

Nabolagsprofil

Saltveitvegen 10A - Nabolaget Saltveit - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

| | |
|--|------------------|
| Vardafjell vgs. Totalt 9 ulike linjer | 1 min 0.1 km |
| Haugesund bussterminal Totalt 19 ulike linjer | 13 min 1.2 km |
| Haugesund hurtigbåtkai Linje 700 | 18 min 1.5 km |
| Garpaskjær ferjekai Linje 350 | 6 min 2.7 km |
| Haugesund Karmøy | 18 min |

Skoler

| | |
|---|------------------|
| Solvang skole (1-7 kl.) 318 elever, 14 klasser | 10 min 0.8 km |
| Lillesund skole (1-7 kl.) 398 elever, 19 klasser | 12 min 1.1 km |
| Rossabø skole (1-7 kl.) 286 elever, 14 klasser | 15 min 1.2 km |
| Haraldsvang skole (8-10 kl.) 594 elever, 22 klasser | 19 min 1.6 km |
| Håvåsen skole (8-10 kl.) 424 elever, 16 klasser | 19 min 1.7 km |
| Vardafjell videregående skole 530 elever, 22 klasser | 2 min 0.2 km |
| Haugaland videregående skole 815 elever | 5 min 0.4 km |



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

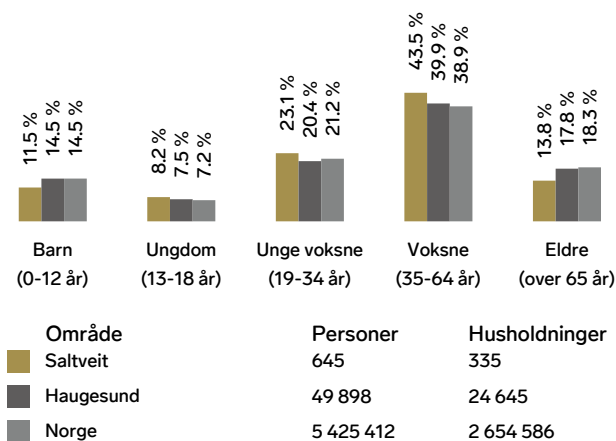
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling






Barnehager


| | |
|---|-----------------|
| Sammen Vardafjell barnehage (0-5 år) 69 barn | 5 min 0.4 km |
| Anna Nilssens Minne barnehage (0-5 år) 77 barn | 6 min 0.5 km |
| Lønneberget barnehage (1-5 år) 30 barn | 7 min 0.6 km |

Dagligvare

| | |
|--|-----------------|
| Bunnpris Karmsundgata Post i butikk | 4 min 0.4 km |
| Coop Prix Rogalandsgate | 8 min |

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel
-  3. Gående

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 86/100

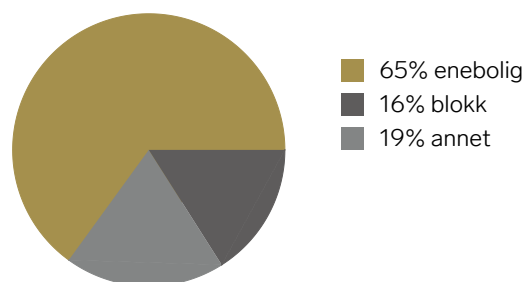
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 85/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 84/100


Sport

- | | |
|---|--|
|  Sørhaugleite balløkke | 3 min  |
| Ballspill | 0.3 km |
|  Haugaland videregående skole ballb... | 5 min  |
| Ballspill | 0.4 km |
|  Vici treningssenter | 15 min  |
|  EVO Haugesund | 15 min  |

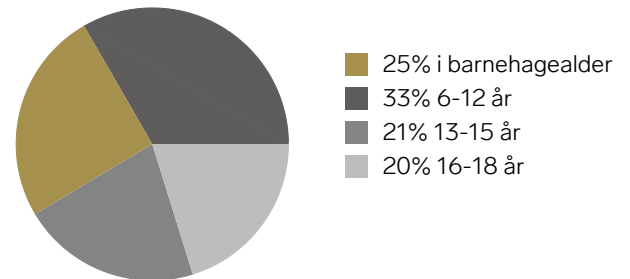
Boligmasse



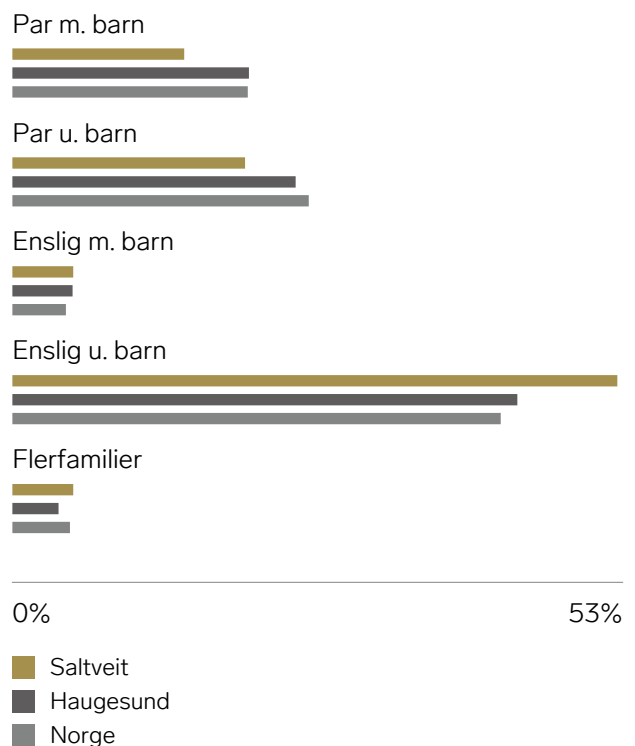
Varer/Tjenester

- | | |
|--|--|
|  Markedet | 15 min  |
|  Sjukehusapoteket i Haugesund | 11 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

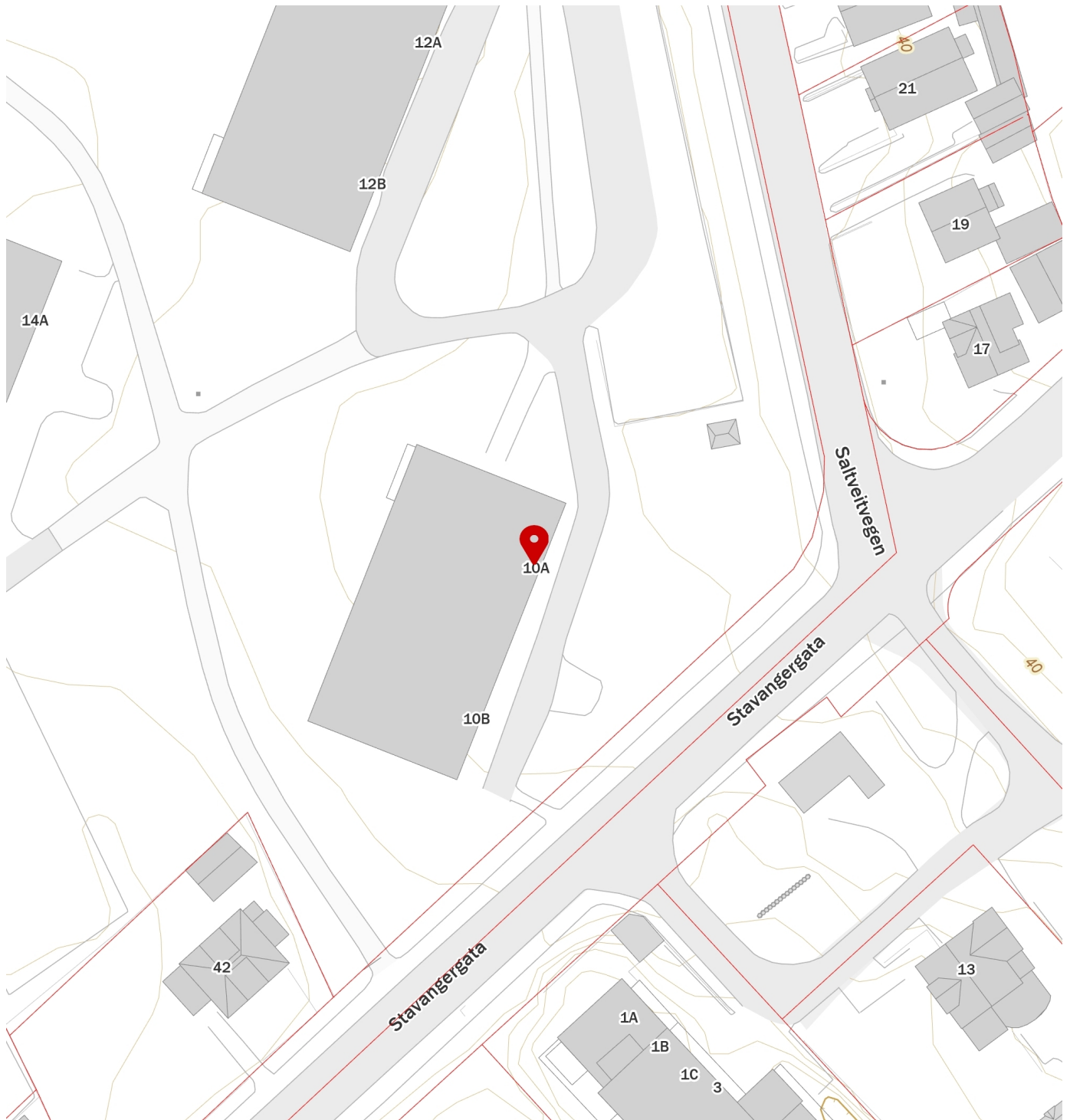
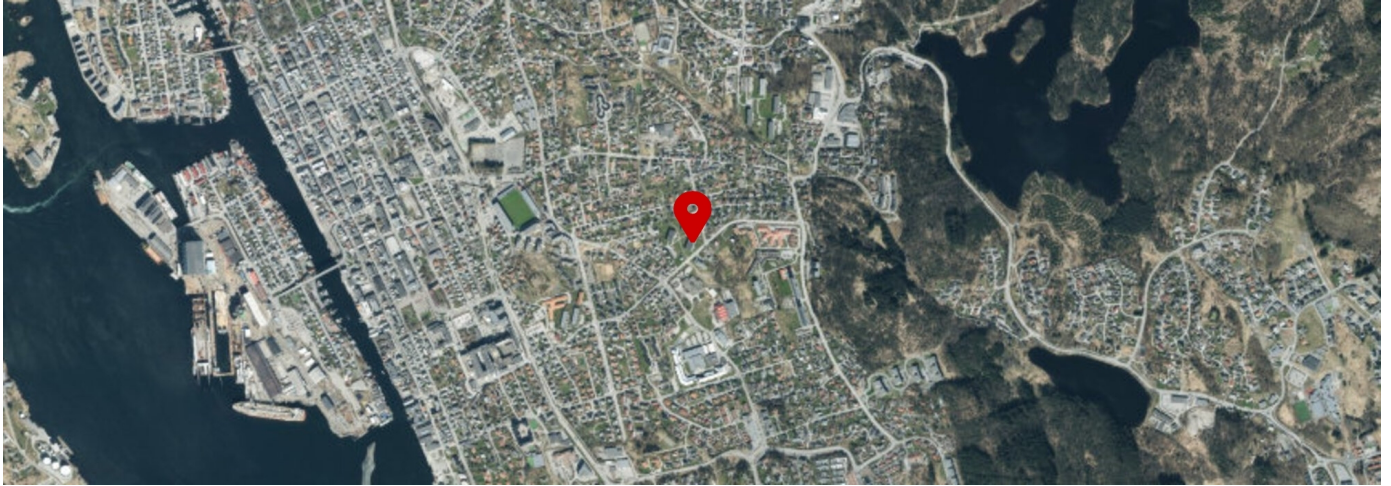


Familiesammensetning




Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 33% | 33% |
| Ikke gift | 55% | 54% |
| Separert | 10% | 9% |
| Enke/Enkemann | 1% | 4% |



Tilstandsrapport

KvalaTakst

 Leilighet

 Saltveitvegen 10 A, 5521 HAUGESUND  HAUGESUND kommune

gnr. 32, bnr. 7

Andelsnummer 1

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 06.05.2026

Rapportdato: 08.05.2026

Oppdragsnr.: 22344-1199

Referansenummer: NM1831

Foretak: Kvala Takst AS

Takstingeniør: Ingve Torgersen

Vår ref: 20260187



KvalaTakst

 **NITO**

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

Kvala Takst AS & Kvala Arkitekter AS

Kvala Takst og Kvala Arkitekter kan bistå med:

Energirådgivning/søknad om enova tilskudd, sakkyndig bistand på visning, reklamasjoner og eierskifte, tilstandsrapporter, skaderapporter samt andre takstopppdrag og rådgivning.

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

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

Rapportansvarlig



Ingve Torgersen

Uavhengig Takstingeniør

ingve@kvala.no

938 89 276



KvalaTakst

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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, annek, 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bebyggelsen består av leilighet.

Den er oppført i 1. etasje i en bygning oppført med totalt 3 etasjer og kjeller.

Leiligheten disponerer 1 parkeringsplass, samt bod i kjelleren.

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

Inngangsdør med karm av tre.

Balkongdør og vinduer med karm av PVC.

Gulv av betong.

Laminat på gulvoverflaten.

Vegger og himling i malt utførelse.

Dører med karm av tre. Dørblader i malt, glatt utførelse.

Prefabrikkert kjøkkeninnredning i malt utførelse.

Benkeplate i laminat.

Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Helfisest bad/vaskerom med plassbygd dusj.

Oppvarming av elektrisitet.

Varmekabler på bad/vaskerom.

For øvrig henvises det til tilstandsmerkninger gitt i rapporten.

Denne rapporten kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innhold av.

Det oppfordres derfor til å kontakte undertegnede takstmann vedrørende eventuelle spørsmål om innhold i rapporten.

Se ellers tilstandsrapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

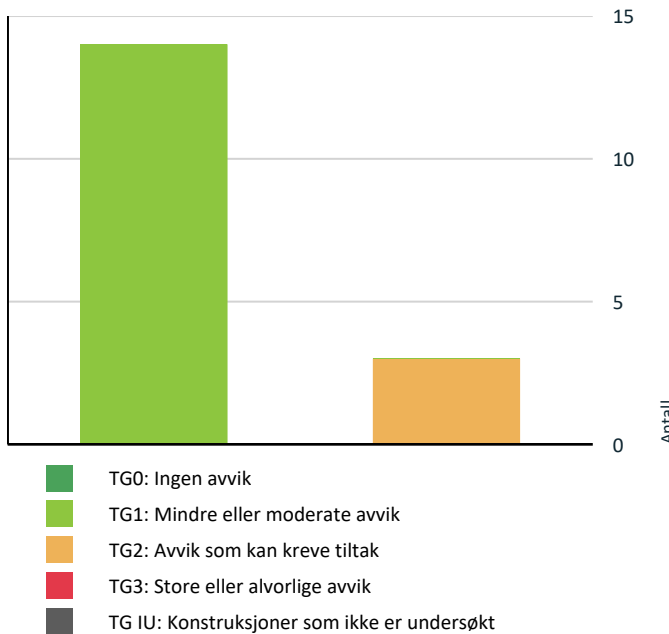
[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

⚠️ TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ⚠️ **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ⚠️ **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ⚠️ **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠️ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ⚠️ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1976

Kommentar
Ambita

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karmen av PVC.
Isolerglass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør med karm og dørbblad av tre.
Brannklassifisert B-30.

Balkongdør med karm av PVC.
Isolerglass i dørbblad.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i tilknytning til stue/kjøkken.

Oppført i betongkonstruksjon.
Tekket med PVC-duk. Avrenning til sluk.
Rekkverk av metall. Rekkverk ble målt til 102cm.
Åpning i rekkverket ble målt til 24cm.

Det ble registrert noe grønskedannelse og symptomer etter vannansamlinger (lite fall) på PVC-duk.
Det anbefales rengjøring av tekkingen.



Noe grønske og symptomer etter vannansamlinger.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Laminat på gulvoverflaten.
Malte, slette plater og malt tapet/veggfornyere på veggoverflatene.
Malte, slette plater i himlingen.

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv av betong.

Alle rom ble kontrollert for høydeforskjeller.

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.

Det ble registrert 25mm høydeforskjell i stue/kjøkken.

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.

Konsekvens:

Skjevhet i etasjeskiller kan føre til utfordringer med innredning og møblering, samt at høydeavvik kan føre til problemer med gulvbelegg, spesielt harde materialer som fliser eller parkett, som krever en jevn overflate.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med karmen av tre.
Dørblader i malt, glatt utførelse.

Dørene fremstår med normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Ukjent alder på badet.

Det vurderes å ha blitt fornyet etter 2017.

Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.

Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.

Bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt, skal være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggoverflatene.

Malte, slette plater i himlingen.

Flisarbeidene fremstår noe ufagmessig utført. Avvikene vurderes å være kosmetiske.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvoverflaten.

Rommet har elektriske varmekabler.

Fall:

- Målt fra gulv ved dørterskel til ytterkant dusj: 11mm.

- Nedsenk i dusj ble målt til 20mm.

- Lokalt fall i dusj ble målt til 19mm.

Det er ingen oppbrett av tettesjikt ved dørterskel.

Krav om oppbrett av tettesjikt ved dørterskel faller bort da fallforhold på badet innfrir preakseptert ytelse om fall over 1:100 over hele badet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert en del bom/hulrom under fliser.

Det ble også registrert en sprukket flis i dusj. Flisen vurderes å ha vært sprukket siden monteringen (knekt ved monteringen), samt noe ufagmessig utførelse av flisarbeid.

Konsekvens/tiltak

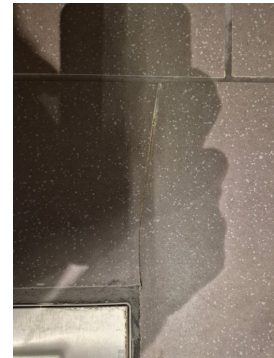
- Andre tiltak:

Det ble ikke registrert sprekke-dannelser i fuger ved befaring.

Kjøper oppfordres til jevnlig tilsyn og foreta tiltak dersom det oppstår sprekke-dannelser.

Konsekvens:

Bom/hulrom fører til at flisene er mer utsatt for brekkasje og skader.



Sprukket flis.



Kanter mellom fliser. Noe ufagmessig utført.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk i dusjen.

Tettesjiktet vurderes å være smøremembran med ukjent utførelse.

Det ble registrert slukmansjett i sluk.

Tilstandsgrad blir satt som følge av at badet vurderes å ha blitt fornyet etter 2017.



Sluk. Slukmansjett er påvist.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med heldekkende servant, plassbygd dusj, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med glatte fronter i malt utførelse.
Benkeplate i laminat.
Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

Det ble ikke observert synlig lekkasjeindikator/drenering fra fordelerskapet.

På bakgrunn av utførelsen vurderes det som sannsynlig at lekkasjevann ledes via innebygget siternekkasse og ut på gulv ved vegghengt toalett. Løsningen er ikke nærmere kontrollert.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder avløpsrør av støpejern.

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 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Ventilasjonen i leiligheten er i henhold til byggemeldingstidspunktet. Men det bemerkes at det anbefales å montere balansert ventilasjonsanlegg i henhold til dagens standard.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

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

Beskrivelse

Skrusikringer.

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

Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1976
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales en utvidet kontroll som følge av alder på anlegget.

Generell kommentar

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

Det anbefales el-tilsyn hvert 5. år.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

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

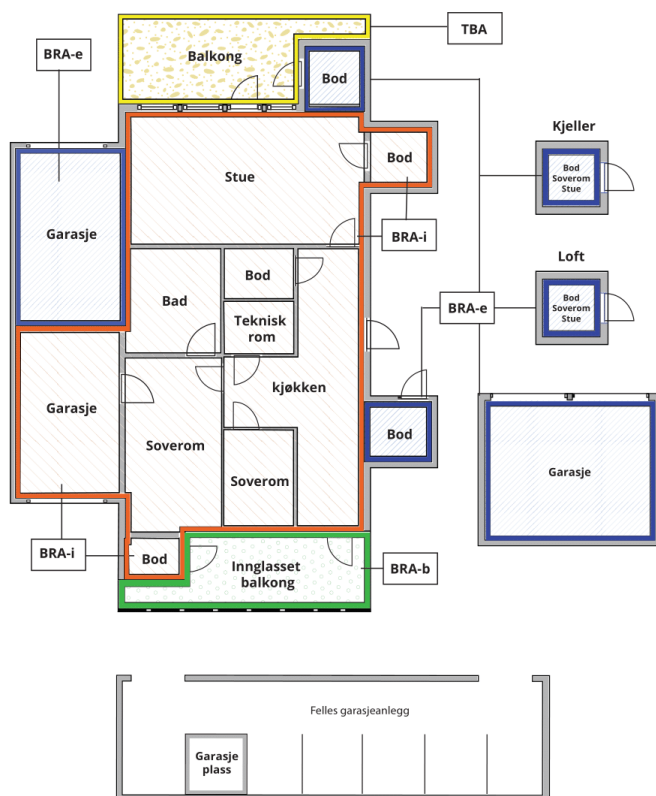
Hva er måleverdig areal?

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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1. etasje | 51 | 5 | | 56 | 10 |
| SUM | 51 | 5 | | | 10 |
| SUM BRA | 56 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje | Gang, bod/garderobe, bad/vaskerom, soverom, stue/kjøkken | Bod i kjelleren | |

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|-----------------|---------------|
| 06.5.2026 | Ingve Torgersen | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|------------------------|-------------------------|------------|
| 1106 HAUGESUND | 32 | 7 | | 0 | 15412.7 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Saltveitvegen 10 A

Hjemmelshaver

Ødegården Borettslag

Andelsobjekt

| | | | | |
|--|-----------------------------|------------------|---|--|
| Boligselskap /ØDEGÅRDEN BORETTSLAG | Org.nr. 953647516 | Leil. nr. | Forretningsfører Vestbo BBL avd. Haugesund | Eier av adkomstdokumenter Madsen Celine Tisell |
|--|-----------------------------|------------------|---|--|

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
1

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Saltveitvegen, i Haugesund kommune.
Et etablert boligområde med bebyggelse bestående av boligblokker.
Sentral beliggenhet i forhold til skole, barnehager, idrettsanlegg, turområder og butikker.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er eid som ett sameie.
Tomten er opparbeidet med plen og asfalterte uteområder.
Asfaltert felles parkering.

Tinglyste/andre forhold

Utvendig vedlikehold blir utført i regi av borettslaget.

Kommuneplan

Boligområde.

Konsesjonsplikt

Ikke konsesjonsplikt.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av leilighet.
Den er oppført i 1. etasje i en boligblokk oppført med totalt 3 etasjer og kjeller.
Leiligheten disponerer 1 parkeringsplass og bod i kjelleren.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|-------------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 07.05.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Norges Eiendommer | 06.05.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Situasjonskart | 06.05.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | | Ikke gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 08.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige 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 rekkverkhøyder/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 dampsperran 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 sokkeetasje) 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 tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: 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 omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- 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.

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](#)

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet med NS 3600:2018 som grunnlag.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|--------|
| Meglerfirma | |
| Meglerhuset Rele Karmøy AS | |
| Oppdragsnr. | |
| 2-0039/26 | |
| Selger 1 navn | |
| Celine Tisell Madsen | |
| Gateadresse | |
| Saltveitvegen 10A | |
| Poststed | Postnr |
| HAUGESUND | 5521 |
| Er det dødsbo? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| | |
| Er det salg ved fullmakt? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | |
| | |
| Har du kjennskap til eiendommen? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Når kjøpte du boligen? | |
| År | 2025 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 1 |
| Antall måneder | 1 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringsselskap | |
| Polise/avtalenr. | |

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Er en sprekk i dusjen, rett ved sluket. Har vært der fra min far kjøpte leiligheten

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Arbeid på ventil i forbindelse med fasaden

Arbeid utført av

Ansatt av borettslag

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Lade boks for borettslag på parkering

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, tømmerarbeid 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

Oppusning av fasade

Arbeid utført av

Borettslaget ansatt

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

Nei Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 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

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 eiendomsmeglere 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.

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|----------------|--|----------------------------|--|
| Celine Madsen | c8542ab87a564c5cec06 b2f79ab88de5f35c5fbf | 07.05.2026 13:02:29 UTC | Signer authenticated by One time code |

- 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>



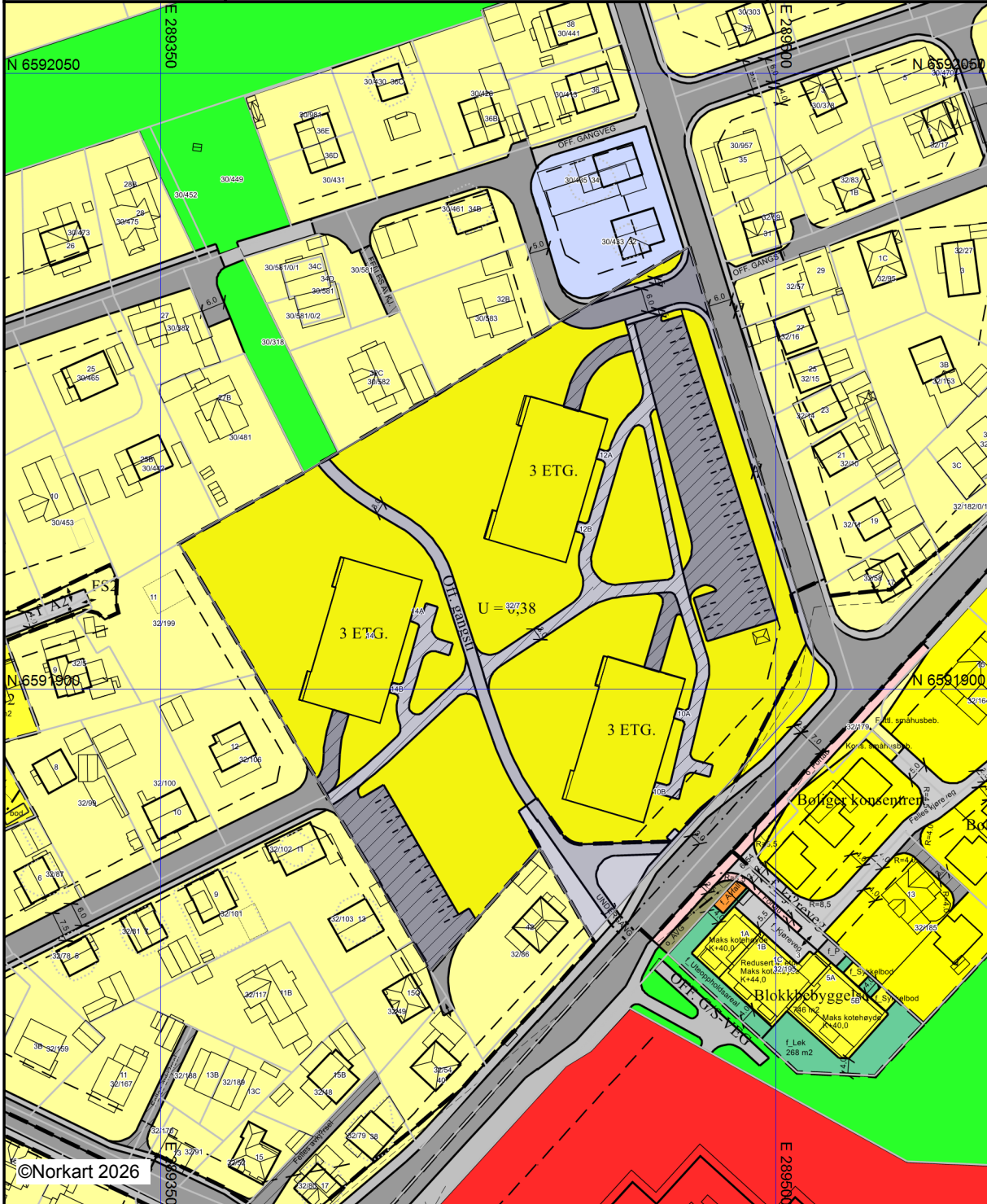
Hagesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 32/7
Adresse: Saltveitvegen 10A
Utskriftsdato: 04.05.2026
Målestokk: 1:1500



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring


















Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

Reguleringsplan PBL 2008

| | |
|---|--|
|  | Sikringsonegrense |
|  | Infrastrukturgrense |
|  | Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse |
|  | Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse |
|  | Boligbebyggelse - blokkbebyggelse |
|  | Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse |
|  | Renovasjonsanlegg |
|  | Uteoppholdsareal |
|  | Lekeplass |
|  | Veg |
|  | Kjøreveg |
|  | Fortau |
|  | Annen veggrunn - grøntareal |
|  | Parkering |
|  | Sikringsone - Frisikt |
|  | Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr. |

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

| | |
|---|--|
|  | Regulerings- og bebyggelsesplanområde |
|  | Planens begrensning |
|  | Formålsgrense |
|  | Regulert tomtegrense |
|  | Byggegrense |
|  | Planlagt bebyggelse |
|  | Bebyggelse som inngår i planen |
|  | Regulert senterlinje |
|  | Frisiktslinje |
|  | Regulert kantkjørebane |
|  | Regulert parkeringsfelt |
|  | Regulert fotgjengerfelt |
|  | Tunnel |
|  | Målelinje/Avstandslinje |
|  | Stenging av avkjørsel |
|  | Avkjørsel |
|  | Tunnelåpning |
| Abc | Påskrift reguleringsformål/arealformål |
| Abc | Påskrift utnyttning |
| Abc | Påskrift bredde |
| Abc | Påskrift radius |
| Abc | Påskrift plantilbehør |



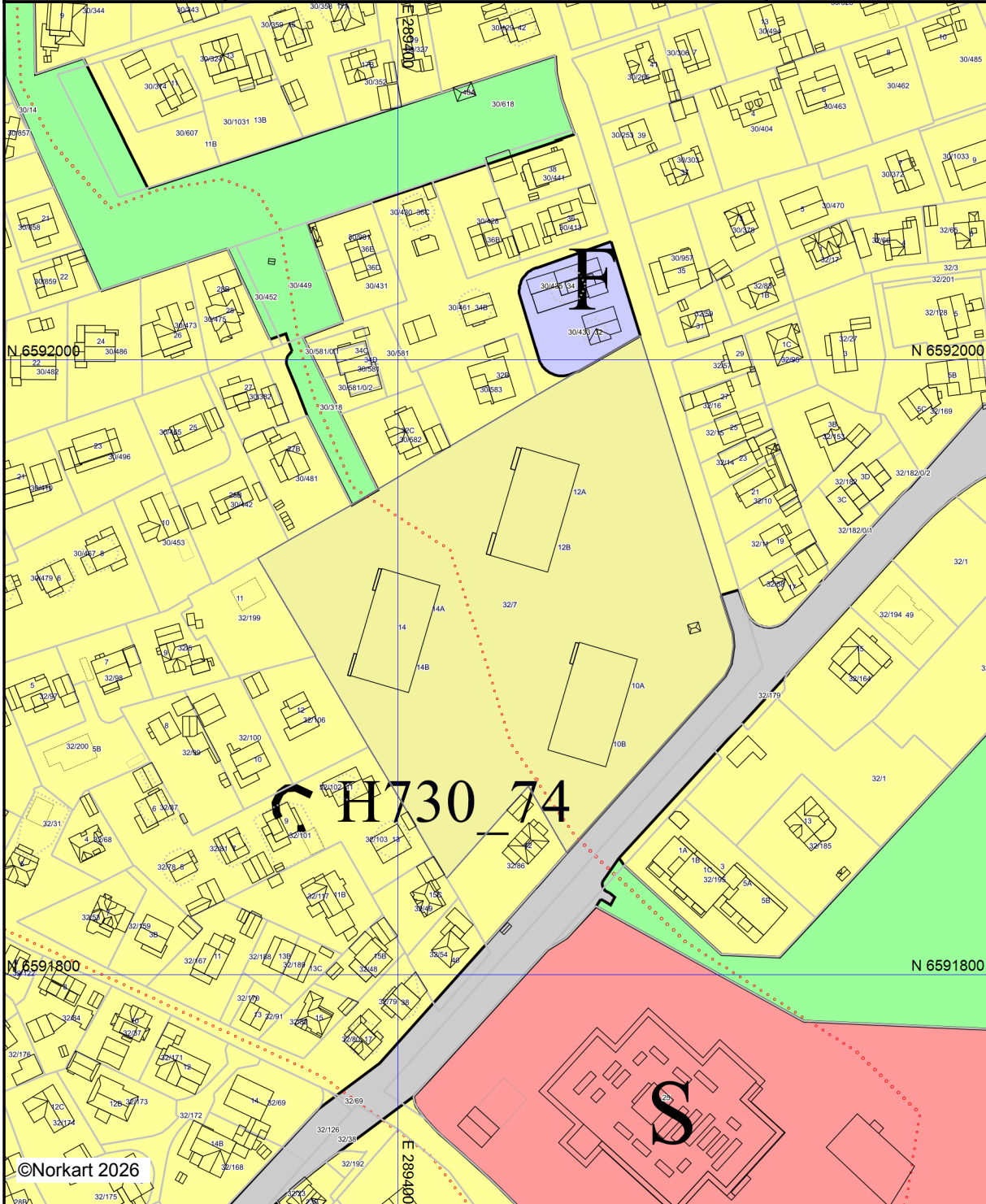
Hagesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 32/7
Adresse: Saltveitvegen 10A
Utskriftsdato: 04.05.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32










©Norkart 2026







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 utgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Sykkelveg - framtidig
-  Kollektivtrase - nåværende
-  Påskrift områdenavn
-  Påskrift arealformål/arealbruk



Haugesund kommune

Adresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund

Telefon: 52 74 30 00

Utskriftsdato: 04.05.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Haugesund kommune

| | | | | | | | | | |
|------------|-----------------------------------|----------|----|----------|---|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 1106 | Gårdsnr. | 32 | Bruksnr. | 7 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Saltveitvegen 10A, 5521 HAUGESUND | | | | | | | | |

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|----------------|--|
| Id | 1106plan-kp3 |
| Navn | Kommuneplanens arealdel 2014-2030 |
| Plantype | Kommuneplanens arealdel |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 09.09.2015 |
| Bestemmelser | https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/4196/Kommuneplan%202014-2030%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer_datert%20060417.pdf https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/10368/Veileder%20for%20uterom%20vedtatt%2009-09-2015.pdf |
| Delarealer | Delareal 15 413 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende |

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|------|-----------------------------------|
| Id | 202203 |
| Navn | Kommuneplanens arealdel 2023-2033 |

| | |
|-----------------|-------------------------|
| Status | Planforslag |
| Plantype | Kommuneplanens arealdel |

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------------------|---|
| Id | RL865 |
| Navn | Reguleringsendring for Saltvedt - Ødegaarden, Gnr. 32, Bnr. 7 |
| Plantype | Eldre reguleringsplan |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 23.10.1975 |

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/1186/RL865.pdf>

| | | |
|-------------------|-----------------|------------------------------|
| Delarealer | Delareal | 11 175 m ² |
| | Formål | Konsentrert småhusbebyggelse |

| | |
|-----------------|--------------------|
| Delareal | 951 m ² |
| Formål | Felles gangareal |

| | |
|-----------------|--------------------|
| Delareal | 251 m ² |
| Formål | Felles avkjørsel |

| | |
|-----------------|--------------------|
| Delareal | 220 m ² |
| Formål | Kjørevei |

| | |
|-----------------|--------------------|
| Delareal | 477 m ² |
| Formål | Gang-/sykkelvei |

| | |
|-----------------|------------------------|
| Delareal | 1 720 m ² |
| Formål | Felles parkeringsplass |

| | |
|-----------------------|--|
| Id | RL918 |
| Navn | Stavangerg fra Rogalandg til Saltveitv |
| Plantype | Eldre reguleringsplan |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 17.01.1979 |

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/1202/RL918.pdf>

| | | |
|-------------------|-----------------|--------------------|
| Delarealer | Delareal | 257 m ² |
| | Formål | Annen veigrunn |

| | |
|-----------------|--------------------|
| Delareal | 239 m ² |
| Formål | Gangvei |

| | |
|-----------------|------------------------------|
| Delareal | 119 m ² |
| Formål | Konsentrert småhusbebyggelse |



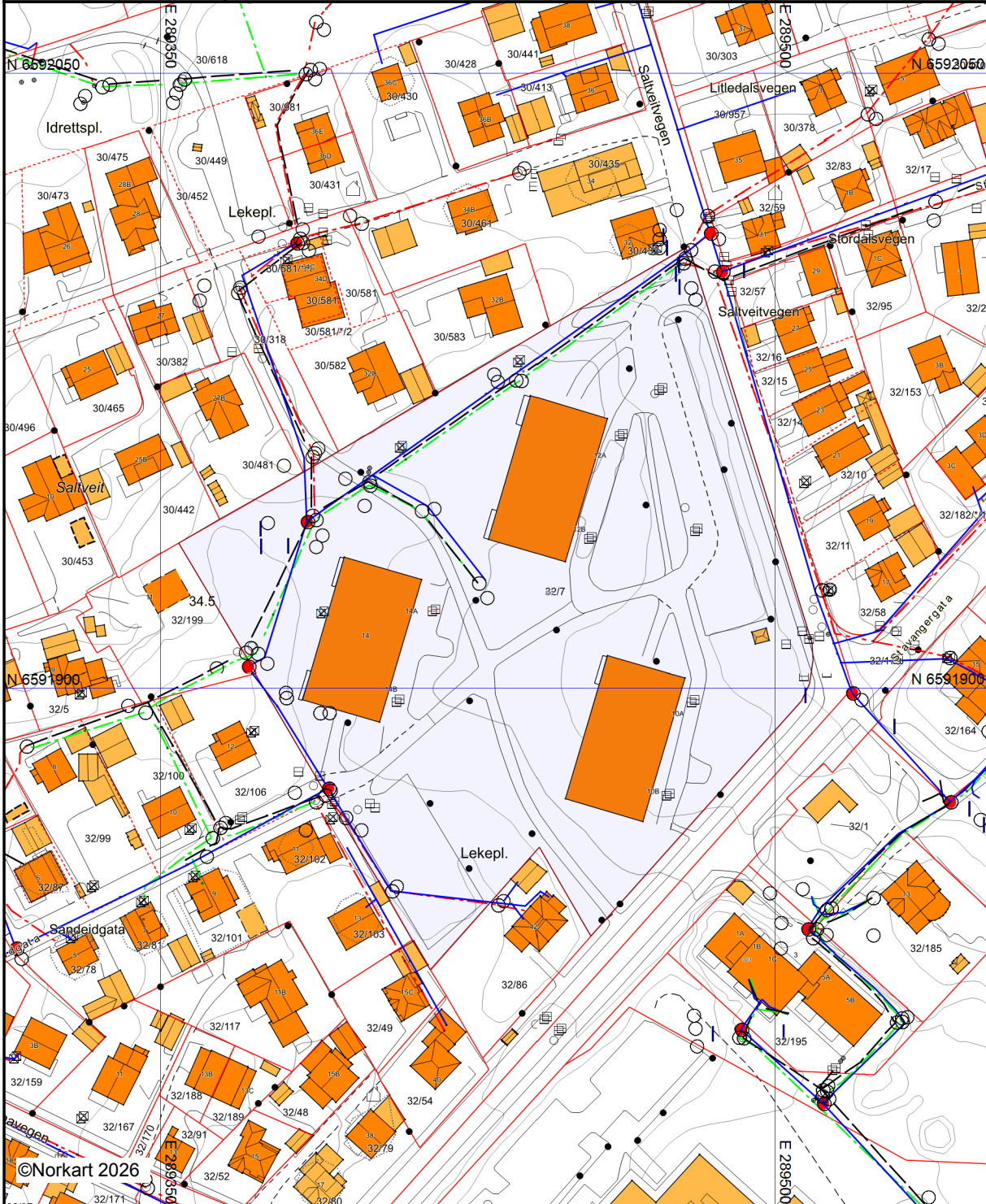
Haugesund kommune

Grunnkart

Eiendom: 32/7
Adresse: Saltveitvegen 10A
Dato: 04.05.2026
Målestokk: 1:1500



UTM-32



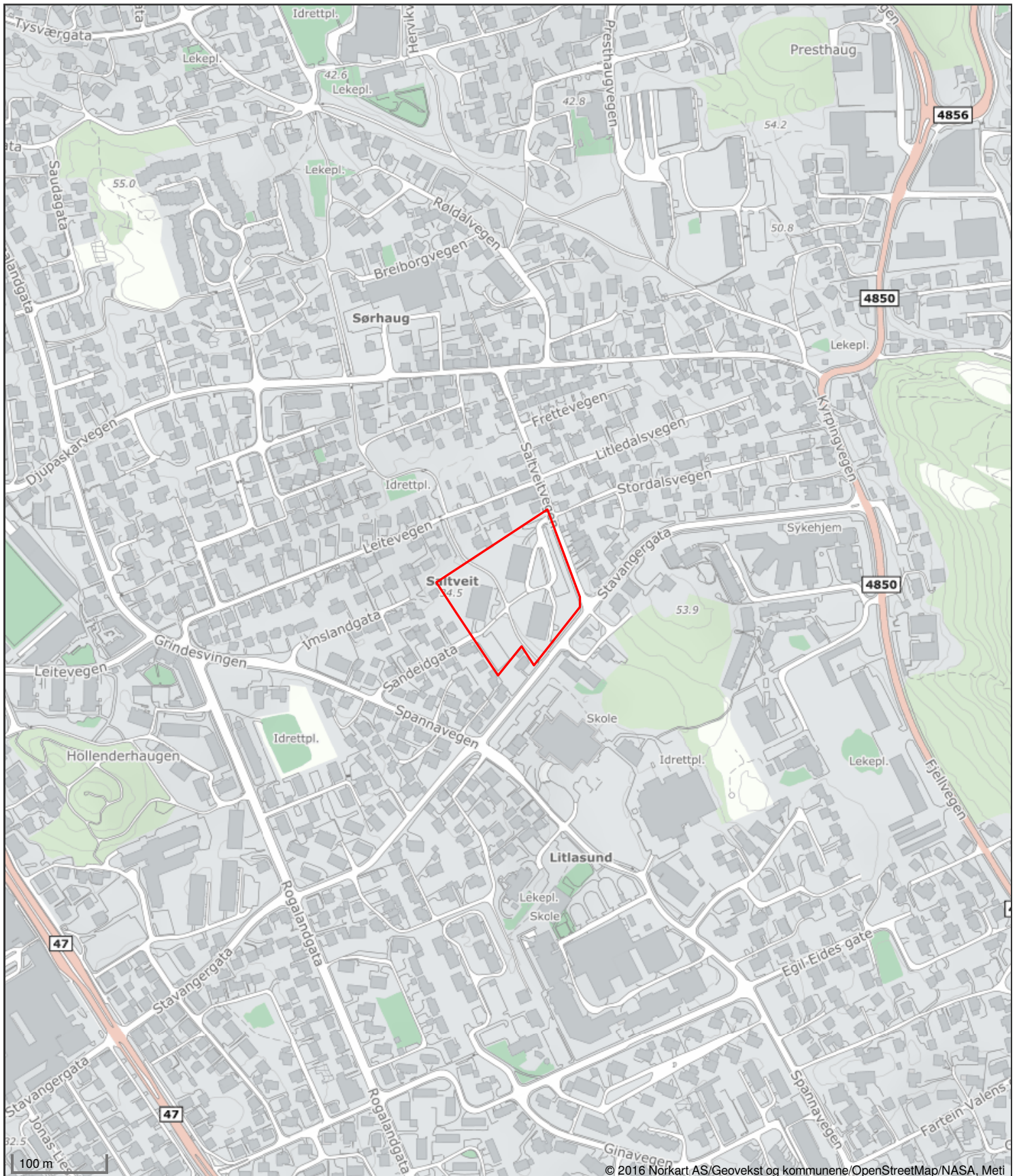
©Norkart 2026

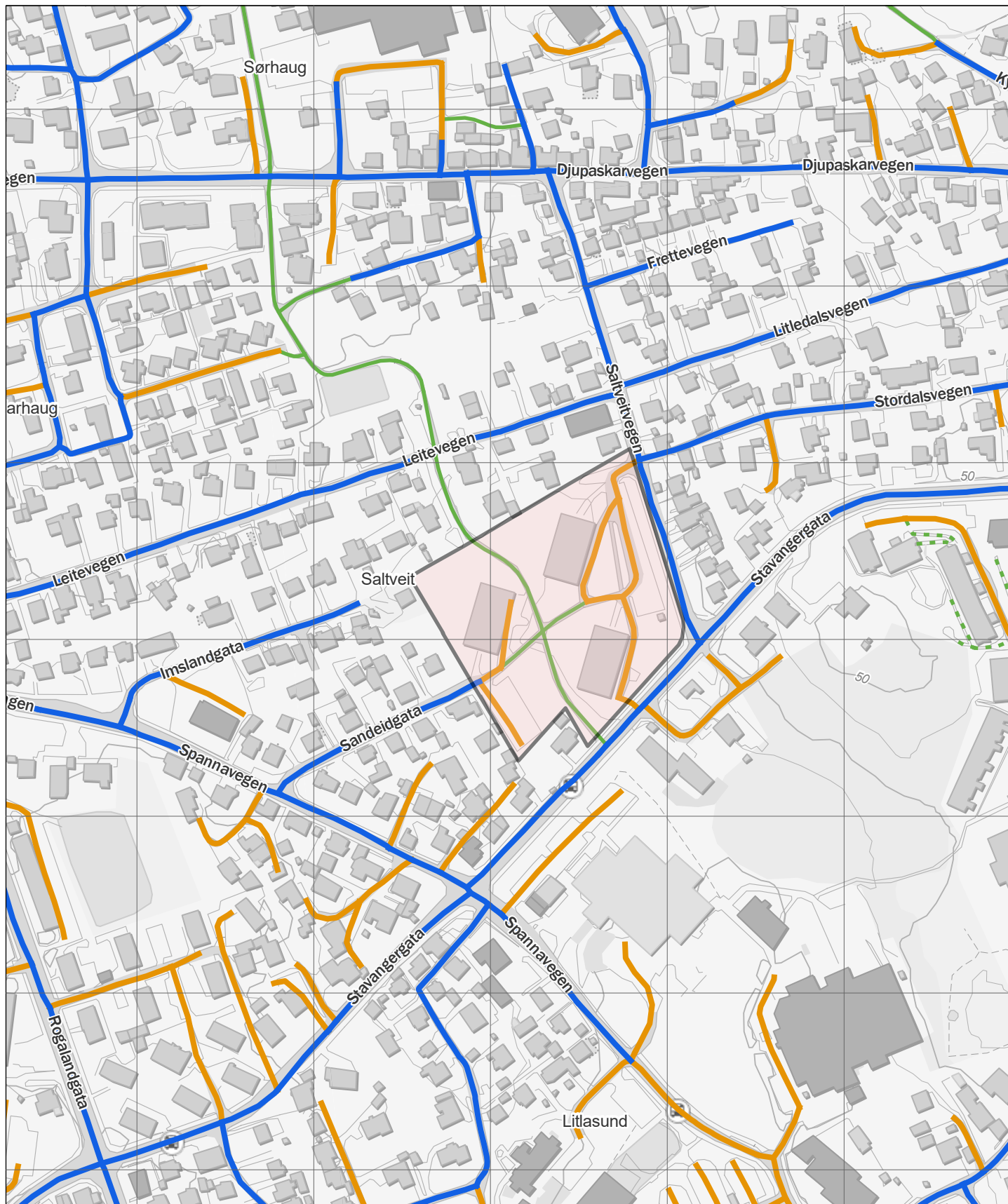
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

Tegnforklaring



Oversiktskart for eiendom 1106 - 32/7//





| | | | | | |
|-------------------|-----------------|-------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| Europaveg | Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg | Gang- og sykkelveg |
| Tunnel, Europaveg | Tunnel, riksveg | Tunnel, fylkesveg | Tunnel, kommunal veg | Tunnel, privat veg | Annet gangareal |
| | | | Skogsbilveg | | Bilferje |
| | | | | | Annet |

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | | |
|------------------------|---|--------------------|---------|-------------|
| Matrikkelenhet: | Gårdsnr 32, Bruksnr 7 | Kommune: | 1106 | Haugesund |
| Adresse: | | Grunnkrets: | 605 | Ødegaarden |
| Veiadresse: | Saltveitvegen 10 A, gatenr 1990 5521 Haugesund | Valgkrets: | 4 | Haraldsvang |
| | | Kirkesogn: | 6050101 | Vår Frelser |
| | | Tettsted: | 4532 | Haugesund |
| Veiadresse: | Saltveitvegen 10 B, gatenr 1990 5521 Haugesund | | | |
| Veiadresse: | Saltveitvegen 12 A, gatenr 1990 5521 Haugesund | | | |
| Veiadresse: | Saltveitvegen 12 B, gatenr 1990 5521 Haugesund | | | |
| Veiadresse: | Sandeidgata 14, gatenr 2000 5521 Haugesund | | | |
| Veiadresse: | Sandeidgata 14 A, gatenr 2000 5521 Haugesund | | | |
| Veiadresse: | Sandeidgata 14 B, gatenr 2000 5521 Haugesund | | | |

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

| | | | | | |
|-------------------------|--------------------|------------------------|------|---------------------------|-----|
| Type: | Best. grunneiendom | Tinglyst: | Ja | Reg.landbruksreg.: | Nei |
| Bruksnavn: | Ødegården | Matrikkelført: | Ja | Antall teiger: | 1 |
| Etableringsdato: | | Har festegrund: | Nei | Seksjonert: | Nei |
| Areal: | 15 412,7 kvm | Skyld: | 0,42 | | |
| Arealkilde: | Beregnet Areal | | | | |
| Arealmerknad: | | | | | |

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

| Type | Dato | Rolle | Matrikkel | Arealendring | |
|----------------------|----------------|--------------|------------------|---------------------|-----------|
| Oppmålingsforretning | Forretning: | 05.09.2016 | Avgiver | 1106/32/5 | -892,9 |
| | Matrikkelført: | 09.09.2016 | Berørt | 1106/30/442 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1106/30/453 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1106/32/7 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1106/32/100 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1106/32/106 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 1106/32/199 | 892,8 |
| Skylddeling | Forretning: | 25.09.1939 | Avgiver | 1106/32/7 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 1106/32/86 | 0,0 |
| Skylddeling | Forretning: | | Avgiver | 1106/32/2 | -15 408,8 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 1106/32/7 | 15 408,8 |

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 3: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Nr | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|------------------|-------|-------|-----|-------------|------------|-----|----|
| Sandeidgata 14 A | H0101 | Bolig | | Kjøkken | | | |
| Sandeidgata 14 A | H0102 | Bolig | | Kjøkken | | | |
| Sandeidgata 14 A | H0103 | Bolig | | Kjøkken | | | |
| Sandeidgata 14 A | H0104 | Bolig | | Kjøkken | | | |
| Sandeidgata 14 A | H0105 | Bolig | | Kjøkken | | | |
| Sandeidgata 14 A | H0201 | Bolig | | Kjøkken | | | |
| Sandeidgata 14 A | H0202 | Bolig | | Kjøkken | | | |
| Sandeidgata 14 A | H0203 | Bolig | | Kjøkken | | | |
| Sandeidgata 14 A | H0204 | Bolig | | Kjøkken | | | |
| Sandeidgata 14 A | H0205 | Bolig | | Kjøkken | | | |
| Sandeidgata 14 A | H0301 | Bolig | | Kjøkken | | | |
| Sandeidgata 14 A | H0302 | Bolig | | Kjøkken | | | |
| Sandeidgata 14 A | H0303 | Bolig | | Kjøkken | | | |
| Sandeidgata 14 A | H0304 | Bolig | | Kjøkken | | | |
| Sandeidgata 14 A | H0305 | Bolig | | Kjøkken | | | |
| Sandeidgata 14 B | H0101 | Bolig | | Kjøkken | | | |
| Sandeidgata 14 B | H0102 | Bolig | | Kjøkken | | | |
| Sandeidgata 14 B | H0103 | Bolig | | Kjøkken | | | |
| Sandeidgata 14 B | H0104 | Bolig | | Kjøkken | | | |
| Sandeidgata 14 B | H0201 | Bolig | | Kjøkken | | | |
| Sandeidgata 14 B | H0202 | Bolig | | Kjøkken | | | |
| Sandeidgata 14 B | H0203 | Bolig | | Kjøkken | | | |
| Sandeidgata 14 B | H0204 | Bolig | | Kjøkken | | | |
| Sandeidgata 14 B | H0301 | Bolig | | Kjøkken | | | |
| Sandeidgata 14 B | H0302 | Bolig | | Kjøkken | | | |
| Sandeidgata 14 B | H0303 | Bolig | | Kjøkken | | | |
| Sandeidgata 14 B | H0304 | Bolig | | Kjøkken | | | |

Bygningsopplysninger:

| | | | | |
|-----------------|--------------|---------------|-----------------------|----|
| Næringsgruppe: | Ikke oppgitt | Bebygd areal: | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | | | Antall boliger: | 27 |
| Bygningsnr: | 171114780 | | Antall etasjer: | 3 |

Etasjeopplysninger:

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 | 9 | | | | | | | | |
| H02 | 9 | | | | | | | | |
| H03 | 9 | | | | | | | | |

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Nr | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|--------------------|-------|-------|-----|-------------|------------|-----|----|
| Saltveitvegen 10 A | H0101 | Bolig | | Kjøkken | | | |
| Saltveitvegen 10 A | H0102 | Bolig | | Kjøkken | | | |
| Saltveitvegen 10 A | H0103 | Bolig | | Kjøkken | | | |
| Saltveitvegen 10 A | H0104 | Bolig | | Kjøkken | | | |
| Saltveitvegen 10 A | H0105 | Bolig | | Kjøkken | | | |
| Saltveitvegen 10 A | H0201 | Bolig | | Kjøkken | | | |
| Saltveitvegen 10 A | H0202 | Bolig | | Kjøkken | | | |
| Saltveitvegen 10 A | H0203 | Bolig | | Kjøkken | | | |
| Saltveitvegen 10 A | H0204 | Bolig | | Kjøkken | | | |
| Saltveitvegen 10 A | H0205 | Bolig | | Kjøkken | | | |
| Saltveitvegen 10 A | H0301 | Bolig | | Kjøkken | | | |

| | | | |
|--------------------|-------|-------|---------|
| Saltveitvegen 10 A | H0302 | Bolig | Kjøkken |
| Saltveitvegen 10 A | H0303 | Bolig | Kjøkken |
| Saltveitvegen 10 A | H0304 | Bolig | Kjøkken |
| Saltveitvegen 10 A | H0305 | Bolig | Kjøkken |
| Saltveitvegen 10 B | H0101 | Bolig | Kjøkken |
| Saltveitvegen 10 B | H0102 | Bolig | Kjøkken |
| Saltveitvegen 10 B | H0103 | Bolig | Kjøkken |
| Saltveitvegen 10 B | H0104 | Bolig | Kjøkken |
| Saltveitvegen 10 B | H0201 | Bolig | Kjøkken |
| Saltveitvegen 10 B | H0202 | Bolig | Kjøkken |
| Saltveitvegen 10 B | H0203 | Bolig | Kjøkken |
| Saltveitvegen 10 B | H0204 | Bolig | Kjøkken |
| Saltveitvegen 10 B | H0301 | Bolig | Kjøkken |
| Saltveitvegen 10 B | H0302 | Bolig | Kjøkken |
| Saltveitvegen 10 B | H0303 | Bolig | Kjøkken |
| Saltveitvegen 10 B | H0304 | Bolig | Kjøkken |

Bygningsopplysninger:

| | | | |
|-----------------|--------------|---------------|-----------------------|
| Næringsgruppe: | Ikke oppgitt | Bebygd areal: | Rammetillatelse: |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | Igangset.till.: |
| Energikilde: | | BRA annet: | Ferdigattest: |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | Midl. brukstil.: |
| Avløp: | | Har heis: | Nei Tatt ibruk (GAB): |
| Vannforsyning: | | | Antall boliger: 27 |
| Bygningsnr: | 171114799 | | Antall etasjer: 3 |

Etasjeopplysninger:

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 | 9 | | | | | | | | |
| H02 | 9 | | | | | | | | |
| H03 | 9 | | | | | | | | |

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Nr | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|--------------------|-------|-------|-----|-------------|------------|-----|----|
| Saltveitvegen 12 A | H0101 | Bolig | | Kjøkken | | | |
| Saltveitvegen 12 A | H0102 | Bolig | | Kjøkken | | | |
| Saltveitvegen 12 A | H0103 | Bolig | | Kjøkken | | | |
| Saltveitvegen 12 A | H0104 | Bolig | | Kjøkken | | | |
| Saltveitvegen 12 A | H0105 | Bolig | | Kjøkken | | | |
| Saltveitvegen 12 A | H0201 | Bolig | | Kjøkken | | | |
| Saltveitvegen 12 A | H0202 | Bolig | | Kjøkken | | | |
| Saltveitvegen 12 A | H0203 | Bolig | | Kjøkken | | | |
| Saltveitvegen 12 A | H0204 | Bolig | | Kjøkken | | | |
| Saltveitvegen 12 A | H0205 | Bolig | | Kjøkken | | | |
| Saltveitvegen 12 A | H0301 | Bolig | | Kjøkken | | | |
| Saltveitvegen 12 A | H0302 | Bolig | | Kjøkken | | | |
| Saltveitvegen 12 A | H0303 | Bolig | | Kjøkken | | | |
| Saltveitvegen 12 A | H0304 | Bolig | | Kjøkken | | | |
| Saltveitvegen 12 A | H0305 | Bolig | | Kjøkken | | | |
| Saltveitvegen 12 B | H0101 | Bolig | | Kjøkken | | | |
| Saltveitvegen 12 B | H0102 | Bolig | | Kjøkken | | | |
| Saltveitvegen 12 B | H0103 | Bolig | | Kjøkken | | | |
| Saltveitvegen 12 B | H0104 | Bolig | | Kjøkken | | | |
| Saltveitvegen 12 B | H0201 | Bolig | | Kjøkken | | | |
| Saltveitvegen 12 B | H0202 | Bolig | | Kjøkken | | | |
| Saltveitvegen 12 B | H0203 | Bolig | | Kjøkken | | | |
| Saltveitvegen 12 B | H0204 | Bolig | | Kjøkken | | | |
| Saltveitvegen 12 B | H0301 | Bolig | | Kjøkken | | | |
| Saltveitvegen 12 B | H0302 | Bolig | | Kjøkken | | | |
| Saltveitvegen 12 B | H0303 | Bolig | | Kjøkken | | | |
| Saltveitvegen 12 B | H0304 | Bolig | | Kjøkken | | | |

Bygningsopplysninger:

| | | | | |
|-----------------|--------------|---------------|-----------------------|----|
| Næringsgruppe: | Ikke oppgitt | Bebygd areal: | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | | | Antall boliger: | 27 |
| Bygningsnr: | 171114802 | | Antall etasjer: | 3 |

Etasjeopplysninger:

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 | 9 | | | | | | | | |
| H02 | 9 | | | | | | | | |
| H03 | 9 | | | | | | | | |

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

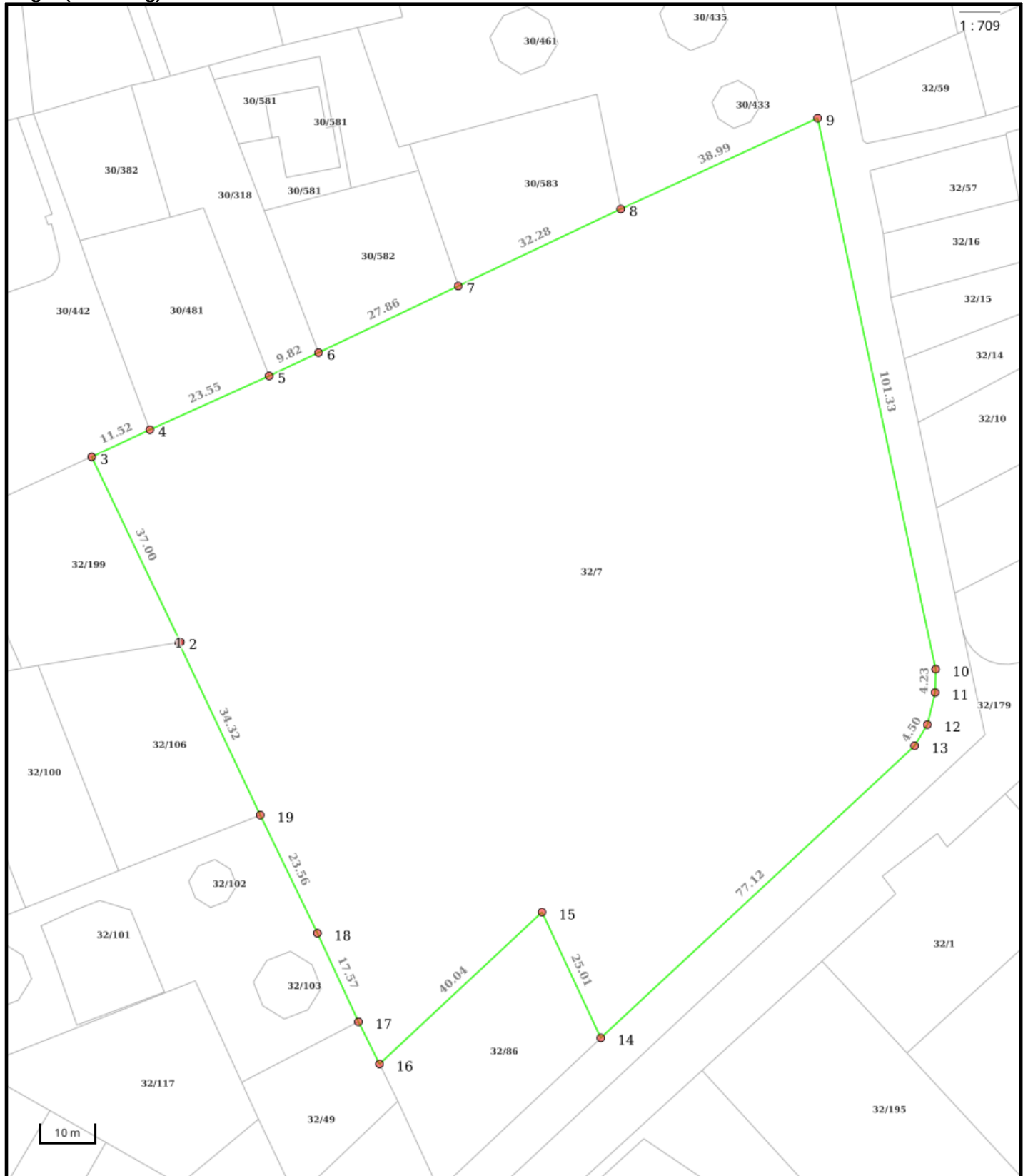
Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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:** 15 412,70m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

| Punkt | Nord | Øst | Lengde ¹ | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|-------|--------------|------------|---------------------|-------------|-------------|--------|------------------|-------------|-----------------|
| 1 | 6 591 903,60 | 289 373,01 | 0,24m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 2 | 6 591 903,64 | 289 373,25 | 37,00m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 3 | 6 591 935,45 | 289 354,36 | 11,52m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 4 | 6 591 941,21 | 289 364,34 | 23,55m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 5 | 6 591 952,76 | 289 384,86 | 9,82m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 6 | 6 591 957,76 | 289 393,31 | 27,86m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 7 | 6 591 971,96 | 289 417,28 | 32,28m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 8 | 6 591 988,38 | 289 445,07 | 38,99m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 9 | 6 592 007,86 | 289 478,85 | 101,33m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 10 | 6 591 911,10 | 289 508,94 | 4,23m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 11 | 6 591 906,88 | 289 509,24 | 5,87m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 12 | 6 591 901,08 | 289 508,35 | 4,50m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 13 | 6 591 897,02 | 289 506,42 | 77,12m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 14 | 6 591 839,59 | 289 454,95 | 25,01m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 15 | 6 591 861,24 | 289 442,43 | 40,04m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 16 | 6 591 831,33 | 289 415,81 | 8,55m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 17 | 6 591 838,62 | 289 411,35 | 17,57m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 18 | 6 591 853,83 | 289 402,55 | 23,56m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 19 | 6 591 873,99 | 289 390,36 | 34,32m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |

(*) 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.

Ferdigattest.

Byggemelding av X 9/1-1976 vedr. Nybygg - Boligblokk

på nr. 10 Saltveitvegen

Byggherre Haugesund Boligbyggelag

Ansvarsh. Leif Røthing

godkjent 3/3-76 sak 223/76 Dep.

Huset er oppført overensstemmende med bygningsloven i ~~tre/mur~~/betongi 3 etasjer + kjeller + ~~xxxx~~loftBebygget grunnflate 692 m² + garasje for biler m²Bygget inneholder
og følgende leiligheter og rom:

| I etasje nr. | Antall leiligheter | å rom | Kjøkken | Bad | W. C. | Kontor | Butikker | Verksted |
|--------------|--------------------|-------------|----------|------|-------|--------|----------|----------|
| I | 6 | 3 | 1 | Dusj | 1 | | | |
| II | 21 | 2 | 1 | " | 1 | | | |
| III | | | | | | | | |
| Kjeller | | Garasje for | 18 biler | | | | | |

Oppvarming: Elektrisk

Loddpiper:

Ildsteder: I kjelleren:

I 1ste etasje:

I 2nen etasje:

I 3dje etasje:

på loft:

i 4de etasje:

i 5te etasje:

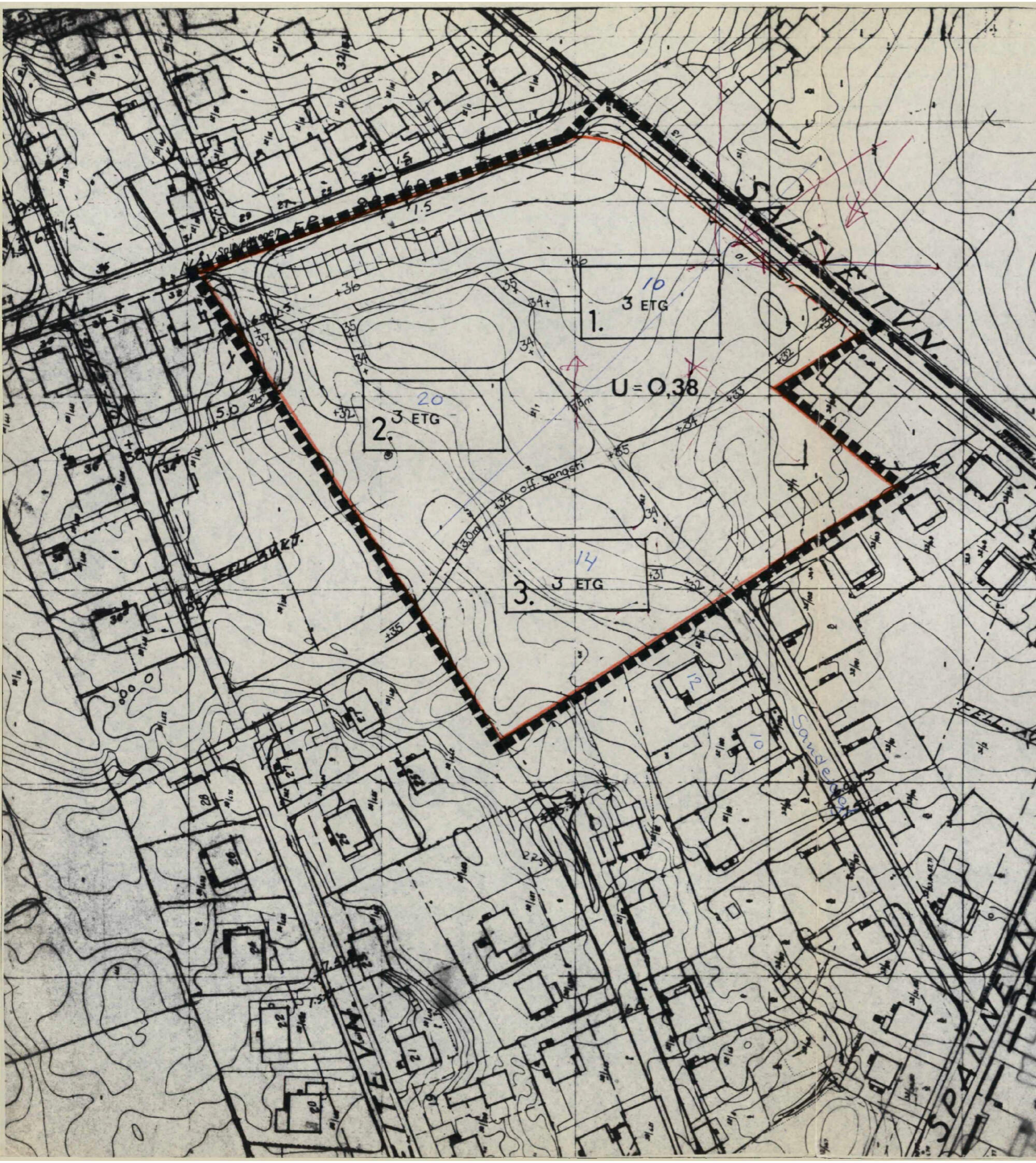
Haugesund, den 12. januar 1978.

| | |
|---|------------|
| BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN HAUGESUND | |
| Dato: | 18. 01. 78 |
| ARKIVNR. | SAKNR. |
| 504/3942 | |

Per Frøiland
Per Frøiland
Bygningssjef.

Sendes: Byggherren ved den ansvarshavende.

Magne J. Monsen
Magne J. Monsen
Bygningsspektør



REGULERINGSENDRING
G.NR 32 B.NR 7 RL 865

- REGULERINGSGRENSE
- KONSENTRERT BEBYGGELSE
- VEGER
- GANG-OG SYKKELVEGER

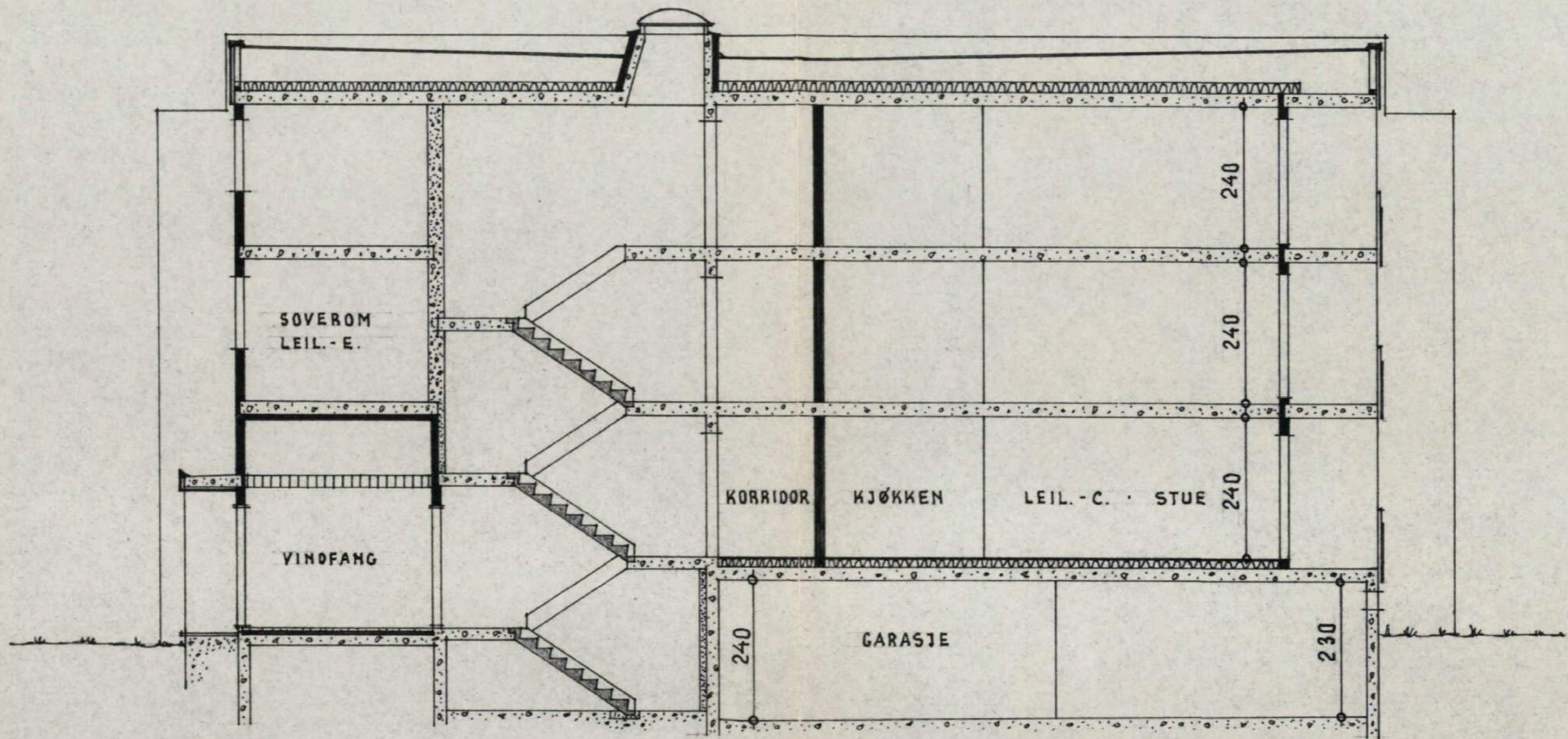


NORD MÅL 1:1000

HAUGESUND REGULERINGSVESEN 29.5.1975./ 15.7.1975 *L.S.*
 BEHANDLET BYGNINGSRÅDET 4.6.1975.
 UTLAGT 18.6-14.7.1975.
 BYGNINGSRÅDET 20.8.1975.
 BYSTYRET 23.10.1975.
 STADFESTET

Grunn

[Signature]



HUGESUND BYGNINGSRÅD
 40/76 - 9/1 -
 3/3
 223/76

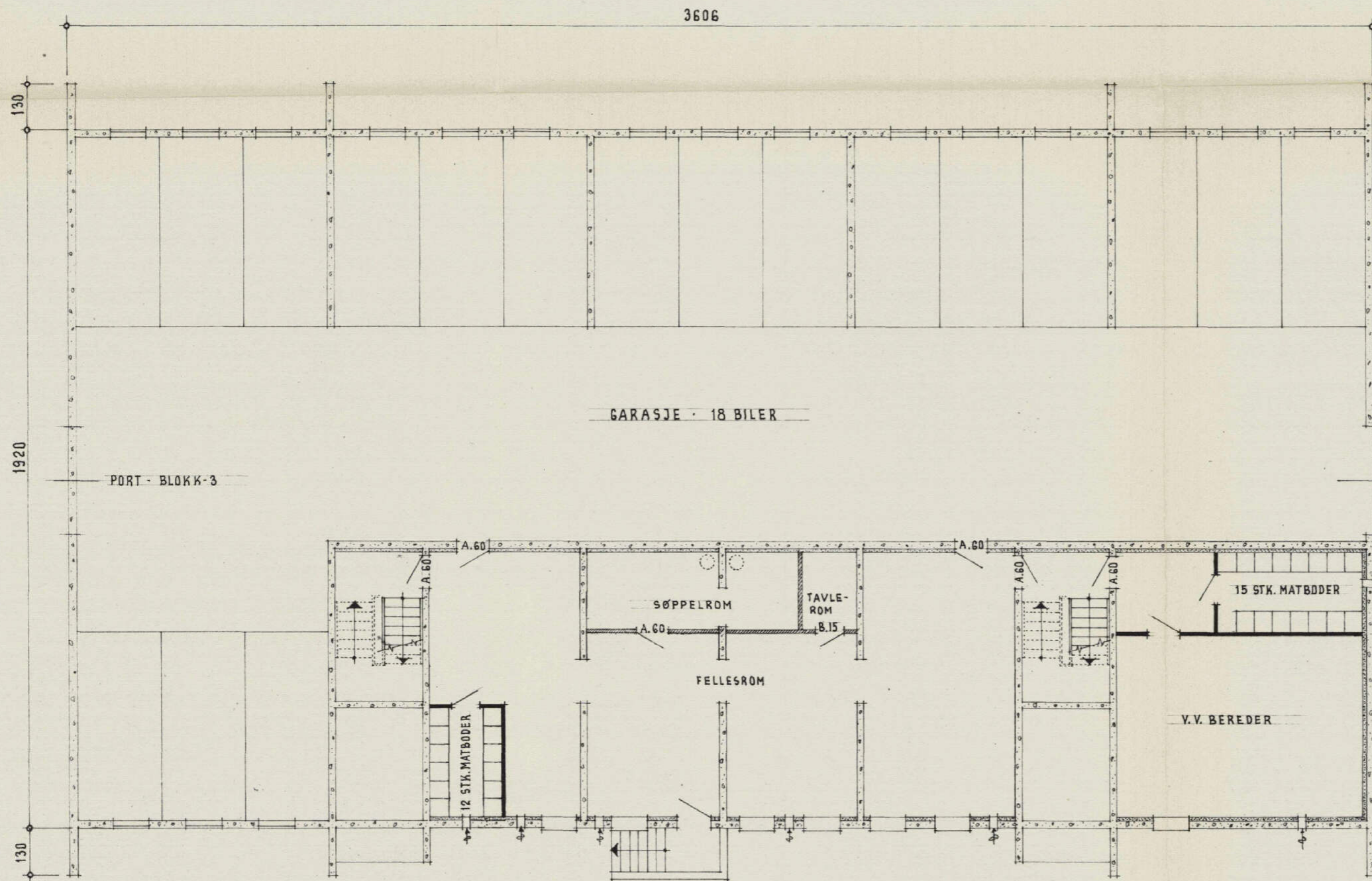
OPPDR. GIVER
 HAUGESUND B. B. L.
 ØDEGAARDEN.

TEGN. TITEL
 TVERRSNITT.

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS
 LANDSFORBUND
 ØSTFOLDKONTORET
 PELLYG. 61, 1700 SARPSBORG

MÅL: 1:100
 TEGNET: 20-11-75
 SIGN: K.AA.

RETTET
 DATO
 TEGN. NR.
 Ø. 7514 - 07



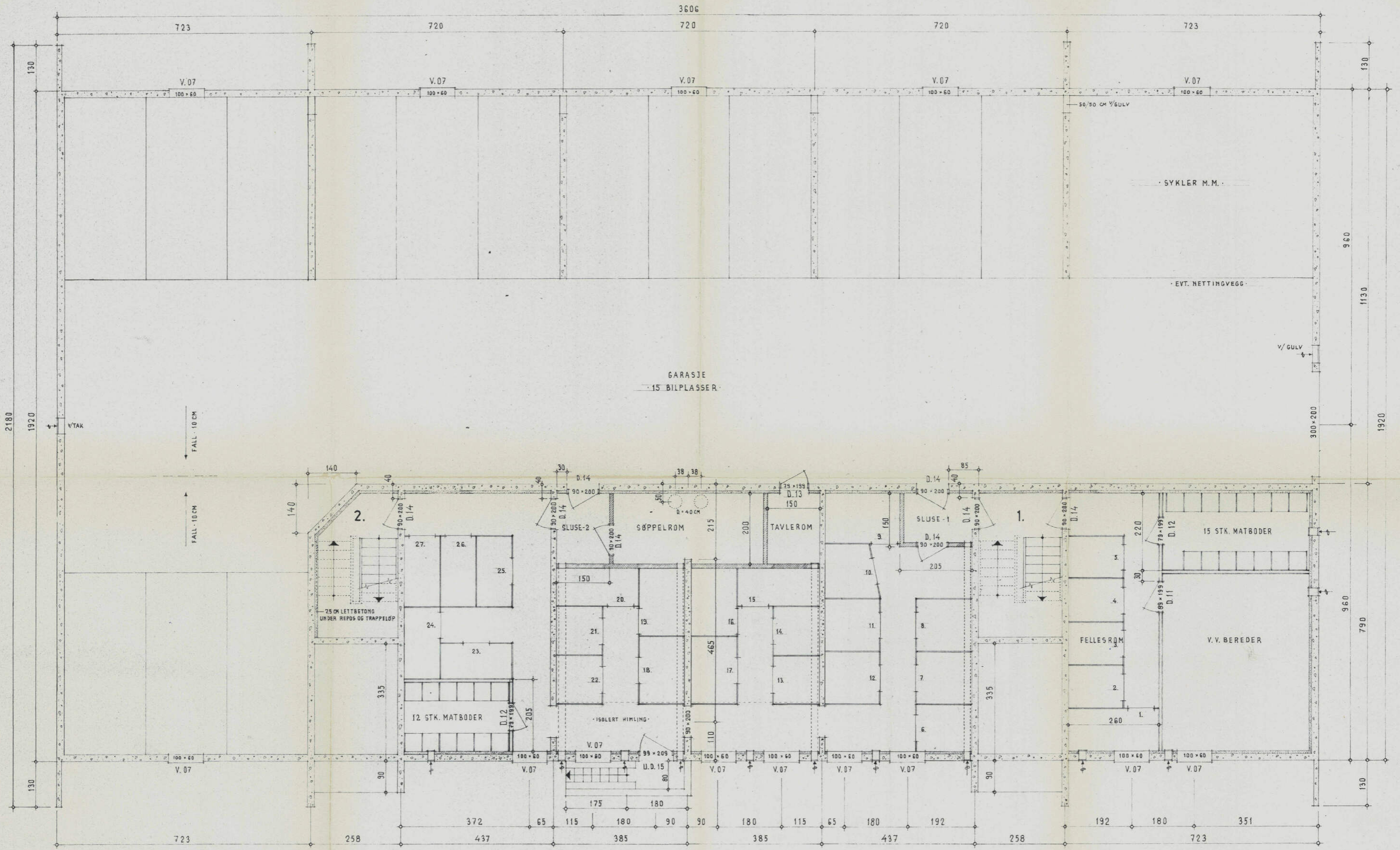
HAUGESUND BYGNINGSRÅD
 40/76 - 9/1
 3/3
 223/76

OPPDR. GIVER
 HAUGESUND B. B. L.
 ØDEGAARDEN.

TEGN. TITEL
 KJELLER.

RETTET
 TEGN. NR.
 Ø.7514-01

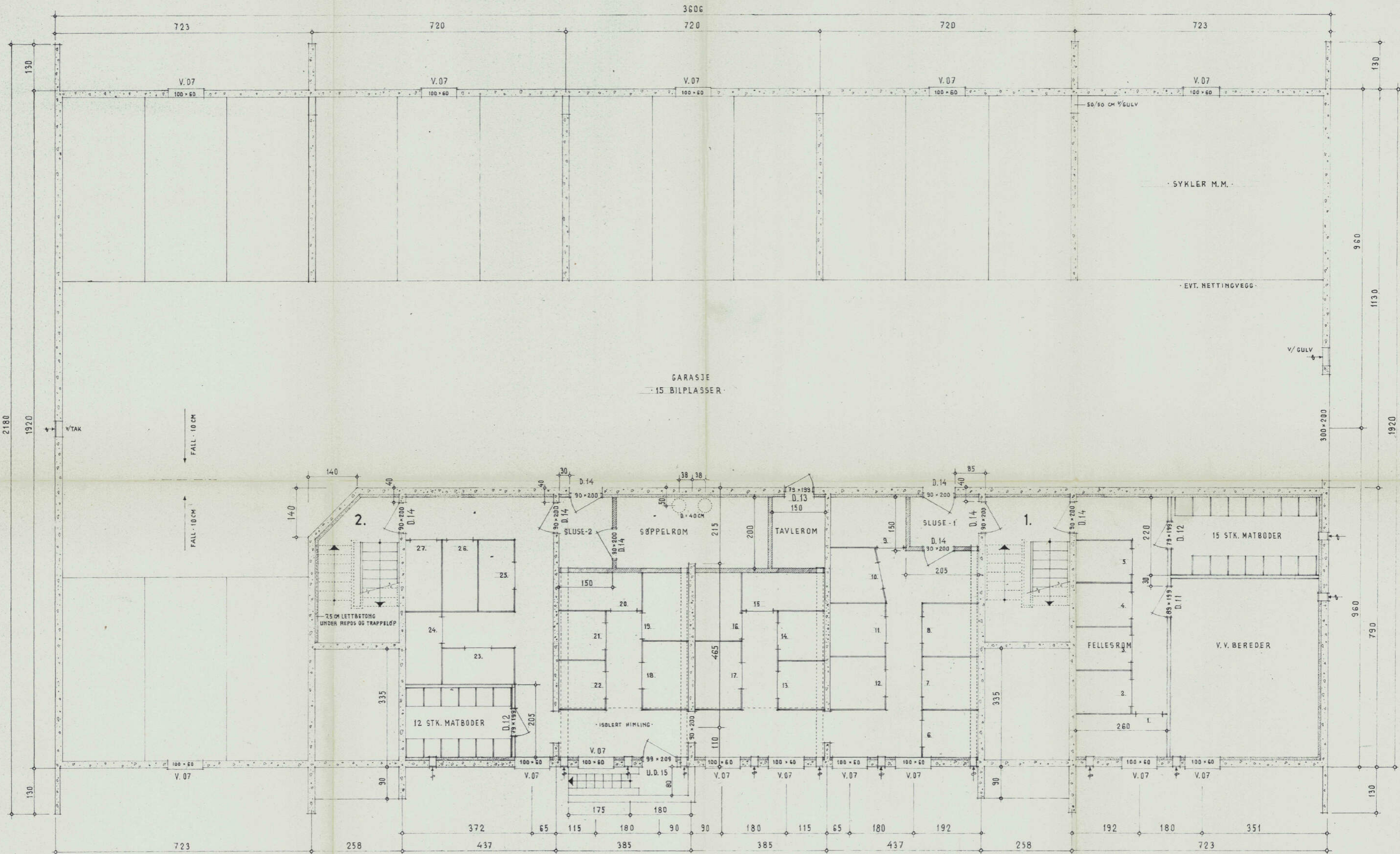
MÅL: 1:100
 TEGNET: 20.11.75
 SIGN: K.AA.



HAUGESUND BYGNINGSRÅD
 12/2-76

BLOKK-1 & 2.

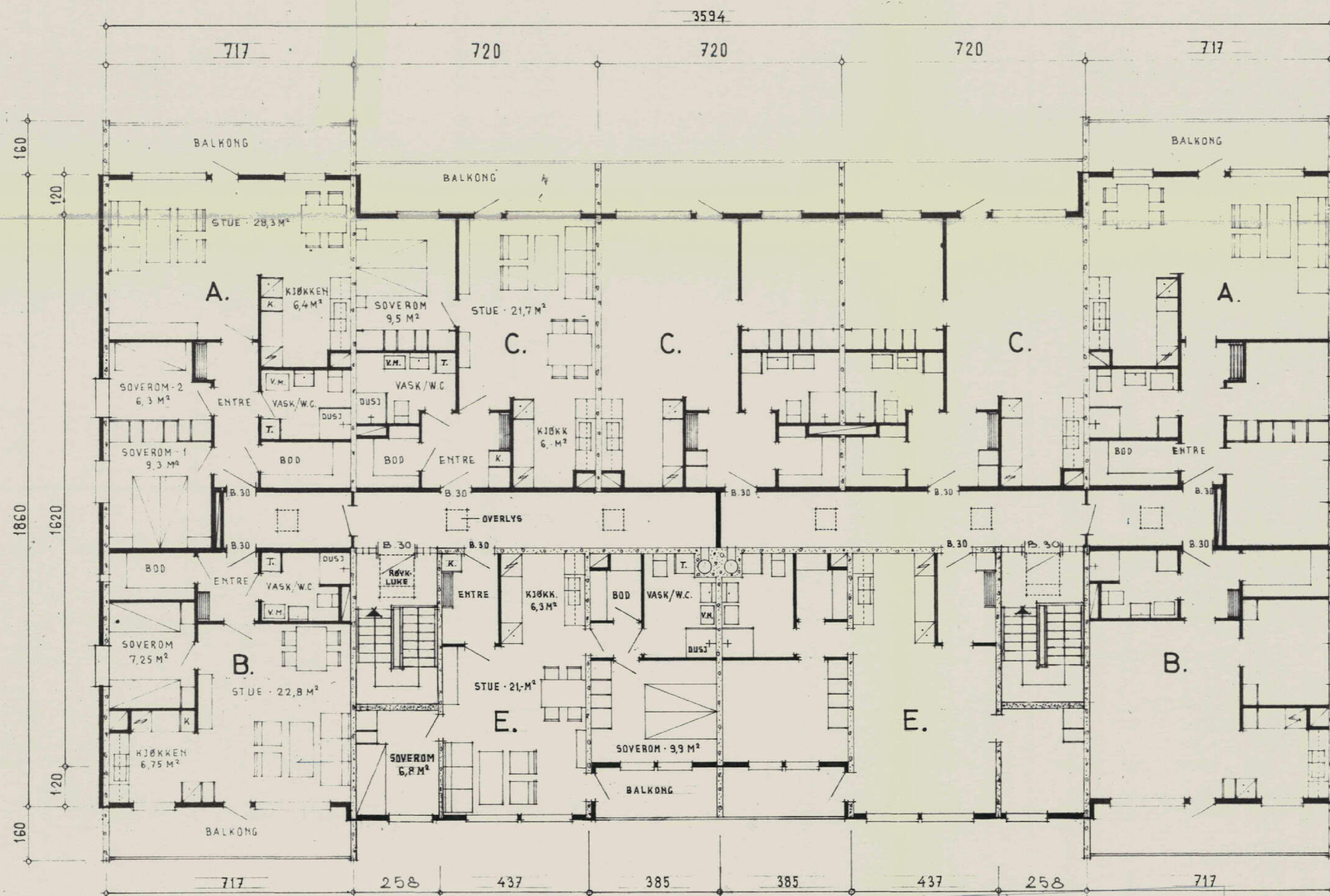
| | | |
|--|-------------------------|---------------------------------|
| OPDR. GIVER HAUGESUND B. B. L. ØDEGAARDEN. | TEGN. TITEL KJELLER. | BODER 12-9-76 |
| | | SLUSE-2 OG SØPPELROM 17-3-76 |
| | | RETTET DATO |
| MÅL: 1:50 | TEGN. NR. 20-1-76 | Ø 7514-08A |
| TEGNET: K.A. | SIGN: K.A. | |



BLOKK-1 & 2.

| | | | | |
|---|-------------------------|--------------|------------------------------------|---------------------|
| OPPDR. GIVER HAUGESUND B. B. L. ØDEGAARDEN. | TEGN. TITEL KJELLER. | MAÅL 1:50 | REGNET. NR. 20-1-76 | TEGN. NR. K.A.A. |
| | | | TEGNET. NR. Ø7514-08A | |
| | | | RETTET DATO | |
| | | | BOUEN 12/8-76 | |
| | | | SLUSE-2 OG SØPPELROM 17-3-76 | |

HAUGESUND BYGNINGSRÅD
Jens 2/276-20/4
Behandler
Sak nr. 1



| | | | |
|---|-------------------|----------------|----------------------|
| A | : 3-ROM + KJØKKEN | · LEIE AREAL = | 68,60 M ² |
| B | : 2 " " " " | " " " " | = 51,50 " |
| C | : 2 " " " " | " " " " | = 55,50 " |
| E | : 3 " " " " | " " " " | = 63,50 " |

HAUGESUND BYGGERAD
 40/76-9/1-
 2/3
 223/76

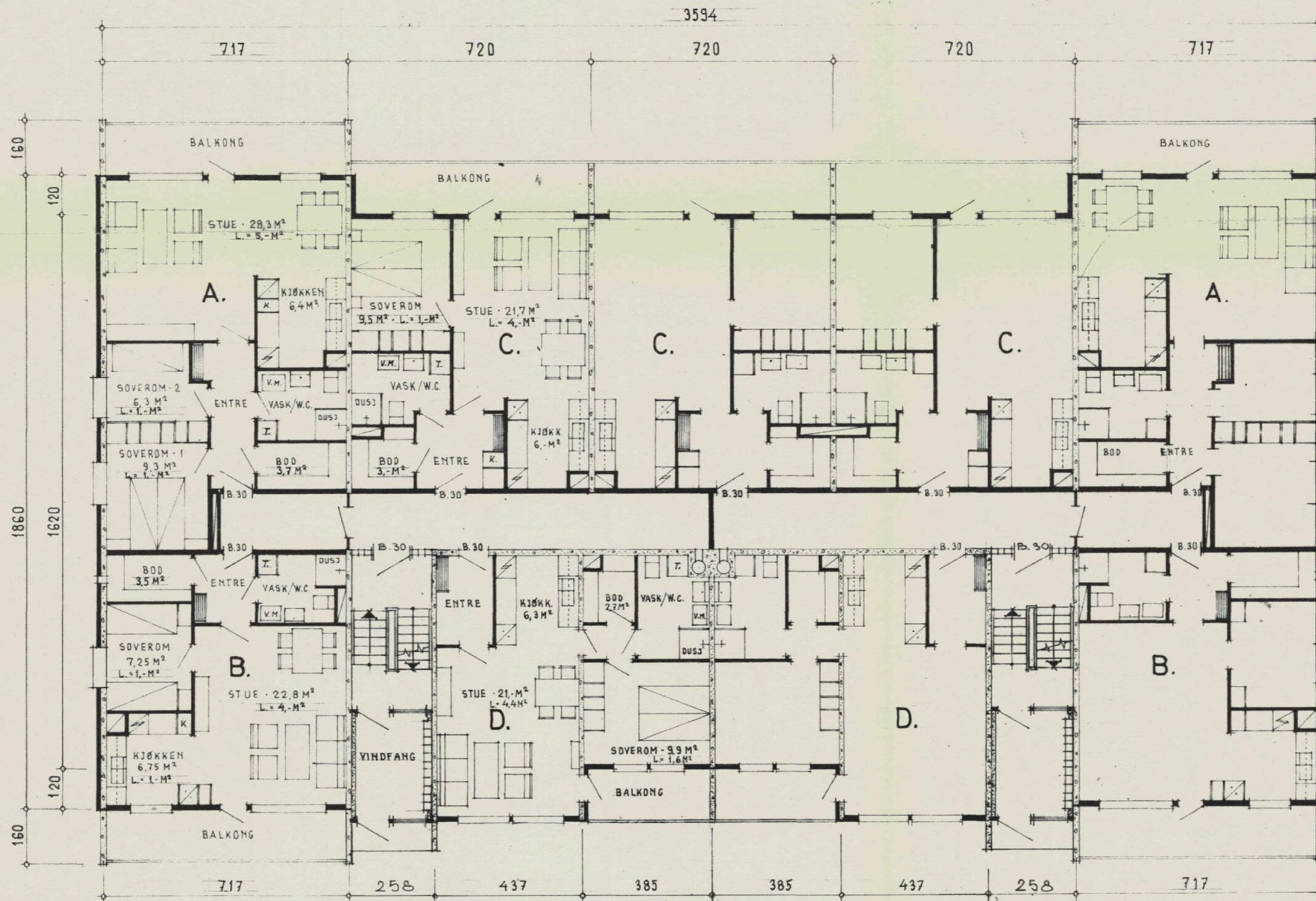
OPDR. GIVER
 HAUGESUND B. B. L.
 ØDEGAARDEN.

TEGN. TITEL
 2.3. ETASJE

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS
 LANDSFORBUND
 ØSTFOLDKONTORET
 PELLYGT. 61, 1700 SARPSBORG

MÅL: 1:100
 TEGNET: 20-11-75
 SIGN: K.A.A.

RETTET
 DATO
 TEGN. NR.
 Ø.7514-03



| | | | |
|-----|-----------------|---------------|----------------------|
| A : | 3-ROD + KJØKKEN | · LEIEAREAL = | 68,60 M ² |
| B : | 2 " " " " | = | 51,50 " |
| C : | 2 " " " " | = | 55,50 " |
| D : | 2 " " " " | = | 55,50 " |

OPDR. GIVER
HAUGESUND B. B. L.
ØDEGAARDEN.

TEGN. TITEL
1. ETASJE

MBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS
LANDSFORBUND
ØSTFOLDKONTORET
PELLYGT. 61, 1700 SARPSBORG

MÅL: 1:100
TEGNET: 20-11-75
SIGN: K.A.A.

RETTET
TEGN. NR.
Ø.7514-02
DATO

HAUGESUND B. B. L.
JAKT 40/76-7/1-
3/3
223 M



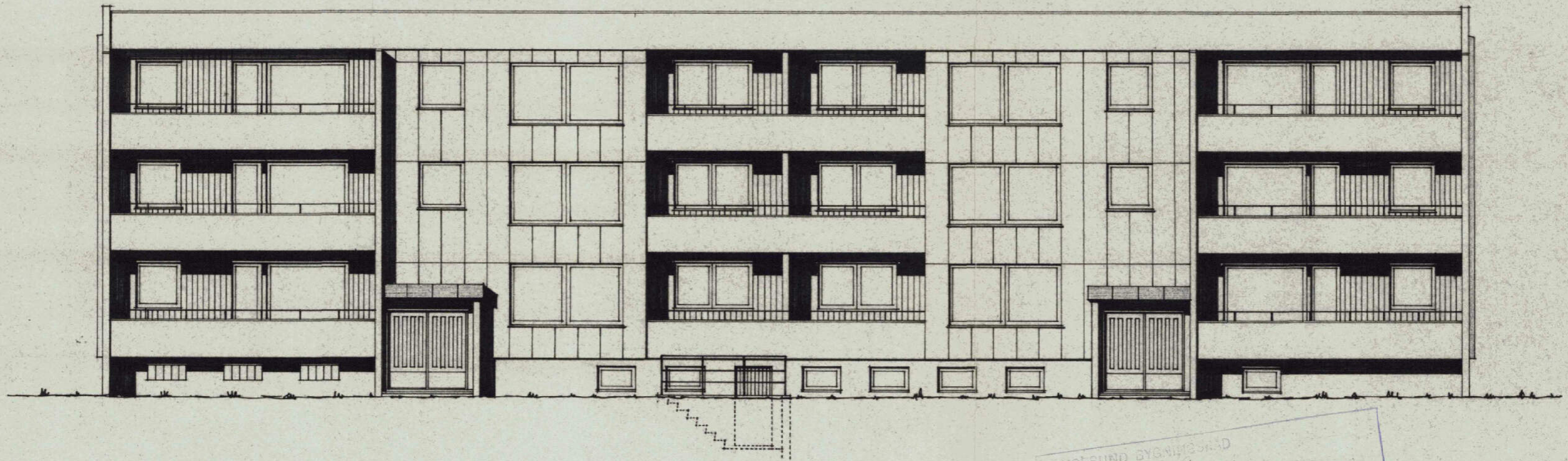
HAUGESUND BYGNINGSRÅD
 Inv. 40/76-9/1
 8/3
 223/76

OPPDR. GIVER
 HAUGESUND B. B. L. ØDEGAARDEN.
 TEGN. TITEL
 VESTFASADE.

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS
 LANDSFORBUND
 ØSTFOLDKONTORET
 PELYGT. 61, 1700 SARPSBORG

MÅL: 1:100
 TEGNET: 20-11-75
 SIGN: K.AA.

RETTET
 DATO
 TEGN. NR.
 Ø.7514-05



HAUGESUND BYGNINGSRÅD
 40/70-9/1
 3/3
 223/76

OPPDR. GIVER
 HAUGESUND B. B. L.
 ØDEGAARDEN.

TEGN. TITEL
 ØSTFASADE

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS
 LANDSFORBUND
 ØSTFOLDKONTORET
 PELLYGT. 61, 1700 SARPSBORG

MÅL: 1:100
 TEGNET: 20-11-75
 SIGN: K.A.A.

RETTET DATC
 TEGN. NR.
 Ø.7514-04



100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
 Dansk Scanning A/S

3606

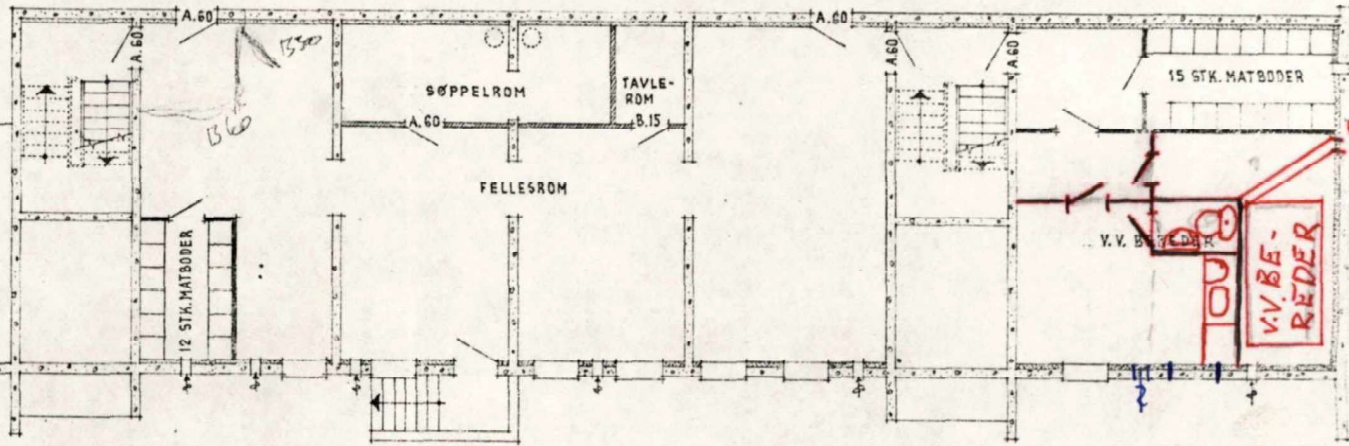
130

1920

130

PORT - BLOKK-3

GARASJE - 18 BILER



ventil med sugevifta

5000

6000

C.P.P.
HAU
ØDE

1000
1000
1000

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjørt: 04.05.26 Side 1 av 2

| | | |
|-------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| Ødegården Borettslag | Vår ref.: 2020/1 | Fødselsdato eier: 25.08.2000 |
| SALTVEITVEGEN 10 A | Type: Borettslag | |
| 5521 HAUGESUND | Eiere: Celine Tisell Madsen | |
| Organisasjonsnr: 953 647 516 | Andelsnr: 1 | |

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 176

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Fellesutgifter

4 176

3: Fellesgjeld

| | | |
|----------------------------|------------|------------------------------------|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 254 650 | Gjeld siste årsoppg.: 255 742 |
| Klient ajourf. lån: | 24 005 146 | Klient gj. s. årsoppg.: 24 106 871 |

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 32408489406, Haugesund Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 04.05.2026: 5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 386

Saldo per 04.05.2026: 24 005 146

Andel av saldo: 254 650

Første termin/første avdrag: 25.07.2023 (siste termin 25.06.2058)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler: NEI
Styreleder: Bjørn Arvid Næss Hestad
Adresse: SALTVEITVEGEN 10 B
Postnr/-sted: 5521 HAUGESUND
Telefon: Mob.: 47240733
E-post: Odegarden@heihaubo.no

6: Ligning - 2025

| | | | | | |
|---------------|--------|-----------|---------|------------------|----|
| Annen formue: | 14 002 | Gjeld: | 255 742 | Andre inntekter: | 12 |
| | | Utgifter: | 14 140 | | |

7: Pålydende

| | | | |
|------------|-----|-----------------------|--------|
| Pålydende: | 100 | Opprinnelig innskudd: | 45 800 |
| Andelsnr: | 1 | Partialobligasjonsnr: | 00001 |

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1976
Gårds/bruksnr: 32/7
Bygningstype: Lavblokk
Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 15408

9: Forsikring

| | | | |
|--------------|------------------------|-----------|----------|
| Forsikret i: | If Skadeforsikring NUF | Polisenr: | SP588347 |
|--------------|------------------------|-----------|----------|

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | | | |
|---------------------|--|---------------------|--------------|--------|-------|
| Ferdigstillt: | 01.01.1977 | Første innflytting: | 01.04.1977 | SSBnr: | H0105 |
| Etasje: | 1. | Oppvarmingstype: | Elektrisitet | | |
| Heis: | Nei | | | | |
| Parkeringstype: | Ingen () | | | | |
| Systemlås: | Ja | Antall rom: | 2 | | |
| Husdyrhold: | Se husordensregler | Oppr. antall rom: | 2 | | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | 020-001 | | |
| Ansiennitetsregler: | 1 - Andelseier borettslag 2 - Felles forkjøpsrett 2 - Medlem BBL | | | | |

Fasiliteter:

Kollektivt tilknyttet Haugaland Kraft Altibox

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjørt: 04.05.26 Side 2 av 2

| | | |
|-------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| Ødegården Borettslag | Vår ref.: 2020/1 | Fødselsdato eier: 25.08.2000 |
| SALTVEITVEGEN 10 A | Type: Borettslag | |
| 5521 HAUGESUND | Eiere: Celine Tisell Madsen | |
| Organisasjonsnr: 953 647 516 | | |

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Leiligheter som ikke har parkeringsplass i felles garasjeanlegg, har én merket parkeringsplass ute.

FELLESBER. SALTVEITV. 10 SKIFTET 1998

Vedtak på EOGF 12.11.24: Varmepumper tillates montert under forutsetning av kriteriene er oppfylt og søknaden er godkjent av styret.

Borettslaget har HMS-løsningen VestboHMS

Borettslaget har vedlikeholdssystemet VestboVLP

FELLESBEREDER ØSTVENDT

FORKJØPSRETT: Boligselskapet har forkjøpsrett.

Annen informasjon:

Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker forkjøpsretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved kjøp av bruktbolig i Vestbo BBL . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

Sted: _____ **Dato:** _____

Celine Tisell Madsen
Andelseiers underskrift

VEDTEKTER

for **Ødegården Borettslag** org. nr. 953647516

tilknyttet **Vestbo BBL**

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 16.06.1976, sist endret på generalforsamling den 08.04.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Haugesund kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Vestbo BBL som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjonskanaler

(1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.

(2) Der borettslagsloven, vedtektene eller husordensreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon eller nettportal.

1-4 Endring av vedtekter

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

(2) Følgende vedtektsbestemmelser kan ikke endres uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelsen om godkjenning av vedtektsendringer

(3) Andelseierne skal ha enkel tilgang til gjeldende vedtekter for eksempel på borettslagets nettsider.

1-5 Forholdet til boliglovgivningen

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i borettslagsloven og boligbyggelagsloven.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt. Dette gjelder ikke erverv som er i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

(6) For arbeid med eierskifte og eventuell godkjenning, kan laget kreve et vederlag på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest medlemmene i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over fra andelseier som nevnt i vedtektene punkt 2-1 (3) til leieren av andelen.

3-2 Saksbehandlingsregler, frister og gebyr

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 (1) får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og at styret på deres vegne gjør retten gjeldende innen fristen nevnt i (3), jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Når borettslaget har mottatt skriftlig melding eller forhåndsvarsel om eierskifte, skal borettslaget oppfordre alle som ønsker å bruke forkjøpsretten, om å melde seg til borettslaget innen en fastsatt frist. Forkjøpsretten kunngjøres på boligbyggelagets nettsider eller på annen måte som er egnet til å nå andelseierne i borettslaget og medlemmene i boligbyggelaget. Fristen for å melde forkjøpsrett til borettslaget skal være på minst fem hverdager fra kunngjøringen.

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

(4) Borettslaget må gjøre forkjøpsretten gjeldende skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

(5) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på inntil fem ganger rettsgebyret fra andelseier. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, skal vederlaget betales tilbake av forkjøpsrettshaveren.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseier sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelse av første andel. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg har medlemmer i boligbyggelaget forkjøpsrett etter ansiennitet. Ansienniteten i boligbyggelaget beregnes etter nærmere regler fastsatt i boligbyggelagets vedtekter og i avtale mellom boligbyggelaget og medlemmet.

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

4. Borettslag, bruksoverlating og enerett til fellesarealer

4-1 Borettslaget

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

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Med fellesareal menes alt areal som er borettslagets eiendom, men som ikke er en del av andelseiers bolig. Dette inkluderer for eksempel korridorer, trapper, kjeller, loft, uterom, bærende konstruksjoner, yttervegger, tak, balkonger, terrasser, bod, parkeringsplass og felles installasjoner.

(4) Andelseieren har ikke rett til å gjennomføre tiltak på borettslagets fellesarealer uten godkjenning fra styret eller generalforsamlingen. Dette omfatter blant annet oppsetting/montering av parabolantenne, varmpumpe, sol-/vindavskjerming,

innglassing, fliser, hekk, boder, platting, ladepunkt o.l. samt endring av bærevegg og felles installasjoner. Andelseier må sende søknad til styret og arbeidet kan ikke starte før styret har gitt sin skriftlige godkjenning. Dersom tiltaket er nødvendig på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen, kan ikke godkjenning nektes uten saklig grunn.

(5) Det er tillatt å montere varmepumpe under følgende forutsetninger:

- Andelseier må sende søknad til styret og fått svar at søknaden er godkjent før arbeidet kan påbegynnes. I søknaden skal andelseier beskrive hvor varmepumpen skal monteres og hvilken modell det søkes om.
- Andelseier og borettslaget signerer varmepumpekontrakt (Vedlegg 1)
- Etter montering plikter andelseier å sende kvittering som viser at det er den godkjente modellen som er kjøpt inn.

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

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseier kan ikke uten godkjenning eller samtykke fra styret, overlate bruken av boligen til andre. Samtykke eller godkjenning kreves likevel ikke dersom andelseier selv bor i boligen og deler av boligen skal overlates til andre, eller dersom hele boligen overlates til andre i opptil 30 døgn i året.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen i tre år dersom andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

(3) Med styrets godkjenning kan andelseier også overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

(4) Godkjenning etter (2) og (3) kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kan bli andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(5) Styret kan samtykke til bruksoverlating utover det som følger av reglene over. Styret står fritt til ikke å samtykke til bruksoverlating.

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

4-3 Parkering

(1) Hver leilighet disponerer en parkeringsplass. 36 parkeringsplasser i innendørs garasjeanlegg er underlagt den enkelte andelseiers enerett. Parkeringsplasser underlagt andelseiers enerett er tilknyttet andelen, kan ikke selges separat og følger med ved salg av andelen. Med godkjenning fra styret kan parkeringsplasser leies ut og fremleies, men bare til andelseiere og beboere i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Utendørs er det avsatt 45 parkeringsplasser til de leiligheter som ikke har parkering i garasjeanlegget. Parkeringsplassene utendørs er merket med leilighetsnr.

Øvrige parkeringsplasser er til besøkende, andelseiernes felles bruk og evt. utleie.

(2) Styret skal til enhver tid ha en oppdatert oversikt over hvilke andeler som har enerett til hvilke parkeringsplasser.

(3) Andelseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å bytte parkeringsplass med andelseier uten nedsatt funksjonsevne som disponerer parkeringsplass særskilt tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass). Bytteretten gjelder bare dersom andelseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer parkeringsplass i borettslaget. Retten til HC-plassen varer så lenge behovet kan dokumenteres. Er HC-plassen oppgradert av andelseier, for eksempel ved at andelseier har bekostet et ladepunkt, må andelseier med nedsatt funksjonsevne betale for tilsvarende oppgradering av den andre parkeringsplassen.

(4) Lading av ladbar bil skal kun skje via ladepunkter som er etablert for dette formålet. Andelseier med enerett til parkeringsplass på borettslagets eiendom, kan kreve å sette opp ladepunkt for ladbar bil i tilknytning til parkeringsplassen. Andelseier som har rett til å parkere på felles parkering på borettslagets eiendom, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for ladbar bil i tilknytning til parkeringsplassen. Borettslaget har satt opp 3 ladepunkter som andelseierne kan benytte.

(5) Krav om ladepunkt etter (5) må etterkommes av styret med mindre det foreligger saklig grunn. Styret kan sette rimelige krav til plassering og type ladepunkt.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og fellesareal som andelseier har enerett til å bruke i forsvarlig stand. Dette inkluderer blant annet vedlikehold av slikt som vinduer, dører, karmen, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vask, apparater, tapet, gulvbelegg, membran, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdsplikten etter (1) omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting. Dette gjelder likevel ikke ytterdører og vinduer der andelseier kun er ansvarlig for innvendig vedlikehold og reparasjon, se punkt 5-2 (3).

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Andelseier har bare ansvaret for å vedlikeholde innvendige overflater og rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger, takterrasser og lignende.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold som skulle vært utført av tidligere andelseier.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold og utskifting av ytterdører og vinduer, herunder utskifting av glassruter.

(4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmonterte inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantessikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader i borettslaget skal fordeles mellom andelseierne etter areal, slik det går frem av bygge- og finansieringsplanen.

(2) Fordelingen av felleskostnadene skal justeres dersom endringer i boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring i verdiforholdene.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Med tilslutning fra de andelseierne det gjelder, kan det fastsettes en annen fordeling enn etter (1), (2) og (3).

(5) Kostnader til vedlikehold og reparasjon av installasjoner, utstyr, tilbygg eller andre innretninger som nåværende eller tidligere andelseier har montert på fellesarealet skal belastes den andelen innretningen tilhører, om ikke annet er skriftlig avtalt. Kostnader til de- og remontering av innretningen, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andelen innretningen tilhører.

(6) Felleskostnadene betales hver måned. Styret fastsetter felleskostnadene og kan endre disse med én måneds skriftlig varsel.

(7) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Oppfører andelseieren eller brukeren seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for øvrige brukere av eiendommen, kan styret kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, om ikke annet er fastsatt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styreleder avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte.

(4) Styreleder skal lede styremøtet. Er ikke styrelederen eller en eventuell nestleder til stede, så skal styret velge en møteleder.

(5) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal signeres av de styremedlemmene som deltok.

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad. Forretningsføreren representerer laget utad i saker som gjelder den daglige ledelsen. Forretningsfører må ha særskilt fullmakt for å representere laget i saker om tvangssalg, salgspålegg, fravikelse og lignende.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen har den øverste myndigheten i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling og møteform

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

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

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte dersom dette kreves av minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene. Styret kan sette en rimelig frist for når krav om fysisk møte kan fremmes. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som et fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring i tråd med borettslagsloven, herunder at det brukes systemer som sikrer at deltagelse, identitet og stemmegivning kan kontrolleres på en trygg måte.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret minst åtte og høyst tjue dager før møtet skal holdes. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) Innkallingen skal klart angi sakene som skal behandles. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i (1).

(4) Årsregnskap, revisjonsberetning og eventuell årsberetning skal sendes til andelseierne senest åtte dager før ordinær generalforsamling.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Saker som er klart angitt i innkallingen, jf. punkt 9-3 (3)
- Godkjenning av årsregnskap og eventuell årsberetning fra styret
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer som er på valg
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Eventuell fastsetting av godtgjørelse til styret
- Eventuelt krav om granskning
- Andre saker dersom alle andelseierne samtykker

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll over alle saker som blir behandlet og vedtak som blir gjort i generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Generalforsamlingen kan bare fatte vedtak i saker som nevnt i punkt 9-4

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

Varmepumpekontrakt mellom Ødegården borettslag og andelseier

Kriterier til varmepumpen/montering

- Varmepumpen må monteres så den ikke er synlig utenfor terrassen med enten naturlig barriere eller varmepumpehus
- Den må monteres på støydempende klosser frittstående fra vegg
- Drenering må legges utenfor terrassen
- Ute-enheten kan ikke overstige 50db.

Kriterier til andelseier

- Varmepumpen må godkjennes av styret før montering. Så f.eks krav til max. db nivå ikke overstiges
- Bilder av montering sendes styret etter monteringen så kan arkiveres. Det er andelseier sitt ansvar at utstyret monteres korrekt. Eventuelle kostnader ved feil montering vil tilkomme andelseier
- Varmepumpen må ha service minst hvert tredje år. Kvittering på at dette er blitt gjort sendes styret til arkivet
- Hvis/når varmepumpen med tiden blir slitt og f.eks blir et støyproblem for naboene så er det andelseier sitt ansvar å enten fjerne, utbedre eller bytte ut varmepumpen
- Hvis andelseier ikke opprettholder seg til sin del av avtalen så kan styret som en siste utvei få utstyret fjernet på andelseiers regning.
- Fremtidige andelseiere som kjøpte leiligheten hvor varmepumpe allerede er montert arver ansvaret og pliktene med å ha varmepumpen

Navn:

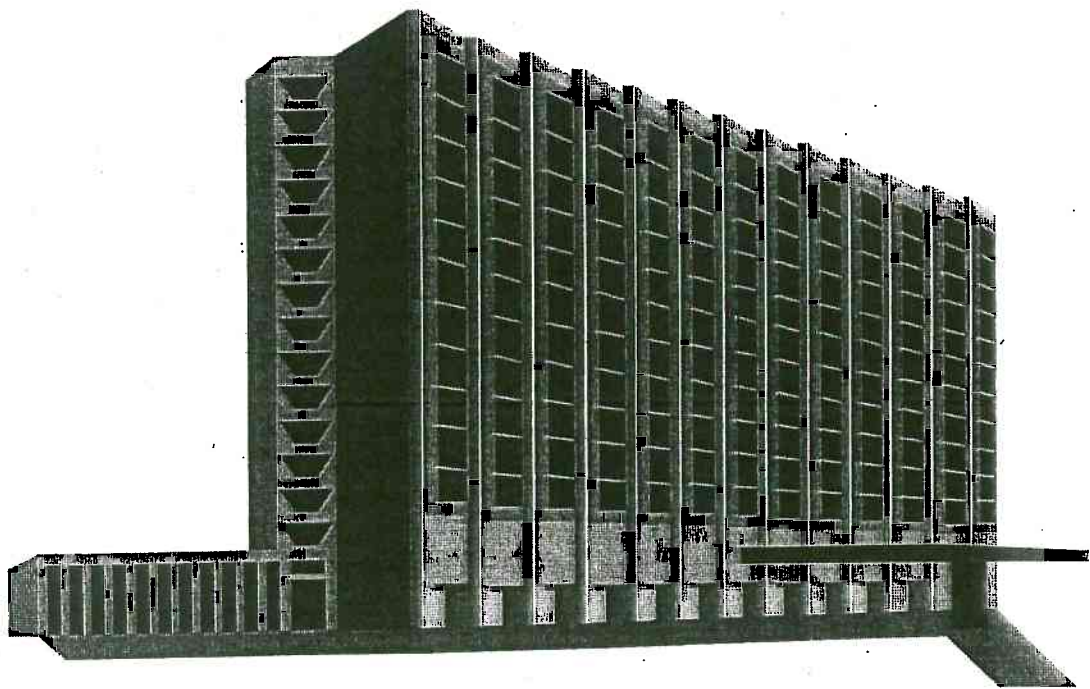
Adresse:

Leilighetsnummer:

Signatur andelseier

Signatur for borettslaget

Husordensregler



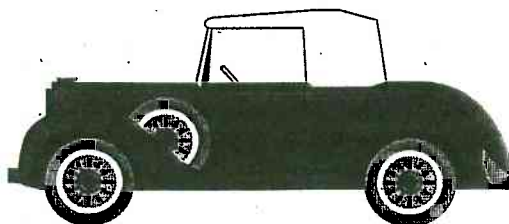
Boretthaverne er ansvarlig for at disse reglene blir overholdt. Overtredelser blir å betrakte som brudd på leieavtalen. Også meldinger fra styret til leieboerne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme måte som husordensregler. Husk at disse bestemmelser er en del av leiekontrakten.

Reglene tar bl.a. sikte på å sikre boretthaverne orden, ro og hygge i hjemmene. Respekter styrets beslutninger, og støtt opp om vaktmesteren i hans arbeid. Er det noen som har noe å klage på, så send klagen skriftlig til styret.

Kjellere og oppganger

Det er ikke tillatt å bruke kjellere, oppganger, trapper og ganger som oppholdsrom eller lekeplass. Foreldre og foresatte har plikt til å påse at barn og ungdom ikke oppholder seg, eller lager sjenerende støy på disse stedene. Ingen må sette fra seg barnevogner, sykler, ski, kjelke eller annet utstyr i inngang eller ganger.

Påse at vaskeplanen for hver oppgang blir fulgt. Vær også vennlig og påse at kjellerdører er låst. Meld fra til vaktmester hvis lyspærer går i oppgangene. Sørg også for at entredører er lukket. Utlufting fra leilighet til oppgang er ikke tillatt. La aldri små barn være alene i vaskeri, kjeller eller kjellerboder, og bruk aldri bart lys i bodene. Påse at barn ikke kaster fra seg matrester i oppgangene, kjellere eller ute, da dette trekker rotter og mus til eiendommen. Av samme grunn må det ikke kastes mat ut fra altaner eller vinduer til fuglene.



Parkeringsplasser

Kjøretøyer må bare parkeres på de tillatte parkeringsplassene på borettslagets område. Lastebiler eller busser er det ikke tillatt å parkere utenfor blokkene, uten spesiell tillatelse. Det er heller ikke tillatt å sette opp campingvogner på eiendommen. Avskiltede biler må fjernes av eierne, likeså sykkelvrag og kasserte barnevogner i kjellere eller på gårds plasser.

Tøyristing og klestørk på altan

Risting av tøy fra altan eller vindu tillates ikke av hensyn til tilskitning av vinduer og klesvask som henger til tørk. Det er heller ikke lovlig å henge klær til tørk på altan høyere enn altanens rekkverk, da dette virker skjemmende. Det er heller ikke tillatt å montere antenner på altan eller hustak. Påse at blomsterkasser o.l. plasseres slik at de ikke faller ned og forårsaker personskader.

Regler om ro i leilighetene

Det skal være alminnelig ro i leilighetene fra kl. 20.00 kveld til kl. 06.00 morgen. Bruk av boremaskiner eller annet støyende utstyr, er ikke tillatt etter kl. 19.00, eller på søn- og helligdager. Bråk og uro i leilighet eller oppgang som sjenerer naboene på sene kvelder eller utover nettene, må ikke forekomme. Heller ikke bråk fra gårds plass, f.eks. opprusing av bilmotorer som forstyrrer natteroen. Ta også hensyn til naboene ved bruk av musikkinstrumenter, musikkanlegg o.l. En bør også unngå bruk av private vaskemaskiner i leiligheten på sen kveldstid.

Hund og katt

Det er ikke lovlig å holde hund eller katt uten at man på forhånd har innhentet tillatelse fra styret, og under forutsetning av at andre leieboere i oppgangen samtykker. Det tillates ikke at hunder springer løse omkring på borettslagets områder. Skader som hunden gjør på personer, klær eller barns leketøy, er andelseieren ansvarlig for, og må betale erstatning for. Hundeeier er ansvarlig for at hunden ikke griser til i trapper, ganger, gårds plass eller friområder, og må selv sørge for renhold og fjerning av ekskrementer.



Bruk av vaskeri

Reglene for bruk av vaskeri, rulle- og tørkerom må overholdes. Husk at det er strengt forbudt å vaske tepper, ryer, skotøy o.l. i vaskemaskinene, da dette kan ødelegge eller skade maskinene. Påse av samme grunn at spiker, skarpe gjenstander og andre løse ting fjernes fra lommer og klær før vasking.

Det er heller ikke lovlig å bruke klor eller klorin i maskinene. Påse også at vaskemaskiner og sentrifuger ikke overbelastes med mer tøy enn beregnet for. Bruk lavtskummende vaskepulver, og ikke for store mengder. Meld fra til vaktmester, straks en feil eller skade oppdages. Borettsøverne er selv ansvarlig for eventuelle skader som måtte oppstå under vasking, sentrifugering eller tørking, og kan ikke kreve erstatning fra borettslaget.

Vaskeri, rulle- og tørkerom skal bare brukes av den som har vasketid. Før vasketiden er omme, skal vaskeriet (inklusive skyllekar o.l.), rengjøres slik at det er klar til bruk for den som skal disponere vaskeriet etterpå. Det er ikke tillatt å la klær ligge i bløt i skyllekarene natten over, eller utenom de fastsatte vasketider. Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn borettslagets leieboere.

Gå ikke ut av vaskerommet, selv for en kort stund, uten at alle kraner er stengt.

Bruk av utendørs tørkeplass

Tørkeplassen skal bare brukes til tørk av vasketøy, og til lufting av tøy og sengeklær. Matter, tepper og tøy kan bare luftes og bankes når det ikke henger klesvask oppe, og ikke etter kl. 19.00 om kvelden. Tørkeplassen skal ikke brukes søn- og helligdager, 1. og 17. mai, og det må ikke bankes eller henges opp utendørs fra kl. 19.00 søn- og helligdager til nærmeste virkedags morgen.

Kraner og ledninger

La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. For å unngå sjenerende sus i ledninger eller rør, bør en kran aldri skrues helt opp. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk. Skyll en gang iblant med sodavann for at avløpsrørene ikke så lett skal stoppes til. Hvis et rør springer lekk og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, surres et håndkle e.l. rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask, slik at vannet kan samles opp.

Kast ikke uvedkommende ting i klosettet. Det må bare brukes klosettpapir.

Regler for søppelnedkast

All søppel skal pakkes godt inn og surres forsvarlig med hyssing før det kastes ned i nedkastluken. Også tøy eller andre løse ting skal pakkes inn. Pakkene må ikke være for store. Sørg for at avfallet ikke er for fuktig. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting (f. eks. sigarettstumper) eller oljeavfall gjennom nedkastluken. Lukene skal lukkes godt til etter bruken. Da renovasjonsvesenet ikke tar med seg annet søppel enn det som er plassert i beholderen, må borettsøverne selv sørge for at større kolli, så som gamle møbler, kassert utstyr, kasser, pappesker o.l. blir kjørt bort.

Fremleiere

Fremleiere må godkjennes av styret. Leieboeren har helt ut ansvaret overfor selskapet for alle skader og ulemper som selskapet eller beboerne får av hans fremleie. Fremleierne må ikke flytte inn før godkjenning foreligger. Reglene gjelder også fremleie av en del av leiligheten.

Mulige meldinger fra styret til leieboerne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensbestemmelser som er en del av leiekontrakten. Overtredelser av disse regler vil bli betraktet som brudd på leiekontrakten.

HOVEDREGEL: OPPFØR DEG SLIK I LEILIGHETEN SOM DU SYNES NABOEN BURDE OPPFØRE SEG!

Innkalling til
Ordinær generalforsamling
Ødegården Borettslag



Innkalling til ordinær generalforsamling i Ødegården Borettslag

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling

tirsdag 28.04.2026 kl. 16:30 Sted: Vestbos lokaler, Kirkegt. 130

Dagsorden:

- 1 Konstituering
- 2 Årsoppgjør og revisjonsberetning
- 3 Godtgjørelse til styret og revisor
- 4 Valg
- 5 Informasjon fra styret

Velkommen til generalforsamling!

Haugesund, 16.04.2026
Styret i Ødegården Borettslag

1. Konstituering

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

2. Årsoppgjør og revisjonsberetning

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

3. Godtgjørelse til styret og revisor

Godtgjørelse vedtas på bakgrunn av styrearbeid utført det siste året.

Styret foreslår følgende:

Styreleder kr. 30.000,- + 1000,- pr. møte
Nestleder kr. 15.000,- + kr. 1000,-pr. møte
Styremedlemmer kr. 1000,- pr. møte

Revisors godtgjørelse fastsettes etter regning.

Forhåndsgodkjenning av honorar til valgkomiteen for perioden 2026 - 2027: 2000 kroner som gavekort

Forslag til vedtak: Forslaget vedtas.

4. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder (på valg i 2026): Bjørn Arvid Næss Hestad
Styremedlem (på valg i 2026): Randi C. Hetland
Styremedlem (ikke på valg, på valg i 2027): Tonje Lillebø Skjold
Styremedlem: Olav Vea (fratrådt august 2025)
Styremedlem (ikke på valg, på valg i 2027): Torstein Haugland
Varamedlem for 1 år (på valg 2026): Henrik Katla

Det skal velges:

Styreleder for 2 år
To styremedlemmer for 2 år
To varamedlemmer for 1 år
Valgkomite
Delegat til Vestbo sin generalforsamling

5. Informasjon fra styret

Etter at den formelle delen av generalforsamlingen er ferdig, vil styret informere om aktuelle saker.

Innspill fra andelseier:

Jeg ønsker gjerne å få vite mer om altanene, med tanke på befaringen som ble gjennomført i fjor høst. Har dere kommet frem til noe? Når vil den eventuelle endringen tre i gang?

Innspill fra andelseier:

Asfalt ved garasjedørene og gelender ned til kjellerene

Beskrivelse Forslag 1. Asfalten under garasjedørene er blitt kjørt ned med årene. Når porten står nede så er det et par gliper. Tenker det må være en smal sak å justere dette. Sage vegg og støpe en kant eller kanskje en bømte med asfaltreparasjon. Tror vi har vært heldige at mus/rotter ikke har vært et problem. Gjelder alle 3 garasjeportene. Forslag 2. Gelenderet ned til kjelleren har litt rust her og der. Spesielt nede hvor de er støpt ned i betongen. Foreslår litt sandblåsing og et par lag med hammerite mens det fremdeles lar seg redde. Gjelder alle 3 gelenderene.

Styrets innstilling: Ingen vedtak, kun informasjon.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn): _____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Ødegården
Borettslag tirsdag 28.04.2026

Sted: _____ Dato: _____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun èn fullmakt per person.

Borettslagslova § 7-3. Fullmektig.

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

Eierseksjonssameier: Ingen begrensning i antall fullmakter per person.

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

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

Årsregnskap 2025 Ødegården Borettslag

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|--|------|------------------|-------------------|------------------|------------------|
| Inntekter | | | | | |
| Felleskostnader | | 4 723 680 | 4 723 680 | 4 723 576 | 4 723 680 |
| Sum inntekter | | 4 723 680 | 4 723 680 | 4 723 576 | 4 723 680 |
| Kostnader | | | | | |
| Lønn | 3 | 20 995 | 73 741 | 0 | 0 |
| Styrehonorar | 3 | 66 000 | 112 250 | 112 500 | 66 000 |
| Refusjoner | 3 | -3 019 | -29 600 | 0 | 0 |
| Arbeidsgiveravgift og andre lønnskostnader | 4 | 12 266 | 26 280 | 16 000 | 9 500 |
| Sosiale kostnader/ aktiviteter | 4 | 1 128 | 0 | 0 | 5 000 |
| Dugnadsutbetaling | | 22 300 | 0 | 0 | 25 000 |
| Energi, strøm | | 262 883 | 198 746 | 200 000 | 220 000 |
| Leie lokaler | | 2 700 | 3 600 | 3 600 | 3 600 |
| Renovasjon, vann og avløp | | 792 584 | 756 155 | 700 000 | 865 000 |
| Eiendomsskatt | | 194 430 | 169 975 | 185 000 | 210 000 |
| Renhold | | 102 402 | 96 714 | 100 000 | 110 000 |
| Avdrag ved avbetaling | 5 | 38 247 | 38 247 | 38 250 | 38 250 |
| Verktøy, inventer, rekvisita | | 0 | 29 536 | 5 000 | 2 500 |
| Reparasjon og vedlikehold bygninger | 6 | 145 260 | 957 756 | 400 000 | 200 000 |
| Reparasjon og vedlikehold uteområde | 6 | 73 006 | 300 996 | 330 000 | 200 000 |
| Reparasjon og vedlikehold utstyr | 6 | 4 739 | 0 | 0 | 5 000 |
| Rehabiliteringsprosjekter | 6 | 0 | 1 535 770 | 0 | 0 |
| Avskrivninger eiendeler | 7 | 11 200 | 11 200 | 11 200 | 11 200 |
| Forsikringskadesaker | | 21 197 | 30 000 | 10 000 | 30 000 |
| Revisjonshonorar | | 8 060 | 7 280 | 7 500 | 10 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 248 121 | 232 160 | 232 500 | 259 500 |
| Forretningsførerhonorar - tilleggstjenester | | 21 125 | 21 125 | 16 500 | 16 500 |
| Vaktmestertjenester | | 187 781 | 0 | 0 | 180 000 |
| Porto og andre forsendelseskostnader | | 0 | 311 | 500 | 0 |
| TV/ Internett | | 338 256 | 325 377 | 331 500 | 343 100 |
| Kontingenter, sikringsfond | | 25 635 | 27 843 | 27 800 | 25 800 |
| Forsikring | | 256 041 | 216 265 | 240 000 | 280 000 |
| Andre driftsutgifter (gebyrer , gen.forsaml. reisekostnader m.m) | | 35 602 | 4 018 | 4 726 | 7 000 |
| Sum kostnader | | 2 888 938 | 5 145 745 | 2 972 576 | 3 122 950 |
| Driftsresultat | | 1 834 742 | -422 065 | 1 751 000 | 1 600 730 |
| Finansinntekt- og kostnad | | | | | |
| Renteinntekter | | 1 157 | 1 845 | 0 | 0 |
| Rentekostnader | | 1 332 921 | 1 418 695 | 1 406 000 | 1 198 000 |
| Resultat av finansinntekt- og kostnad | | 1 331 764 | 1 416 850 | 1 406 000 | 1 198 000 |
| Årets resultat | | 502 978 | -1 838 915 | 345 000 | 402 730 |
| Overført til/fra annen egenkapital | | -502 978 | 1 838 915 | 0 | 0 |

Årsregnskap 2025 Ødegården Borettslag

| | Note | Balanse 31.12.25 | Balanse 31.12.24 |
|----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Tomter | 7 | 400 000 | 400 000 |
| Bygninger | 7 | 15 392 771 | 15 392 771 |
| Uteareal/lekeplass | 7 | 1 313 896 | 1 313 896 |
| Andre eiendeler | 7 | 71 867 | 83 067 |
| Sum anleggsmidler | | 17 178 534 | 17 189 734 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanser felleskostnader | | 50 993 | -540 |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Innestående på driftskonto | | 1 395 865 | 1 816 110 |
| Sum omløpsmidler | | 1 446 858 | 1 815 570 |
| SUM EIENDELER | | 18 625 392 | 19 005 304 |

Årsregnskap 2025 Ødegården Borettslag

| | Note | Balanse 31.12.25 | Balanse 31.12.24 |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | 8 100 | 8 100 |
| Opptjent egenkapital | | -10 551 224 | -8 712 310 |
| Årets resultat | | 502 978 | -1 838 915 |
| Sum opptjent egenkapital | 8 | -10 040 147 | -10 543 124 |
| Gjeld | | | |
| Avsetninger og forpliktelser | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Pant-og gjeldsbrev lån | 9 | 24 106 872 | 24 360 740 |
| Borettsinnskudd | 10 | 4 336 650 | 4 336 650 |
| Sum langsiktig gjeld | 11 | 28 443 522 | 28 697 390 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 32 173 | 37 174 |
| Leverandørgjeld | | 163 994 | 326 416 |
| Skyldig forskuddstrekk og arb.g.avgift | | 338 | 1 116 |
| Påløpt lønn, honorarer og feriepenger | | 2 395 | 7 900 |
| Påløpne renter | | 23 117 | 26 947 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 451 486 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 222 017 | 851 038 |
| Sum gjeld | | 28 665 539 | 29 548 428 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 18 625 392 | 19 005 304 |

Ødegården Borettslag, 31.12.2025

Bjørn Arvid Næss Hestad
Styreleder

Tonje Lillebø Skjold
Medlem

Randi C. Hetland
Medlem

Torstein Haugland
Medlem

Note 0 - Informasjon om årsregnskapet

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

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

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

Disponible midler

| | 2025 | 2024 |
|---|------------------|-------------------|
| A. Disponible midler pr. 01.01 | 964 532 | 3 023 081 |
| Årets resultat | 502 978 | -1 838 915 |
| Tilbakeføring avskrivninger | 11 200 | 11 200 |
| Opptak / avdrag langsiktig gjeld | -253 868 | -230 835 |
| B. Årets endringer disponible midler | 260 310 | -2 058 550 |
| C. Disponible midler pr. 31.12 | 1 224 841 | 964 532 |
| Avstemming | | |
| Omløpsmidler | 1 446 858 | 1 815 570 |
| Kortsiktig gjeld | 222 017 | 851 038 |
| Disponible midler pr. 31.12 | 1 224 841 | 964 532 |

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

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

Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifall ikke forventes å være forbigående.

Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

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

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler

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

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingssplan:

A. Disponible midler fra foregående årsregnskap

B. Endring i disponible midler

C. Disponible midler årets regnskap

Note 2 - Arten av virksomheten og hvor virksomheten drives

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

Note 3 - Lønn og styrehonorar

| | 2025 | 2024 |
|--------------------------|---------------|----------------|
| 5000 Lønn ansatte | 0 | 63 620 |
| 5010 Timelønn | 18 600 | 0 |
| 5013 Overtidsarbeid | 0 | 2 220 |
| 5020 Feriepenger | 2 395 | 7 901 |
| 5330 Styrehonorar | 66 000 | 112 250 |
| 5800 Refusjon sykepenger | -3 019 | -29 600 |
| Sum | 83 976 | 156 391 |

Styrehonorar utbetales etterskuddsvis etter endt styreperiode.

Boligselskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsforholdet til den tidligere deltidsansatte vaktmesteren i borettslaget, med et totalt omfang på 0,66 årsverk, er opphørt.

Note 4 - Arbeidsgiveravgift og andre lønnskostnader/ sosiale kostnader

| | 2025 | 2024 |
|---|---------------|---------------|
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 11 929 | 25 166 |
| 5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn | 338 | 1 114 |
| 5995 Andre sosiale kostnader | 1 128 | 0 |
| Sum | 13 394 | 26 280 |

Note 5 - Avdrag ved avbetaling

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|---------------|---------------|
| 6490 Annen leiekostnad | 38 247 | 38 247 |
| Sum | 38 247 | 38 247 |

Borettslaget inngikk i oktober 2022 en 5 årig leie/avdragsperiode for nedbetaling av ladestasjon for el-bil. Ladestasjonen har en pris på 191 236 kr, hvor det betales 3 187 kr hver måned til Haugaland Kraft.

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

| | 2025 | 2024 |
|--|----------------|------------------|
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger | 145 260 | 957 756 |
| 6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde | 73 006 | 300 996 |
| 6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr | 4 739 | 0 |
| 6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering | 0 | 1 535 770 |
| Sum | 223 004 | 2 794 522 |

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

Note 7 - Eiendeler

| | Gassinstallasjon | Bygninger | Tomt | Parkeringsplass | Robotklippere |
|--------------------------------------|-------------------------|------------------|-------------|------------------------|----------------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 406 673 | 15 392 771 | 400 000 | 1 313 896 | 112 000 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 406 673 | 15 392 771 | 400 000 | 1 313 896 | 112 000 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 406 673 | 0 | 0 | 0 | 40 133 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 0 | 15 392 771 | 400 000 | 1 313 896 | 71 867 |
| Årets avskrivninger : | 0 | 0 | 0 | 0 | 11 200 |
| Anskaffelsesår : | 2006 | 1977 | 1986 | 2015 | 2022 |
| Antatt levetid i år : | 10 | | | | 10 |

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

Note 8 - Negativ egenkapital

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

Note 9 - Langsiktig gjeld

| | |
|-------------------------|--------------------------------|
| Kreditor: | Haugesund Sparebank |
| Lånenummer: | 32408489406 |
| Lånetype: | Annuitet |
| Opptaksår: | 2023 |
| Rentesats: | 5.00 % |
| Beregnet innfridd: | 25.06.2058 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 24 720 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 24 360 740 |
| Avdrag i perioden: | 253 868 |
| Lånesaldo 31.12: | 24 106 872 |

Langsiktig gjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 32408489406 | 13 | 351 109 | 4 564 417 |
| | 6 | 334 492 | 2 006 952 |
| | 5 | 322 694 | 1 613 470 |
| | 6 | 306 244 | 1 837 464 |
| | 16 | 301 259 | 4 820 144 |
| | 1 | 284 310 | 284 310 |
| | 17 | 272 512 | 4 632 704 |
| | 17 | 255 730 | 4 347 410 |

Note 10 - Borettsinnskudd

| | |
|----------------------------|------------------|
| Opprinnelig fra 1977 | 4 336 650 |
| Sum Borettsinnskudd | 4 336 650 |

Note 11 - Langsiktig gjeld - pantestillelser

Pantegjelden er større enn stillet sikkerhet. Det er imidlertid store merverdier i eiendommen som ikke kommer til uttrykk i regnskapet pga at eiendommen er bokført til kostpris. Av anleggets bokført gjeld er 28 443 522 kr sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på 17 106 667 kr.

Resultat og balanse med noter for Ødegården Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ødegården Borettslag

| | | |
|-------------|---------------------------------|------------|
| Styreleder | Bjørn Arvid Næss Hestad (sign.) | 09.03.2026 |
| Styremedlem | Torstein Haugland (sign.) | 04.03.2026 |
| Styremedlem | Tonje Lillebø Skjold (sign.) | 06.03.2026 |
| Styremedlem | Randi C. Hetland (sign.) | 22.02.2026 |

Til generalforsamlingen i Ødegården Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Haugesund, 12. mars 2026
Cedra Norge AS

Per Sølve Lier Habbestad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

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

The identities of the signers are listed below:



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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Ødegården Borettslag
Tirsdag 28.04.2026 kl. 16:30 - Vestbos lokaler, Kirkegt. 130.

1. Konstituering

Vedtak:

1.1 Fremmøte:

7 fremmøtte hvorav 7 med stemmerett samt ingen fullmakter som til sammen blir 7 stemmer. I tillegg møtte Evelyn Røyland fra Vestbo.

1.2 Valg av møteleder og sekretær:

Møteleder: Evelyn Røyland

Sekretær: Evelyn Røyland

1.3 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

Møtet ble erklært lovlig innkalt.

1.4 Valg av protokollvitne

Protokollvitne: Henrik Katla

2. Årsoppgjør og revisjonsberetning

Vedtak:

Årsoppgjøret ble godkjent og årsresultatet overføres til opptjent egenkapital.
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Godtgjørelse til styret og revisor

Godtgjørelse vedtas på bakgrunn av styrearbeid utført det siste året.

Vedtak:

Styreleder kr 30 000 + kr 1 000 per møte

Nestleder kr 15 000 + kr 1 000 per møte

Styremedlemmer kr 1 000 per møte

Honorar til valgkomiteen for 2026 - 2027 (forhåndsgodkjenning) kr. 2 000 kr i gavekort.

Revisors godtgjørelse fastsettes etter regning.

4. Valg

Det var i utgangspunktet ingen kandidater til styreleder og nestleder. Det ble orientert om et alternativ med ekstern advokat, som ville bli kostbart.

På denne bakgrunn meldte to kandidater seg, under forutsetning av at styrehonorar for kommende år (2026 - 2027) forhåndsgodkjennes med følgende:

- Styreleder: kr 45 000 + kr 1 000 per møte
- Nestleder: kr 22 500 + kr 1 000 per møte

Vedtak:

Etter valg av nye styremedlemmer består komplett styre av:

Styreleder (valgt for 1 år, 2027) : Bjørn Arvid Næss Hestad

Nestleder (valgt for 1 år, 2027) : Henrik Katla

Styremedlem (valgt for 2 år, 2028) : Vegard Kvinge

Styremedlem (ikke på valg, 2027) : Tonje Lillebø Skjold

Styremedlem (ikke på valg, 2027) : Torstein Haugland

Varamedlem (valgt for 1 år, 2027) : Olav Vea

Valgkomite : Styret utpeker

Delegat til Vestbo sin generalforsamling : Styret utpeker

5. Informasjon fra styret

Etter den formelle delen av generalforsamlingen orienterte styret om aktuelle saker og besvarte innspill fra andelseierne.

Vedtak:

Ingen vedtak – kun informasjon. Protokollføres ikke.

Den formelle delen av generalforsamlingen ble avsluttet kl. 17.00.

Alle vedtak var enstemmige når ikke annet fremkommer.

Protokoll for Ødegården Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|----------------|------------------------|------------|
| Møteleder | Evelyn Røyland (sign.) | 29.04.2026 |
| Sekretær | Evelyn Røyland (sign.) | 29.04.2026 |
| Protokollvitne | Henrik Katla (sign.) | 28.04.2026 |

Innkalling til ordinær generalforsamling i Ødegården Borettslag

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling

tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00 Sted: Vestbo sine lokaler i Kirkegt. 130 (møterom stort)

Dagsorden:

- 1 Konstituering
- 2 Årsoppgjør og revisjonsberetning
- 3 Godtgjørelse til styret og revisor
- 4 Saker til behandling
 - 4.1 Vedtektsendring
- 5 Valg

Velkommen til generalforsamling!

Haugesund, 20.03.2025
Styret i Ødegården Borettslag

1. Konstituering

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

2. Årsoppgjør og revisjonsberetning

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

3. Godtgjørelse til styret og revisor

Godtgjørelse vedtas på bakgrunn av styrearbeid utført det siste året.

Styret foreslår følgende:

- Styreleder kr. 30.000,- + 1000,- pr. møte
- Nestleder kr. 15.000,- + kr. 1000,-pr. møte
- Styremedlemmer kr. 1000,- pr. møte

- Revisors godtgjørelse fastsettes etter regning.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

4. Saker til behandling

4.1 Vedtektsendring

Oppdatering av de gamle vedtektene med utgangspunkt i NBBLs møstervedtekter.

Vedlagt følger styrets forslag til nye vedtekter.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

5. Valg

Tre styremedlemmer for 2 år

1 varamedlem for 1 år

Valgkomite

Valg av delegat til Vestbo sin generalforsamling

Valgkomiteen har bestått av Liv Karin Madsen og Tor Arvid Karlsson. Valgkomiteens innstilling blir lagt fram på generalforsamlingen.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn): _____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Ødegården
Borettslag tirsdag 08.04.2025

Sted: _____ Dato: _____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun én fullmakt per person.

Borettslagslova § 7-3. Fullmektig.

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

Eierseksjonssameier: Ingen begrensning i antall fullmakter per person.

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

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

Årsregnskap 2024 Ødegården Borettslag

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|------|-------------------|--------------------|------------------|------------------|
| Inntekter | | | | | |
| Felleskostnader | | 4 723 680 | 3 996 904 | 4 723 576 | 4 723 576 |
| Sum inntekter | | 4 723 680 | 3 996 904 | 4 723 576 | 4 723 576 |
| Kostnader | | | | | |
| Lønn | 2 | 73 741 | 258 392 | 292 500 | 0 |
| Styrehonorar | 2 | 112 250 | 86 500 | 86 500 | 112 500 |
| Refusjoner | 2 | -29 600 | 0 | 0 | 0 |
| Arbeidsgiveravgift og andre lønnskostnader | 3 | 26 280 | 49 686 | 58 000 | 16 000 |
| Sosiale kostnader/ aktiviteter | 3 | 0 | 549 | 0 | 0 |
| Energi, strøm | | 198 746 | 263 545 | 300 000 | 200 000 |
| Leie lokaler | | 3 600 | 3 600 | 3 300 | 3 600 |
| Renovasjon, vann og avløp | | 756 155 | 527 502 | 780 000 | 700 000 |
| Eiendomsskatt | | 169 975 | 133 656 | 135 000 | 185 000 |
| Renhold | | 96 714 | 89 913 | 95 000 | 100 000 |
| Avdrag ved avbetaling | 4 | 38 247 | 38 247 | 38 250 | 38 250 |
| Verktøy, inventer, rekvisita | | 29 536 | 46 683 | 60 000 | 5 000 |
| Reparasjon og vedlikehold bygninger | 5 | 957 756 | 739 123 | 200 000 | 400 000 |
| Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | 5 | 0 | 416 | 0 | 0 |
| Reparasjon og vedlikehold uteområde | 5 | 300 996 | 73 093 | 0 | 330 000 |
| Rehabiliteringsprosjekter | 5 | 1 535 770 | 16 152 086 | 0 | 0 |
| Avskrivninger eiendeler | 6 | 11 200 | 11 200 | 11 200 | 11 200 |
| Forsikringskadesaker | | 30 000 | 20 000 | 10 000 | 10 000 |
| Revisjonshonorar | | 7 280 | 6 890 | 6 890 | 7 500 |
| Forretningsførerhonorar | | 232 160 | 220 732 | 232 160 | 232 500 |
| Forretningsførerhonorar - tilleggstjenester | | 21 125 | 39 101 | 16 200 | 16 500 |
| Vaktmestertjenester | | 0 | 7 493 | 50 000 | 0 |
| Porto og andre forsendelseskostnader | | 311 | 4 470 | 3 000 | 500 |
| TV/ Internett | | 325 377 | 307 792 | 317 000 | 331 500 |
| Drivstoff | | 0 | 219 | 0 | 0 |
| Kontingenter, sikringsfond | | 27 843 | 27 112 | 27 300 | 27 800 |
| Forsikring | | 216 265 | 192 110 | 212 000 | 240 000 |
| Andre driftsutgifter (gebyrer, gen.forsaml. reisekostnader m.m) | | 4 018 | 3 226 | 5 000 | 4 726 |
| Sum kostnader | | 5 145 745 | 19 303 337 | 2 939 300 | 2 972 576 |
| Driftsresultat | | -422 065 | -15 306 433 | 1 784 276 | 1 751 000 |
| Finansinntekt- og kostnad | | | | | |
| Renteinntekter | | 1 845 | 0 | 0 | 0 |
| Rentekostnader | | 1 418 695 | 843 148 | 1 335 706 | 1 406 000 |
| Resultat av finansinntekt- og kostnad | | 1 416 850 | 843 148 | 1 335 706 | 1 406 000 |
| Årets resultat | | -1 838 915 | -16 149 581 | 448 570 | 345 000 |
| Overført til/fra annen egenkapital | | 1 838 915 | 16 149 581 | 0 | 0 |

Årsregnskap 2024 Ødegården Borettslag

| | Note | Balanse 31.12.24 | Balanse 31.12.23 |
|----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Tomter | 6 | 400 000 | 400 000 |
| Bygninger | 6 | 15 392 771 | 15 392 771 |
| Uteareal/lekeplass | 6 | 1 313 896 | 1 313 896 |
| Andre eiendeler | 6 | 83 067 | 94 267 |
| Sum anleggsmidler | | 17 189 734 | 17 200 934 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanser felleskostnader | | -540 | 52 390 |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Innestående på driftskonto | | 1 816 110 | 5 591 960 |
| Sum omløpsmidler | | 1 815 570 | 5 644 350 |
| SUM EIENDELER | | 19 005 304 | 22 845 283 |

Årsregnskap 2024 Ødegården Borettslag

| | Note | Balanse 31.12.24 | Balanse 31.12.23 |
|--|-----------|--------------------|-------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | 8 100 | 8 100 |
| Opptjent egenkapital | | -8 712 310 | 7 437 271 |
| Årets resultat | | -1 838 915 | -16 149 581 |
| Sum opptjent egenkapital | 7 | -10 543 124 | -8 704 210 |
| Gjeld | | | |
| Avsetninger og forpliktelser | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Pant-og gjeldsbrev lån | 8 | 24 360 740 | 24 591 575 |
| Borettsinnskudd | 9 | 4 336 650 | 4 336 650 |
| Sum langsiktig gjeld | 10 | 28 697 390 | 28 928 225 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 37 174 | 31 311 |
| Leverandørgjeld | | 326 416 | 2 531 721 |
| Skyldig forskuddstrekk og arb.g.avgift | | 1 116 | 3 905 |
| Påløpt lønn, honorarer og feriepenger | | 7 900 | 27 684 |
| Påløpne renter | | 26 947 | 26 646 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 451 486 | 0 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 851 038 | 2 621 268 |
| Sum gjeld | | 29 548 428 | 31 549 493 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 19 005 304 | 22 845 283 |

Ødegården Borettslag, 31.12.2024

Bjørn Arvid Næss Hestad
Styreleder

Tonje Lillebø Skjold
Medlem

Randi C. Hetland
Medlem

Olav Vea
Medlem

Elise Kaldheim
Medlem

Note 0 - Informasjon om årsregnskapet

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

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

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

Disponible midler

| | 2024 | 2023 |
|---|-------------------|------------------|
| A. Disponible midler pr 01.01 | 3 023 081 | 1 880 236 |
| Årets resultat | -1 838 915 | -16 149 581 |
| Tilbakeføring avskrivninger | 11 200 | 11 200 |
| Opptak / avdrag langsiktig gjeld | -230 835 | 17 281 226 |
| B. Årets endringer disponible midler | -2 058 550 | 1 142 845 |
| C. Disponible midler pr 31.12 | 964 532 | 3 023 081 |
| Avstemming | | |
| Omløpsmidler | 1 815 570 | 5 644 350 |
| Kortsiktig gjeld | 851 038 | 2 621 268 |
| Disponible midler pr. 31.12 | 964 532 | 3 023 081 |

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

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

Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifall ikke forventes å være forbigående.

Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmiddelets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

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

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler

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

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingssplan:

A. Disponible midler fra foregående årsregnskap

B. Endring i disponible midler

C. Disponible midler årets regnskap

Note 2 - Lønn og styrehonorar

| | 2024 | 2023 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| 5000 Lønn ansatte | 63 620 | 220 440 |
| 5013 Overtidsarbeid | 2 220 | 10 268 |
| 5020 Feriepenger | 7 901 | 27 685 |
| 5330 Styrehonorar | 112 250 | 86 500 |
| 5800 Refusjon sykepenger | -29 600 | 0 |
| Sum | 156 391 | 344 892 |

Styrehonorar utbetales etterskuddsvis etter endt styreperiode.

Boligselskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsforholdet til den tidligere deltidsansatte vaktmesteren i borettslaget, med et totalt omfang på 0,66 årsverk, er opphørt.

Note 3 - Arbeidsgiveravgift og andre lønnskostnader/ sosiale kostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---------------|---------------|
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 25 166 | 44 735 |
| 5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn | 1 114 | 3 904 |
| 5920 Yrkesskadeforsikring | 0 | 1 047 |
| 5901 Gaver til ansatte | 0 | 549 |
| Sum | 26 280 | 50 235 |

Note 4 - Avdrag ved avbetaling

| | 2024 | 2023 |
|------------------------|---------------|---------------|
| 6490 Annen leiekostnad | 38 247 | 38 247 |
| Sum | 38 247 | 38 247 |

Borettslaget inngikk i oktober 2022 en 5 årig leie/avdragsperiode for nedbetaling av ladestasjon for el-bil. Ladestasjonen har en pris på 191 236 kr, hvor det betales 3 187 kr hver måned til Haugaland Kraft.

Note 5 - Reparasjon og vedlikehold

| | 2024 | 2023 |
|--|------------------|-------------------|
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger | 957 756 | 739 123 |
| 6690 Reparasjon og vedlikehold annet | 0 | 416 |
| 6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde | 300 996 | 73 093 |
| 6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering | 1 535 770 | 16 152 086 |
| Sum | 2 794 522 | 16 964 718 |

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

Note 6 - Eiendeler

| | Gassinstallasjon | Bygninger | Tomt | Parkeringsplass | Robotklippere |
|--------------------------------------|-------------------------|------------------|-------------|------------------------|----------------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 406 673 | 15 392 771 | 400 000 | 1 313 896 | 112 000 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 406 673 | 15 392 771 | 400 000 | 1 313 896 | 112 000 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 406 673 | 0 | 0 | 0 | 28 933 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 0 | 15 392 771 | 400 000 | 1 313 896 | 83 067 |
| Årets avskrivninger : | 0 | 0 | 0 | 0 | 11 200 |
| Anskaffelsesår : | 2006 | 1977 | 1986 | 2015 | 2022 |
| Antatt levetid i år : | 10 | | | | 10 |

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

Note 7 - Negativ egenkapital

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

Note 8 - Langsiktig gjeld

| | |
|-------------------------|--------------------------------|
| Kreditor: | Haugesund Sparebank |
| Lånenummer: | 32408489406 |
| Lånetype: | Annuitet |
| Opptaksår: | 2023 |
| Rentesats: | 5.80 % |
| Beregnet innfridd: | 25.06.2058 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 24 720 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 24 591 575 |
| Avdrag i perioden: | 230 835 |
| Lånesaldo 31.12: | 24 360 740 |

Langsiktig gjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 32408489406 | 13 | 354 806 | 4 612 478 |
| | 6 | 338 015 | 2 028 090 |
| | 5 | 326 093 | 1 630 465 |
| | 6 | 309 469 | 1 856 814 |
| | 16 | 304 432 | 4 870 912 |
| | 1 | 287 304 | 287 304 |
| | 17 | 275 382 | 4 681 494 |
| | 17 | 258 423 | 4 393 191 |

Note 9 - Borettsinnskudd

| | |
|----------------------------|------------------|
| Opprinnelig fra 1977 | 4 336 650 |
| Sum Borettsinnskudd | 4 336 650 |

Note 10 - Langsiktig gjeld - pantestillelser

Pantegjelden er større enn stillet sikkerhet. Det er imidlertid store merverdier i eiendommen som ikke kommer til uttrykk i regnskapet pga at eiendommen er bokført til kostpris. Av anleggets bokført gjeld er 28 697 390 kr sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på 15 792 771 kr.

Resultat og balanse med noter for Ødegården Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ødegården Borettslag

| | | |
|-------------|---------------------------------|------------|
| Styreleder | Bjørn Arvid Næss Hestad (sign.) | 12.03.2025 |
| Styremedlem | Tonje Lillebø Skjold (sign.) | 10.03.2025 |
| Styremedlem | Olav Vea (sign.) | 19.02.2025 |
| Styremedlem | Randi C. Hetland (sign.) | 27.02.2025 |
| Styremedlem | Elise Kaldheim (sign.) | 10.03.2025 |

Til generalforsamlingen i Ødegården Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Haugesund, 14. mars 2025
Deloitte AS

Jørn Marcussen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Marcussen, Jørn-Didrik

Statsautorisert revisor

Serienummer; no_bankid:9578-5990-4-1647836

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-03-14 13:00:09 UTC



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 forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

VEDTEKTER

for **Ødegården Borettslag** org. nr. 953647516

tilknyttet **Vestbo BBL**

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 16.06.1976, sist endret på generalforsamling den 08.04.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Haugesund kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Vestbo BBL som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjonskanaler

(1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.

(2) Der borettslagsloven, vedtektene eller husordensreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon eller nettportal.

1-4 Endring av vedtekter

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

(2) Følgende vedtektsbestemmelser kan ikke endres uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelsen om godkjenning av vedtektsendringer

(3) Andelseierne skal ha enkel tilgang til gjeldende vedtekter for eksempel på borettslagets nettsider.

1-5 Forholdet til boliglovgivningen

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i borettslagsloven og boligbyggelagsloven.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt. Dette gjelder ikke erverv som er i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

(6) For arbeid med eierskifte og eventuell godkjenning, kan laget kreve et vederlag på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest medlemmene i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over fra andelseier som nevnt i vedtektene punkt 2-1 (3) til leieren av andelen.

3-2 Saksbehandlingsregler, frister og gebyr

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 (1) får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og at styret på deres vegne gjør retten gjeldende innen fristen nevnt i (3), jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Når borettslaget har mottatt skriftlig melding eller forhåndsvarsel om eierskifte, skal borettslaget oppfordre alle som ønsker å bruke forkjøpsretten, om å melde seg til borettslaget innen en fastsatt frist. Forkjøpsretten kunngjøres på boligbyggelagets nettsider eller på annen måte som er egnet til å nå andelseierne i borettslaget og medlemmene i boligbyggelaget. Fristen for å melde forkjøpsrett til borettslaget skal være på minst fem hverdager fra kunngjøringen.

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

(4) Borettslaget må gjøre forkjøpsretten gjeldende skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

(5) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på inntil fem ganger rettsgebyret fra andelseier. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, skal vederlaget betales tilbake av forkjøpsrettshaveren.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseier sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelse av første andel. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg har medlemmer i boligbyggelaget forkjøpsrett etter ansiennitet. Ansienniteten i boligbyggelaget beregnes etter nærmere regler fastsatt i boligbyggelagets vedtekter og i avtale mellom boligbyggelaget og medlemmet.

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

4. Borettslag, bruksoverlating og enerett til fellesarealer

4-1 Borettslaget

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

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Med fellesareal menes alt areal som er borettslagets eiendom, men som ikke er en del av andelseiers bolig. Dette inkluderer for eksempel korridorer, trapper, kjeller, loft, uterom, bærende konstruksjoner, yttervegger, tak, balkonger, terrasser, bod, parkeringsplass og felles installasjoner.

(4) Andelseieren har ikke rett til å gjennomføre tiltak på borettslagets fellesarealer uten godkjenning fra styret eller generalforsamlingen. Dette omfatter blant annet oppsetting/montering av parabolantenne, varmpumpe, sol-/vindavskjerming,

innglassing, fliser, hekk, boder, platting, ladepunkt o.l. samt endring av bærevegg og felles installasjoner. Andelseier må sende søknad til styret og arbeidet kan ikke starte før styret har gitt sin skriftlige godkjenning. Dersom tiltaket er nødvendig på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen, kan ikke godkjenning nektes uten saklig grunn.

(5) Det er tillatt å montere varmepumpe under følgende forutsetninger:

- Andelseier må sende søknad til styret og fått svar at søknaden er godkjent før arbeidet kan påbegynnes. I søknaden skal andelseier beskrive hvor varmepumpen skal monteres og hvilken modell det søkes om.
- Andelseier og borettslaget signerer varmepumpekontrakt (Vedlegg 1)
- Etter montering plikter andelseier å sende kvittering som viser at det er den godkjente modellen som er kjøpt inn.

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

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseier kan ikke uten godkjenning eller samtykke fra styret, overlate bruken av boligen til andre. Samtykke eller godkjenning kreves likevel ikke dersom andelseier selv bor i boligen og deler av boligen skal overlates til andre, eller dersom hele boligen overlates til andre i opptil 30 døgn i året.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen i tre år dersom andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

(3) Med styrets godkjenning kan andelseier også overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

(4) Godkjenning etter (2) og (3) kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kan bli andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(5) Styret kan samtykke til bruksoverlating utover det som følger av reglene over. Styret står fritt til ikke å samtykke til bruksoverlating.

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

4-3 Parkering

(1) Hver leilighet disponerer en parkeringsplass. 36 parkeringsplasser i innendørs garasjeanlegg er underlagt den enkelte andelseiers enerett. Parkeringsplasser underlagt andelseiers enerett er tilknyttet andelen, kan ikke selges separat og følger med ved salg av andelen. Med godkjenning fra styret kan parkeringsplasser leies ut og fremleies, men bare til andelseiere og beboere i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Utendørs er det avsatt 45 parkeringsplasser til de leiligheter som ikke har parkering i garasjeanlegget. Parkeringsplassene utendørs er merket med leilighetsnr.

Øvrige parkeringsplasser er til besøkende, andelseiernes felles bruk og evt. utleie.

(2) Styret skal til enhver tid ha en oppdatert oversikt over hvilke andeler som har enerett til hvilke parkeringsplasser.

(3) Andelseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å bytte parkeringsplass med andelseier uten nedsatt funksjonsevne som disponerer parkeringsplass særskilt tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass). Bytteretten gjelder bare dersom andelseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer parkeringsplass i borettslaget. Retten til HC-plassen varer så lenge behovet kan dokumenteres. Er HC-plassen oppgradert av andelseier, for eksempel ved at andelseier har bekostet et ladepunkt, må andelseier med nedsatt funksjonsevne betale for tilsvarende oppgradering av den andre parkeringsplassen.

(4) Lading av ladbar bil skal kun skje via ladepunkter som er etablert for dette formålet. Andelseier med enerett til parkeringsplass på borettslagets eiendom, kan kreve å sette opp ladepunkt for ladbar bil i tilknytning til parkeringsplassen. Andelseier som har rett til å parkere på felles parkering på borettslagets eiendom, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for ladbar bil i tilknytning til parkeringsplassen. Borettslaget har satt opp 3 ladepunkter som andelseierne kan benytte.

(5) Krav om ladepunkt etter (5) må etterkommes av styret med mindre det foreligger saklig grunn. Styret kan sette rimelige krav til plassering og type ladepunkt.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og fellesareal som andelseier har enerett til å bruke i forsvarlig stand. Dette inkluderer blant annet vedlikehold av slikt som vinduer, dører, karmen, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vask, apparater, tapet, gulvbelegg, membran, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdsplikten etter (1) omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting. Dette gjelder likevel ikke ytterdører og vinduer der andelseier kun er ansvarlig for innvendig vedlikehold og reparasjon, se punkt 5-2 (3).

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Andelseier har bare ansvaret for å vedlikeholde innvendige overflater og rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger, takterrasser og lignende.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold som skulle vært utført av tidligere andelseier.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold og utskifting av ytterdører og vinduer, herunder utskifting av glassruter.

(4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmonterte inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader i borettslaget skal fordeles mellom andelseierne etter areal, slik det går frem av bygge- og finansieringsplanen.

(2) Fordelingen av felleskostnadene skal justeres dersom endringer i boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring i verdiforholdene.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Med tilslutning fra de andelseierne det gjelder, kan det fastsettes en annen fordeling enn etter (1), (2) og (3).

(5) Kostnader til vedlikehold og reparasjon av installasjoner, utstyr, tilbygg eller andre innretninger som nåværende eller tidligere andelseier har montert på fellesarealet skal belastes den andelen innretningen tilhører, om ikke annet er skriftlig avtalt. Kostnader til de- og remontering av innretningen, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andelen innretningen tilhører.

(6) Felleskostnadene betales hver måned. Styret fastsetter felleskostnadene og kan endre disse med én måneds skriftlig varsel.

(7) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterrett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Oppfører andelseieren eller brukeren seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for øvrige brukere av eiendommen, kan styret kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, om ikke annet er fastsatt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styreleder avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte.

(4) Styreleder skal lede styremøtet. Er ikke styrelederen eller en eventuell nestleder til stede, så skal styret velge en møteleder.

(5) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal signeres av de styremedlemmene som deltok.

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad. Forretningsføreren representerer laget utad i saker som gjelder den daglige ledelsen. Forretningsfører må ha særskilt fullmakt for å representere laget i saker om tvangssalg, salgspålegg, fravikelse og lignende.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen har den øverste myndigheten i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling og møteform

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

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

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte dersom dette kreves av minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene. Styret kan sette en rimelig frist for når krav om fysisk møte kan fremmes. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som et fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring i tråd med borettslagsloven, herunder at det brukes systemer som sikrer at deltagelse, identitet og stemmegivning kan kontrolleres på en trygg måte.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret minst åtte og høyst tjue dager før møtet skal holdes. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) Innkallingen skal klart angi sakene som skal behandles. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i (1).

(4) Årsregnskap, revisjonsberetning og eventuell årsberetning skal sendes til andelseierne senest åtte dager før ordinær generalforsamling.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Saker som er klart angitt i innkallingen, jf. punkt 9-3 (3)
- Godkjenning av årsregnskap og eventuell årsberetning fra styret
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer som er på valg
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Eventuell fastsetting av godtgjørelse til styret
- Eventuelt krav om granskning
- Andre saker dersom alle andelseierne samtykker

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll over alle saker som blir behandlet og vedtak som blir gjort i generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Generalforsamlingen kan bare fatte vedtak i saker som nevnt i punkt 9-4

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

Varmepumpekontrakt mellom Ødegården borettslag og andelseier

Kriterier til varmepumpen/montering

- Varmepumpen må monteres så den ikke er synlig utenfor terrassen med enten naturlig barriere eller varmepumpehus
- Den må monteres på støydempende klosser frittstående fra vegg
- Drenering må legges utenfor terrassen
- Ute-enheten kan ikke overstige 50db.

Kriterier til andelseier

- Varmepumpen må godkjennes av styret før montering. Så f.eks krav til max. db nivå ikke overstiges
- Bilder av montering sendes styret etter monteringen så kan arkiveres. Det er andelseier sitt ansvar at utstyret monteres korrekt. Eventuelle kostnader ved feil montering vil tilkomme andelseier
- Varmepumpen må ha service minst hvert tredje år. Kvittering på at dette er blitt gjort sendes styret til arkivet
- Hvis/når varmepumpen med tiden blir slitt og f.eks blir et støyproblem for naboene så er det andelseier sitt ansvar å enten fjerne, utbedre eller bytte ut varmepumpen
- Hvis andelseier ikke opprettholder seg til sin del av avtalen så kan styret som en siste utvei få utstyret fjernet på andelseiers regning.
- Fremtidige andelseiere som kjøpte leiligheten hvor varmepumpe allerede er montert arver ansvaret og pliktene med å ha varmepumpen

Navn:

Adresse:

Leilighetsnummer:

Signatur andelseier

Signatur for borettslaget

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Ødegården Borettslag tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00 - Vestbo sine lokaler i Kirkegt. 130 (møterom stort).

1. Konstituering

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

Vedtak:

- 1.1 Fremmøte:
10 fremmøtte hvorav 10 med stemmerett samt 0 fullmakter som til sammen blir 10 stemmer.
I tillegg møtte Eli S. Severinsen fra Vestbo.
- 1.2 Valg av møteleder og sekretær: Eli S. Severinsen
- 1.3 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
Møtet ble erklært lovlig innkalt.
- 1.4 Valg av protokollvitne: Ingrid Birgitte Viland

2. Årsoppgjør og revisjonsberetning

Vedtak:

Årsoppgjøret ble godkjent og årsresultatet overføres til opptjent egenkapital.
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Godtgjørelse til styret og revisor

Godtgjørelse vedtas på bakgrunn av styrearbeid utført det siste året.

Styret foreslår følgende:

- Styreleder kr. 30.000,- + 1000,- pr. møte
- Nestleder kr. 15.000,- + kr. 1000,-pr. møte
- Styremedlemmer kr. 1000,- pr. møte

- Revisors godtgjørelse fastsettes etter regning.

Vedtak:

Følgende vedtak ble gjort med 9 stemmer for og en stemme mot:

- Styreleder kr. 21.000,- + 750,- pr. møte
- Nestleder kr. 15.000,- + kr. 750,-pr. møte
- Styremedlemmer kr. 750,- pr. møte

- Revisors godtgjørelse fastsettes etter regning.

4. Saker til behandling

4.1 Vedtektsendring

Oppdatering av de gamle vedtektene med utgangspunkt i NBBLs møstervedtekter. Forslag til nye vedtekter var vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

5. Valg

Tre styremedlemmer for 2 år

1 varamedlem for 1 år

Valgkomite

Valg av delegat til Vestbo sin generalforsamling

Vedtak:

Etter valg av nye styremedlemmer består komplett styre av:

Styreleder (ikke på valg, på valg i 2026): Bjørn Arvid Næss Hestad

Styremedlem (ikke på valg, på valg i 2026): Randi C. Hetland

Styremedlem gjenvalgt for 2 år: Tonje Lillebø Skjold

Styremedlem gjenvalgt for 1 år: Olav Vea

Styremedlem for 2 år: Torstein Haugland

Varamedlem for 1 år: Henrik Katla

Valgkomite: Styret utpeker

Delegat til Vestbo sin generalforsamling: Styret utpeker.

Møtet ble avsluttet kl. 18.45.

Alle vedtak var enstemmige om ikke annet fremkommer.

Protokoll for Ødegården Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Eli Spartveit Severinsen (sign.)
Ingrid Birgitte Viland (sign.)

08.04.2025
08.04.2025

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Ødegården Borettslag

Det innkalles herved til ekstraordinær generalforsamling

Onsdag 05.11.2025 kl. 15:00 Sted: Digitalt

Møtet finner sted på MinSide og foregår som følger:

Del 1: Innkalling legges ut på MinSide

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

Møtedato som fremkommer på innkallingen markere når stemmeperioden starter.

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

Dagsorden

- 1 Konstituering
- 2 Endre revisor

Haugesund, 28.10.2025
Styret i Ødegården Borettslag

1. Konstituering

1.1. Fremmøte: Registrering av antall fremmøtte og fullmakter.

1.2. Valg av møteleder og sekretær.

1.3. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

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

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

1.2. Valg av møteleder og sekretær.

Møteleder: Vestbo representant

Sekretær: Vestbo representant

1.3. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

Vedtak: Møtet ble erklært lovlig innkalt.

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

Vedtak: Styreleder

2. Endre revisor

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

Transaksjonen omfatter blant annet Deloitte's virksomhet i Haugesund.

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

Deloitte SpinCo AS er godkjent revisjons- og regnskapsselskap.

Deretter vil dette nye selskapet selges til Cedra Norge AS.

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

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

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

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

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

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

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Ødegården Borettslag onsdag 05.11.2025 kl. 15:00 - Digitalt.

1. Konstituering

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 14
- Antall blankt: 2
- Antall mot: 0
- Antall for: 12

Vedtak:

- 1.1. Fremmøte: Registrering av antall fremmøtte og fullmakter.
Vedtak: Antall fremmøtte 14 hvorav 14 med stemmerett og 0 fullmakter som tilsammen blir 14 stemmer.
- 1.2. Valg av møteleder og sekretær.
Møteleder: Eli S. Severinsen
Sekretær: Eli S. Severinsen
- 1.3. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.
Vedtak: Møtet ble erklært lovlig innkalt.
- 1.4. Valg av person til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.
Vedtak: Henrik Katla

2. Endre revisor

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

Transaksjonen omfatter blant annet Deloitte's virksomhet i Haugesund.

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

Deloitte SpinCo AS er godkjent revisjons- og regnskapsselskap.

Deretter vil dette nye selskapet selges til Cedra Norge AS.

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

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

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 12
- Antall blankt: 2
- Antall mot: 0
- Antall for: 10

Vedtak:

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

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

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

Protokoll ekstraordinært møte for Ødegården Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|-----------------------------|----------------------------------|------------|
| Møteleder for digitalt møte | Eli Spartveit Severinsen (sign.) | 11.11.2025 |
| Protokollvitne | Henrik Katla (sign.) | 13.11.2025 |