitt egent ventilasjonsanlegg. Den 03.06.2025 samtykket alle beboerne i 2 etasje til at de tar en stor del av kostnaden med å bytte anlegget i denne etasjen fra et gjennomgående og felles anlegg til et private anlegg, altså over til et tilsvarende anlegg og prinsipp som en har i 1, 3 og 4 etasje.

For å konkretisere vedtektene angående ansvaret knyttet til eget ventilasjonsanlegg er det derfor behov for en endring i vedtektenes pkt 3.1, annet avsnitt, ved at det tilføyes et tillegg som lyder slik: «Seksjonseier har ansvar for vedlikehold og utskifting av eget ventilasjonsanlegg innenfor egen seksjon». Der ventilasjonsanlegget går gjennom sameiets ytre vegger og tak, så vil det være sameiet som har vedlikeholdsansvaret knyttet til denne delen av anlegget, herunder å påse at disse gjennomføringene er i akseptable stand, og eventuelt bytte disse ved behov.

Forslag til vedtak: *Punkt 3.1 i vedtektene presiseres med at «Seksjonseier har ansvar for vedlikehold og utskifting av eget ventilasjonsanlegg innenfor egen seksjon».*

Forslag til vedtak: Setningen tilføyes vedtektene

V E D T E K T E R

FOR

SAMEIET

PARK TERRASSE

Org. Nr. 971 341 556

Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 gjelder fullt ut med mindre unntak spesifikt er nevnt i disse vedtektene.

Innhold

1 Navn ... 3

1-1 Navn og opprettelse ... 3

1-2 Hva sameiet omfatter/eierskap ... 3

2 Rettslig råderett ... 3

3 Bruken av den enkelte bruksenhet og fellesareal ... 3

3-1 Rett til bruk ... 3

4. Parkering ... 4

4-1 Sameiets parkeringsplasser ... 4

4-2 Rettslig disposisjonsrett ... 4

4-3 Vedlikehold ... 4

4-4 Felleskostnader ... 4

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l ... 5

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne ... 5

5 Vedlikehold ... 5

5-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt ... 5

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt ... 6

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform ... 6

6-1 Felleskostnader ... 6

6-2 Betaling av felleskostnader ... 7

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse ... 7

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold ... 7

7-1 Pålegg om salg – eierseksjonsloven § 38 ... 7

7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39 ... 7

8 Styret og dets vedtak ... 7

8-1 Styret - sammensetning ... 7

8-2 Styrets oppgaver ... 8

8-3 Styrets beslutningsmyndighet ... 8

8-4 Representasjon og fullmakt ... 8

8-5. Forretningsfører ... 8

9 Årsmøtet ... 8

9-1 Myndighet ... 8

9-2 Tidspunkt for årsmøtet ... 8

9-3 Årsmøtets form ... 8

9-4 Varsel om og innkalling til årsmøtet ... 8

9-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte ... 9

9-6 Møteledelse og protokoll 9
9-7 Stemmerett og fullmakt 9
9-8 Beslutninger på årsmøtet 9
9-9 Inhabilitet 10
10 Mindretallsvern 10
11 Elektronisk kommunikasjon 10
12 Utbyggingsrett 10

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Park Terrasse. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 02.04.1987.

1-2 Hva sameiet omfatter/eierskap

Sameiet består av 23 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 40, bnr. 616 i Haugesund kommune. Sameiet er dermed et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

Den enkelte seksjonseier har en eierandel i sameiets eiendom, representert ved eierbrøk. Til hver eierseksjon knytter det seg et avgrenset areal som en seksjonseier har enerett til å bruke. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene for bolig. Hvilke arealer som knytter seg til den enkelte seksjons eksklusive bruksrett fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet.

Sameiet har i tillegg felles parkeringskjeller, bodrom og takstue som er organisert som seksjoner.

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett over den enkelte bruksenhet

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av disse vedtektene og eierseksjonslovens regler.

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

3 Bruken av den enkelte bruksenhet og fellesareal

3-1 Rett til bruk

Den enkelte bruksenhet

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet 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) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

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

(4) Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at gode grunner taler for dyrehold og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Fellesareal

(1) Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Næringsseksjonen kan ikke drive virksomhet som ved støy eller lukt sjenerer de øvrige seksjonseierne.

(2) Takstuen er et oppholdsrom som eies av sameiet, men er lagt som en seksjon. Takstuen skal benyttes av seksjonseierne som alminnelig fellesareal.

(3) Næringsseksjonen har rett til å ha alminnelige virksomhetsskilt på den fasaden i 1. etasje som er tilknyttet næringsseksjonen. Skilting og vedlikehold skal skje for næringsseksjonens regning, og næringsseksjonen er ansvarlig for å søke om offentlig tillatelse.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 47 parkeringsplasser i garasjekjeller, se vedlegg 2. Av disse disponeres

- 23 av plassene av boligseksjonene
- 15 av plassene av næringsseksjonen
- 9 av plassene av sameiet til utleie, derav to som brukes til gjesteparkering

Garasjekjelleren ligger som en egen seksjon i sameiet, hvor det er knyttet en bruksrett til hver av parkeringsplassene.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Rett til parkeringsplass kan bare leies ut.

(2) Parkeringsplassene som disponeres av næringsseksjonen kan fritt overdras.

(3) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret. Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Felleskostnader

Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen er felleskostnader som fordeles etter reglene i disse vedtektenes punkt 6.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

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

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

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

5 Vedlikehold

5-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som:

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- Skap, benker, innvendige dører med karmer
- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg- , gulv – og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører.
- Overflatebehandling av balkonger/terrasser

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

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

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

Næringsseksjonen plikter å vedlikeholde skilt knyttet til næringsseksjonen samt de og remontere disse ved fasadetiltak.

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

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Kostnader som utelukkende gjelder enten bolig- eller næringsdelen, skal fordeles på den respektive del.

Fellesutgiftene fordeles slik at boligdelen er ansvarlig for 70 % og næringsdelen er ansvarlig for 30 %. Andelen som henholdsvis boligdelen og næringsdelen er ansvarlig for fordeles mellom seksjonene etter sameiebrøken.

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

Som felleskostnader anses blant annet kostnader til:

- Eiendomsforsikring
- Indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, herunder vedlikehold av fasader og konstruksjon/tettesjikt for balkonger/terrasser
- Støyskjerming
- Lys og oppvarming av fellesareal ute og inne
- Kostnader ved forretningsførsel og styrehonorar
- Kommunale avgifter
- Snømåking

Dersom næringsseksjonen driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen enn boligbruk, betales den forhøyede premien av næringsseksjonen.

Kostnader til varmtvann og oppvarming fordeles etter forbruk med årlig avregning. Det faktureres a-konto gjennom året som danner grunnlaget for avregningen. Kostander til TV og internett fordeles med lik del per boligseksjon.

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret eller årsmøtet. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

7-1 Pålegg om salg – eierseksjonsloven § 38

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, tre andre medlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Styret bør bestå av representanter fra både bolig og næring.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

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

(3) Styreleder avgjør hvorvidt styremøtene avholdes fysisk eller digitalt. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal signeres av de deltakende styremedlemmene.

8-3 Styrets beslutningsmyndighet

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8-5. Forretningsfører

Styret kan ansette forretningsfører.

9 Årsmøtet

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Årsmøtets form

(1) Styret beslutter hvorvidt årsmøtet skal gjennomføres ved digitalt eller fysisk møte.

(2) Minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene kan kreve at årsmøtet skal gjennomføres fysisk. Styret kan sette frist for å fremme krav om fysisk møte.

9-4 Varsel om og innkalling til årsmøtet

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøte kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen som omtalt i punkt 9-4 (1)

9-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle seksjonssameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet, jf. eierseksjonslovens § 44 tredje ledd.

9-6 Møteledelse og protokoll

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

9-7 Stemmerett og fullmakt

I årsmøtet har hver seksjonseier en stemme, slik at beboerne samlet har 23 stemmer og næringsseksjonen 5 stemmer.

Hver seksjonssameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-8 Beslutninger på årsmøtet

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomiske ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

9-9 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg om salg og/eller fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 og § 39

10 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

11 Elektronisk kommunikasjon

(1) Styret benytter elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og forretningsfører. Seksjonseiere skal henvende seg til styret elektronisk, og oppfordres til å oppdatere styret på sin e-post adresse.

(2) Styret har egen styremail: parkterrassehaugesund@gmail.com

(3) Krav om at meldinger og lignende skal være skriftlige, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

(4) Seksjonseiere som uttrykkelig reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon vil motta informasjon per post.

12 Utbyggingsrett

Utbygger har fått tinglyst rett på sameiets eiendom til at det i terrassehusets østre del kan bli foretatt utvidelse ved at det påbygges to etasjer på et areal med grunnflate ca 26x24 m.

Det aktuelle med en slik utvidelsen vil være å for utbygger til å bygge leiligheter som plasseres over de underliggende leiligheter 4F, 4G og 4H. Ved en eventuell utbygging vil det bli tatt hensyn til byggets arkitektur og funksjon. Ulempene for beboere skal holdes på et minimumsnivå.

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Park Terrasse tirsdag 17.06.2025 kl. 17:00 - Takstuen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Håkon Brekke-Brandtzæg ble valgt til møteleder.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Håkon Brekke-Brandtzæg ble valgt til sekretær.

1.3 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Eva Ingebjørg Johnsen ble valgt til å signere protokollen.

1.4 Registrering av frammøtte

Vedtak:
Det var 14 seksjonseiere, og 7 godkjente fullmakter representert. Totalt 21 stemmeberettigede.
Dessuten møtte Håkon Brekke-Brandtzæg fra Bate boligbyggelag.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Endring av vedtekter for vedlikehold av ventilasjon

Tidligere praksis i 1, 3 og 4 etasje i Sameiet Park terrasse er at den enkelt seksjon har selv vært ansvarlig for gjennomføring og kostander til vedlikehold og utskifting av sitt egent ventilasjonsanlegg. Den 03.06.2025 samtykket alle beboerne i 2 etasje til at de tar en stor del av kostnaden med å bytte anlegget i denne etasjen fra et gjennomgående og felles anlegg til et private anlegg, altså over til et tilsvarende anlegg og prinsipp som en har i 1, 3 og 4 etasje.

For å konkretisere vedtektene angående ansvaret knyttet til eget ventilasjonsanlegg er det derfor behov for en endring i vedtektenes pkt 3.1, annet avsnitt, ved at det tilføyes et tillegg som lyder slik: «Seksjonseier har ansvar for vedlikehold og utskifting av eget ventilasjonsanlegg innenfor egen seksjon». Der ventilasjonsanlegget går gjennom sameiets ytre vegger og tak, så vil det være sameiet som har vedlikeholdsansvaret knyttet til denne delen av anlegget, herunder å påse at disse gjennomføringene er i akseptable stand, og eventuelt bytte disse ved behov.

Forslag til vedtak: *Punkt 3.1 i vedtektene presiseres med at «Seksjonseier har ansvar for vedlikehold og utskifting av eget ventilasjonsanlegg innenfor egen seksjon».*

Vedtak:
Setningen tilføyes vedtektene

3. Avslutting

Vedtak:
18.06.2025 Haugesund

18.06.2025 Haugesund

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Park Terrasse

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Håkon Brekke-Brandtzæg (sign.)	18.06.2025
Sekretær	Håkon Brekke-Brandtzæg (sign.)	18.06.2025
Protokollvitne	Eva Ingebjørg Johnsen (sign.)	05.08.2025

Sameiet Park Terrasse



Innkalling til årsmøte 2026

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Park Terrasse.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon. Du har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom dere skal gjennomføre årsmøtet digitalt, må du logge inn på Min side via bate.no.

Mandag 27.04.2026, kl. 17:00

i takstuen

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder for to år
- 5.2 Valg av styremedlem for to år
- 5.3 Valg av varamedlemmer for ett år
- 5.4 Valg av valgkomité
- 5.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Park Terrasse

2. Årsregnskapet for 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra årsmøtet i fjor til årsmøtet i år.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr .....

Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for to år

5.2 Valg av styremedlem for to år

5.3 Valg av varamedlemmer for ett år

5.4 Valg av valgkomité

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		1 479 360	1 484 604	1 479 476
Innbetalt felleskostnader næring		775 828	704 229	744 000
Leieinntekt garasje		50 400	53 400	50 400
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		93 840	88 872	93 840
Andre driftsinntekter	1	346 000	0	0
Sum Inntekter		**2 745 428**	**2 331 105**	**2 367 716**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	2	68 460	57 050	68 460
Forretningsførerhonorar		45 588	43 332	46 000
Tilleggstjenester forretningsfører		0	588	0
Revisjonshonorar	3	16 486	9 579	10 500
Vaktmestertjenester		36 791	28 175	32 000
Drift og vedlikehold	4	337 306	185 198	252 800
TV og/eller internett		96 838	92 490	99 084
Renovering	5	729 061	2 285 482	0
Forsikringer		163 126	137 774	169 652
Kommunale avgifter		1 723	7 102	8 500
Energi/strøm		77 642	93 608	70 000
Administrasjonskostnader		13 639	40 101	26 000
Sum kostnader		**1 586 659**	**2 980 479**	**782 996**
Driftsresultat		**1 158 769**	**-649 374**	**1 584 720**
Finansielle poster				
Renteinntekter		48 176	38 632	21 000
Kundeutbytte		0	5 647	0
Rentekostnader		1 298 383	1 222 611	1 225 359
Netto finanskostnader		**1 250 207**	**1 178 331**	**1 204 359**
Resultat	**6**	**-91 438**	**-1 827 705**	**380 361**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Parkeringsanlegg	7	100 000	100 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**100 000**	**100 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 430	0
Forskuddsbetalte kostnader	8	75 330	76 738
Andre fordringer		1 289	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto	9	889 145	1 502 982
Sum omløpsmidler		**970 194**	**1 579 720**
SUM EIENDELER		**1 070 194**	**1 679 720**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-18 469 783	-18 378 345
Sum egenkapital	**10**	**-18 469 783**	**-18 378 345**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	11	19 512 741	19 853 963
Sum langsiktig gjeld		**19 512 741**	**19 853 963**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 719	0
Leverandørgjeld		17 095	153 922
Annen kortsiktig gjeld		4 422	50 180
Sum kortsiktig gjeld		**27 236**	**204 101**
Sum gjeld		**19 539 977**	**20 058 065**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 070 194**	**1 679 720**

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Ove Aronsen
Styreleder

Åse Hølleland
Styremedlem

Svenn Leif Fossgård
Styremedlem

Olav Harald Hagesæther
Styremedlem

Note 0 - 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. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som 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.

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.

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital
Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
B. Endring i arbeidskapital.
C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenandel ventilasjonsanlegg	**346 000**	**0**

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	60 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	7 050
Sum personalkostnader	**68 460**	**57 050**

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6360 Renhold	38 403	35 504
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	272 100	137 400
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	4 456	11 544
6780 Drifts- og serviceavtaler	22 347	751
Sum	**337 306**	**185 198**

Note 5 - Renovering/V edlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Heis	0	607 250
Yttervegger	0	1 678 232
Ventilasjonsanlegg	729 061	0
Sum	**729 061**	**2 285 482**

Note 6 - Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	**-91 438**	**-1 827 705**
Opptak av lån	0	20 000 000
Avdrag på lån	-341 222	-18 193 653
Endring arbeidskapital	**-432 660**	**-21 358**
Omløpsmidler	**970 194**	**1 579 720**
Kortsiktig gjeld	**27 236**	**204 101**
Arbeidskapital	**942 959**	**1 375 619**

Note 7 - Varige driftsmidler

	Garasjeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	100 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	100 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	100 000
Anskaffelsesår :	1988
Antatt levetid i år :	

Note 8 - Forskuddsbetalte kostnader

Telia 1. kvartal 2026 og IF Skadeforsikring januar 2026.

Note 9 - Innestående på driftskonto

Sameiet har flere bankkonti. To av kontiene er felles for bolig- og næringsseksjonene - dette gjelder driftskontoen med saldo kr 86.964 og en konto med saldo kr 52.391 pr 31.12.2025 som gjelder rest av lånebeløp. Øvrige bankkonti tilhører boligeierne i sin helhet

Note 10 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Sameiekapital, næring	-5 700 429	72 767	-5 773 196
Sameiekapital, seksjonseiere	-12 769 354	-164 205	-12 605 149
Sum Egenkapital	**-18 469 783**	**-91 438**	**-18 378 345**

Sameiet har per 31.12.25. negativ egenkapital på grunn av store kostnader til bygningsmessig vedlikehold, kostnaden er finansiert med låneopptak. Fremtidig driftsoverskudd og nedbetaling av sameiets lån vil redusere den negative egenkapitalen fremover. Det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift. Fordelingen mellom bolig og næring er endret til 70/30 etter dom av 09.03.2023.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Dnb Bank ASA**
Formål:	Renovering
Lånenummer:	**16368641980**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	6.25 %
Beregnet innfridd:	30.05.2049
Opprinnelig lånebeløp:	17 926 720
Lånesaldo 01.01:	19 853 964
Avdrag i perioden:	341 222
Lånesaldo 31.12:	**19 512 741**
Saldo 5 år frem i tid:	17 349 133

Avdelingsregnskap

	Bolig	Næring	Total
Inntekter			
Innbetalt felleskostnader	1 479 360	0	1 479 360
Innbetalt felleskostnader næring	0	775 828	775 828
Leieinntekt garasje	35 280	15 120	50 400
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm	93 840	0	93 840
Andre driftsinntekter	346 000	0	346 000
Sum Inntekter	**1 954 480**	**790 948**	**2 745 428**
Kostnader			
Styrehonorar, lønn etc.	47 922	20 538	68 460
Forretningsførerhonorar	31 912	13 676	45 588
Revisjonshonorar	11 540	4 946	16 486
Vaktmestertjenester	25 754	11 037	36 791
Drift og vedlikehold	236 114	101 192	337 306
TV og/eller internett	96 838	0	96 838
Renovering	614 143	114 918	729 061
Forsikringer	114 188	48 938	163 126
Kommunale avgifter	1 206	517	1 723
Energi/strøm	63 316	14 325	77 642
Administrasjonskostnader	9 737	3 902	13 639
Sum kostnader	**1 252 669**	**333 990**	**1 586 659**
Driftsresultat	**701 811**	**456 958**	**1 158 769**
Finansielle poster			
Renteinntekter	42 852	5 324	48 176
Rentekostnader	908 868	389 515	1 298 383
Netto finanskostnader	**866 016**	**384 191**	**1 250 207**
Resultat	**-164 205**	**72 767**	**-91 438**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Park Terrasse.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Park Terrasse

Styreleder	Ove Aronsen (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Åse Hølleland (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Olav Harald Hagesæther (sign.)	06.04.2026
Styremedlem	Svenn Leif Fossgård (sign.)	24.03.2026

KPMG AS
Forusparken 2
P.O. Box 57
N-4068 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Park Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Park Terrasse som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

© KPMG AS and KPMG Law Advokatfirma AS, Norwegian limited liability companies and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim, Tynset

Penneo Dokumentnøkkel: 9C3LK-V8JVV-DTE96-Z2N38-ZSZNC-U5N9F

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 9C3LK-V8JVV-DTE96-Z2N38-ZSZNC-U5N9F

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."

Monica Roth Rosnes
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-231508
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-04-09 16:38:56 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 9C3LK-V8JVV-DTE96-Z2N38-ZSZNC-U5N9F

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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.

Informasjon fra styret

Om Sameiet Park Terrasse

Sameiet Park Terrasse ligger i Haugesund kommune og består av 23 enheter.
Boligselskapets organisasjonsnummer er 971341556.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Ove Aronsen
Styremedlem, Svenn Leif Fossgård
Styremedlem, Olav Harald Hagesæther
Styremedlem, Åse Hølleland
Varamedlem, Eva Ingebjørg Johnsen
Varamedlem, Ingjerd Saltveit Lokna

Styrets arbeid i perioden

Styremøter:
I løpet av perioden har styret gjennomført 7 styremøter og behandlet 22 saker.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Arrangementer:

HMS-arbeid:

Styret har det overordnede ansvaret for brannsikkerheten i bygget, herunder fellesarealer, bygningskroppen og eventuelle felles brannvarslingssystemer. Den enkelte boligeier har ansvar for at egen bruksenhet er utstyrt med fungerende brannvarsler og manuelt slokkeutstyr.

Styrets planer fremover

Forsikringsavtale

Sameiet Park Terrasse er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0002840030.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker. Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:……
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den ……2026

Navn: ……
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: ……..

Sameiets navn: ……

Dato:…… 2026
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

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

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for sameier/ seksjonseier må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av sameier/ seksjonseier.

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

Selskapets navn	
Org.nr.	
Signaturberettiget	
Fullmakt gis til :	
Navn	
Fødselsdato	
Adresse	
Telefonnr	

Denne fullmakten kan kun benyttes for seksjon/andel som eies av et eller flere selskap, og ikke av fysiske personer. Fullmakten gjelder for utøvelse av rettigheter som andelshaver/seksjonseier.

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

- ☐ tidsubestemt
- ☐ begrenset til å møte og stemme for selskapet i generalforsamlingen/årsmøtet som skal avholdes på følgende dato:

Den som her er gitt fullmakt vil få tilgang tilsvarende seksjonseier/andelseier på Min side i Bates system.

Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake ved skriftlig underretning til forretningsfører i Bate.

Fullmakten skal overleveres til styret i god tid for den digitale generalforsamling/årsmøtet, slik at styret får registrert fullmaktsforholdet.

Sted	Dato

_____

Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle

Bate jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre kunder og medlemmer. Gjennom å bygge gode boliger, trygg forvaltning og fordeler du faktisk får bruk for, gjør vi hverdagen litt bedre. Siden oppstarten i 1946 har vi bygget over 13 000 hjem. I dag er vi et fellesskap med over 66 000 medlemmer, og forvalter samtidig mer enn 30 000 boliger.

Visjonen vår er enkel: *Vi skaper morgendagens nabolag og fordeler for alle.* Det er dette som driver oss – hver eneste dag.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 40, Bruksnr 616, Seksjonsnr 7	**Kommune:**	1106	Haugesund
Adresse:				
Veiadresse:	Breidablikgata 164, gatenr 4200	**Grunnkrets:**	513	Sentrum 13
(fra bruksenhet)	5525 Haugesund	**Valgkrets:**	3	Breidablik
Oppdatert:	19.10.2012	**Kirkesogn:**	6050101	Vår Frelser
		Tettsted:	4532	Haugesund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Sekjson 7	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	02.04.1987	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	120/6 013
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	2 377,5 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	02.04.1987	Avgiver	1106/40/616	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1106/40/616/0/7	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Annen forretningsbygning

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Breidablikgata 164	H0206	Bolig		Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	13.01.1987
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 393,0	Igangset.till.:	30.06.1987
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	3 168,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	5 561,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	05.07.1988
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	23
Bygningsnr:	9161597			Antall etasjer:	6

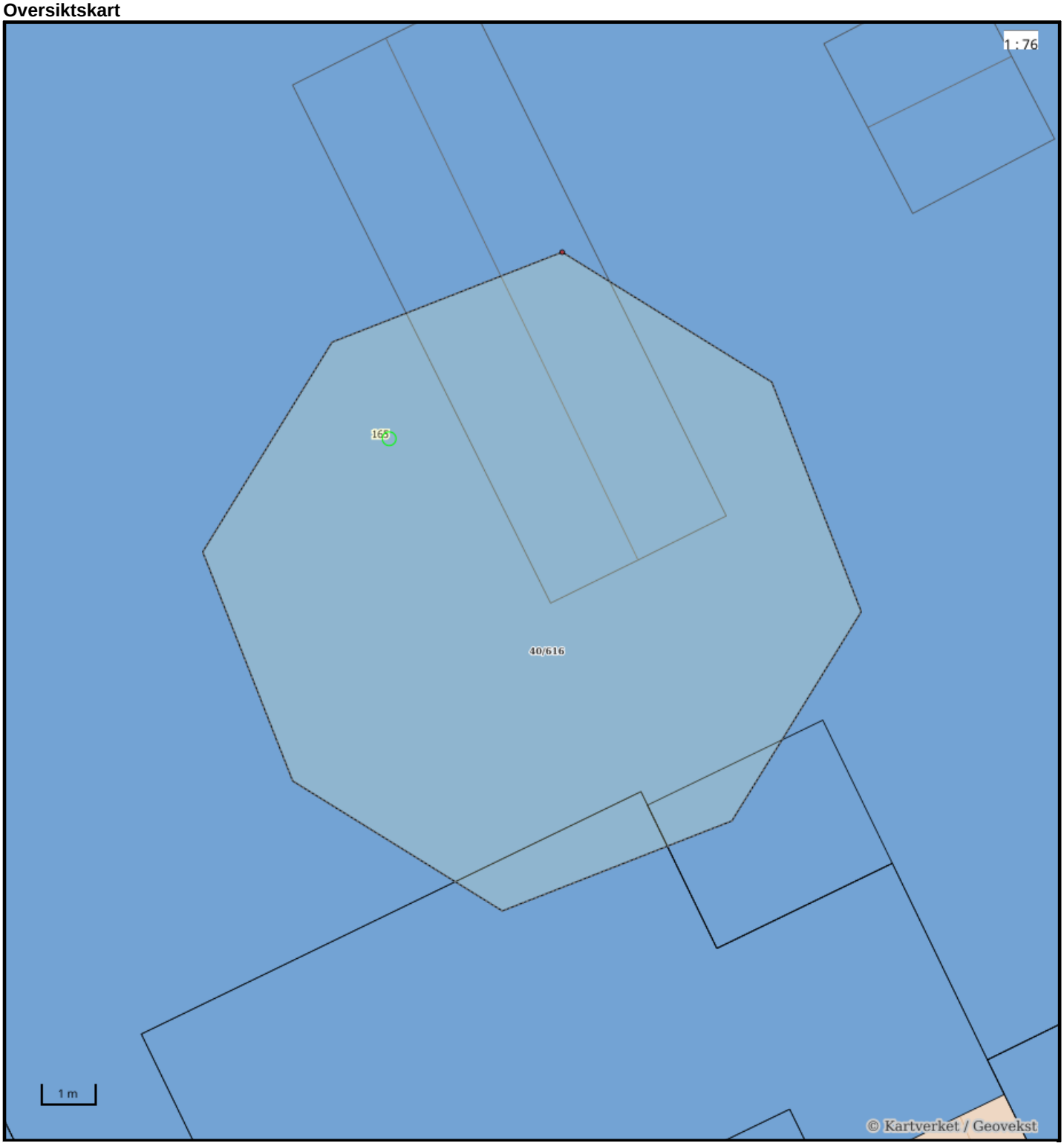
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01				704,0	704,0				
H01				1 345,0	1 345,0				
H02	7		783,0	480,0	1 263,0				
H03	8		845,0	292,0	1 137,0				
H04	8		765,0	283,0	1 048,0				
H05				64,0	64,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



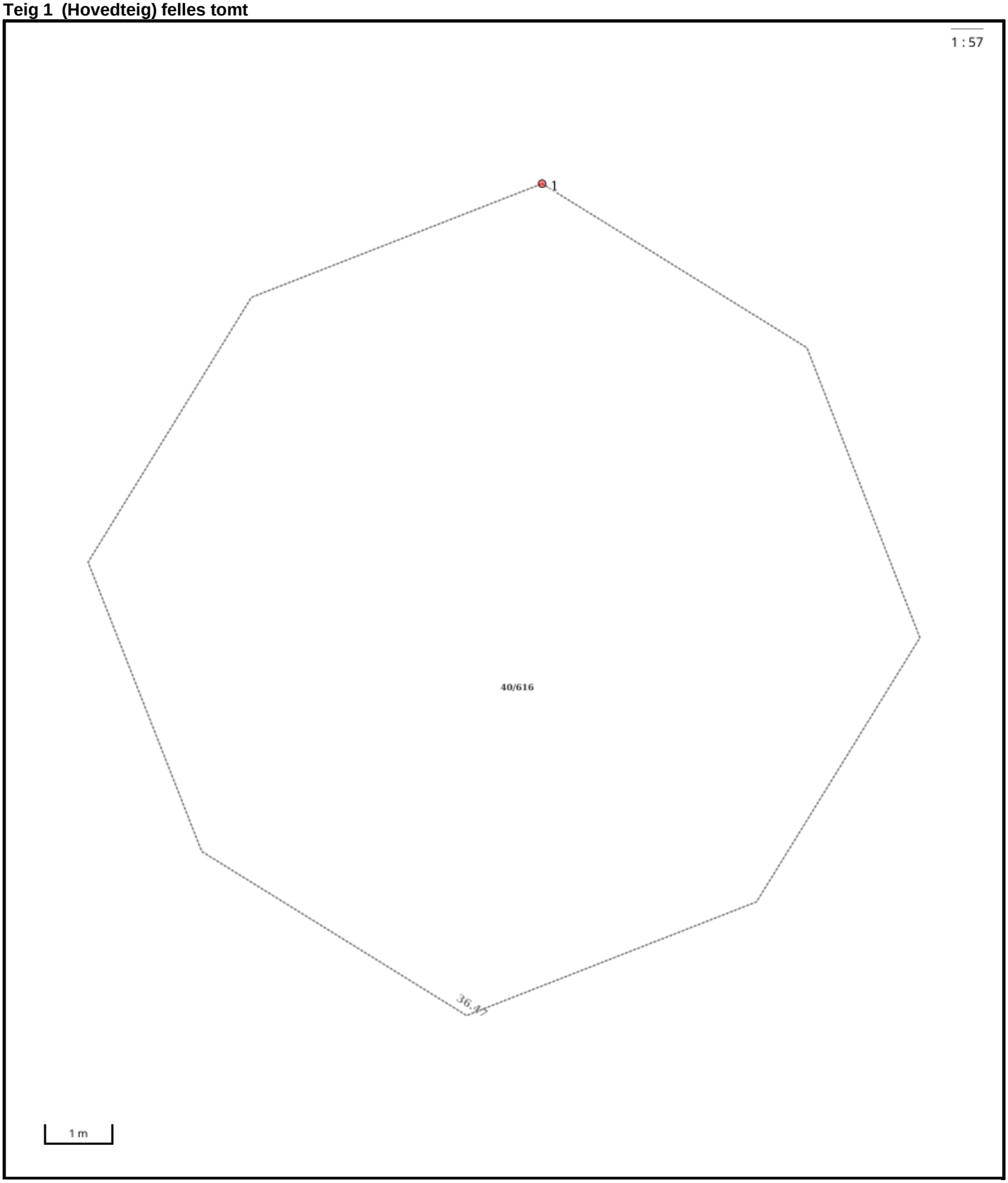
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Areal og koordinater

Areal: 99,80m² **Arealmerknad:** Fiktive grenser
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

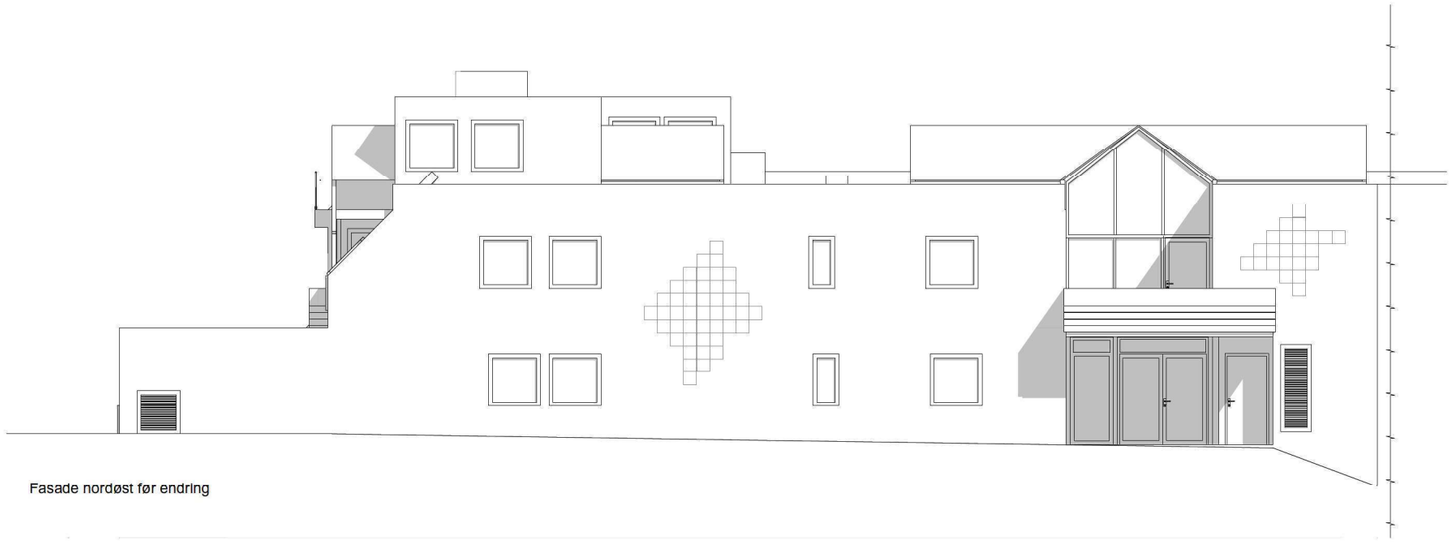
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 592 193,72	288 386,87	36,47m	Ukjent	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt

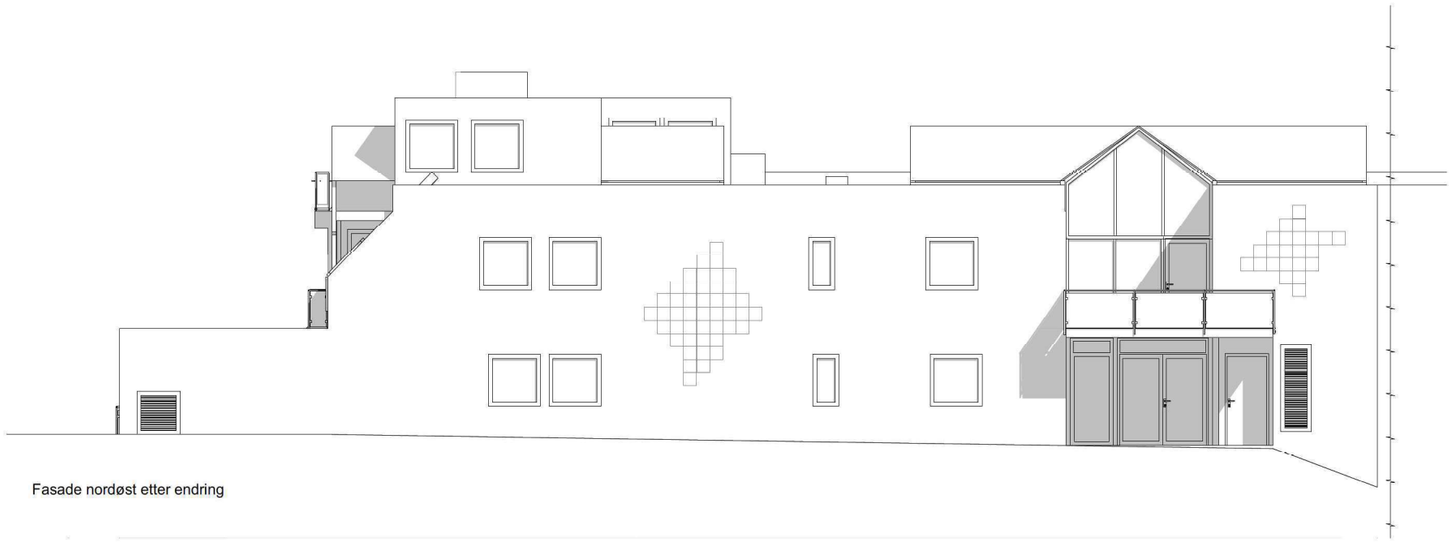
([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

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.



Fasade nordøst før endring



Fasade nordøst etter endring

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Godkj
A	Byggemelding	05.03.2019	GCS	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

Sameiet Park Terrasse

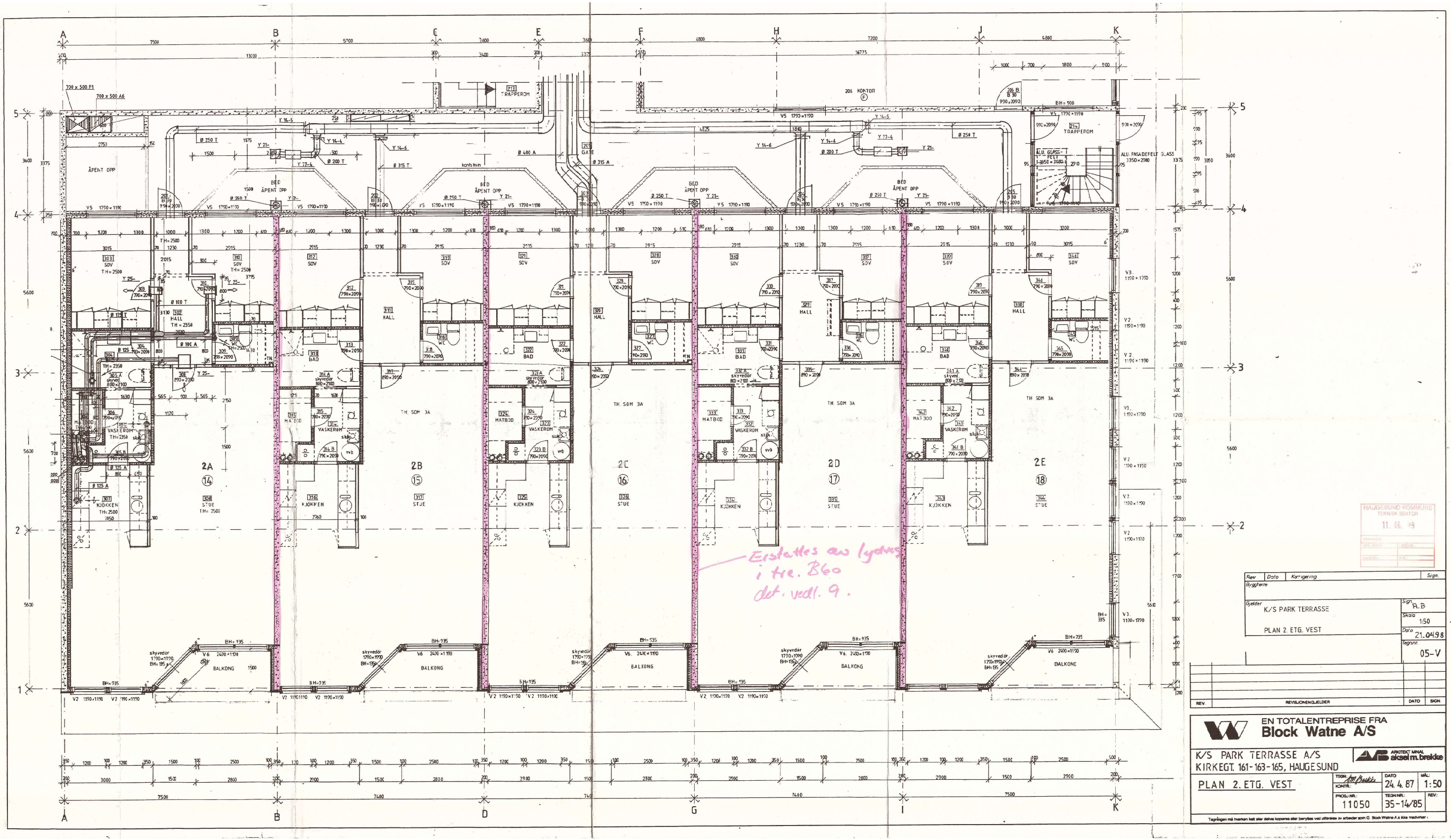
Prosjekt

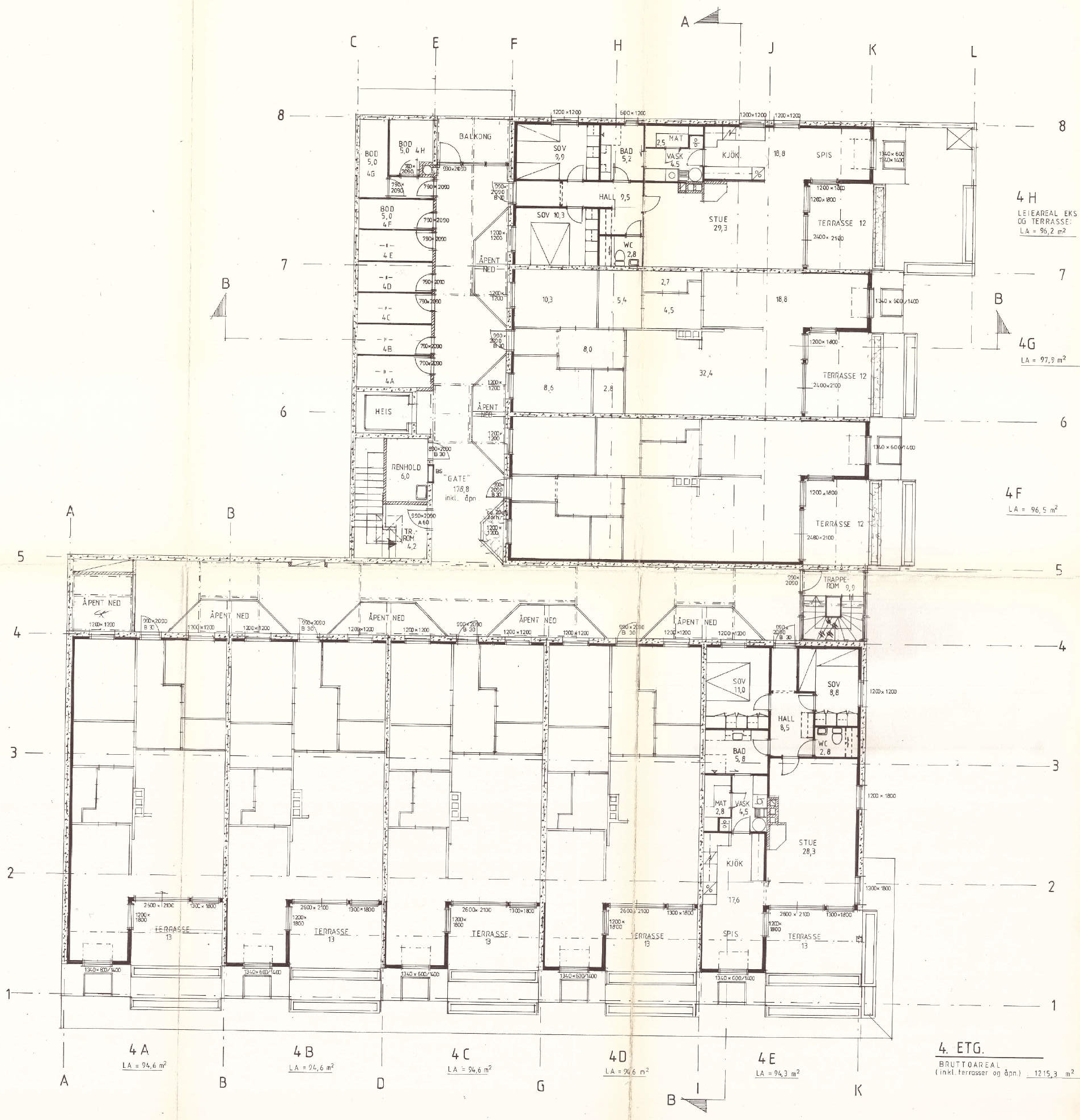
Park Terrasse

Tegning

Fasade nordøst, før og etter endring

Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Sign.:	Dato:
1906	A.30-41	GCS	01.03.19
Målestokk: 1:100	Fase: Byggemelding	Revisjon.: **A**	


A
B
C
E
F
H
J
K
700 x 500 F1
700 x 500 A6
213 TRAPPERØM
206 KONTOR
206 B B 30 900 x 2090
BH = 900
ÅPENT OPP
BED ÅPENT OPP
Ø 250 T
Ø 400 A
Ø 315 A
Ø 200 T
209 GATE
kontshtn
V5 1790 x 1190
ALU. GLASS-FELT 3350 x 3680
ALU. FASADEFELT GLASS 3350 x 2080
TRAPPEROM
V3. 1190 x 1790
V2 1190 x 1190
V2 1190 x 1150
V2 1190 x 1170
V6 2400 x 1190
skyvedør 1790 x 1990 BH=935
BALKONG
TH. SOM 3A
2A 14
2B 15
2C 16
2D 17
2E 18
HALL
SOV
BAD
VASKEROM
MATBOD
KJØKKEN
STUE
WC
skyvedør 800 x 2100
Erstattes av lydvegg i trp. B60 det. vedl. 9.
HAUGESUND KOMMUNE TEKNISK SEKTOR 11. 06. 98
Rev | Dato | Korrigering | Sign.
Byggherre
Gjelder K/S PARK TERRASSE
PLAN 2. ETG. VEST
Sign. R.B
Skala 1:50
Dato 21.04.98
Tegnnr. 05-V
REV. | REVISJONEN GJELDER | DATO | SIGN.
EN TOTALENTREPRISE FRA Block Watne A/S
K/S PARK TERRASSE A/S
KIRKEGT. 161-163-165, HAUGESUND
ARKITEKT MNAL akselm.brekke
PLAN 2. ETG. VEST
TEGN. Am Brekke
KONTR.
DATO 24. 4. 87
MÅL: 1:50
PROSJ.NR.: 11050
TEGN.NR.: 35-14/85
REV:
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i



BYGNINGS- OG REGULERINGSETATEN
HAUGESUND
Dato: 08. 04. 87
ARKIVNR. SAKNR.
504/2113

KORR. 12. 3. 87
KORR. 17. 12. 86
KORR. 7. 11. 86 (boder)
KORR. 16. 9. 86

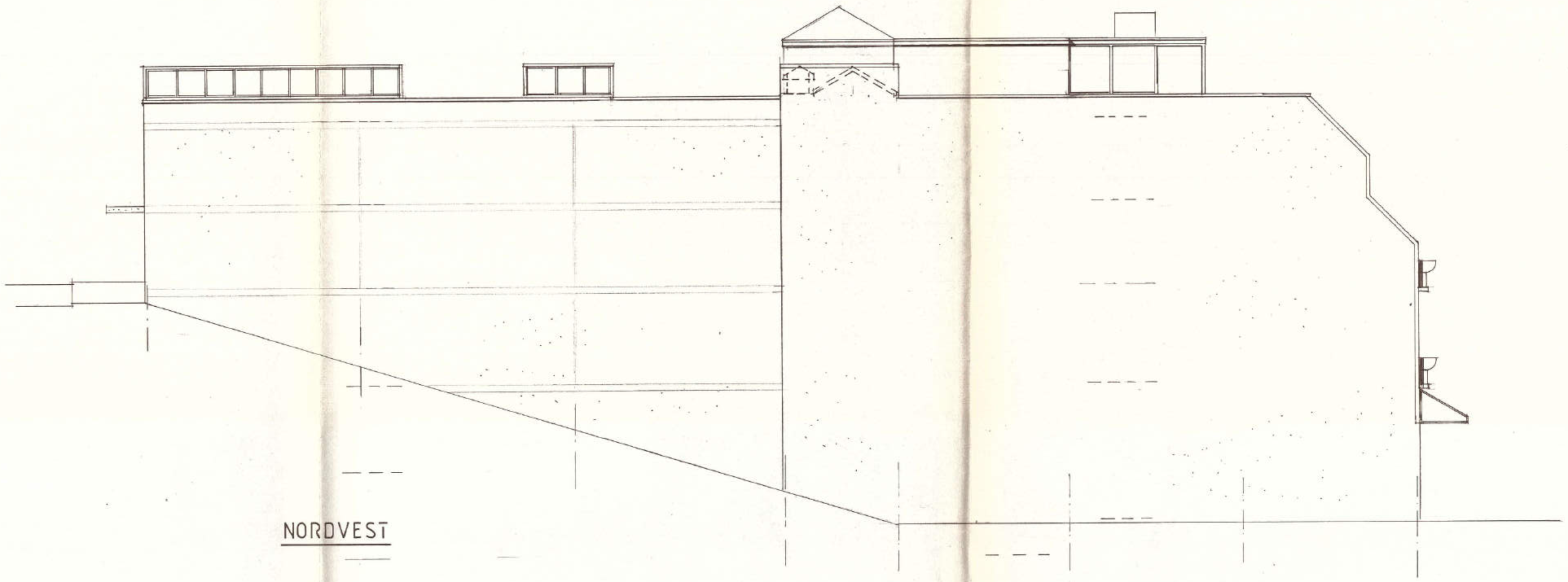
EN TOTALENTREPRISE FRA
Block Watne A/S
YRKESBYGG – REGION VESTLANDET
WALLEMSLIEN 18
5034 YTRE LAKSEVÅG
TELEFON (05) 341070

PARK TERRASSE A/S
KIRKEGT. 161-163-165- HAUGESUND

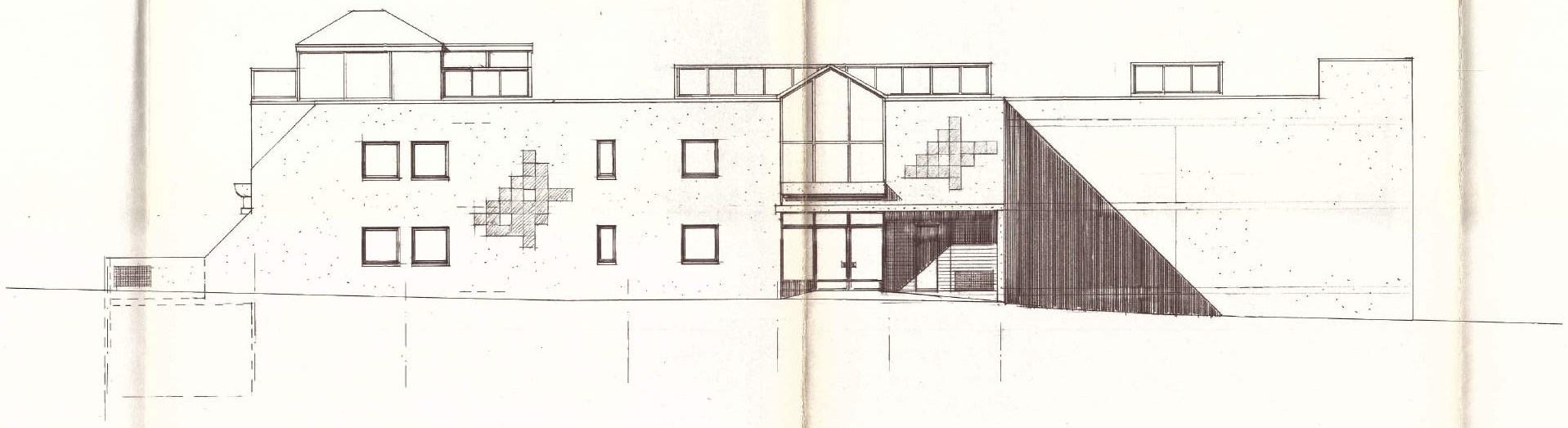
ARKITEKT MNAL. aksel m. brekke

TERRASSEBYGG
PLAN: 4. ETG.

TEGN.:	DATO:	MÅL:
KONTR.:	15.6.86	1:100
PROSJ.NR.: 11050	TEGN.NR.: 24-14/85	REV.:



NORDVEST



NORDÖST

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
HAUGESUND
Dato: 03. 04. 87
ARKIVNR. 504/213 | SAKNR.

KORR. 12. 3. 86 tm/b
KORR. 17.12.86 tm/b
KORR. 16. 9. 86 tm/b

EN TOTALENTREPRISE FRA
Block Watne A/S
YRKESBYGG – REGION VESTLANDET
WALLEMSLIEN 18
5034 YTRE LAKSEVÅG
TELEFON (05) 34 1070

PARK TERRASSE A/S
KIRKEGT. 161-163-165- HAUGESUND

ARKITEKT MNAL aksel m. brekke

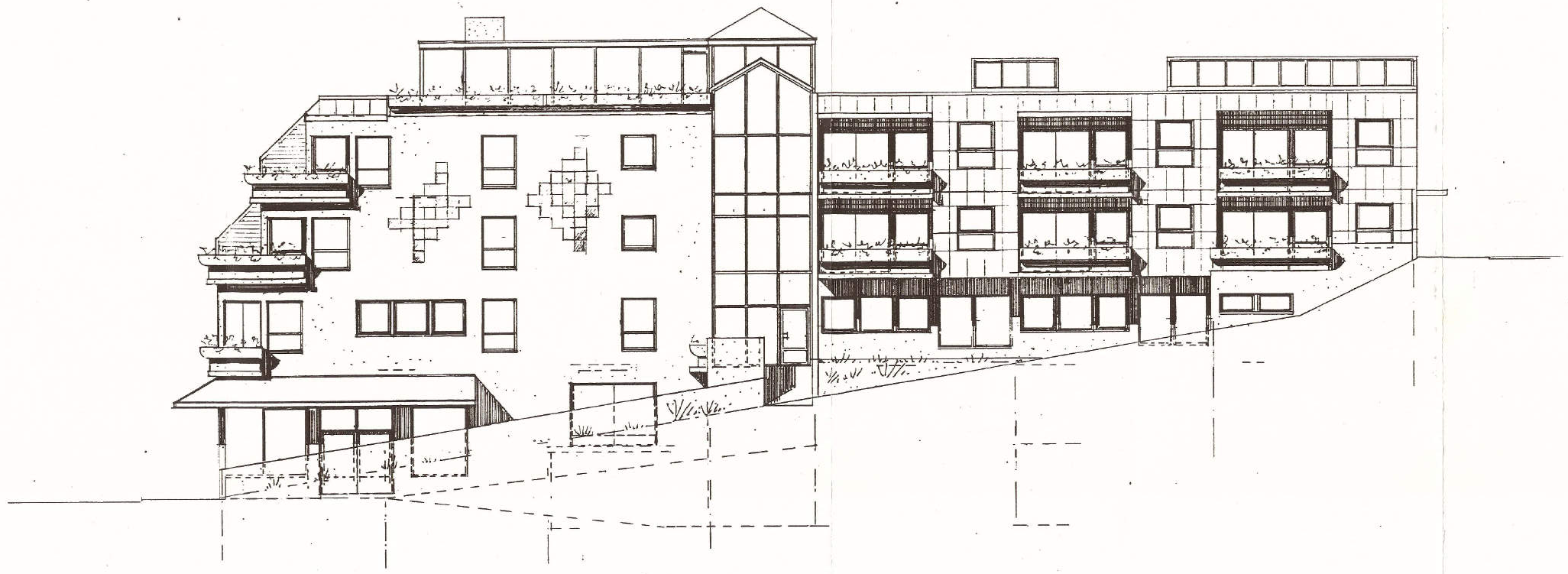
TERRASSEBYGG

FASADER NORDVEST OG NORDÖST

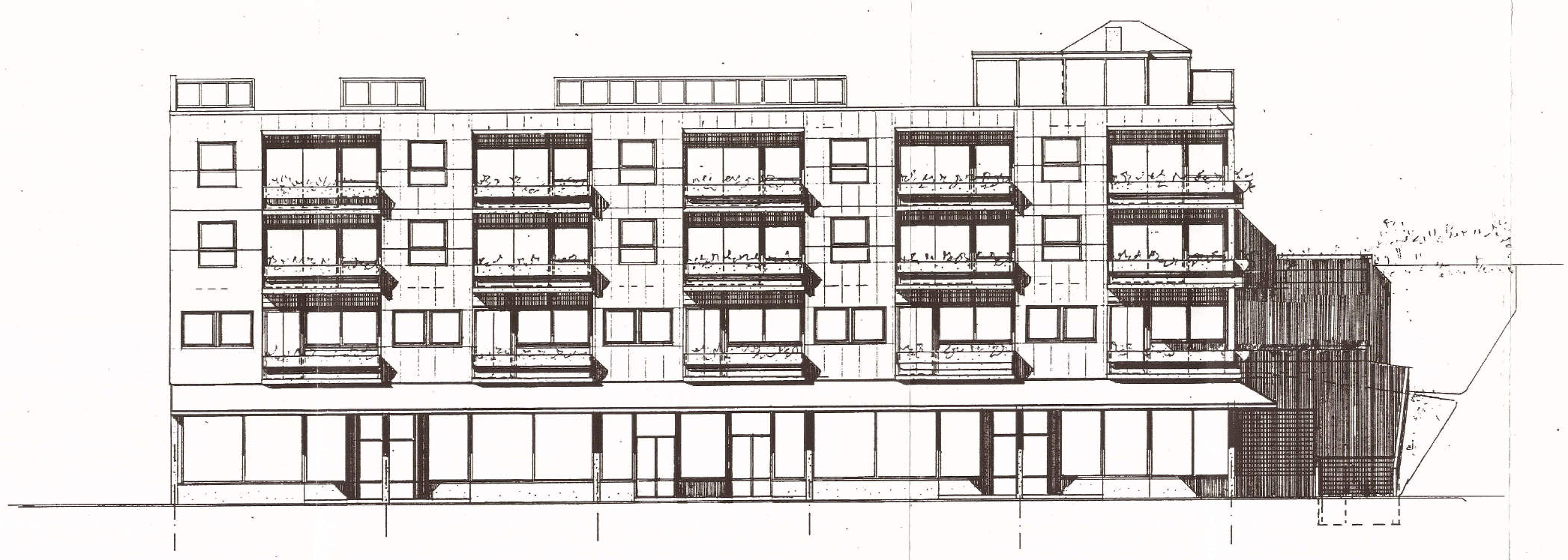
TEGN.: tmb	KONTR.	DATO: 15. 6. 86	MÅL: 1:100
PROSJ.NR.: 11050		TEGN.NR.: 28-14/85	REV.:

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.

A.S TORKILDPI



SÖRÖST



SÖRVEST

Vindu endret i 2. etg. Kjøkken 22.5.87 ØHH

KORR.	12. 5. 87	
KORR.	12. 3. 87	
KORR.	17.12.86	
FULLF.	19. 6. 86	

HAUGESUND KOMMUNE TEKNISK SEKTOR 25. 02. 19

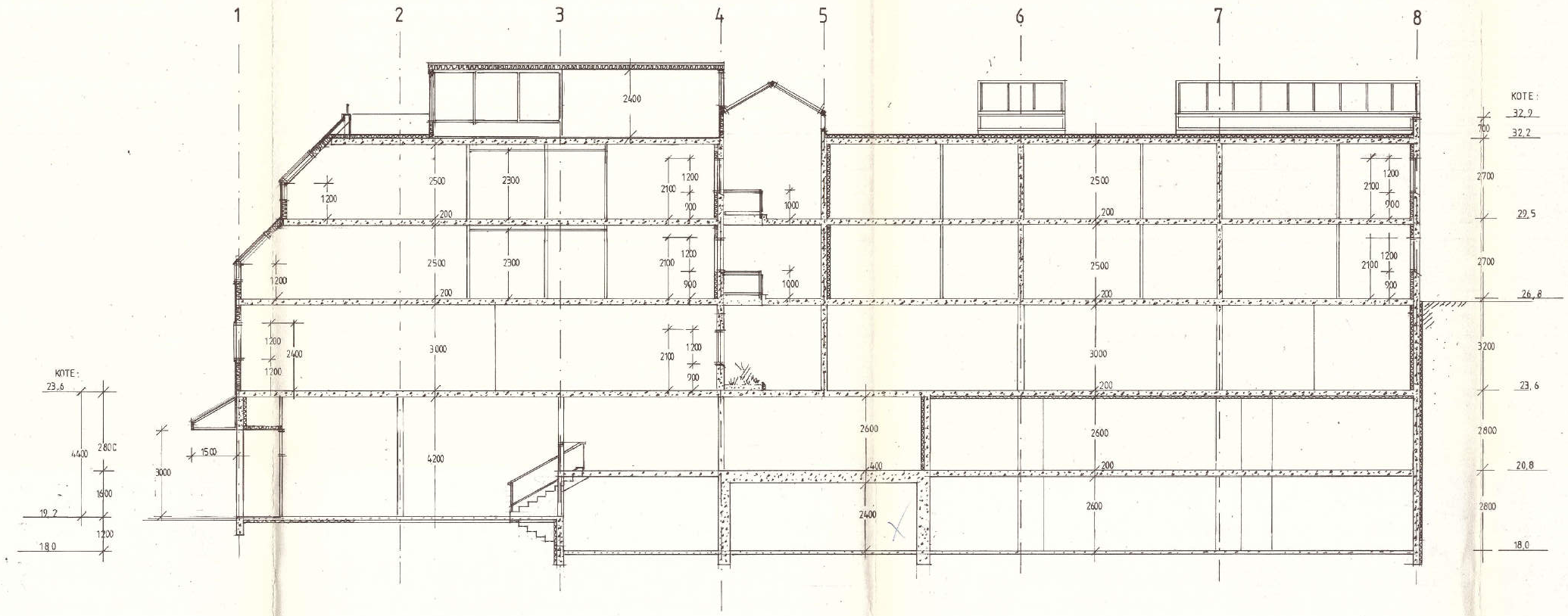
PARK TERRASSE A/S
KIRKEGT. 161-163-165, HAUGESUND

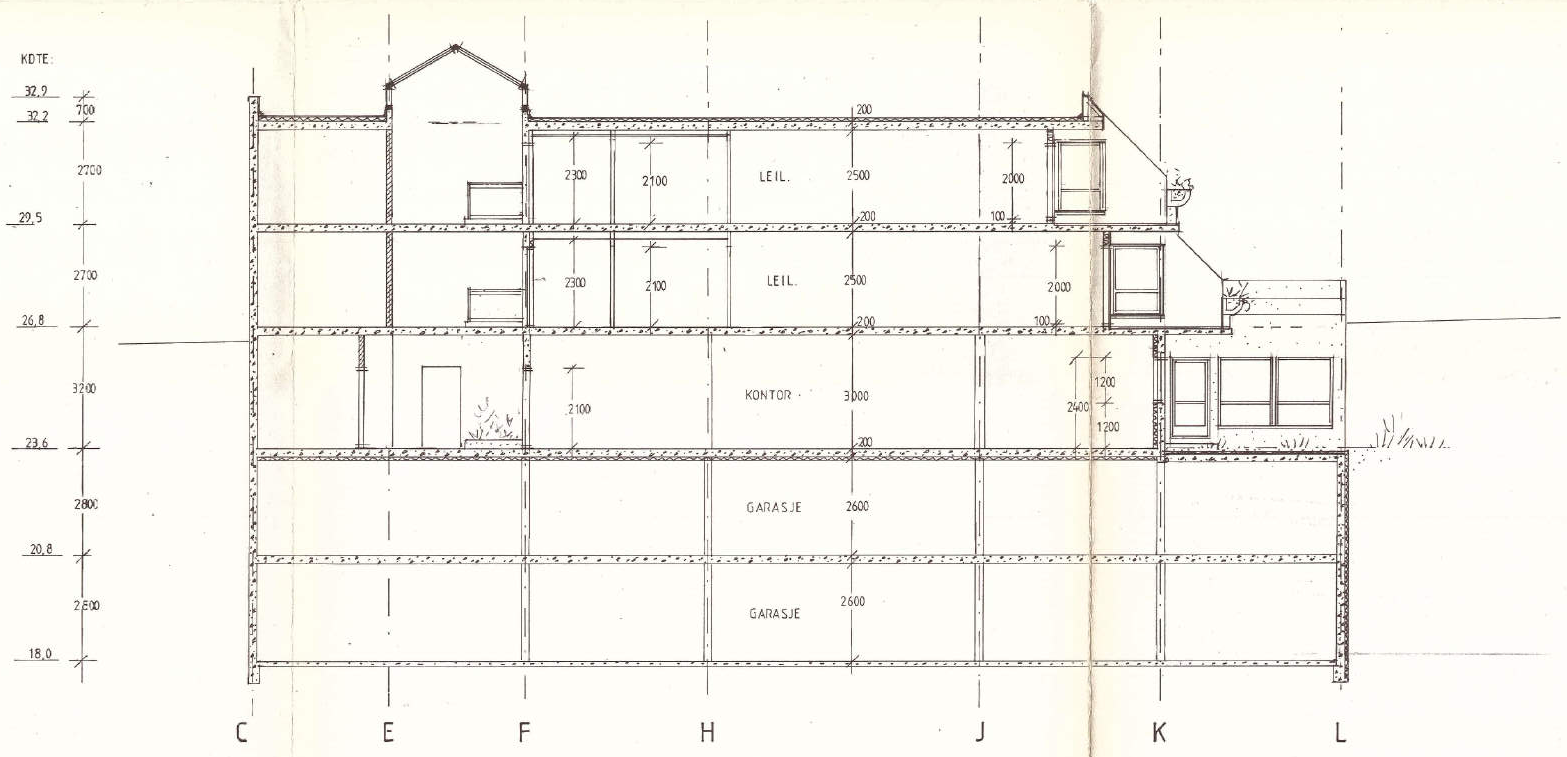
Dato	Kontr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
16.6.86			1:100

ARKITEKT MNAL akselm. brekke
Åsheug 21 - N-5600 Haugesund
Tlf. (047) 29 099 - Bankgiro: 5337.20.29816

FASADER SÖRÖST OG SÖRVEST

Henvisning:	Beregning:	Erstatning for:	Erstattet av:
11050		27 - 14/85	





SNITT B-B

Hadgesund SF. Kreis
Inv. 305/87
Arkiv nr. 542

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN HAUGESUND
Dato: 09. 04. 87
ARKIVNR. 504/2113 | BAKNR. 1818/82

KORR. 12.3.87
KORR. 22.12.86
KORR. 17.12.86
KORR. 21.11.86
KORR. 16.9.86

PARK TERRASSE A/S
KIRKEGT. 161-163-165, HAUGESUND

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
15.6.86			1:100

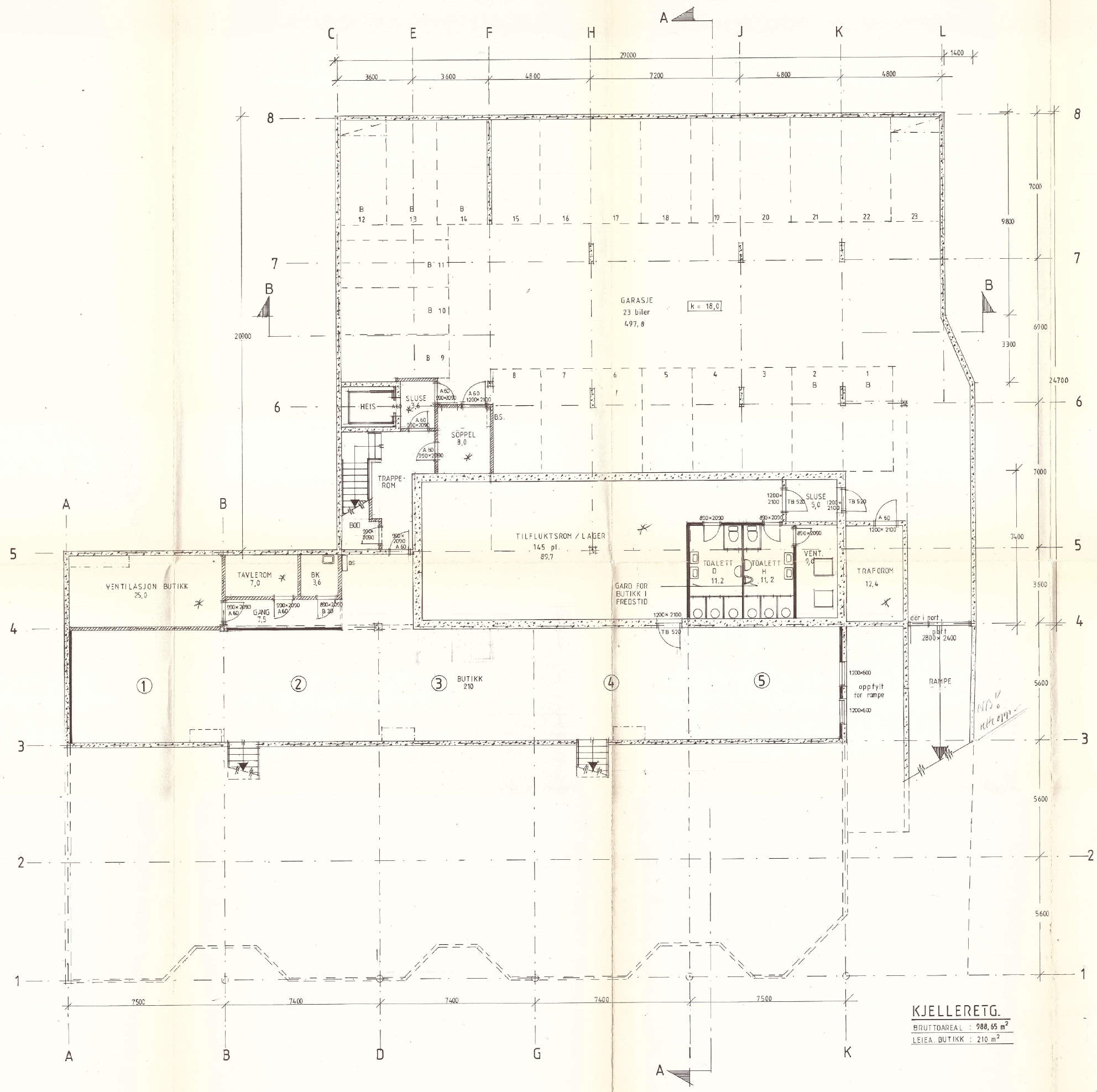
ARKITEKT MNAL akselm.brekke
Arhaug 21 - N-5500 Haugesund
Tlf. (047) 29 099 - Bankgiro: 5237.20.29516

SNITT A-A, B-B

PROSJ. NR. 11050

Erstatning for:	Erstattet av:
26-14/85	

Henvisning: | Beregning:



KJELLERETG.
BRUTTOAREAL : 988,65 m²
LEIEA. BUTIKK : 210 m²

BYGNINGS- OG REGULERINGSKONTORET HAUGESUND
Dato: 08. 04. 87
ARKIVNR. 504/2113

KORR. 273.87 (søppelsluse)
KORR. 12. 3. 87
KORR. 22.12.86

EN TOTALENTREPRISE FRA
Block Watne A/S
YRKESBYGG – REGION VESTLANDET
WALLEMSLIEN 18
5534 VITRE LANGEVÅG
TELEFON (05) 341070

PARK TERRASSE A/S
KIRKEGT. 161-163-165 - HAUGESUND

ARKITEKT MNAL. aksel m. brekke

TERRASSEBYGG
PLAN – KJELLERETG.

TEGN.	DATO:	MÅL:
KONTR.	13.6.86	1:100
PROSJ.NR. 11050	TEGN.NR. 20 -14/85	REV.:

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.

A/S TORRKOPI

HAUGESUND KOMMUNE

Teknisk Etat
Serviceavdeling for bygg- og oppmåling

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter bygningslovens § 93 av 18/6-1965. Jfr. § 99 nr. 2 og 3

Byggeplass (adresse)	Matr. nr.	Gnr.	Bnr.
Kirkegata	161,163 og 165	40/615,617 og 618	

Arbeidets art	Byggets art	Mottatt	Bygningsrådets vedtak
Nybygg	forretn,kontorer og boligbygg	17/6-86	dato 13/8-86 sak 982/86

Byggherrens navn	Adresse
Park Terrasse A/S	v/Ø.Rønnevik, Postboks 183

Anmelders navn	Adresse
G. Block Watne	Haraldsgt. 87

Ansvarshavendes navn	Adresse
Tobias Haugland	c/o G.Block Watne A/S PB 38 4301 SANDNES

TEKNISK ETAT
Serviceavdeling for bygg og oppmåling
Dato 08 07 88
ARKIV NR. 504/2113 SAKS NR.

Byggearbeid påbegynt april -87

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

nevnte bygg

følgende del av nevnte bygg X (gjelder kun 3.og4.etg leiligheter og park.areal)

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenforstående arbeid er utført.

1. Lufttilførsel wc alle leiligheter.
2. Ventilasjon anordnes i bodene.
3. Skilt merket med "UTGANG" må også ha pil i utgangsretning.
4. Alle A-60 dører innpusses.
5. Pumper på alle A-60 dører justeres.
6. Ekspansjonsfuger i B-30 dører som er overmalte, skiftes ut.
7. Spingkleranlegg tilkobles.
8. Brannslukningsapparater vedr. antall og plassering konf. med brannsjefen.
9. Det må redegjøres for 17 manglende parkeringspl.

Disse arbeider må være utført innen 1/8-88

Haugesund den 5/7-88

Kjell Olav Hauge

Bygningsinspektør

Kjell Olav Hauge

Sendes:

Byggherre
Anmelder
Ansvarshavende

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.
98/61125//2014/1440	98/0491

Eiendom/byggested
Kirkegata 161, 163, 165

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
40	616		

Ansvarlig søker
Block Watne AS
Norevegen 4
5542 Karmsund

Tiltakshaver
Block Watne AS
Norevegen 4
5542 Karmsund

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Bruksendring

Tillatelsen omfatter
Brukesendring fra kontor til 7 stk leiligheter

Saksbehandler byggetilsyn	Dato	Telefon.
Kjetil Husevåg	20.02.2014	52 74 32 44

Merknader

Midlertidig brukstillatelse tidligere gitt: 01.02.1999

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

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

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

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

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

Vilkår

Kjetil Husevåg
Saksbehandler ved
byggetislynet

Sendes til: Søker
Kopi til: Tiltakshaver

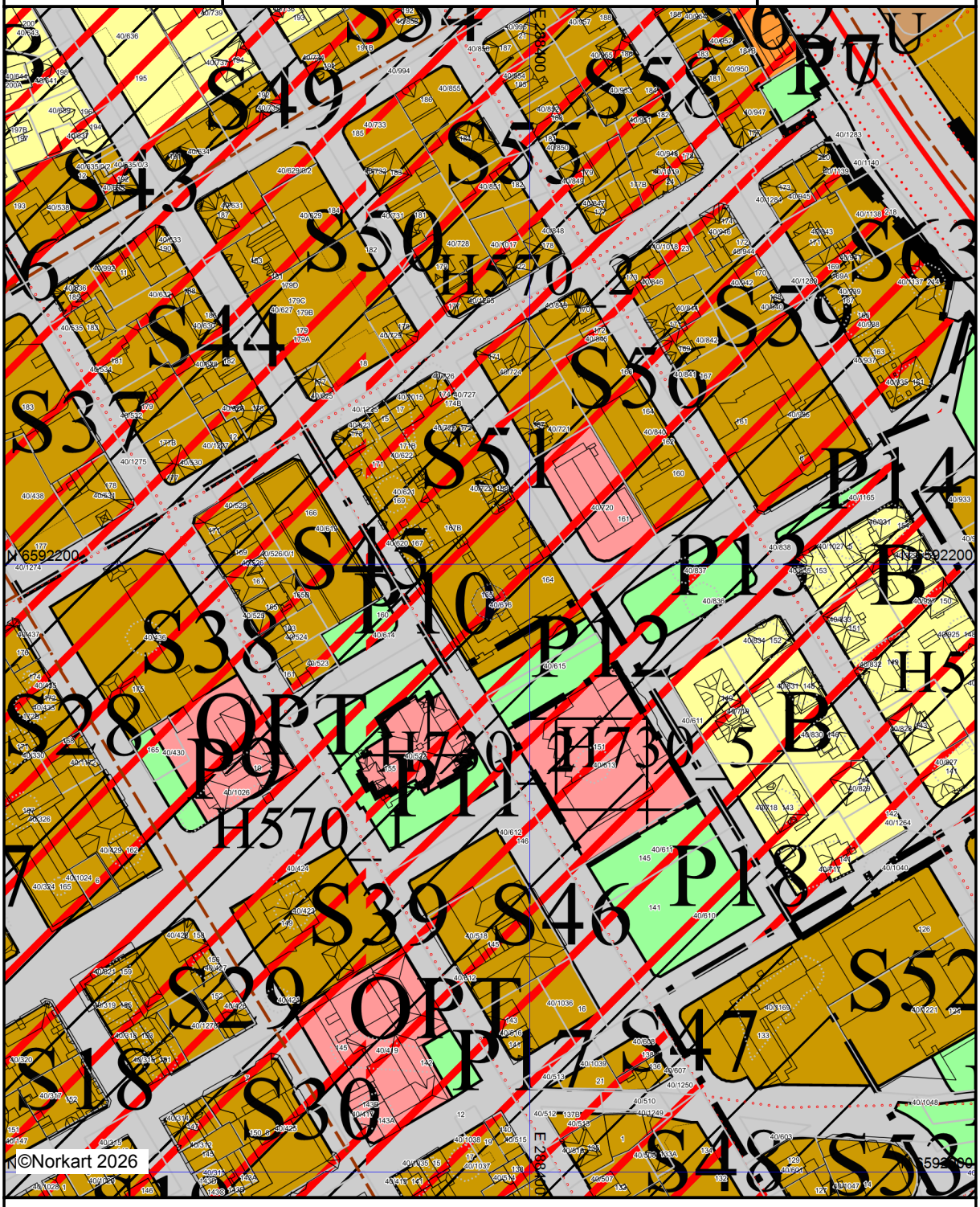
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 40/616/0/7
Adresse: Breidablikgata 164
Utskriftsdato: 22.04.2026
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

- Faresone grense
- Faresone - Brann-/eksplosjonsfare
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndleggingsgrense
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv
- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg - nåværende
- Kollektivknutepunkt - nåværende
- Friområde - nåværende
- Park - nåværende
- Ferdsel - nåværende
- Havn i sjø - nåværende
- Forbudsgrense sjø

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
- Turveg/turdrag - framtidig
- Kollektivtrase - nåværende
- Farled - nåværende
- Abc Påskrift områdenavn
- Abc Påskrift arealformål/arealbruk

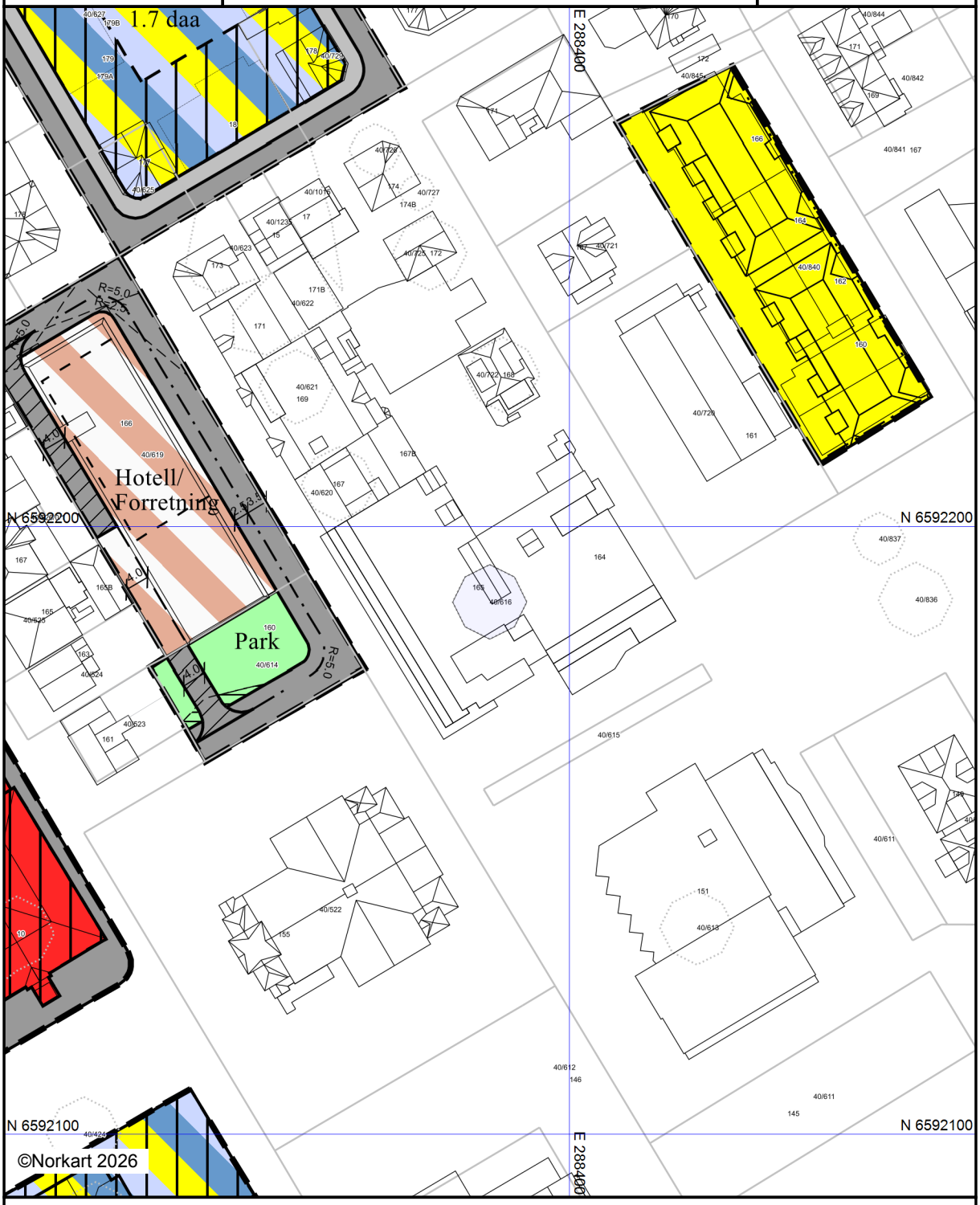
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 40/616/0/7
Adresse: Breidablikgata 164
Utskriftsdato: 22.04.2026
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
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Gatetun
- Bussholdeplass
- Park
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Bolig/Forretning/Kontor
- Annet kombinert formål
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger

Reguleringsplan PBL 2008

- Uteoppholdsareal
- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Kjøreveg
- Fortau
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging for regulering etter PBL
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius

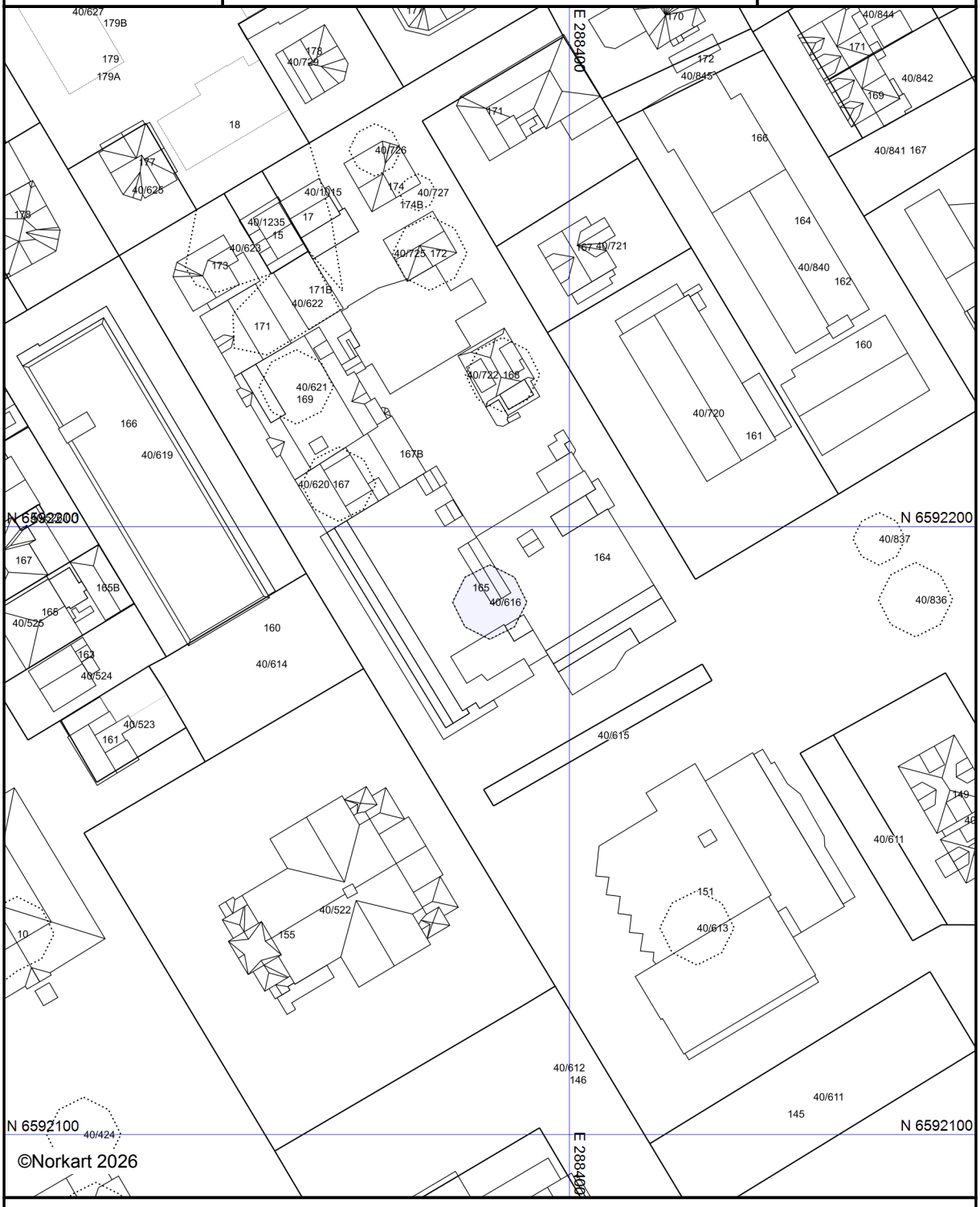
Haugesund kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 40/616/0/7
Adresse: Breidablikgata 164
Utskriftsdato: 22.04.2026
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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

PLANKART OG TEMAKART

Kommunedelplan for Haugesund sentrum 2022

PLANKART

- Plankart datert 25.05.22 er juridisk bindende.

TEMAKART

Følgende temakart er juridisk bindende:

1. Sonekart for uteopphold og parkering
2. Grad av utnyttelse
3. Generelle byggehøyder
4. Kulturminner og kulturmiljø
5. Flomfare og havnivå
6. Faresone brannsmitte
7. Støysoner – trafikkstøy

Følgende temakart er retningsgivende og gjelder sammen med plankart og bestemmelser:

8. Byrom med gange
9. Grønnstruktur
10. Hovedgater
11. Kollektivtraséer og holdeplasser
12. Hovednett for sykkel
13. Aktive fasader

Det er i tillegg utarbeidet kart som er retningsgivende og inngår i formingsveileder:

- Gater med brosteinsdekke
- Belysning
- Fortausstandard

TEGNFORKLARING

Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)

Eksisterende	Framtidig	
	BA	Bebyggelse og anlegg
B		Boligbebyggelse
S		Sentrumsformål
OPT		Offentlig eller privat tjenesteyting
N		Næringsbebyggelse
I		Idrettsanlegg
U		Uteoppholdsareal
G		Grav og urnelund
T		Trafo
K		Kombinerte formål

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-7 NR.2)

		Veg
H	H	Havn
KK		Kollektivknutepunkt
		Parkering

Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

F		Friområde
P	P	Park

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §11-7 NR.6)

F	Farled
FE	Ferdsel
HS	Havneområde i sjø
S	Småbåthavn
BAD	Friluftsområde

Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

- Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)
- Bevaring kulturmiljø (H570)
- Brannsmittefare (H350)
- Flomfare (H320)

Linje- og punktsymboler

- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Forbudsgrense sjø
- Farled
- Hensynsonegrense
- Båndleggingsgrense
- Faresonegrense
- Kollektivtrase
- Hovednett for sykkel
- Havnepromenade

Kartmålestokk 1:4000

0 50 100 150 m

Basiskartet er tegnet med svak gråfarge
Høydegrunnlag: NN2000. Ekvidistanse 5 m
Koordinatsystem: UTM sone 32/Euref89

Kommunedelplan for Haugesund sentrum 2022

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Revisjon: **11.03.21, 02.09.21, 25.05.22**

Bystyrets vedtak:

2. gangs behandling i plan- og miljøutvalget _____, Formannskapet _____

Offentlig ettersyn til: 19.11.21

Ny 1. gangs behandling i Utvalg for plan og miljø 16.09.21, Formannskapet 29.09.21

Ny 1. gangsbehandling i Utvalg for plan og miljø 29.04.21, Formannskapet 05.05.21

Offentlig ettersyn til: 14.12.18

1. gangsbehandling i plan- og miljøutv. 27.09.18, Formannskapet 03.10.18, Bystyret 17.10.18

Kunngjøring av oppstart av planarbeidet 07.09.2017

PLANEN ER UTARBEIDET AV:	SAKSNR.	SAKSBEH.
Haugesund kommune, 14.09.18	17/4231 & 20/26355	A.S.

Sone 1A
Sone 1B
Sone 2
Avklares i reguleringsplan
Avklart i reguleringsplan
Planavgrensning

11.03.21

%-BYA: 100

%-BYA: 60

%-BYA: 30

Avklares i regulering eller byggesak

Planavgrensning

25.03.22

Maks 15 m mot gate. Maks 16,5 m mønehøyde eller gesims på inntrukket toppetasje

Maks 13 m mot gate. Maks 22 m mot Smedasundet mellom Grønhauggata og Bjørgvinsgata

Avklares i regulering eller byggesak

Kvartal hvor mulighetsstudie har vist muligheter for bebyggelse høyere enn rammene satt i sentrumsplanen, ved en helhetlig kvartalsutvikling

Planavgrensning

11.03.21

Sentrumskjernen - sone 1
Sentrum øst - sone 2
Breidablikkhøyden - sone 3
Haugetunet - sone 4
Lothemarken/Asalvik/Havnaberg - sone 5
Risøy - sone 6
Hasseløy - sone 7
Haugevegen - sone 8
Lillesund - sone 9
Salhusvegen - sone 10
Områder som ikke er vurdert

Mørkere farge på bygg med høy bevaringsverdi

25.03.22

Flomfare og havnivå

Planavgrensning

25.03.22

Faresone -
Brannsmitteområder

Planavgrensning

11.03.21

Trafikkstøy

Gul sone: L_{den} = 55 - 65 dB

Rød sone: L_{den} = 65 dB og høyere

– – – – – Planavgrensning

11.03.21

Byrom og parker - eksisterende

Byrom og parker - fremtidig

Kirkegårder

Friområder

Allmenninger - offentlig eide arealer

Allmenninger - privateide arealer

Viktig by-/gaterom og plasser

Kulturbygg/museum

Historiske anlegg/landemerke

Grønne forbindelser - fremtidig

Havnepromenade - fremtidig

Planavgrensning

25.03.22

Grønne forbindelser - fremtidig
Fokus på grønt eller andre tiltak for ekstra komfort for gående

Havnepromenade

Trær

Små trær

Busker, lav vegetasjon

Byrom/byparker/gaterom/lekeplasser/ bygrønt/friområder/private hager

Planavgrensning

25.03.22

Fylkesvei
Hovedvei
Sekundærgate
Gågate
Fremtidig miljøgate
Fremtidig gågate
Planavgrensning
25.03.22

Busstrase

Enveiskjørt busstrase

Alt. ved steging Litlasundgata

Sentralt busstopp

Bussterminal

Båtterminal

Planavgrensning

25.03.22

Framtidig sykkelhovednett

Planavgrensning

25.03.22

Avklart i reguleringsplan

Aktive fasader 100%

Planavgrensning

11.03.21