Tilstandsrapport

Medlem av NITO

Smedasundet 21, 5529 HAUGESUND

HAUGESUND kommune

gnr. 35, bnr. 1662, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 41 m² BRA-i: 36 m²



Befaringsdato: 30.01.2026 **Rapportdato:** 03.02.2026 **Oppdragsnr.:** 19953-2247 **Referansenummer:** IE2990

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

Medlem av NITO

KNUTSEN TAKST AS

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

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

Rapportansvarlig



Arnfinn Knutsen

arnfinn@knutsentakst.no
910 07 273

Medlem av

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i lavblokk. Tilkomst via felles gang på bakkeplan.

Selveierleilighet - Byggeår: 2009

UTVENDIG Gå til side

Malte aluminiumsbekledde trevinduer med 2-lags glass.
Inngangsdør i leilighet er brann- og lyddør.
Malt aluminiumsbekledd terrassedør med 2-lags glass.
Balkong på betongdekke. Rekkverk med metall og glass.

INNVENDIG Gå til side

Overflater av tradisjonelle materialer.
Gulv på betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Det er fliser på gulv og fliser på vegg.
Badet har dusjhjørne, seksjon med heldekkende vask, veggmontert toalett, fordelerskap for vannrør og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Innredningen har integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap m/frys.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av plast (rør i rør).
Fordelerskap for vannrør er plassert i bad.
Hovedstoppekran er plassert i fordelerskap for vannrør.
Tilgjengelige avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Avtrekksanlegg med mekanisk avtrekk i kjøkken og våtrom.
Tilluft fra ventiler i vegg.
Det er montert sprinkleranlegg.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Det er sikringsskap med jordfeilautomatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

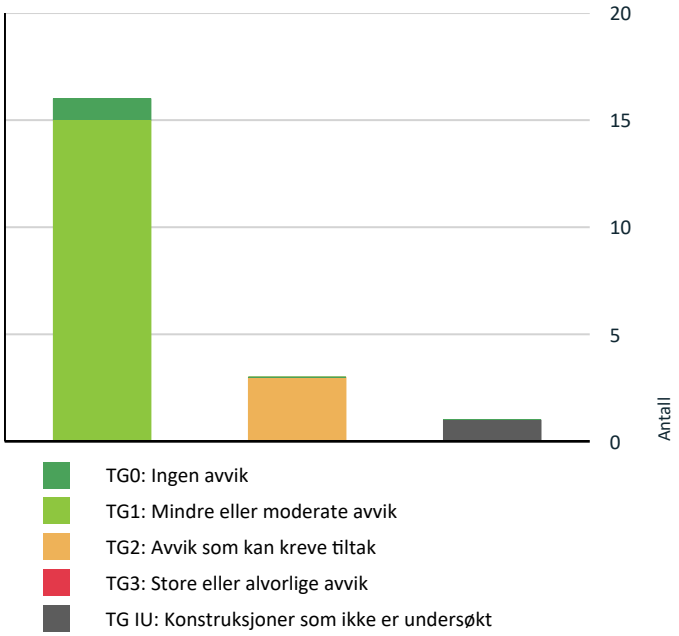
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Medlem av NITO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND
Medlem av NITO

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2009

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte aluminiumsbekledde trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Inngangsdør i leilighet er brann- og lyddør.
Malt aluminiumsbekledd terrassedør med 2-lags glass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på betongdekke. Rekkverk med metall og glass. Høyde på rekkverk ble målt til 110 cm.

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater av tradisjonelle materialer.
Det må forventes hull etter stift og skruer, og bruksslitasje på en bolig som ikke er ny.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Det er fliser på gulv og fliser på vegg.
Badet har dusjhjørne, seksjon med heldekkende vask, veggmontert toalett, fordelerskap for vannrør og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Nedsenket gulv i dusj,
Det er ca 20 mm høydeforskjell (fall) mellom topp slukrist i dusj og gulv ved dør.
Det er ca 30 mm høydeforskjell mellom topp slukrist i dusj og topp membran ved terskel til dør.
Gulv utenfor dusj er forholdsvis flatt.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Konsekvens/tiltak

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND
Medlem av NITO

Tilstandsrapport

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk i dusj.



Sluk ved vaskemaskin.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har dusjhjørne, seksjon med heldekkende vask, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking foretatt i vegg mellom bad og soverom. Målt RH (relativ luftfuktighet) på 20,3 % ved 15,5 grader. RH under 60 % vurderes som tørt.
Hulltaking er gjort ved en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder.



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Innredningen har integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap m/frys.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av plast (rør i rør).
Fordelerskap for vannrør er plassert i bad.
Hovedstoppekran er plassert i fordelerskap for vannrør.
Vannrør er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.

TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND
Medlem av NITO

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon.
Avtrekksanlegg med mekanisk avtrekk i kjøkken og våtrom.
Tilluft fra ventiler i vegg.

TG IU Andre VVS-installasjoner

Det er montert sprinkleranlegg. Sprinkleranlegg er ikke kontrollert.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Varmtvannsbereder er tilkoblet strøm med stikkontakt. Etter dagens forskrifter skal varmtvannsbereder ha fast tilkobling. Det anbefales fast tilkobling.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Det er sikringsskap med jordfeilautomatsikringer.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

8. 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

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

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

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Medlem av NITO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

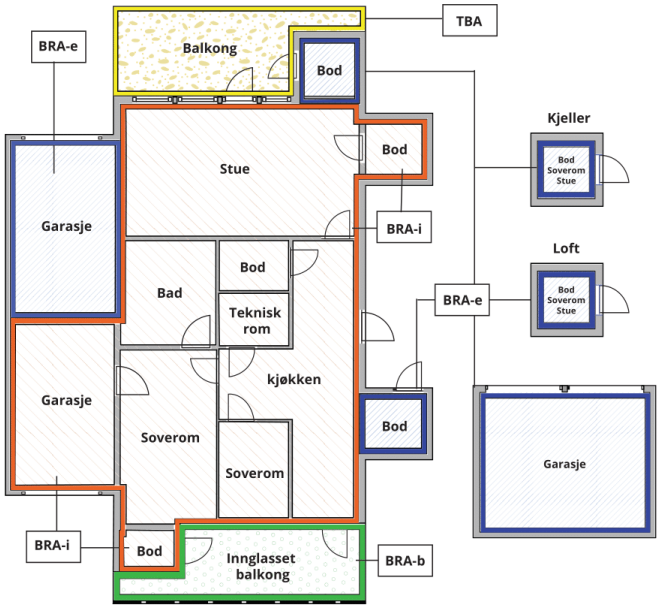
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND
Medlem av NITO

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	36	5		41	7
SUM	**36**	**5**			**7**
SUM BRA	**41**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.1.2026	Arnfinn Knutsen	Takstingeniør
	Simen Stavland Økland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	35	1662		8	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Smedasundet 21

Hjemmelshaver
Økland Simen Stavland

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Medlem av NITO

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele Karmøy AS

Oppdragsnr.
2-0013/26

Selger 1 navn
Simen Stavland Økland

Gateadresse
Smedasundet 21

Poststed	Postnr
HAUGESUND	5529

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2009

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 16

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0013/26

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Enkelte boder i kjeller hadde tidligere utfordringer med kondens (omtrent i perioden 2013-2014). Dette ble utbedret gjennom bruk av avfuktere og forbedret ventilasjon. Forholdene gjaldt kun noen boder i kjeller. Min bod er plassert i 1. etasje og har ikke vært berørt av disse forholdene.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eier har selv lagt gulv på soverom, stue/kjøkken og gang. Arbeidet ble utført i 2026.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0013/26

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I forbindelse med utleie til Statoil ble det stilt krav om gjennomføring av radonmåling.

21.1 Radonmåling

År: 2013

Verdi: 8 bq/m3

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I garantiperioden (2009–2014) ble det sammen med andre beboere i sameiet gjennomført trykktesting og termofotografering av leilighet. Det ble lokalisert ett kaldt punkt i vegg mot øst på kjøkken. Tiltak ble gjennomført av utbygger. Dette ble av undertegnede vurdert som tilstrekkelig.

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0013/26

Tilleggskommentar

Eier bodde i leiligheten i perioden 2009–2012. Etter dette har den vært utleid. Opplysninger er gitt etter beste evne, basert på eiers kunnskap og tilbakemeldinger fra leietakere.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2-0013/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Simen Stavland Økland	16640274bf732864d3725 71e4016bb14abbb5513	02.02.2026 19:48:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0013/26

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

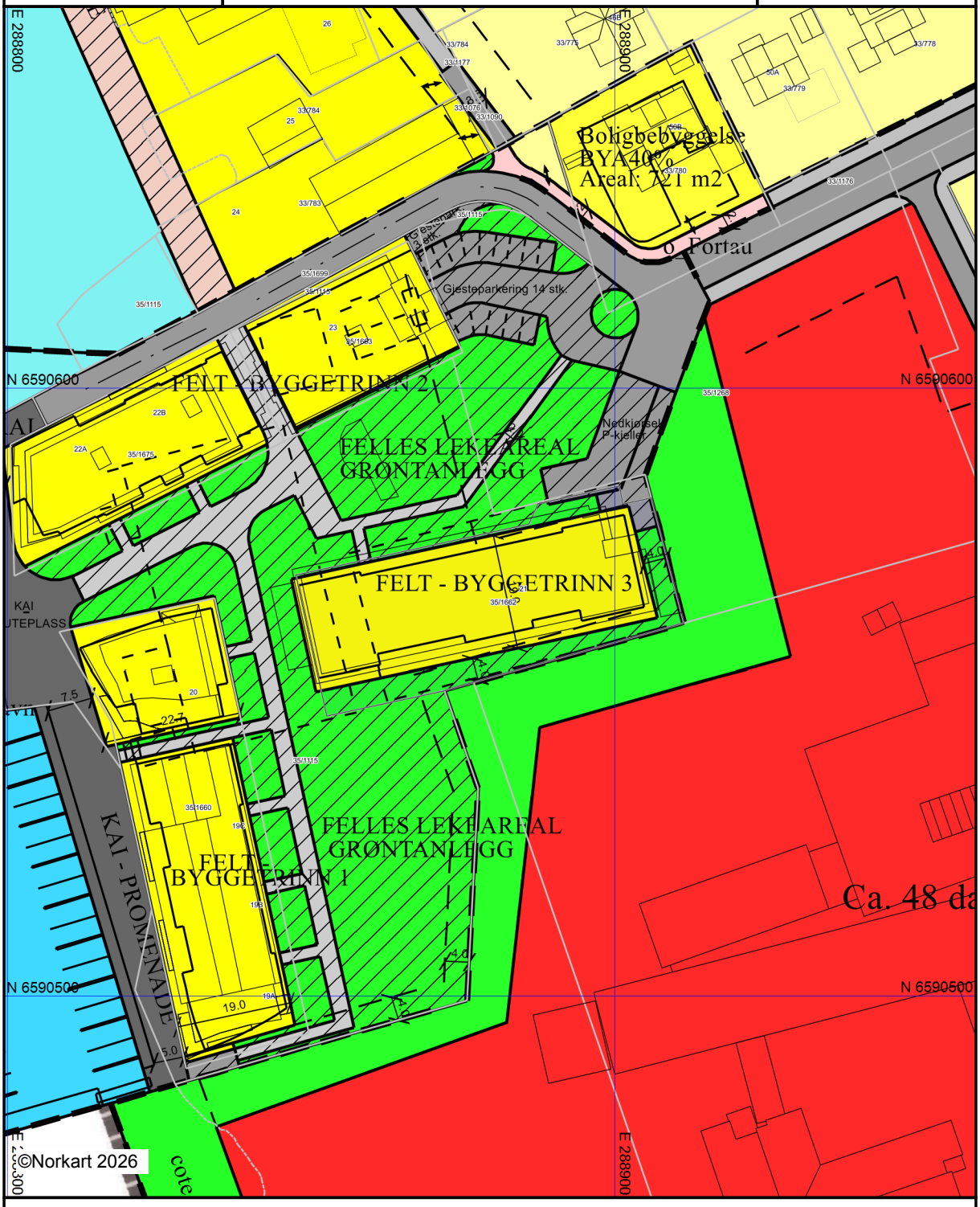
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 35/1662/0/8
Adresse: Smedasundet 21
Utskriftsdato: 15.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Kai
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Havneområde i sjø
- Friområder
- Anlegg for lek
- Småbåthavn
- Fellesområder
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles grøntanlegg

Reguleringsplan PBL 2008

- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Kjøreveg
- Fortau
- Sykkelveg/-felt
- Ferdsel
- Sikringsone - Frisikt
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og an

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

Haugesund kommune
Adresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund
Telefon: 52 74 30 00

Utskriftsdato: 15.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Haugesund kommune

Kommunenr.	1106	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	1662	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	8
Adresse	Smedasundet 21, 5529 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** 1 429 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	RL1496
Navn	Karmsund Brygge, tekniske justeringer
Plantype	Mindre reguleringsendring
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/1480/RL1496.pdf
Delarealer	**Delareal** 38 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 322 m^2 **Formål** Felles grøntareal
	Delareal 1 070 m^2 **Formål** Boliger

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

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

Haugesund kommune

Haugesund kommune
Teknisk forvaltningsenhet
Kirkegt. 85
Postboks 2160
5504 HAUGESUND

Ferdigattest

Mappesaksnr	Utvalgssaksnr.
2007/1803	08/159

Eiendom/byggested
Smedasundet 21

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
35	1662		

Ansvarlig søker
Vikanes Bungum Arkitekter as
Postboks 358
5501 Haugesund

Tiltakshaver
Karmsund Brygge as
Norevn. 10
5542 Karmsund

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Nybygg - leilighetsbygg

Tillatelsen omfatter
Leilighetsbygg

Saksbehandler byggetilsyn	Dato	Telefon.
Kjetil Husevåg	24.06.2011	52743270

Merknader

Midlertidig brukstillatelse tidligere gitt:12.05.2009

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

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

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

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

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

Vilkår

Kjetil Husevåg
Saksbehandler ved byggetilsynet

Sendes til: Søker
Kopi til: Tiltakshaver

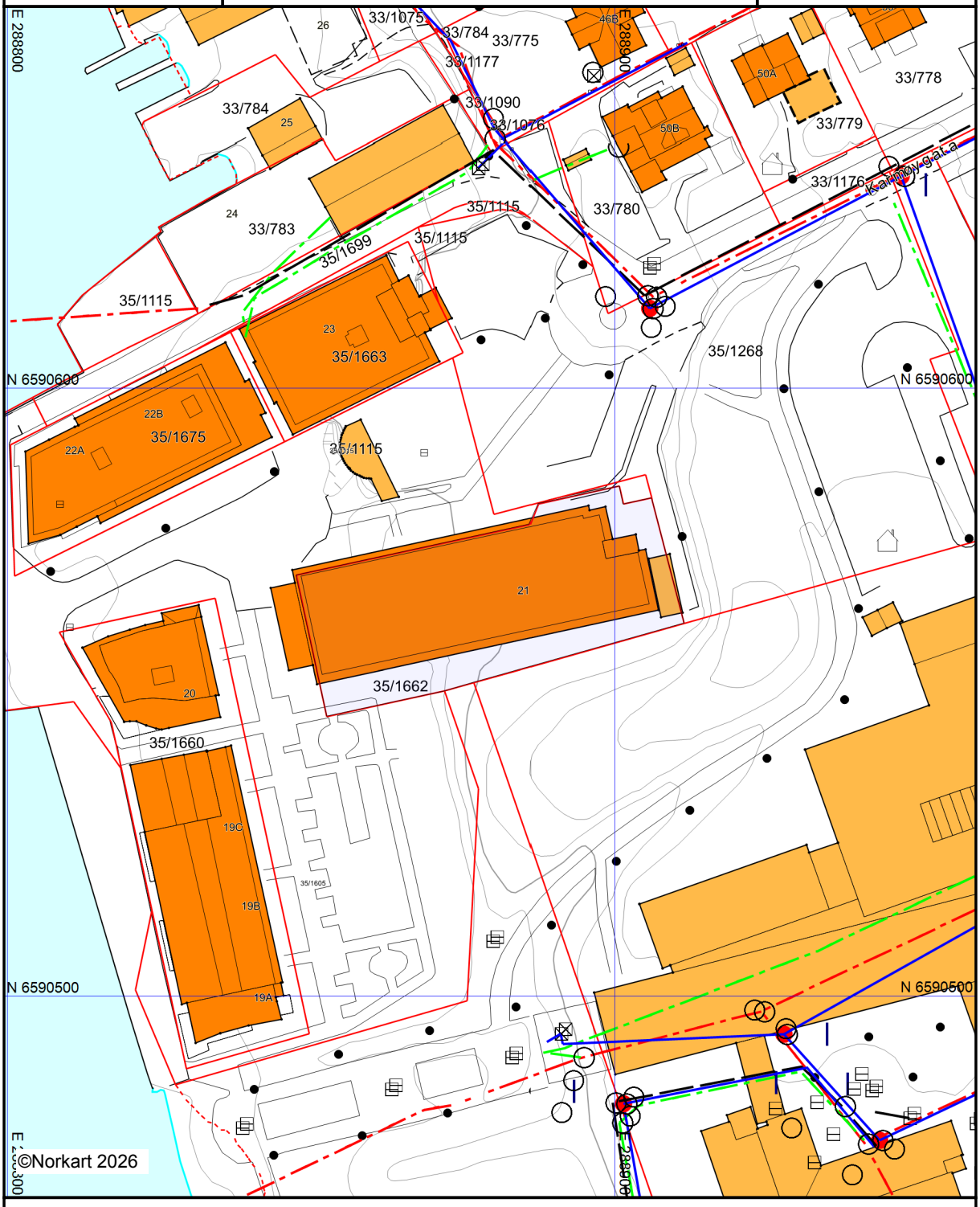
Haugesund kommune

Grunnkart

Eiendom: 35/1662/0/8
Adresse: Smedasundet 21
Dato: 15.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon

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

TraktorvegSti

- Sti

VEG

- Annet vegareal
- Avgrensning mot annet vegareal
- Midtdeler/Trafikkøy
- Vegdekkekant

Høydeinformasjon

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

Ledningsnett

- Mast
- Sluk
- Kumlokk

Kyst

- Havflate
- Kystkontur
- Kystkontur tekniske anlegg

Bygninger

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

Adresser

- Abc Adressepunkttekst
- Gateadresse

Stedsnavn og andre tekster

- Abc Fritekst

Vann og avløp

- Avløp felles
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning
- Brannkum
- Kum
- Kran
- Påkoblingspunkt
- Sluk
- Stengeventil
- Trasepunktledning

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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	06.07.2009	Arealmerknader	
Oppdatert dato	15.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/49	Bruk av grunn	( )

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering Seksjonering	06.07.2009 06.07.2009	09/3117		35/1662, 35/1662/0/1, 35/1662/0/2, 35/1662/0/3, 35/1662/0/4, 35/1662/0/5, 35/1662/0/6, 35/1662/0/7, 35/1662/0/8, 35/1662/0/9, 35/1662/0/10, 35/1662/0/11, 35/1662/0/12, 35/1662/0/13, 35/1662/0/14, 35/1662/0/15, 35/1662/0/16, 35/1662/0/17, 35/1662/0/18, 35/1662/0/19, 35/1662/0/20, 35/1662/0/21, 35/1662/0/22, 35/1662/0/23, 35/1662/0/24, 35/1662/0/25, 35/1662/0/26, 35/1662/0/27, 35/1662/0/28, 35/1662/0/29, 35/1662/0/30, 35/1662/0/31, 35/1662/0/32, 35/1662/0/33, 35/1662/0/34, 35/1662/0/35, 35/1662/0/36, 35/1662/0/37, 35/1662/0/38, 35/1662/0/39, 35/1662/0/40, 35/1662/0/41, 35/1662/0/42, 35/1662/0/43, 35/1662/0/44, 35/1662/0/45, 35/1662/0/46, 35/1662/0/47, 35/1662/0/48, 35/1662/0/49

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ØKLAND SIMEN STAVLAND F231189*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	HEIVEGEN 3 5545 VORMEDAL	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Smedasundet 21	H0108	35/1662/0/8	37	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Smedasundet 21

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5529 HAUGESUND	Kirkesogn	06050201 Rossabø
Grunnkrets	307 Maritime skole	Tettsted	4532 Haugesund
Valgkrets	1 HÅVÅSEN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	25413474		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Ferdigattest (FA)	24.06.2011

1: Bygning 25413474: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Ferdigattest 24.06.2011

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	4226
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	4226
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	2666
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	49

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	29.05.2007	05.11.2007	
Igangsettingstillatelse	26.10.2007	05.11.2007	
Midlertidig brukstillatelse	12.05.2009	15.05.2009	
Ferdigattest	24.06.2011	16.08.2011	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Smedasundet 21	H0108	35/1662/0/8	37	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	11	773	0	773	0	0	0
H03	13	773	0	773	0	0	0
H02	13	773	0	773	0	0	0
H01	12	768	0	768	0	0	0
U01	0	1139	0	1139	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 35/1662

Bruksnavn	Smedasundet 21	Beregnet areal	1429.3
Etablert dato	21.12.2006	Historisk oppgitt areal	1429,2
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [x] Bestående
- [x] Seksjonert
- [ ] Har fester
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Kulturminne
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv

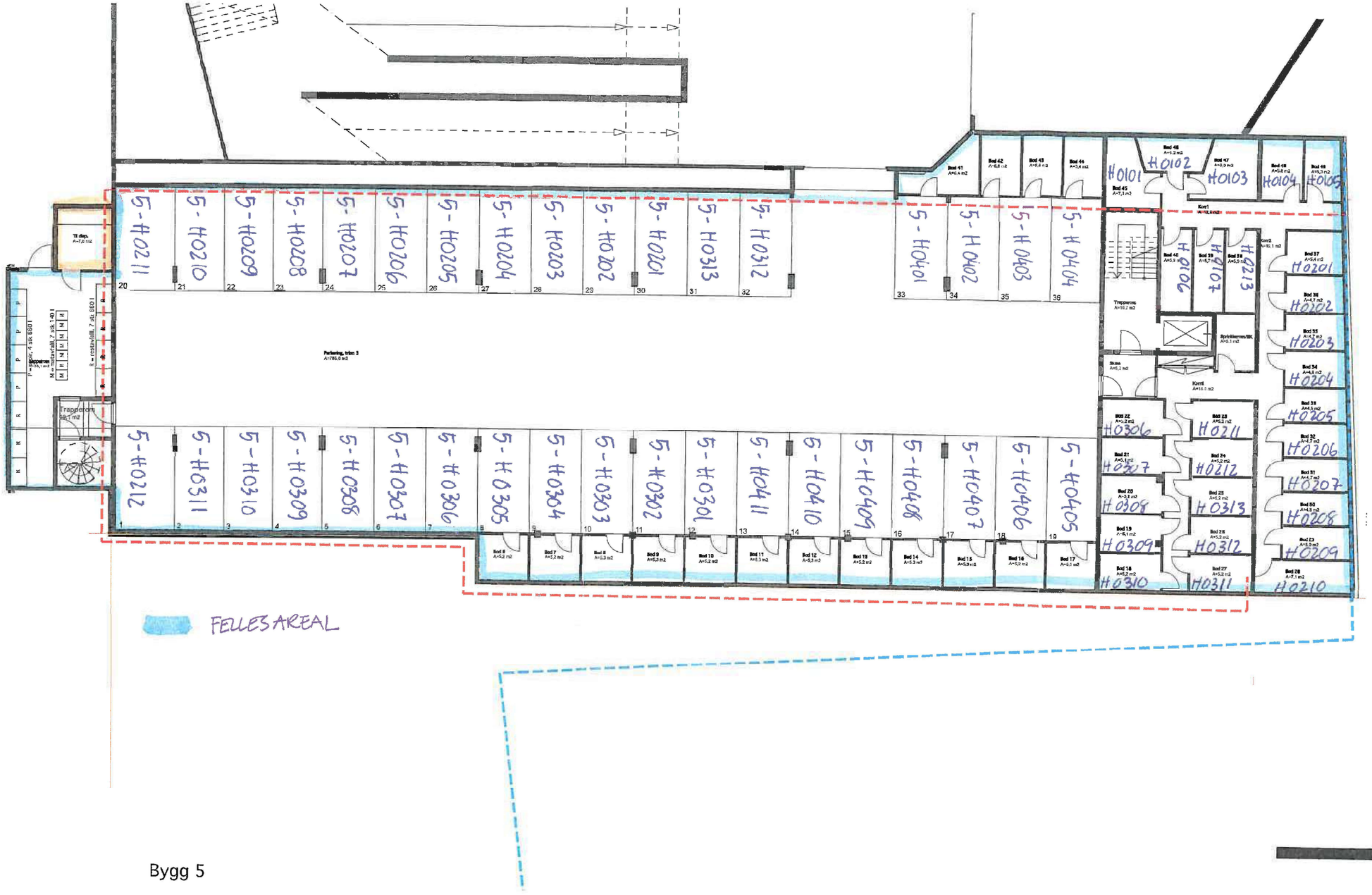
Frist fullføring:

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6590563.76	288879.53	0	Ja	1429.3	

Vedlegg 3



Bygg 5

KARMSUND BRYGGE
PANORAMA TIL SJØEN

Prosjekt: KARMSUND BRYGGE III		
Leilighetstype/etasje: Parkeringskjeller		
Areal:	Mål: 1:200	Dato: 20.06.08
Arkitekt: VIKANES BUNGUM		

Vedlegg 2

BOD 10 4-403
BOD 11 4-502
BOD 14 4-504
4-101 BOD 8
BOD 9 4-404
BOD 12 4-501
BOD 13 4-503

4-101
5-H0112
5-H0111
5-H0110
5-H0109
5-H0108
4-203
4-302
4-301
4-304
4-303
4-402
4-401

5-H0106 4-502
5-H0105 4-501
5-H0104 4-504
5-H0103 4-503
5-H0102 4-506
5-H0101 4-505
4-305
4-306
4-205
4-206
4-103

5-H0107
5-H0213
4-404
4-403
4-406
4-405
GJESTEHEIL.

BK
KJØKKEN
FELLES FORSAMLINGSLOKALE

VF
GARDEROBE
OPPHOLD
H-WC
H-WC
SØPPELROM

BOD 17 4-305
BOD 18 4-505
BOD 16 4-306
BOD 15 4-205
BOD 23 4-206
4-103 BOD 22
VENT.

4-506 BOD 21
4-405 BOD 20
4-406 BOD 19
SYKKEPARKERING

HALL
BAD
SOVEROM
STUE/KJØKKEN
HALL
BAD
SOVEROM
STUE/KJØKKEN
BAD
ALK-OV
SOVEROM
HALL
VASK/BOD
SOVEROM
STUE/KJØKKEN

4-401 BOD 7
4-402 BOD 6
BOD 5 4-303
BOD 4 4-304
4-301 BOD 3
BOD 2 4-302
BOD 1 4-203

FELLESAREAL

60

23 boder 1. etg
39 boder u. etg
62 bo

Pulverapparat
Rømningsvei
EI 60

KARMSUND BRYGGE AS	IG	NIV	12-10-06
KARMSUND BRYGGE 2	0601		
Rømningsplan 1. etasje/kjeller 2 Bygg 4	A.624-41		
VIKANES BUNGUM	Ingen		
	ARBEIDSTEGNING		

Vedlegg 4



FELLESAREAL

EIERSEKSJON

EIERSEKSJON

Bygg 5

KARMSUND BRYGGE
PANORAMA TIL SJØEN

Prosjekt: **KARMSUND BRYGGE III**

Leilighetstype/etasje: 1. etasje

Areal:	Mål: 1:200	Dato: 20.06.08

Arkitekt: VIKANES BUNGUM



Bygg 5

KARMSUND BRYGGE
PANORAMA TIL SJØEN

Prosjekt: KARMSUND BRYGGE III		
Leilighetstype/etasje: 2. etasje		
Areal:	Mål: 1:200	Dato: 20.06.08
Arkitekt: VIKANES BUNGUM		

vedlegg 6



FELLESAREAL

EIERSEKSJON

EIERSEKSJON

Bygg 5

KARMSUND BRYGGE
PANORAMA TIL SJØEN

Prosjekt: **KARMSUND BRYGGE III**

Leilighetstype/etasje: 3. etasje

Areal:

Mål: 1:200

Dato: 20.06.08

Arkitekt: VIKANES BUNGUM

Vedlegg 7



Bygg 5

FELLESAREAL

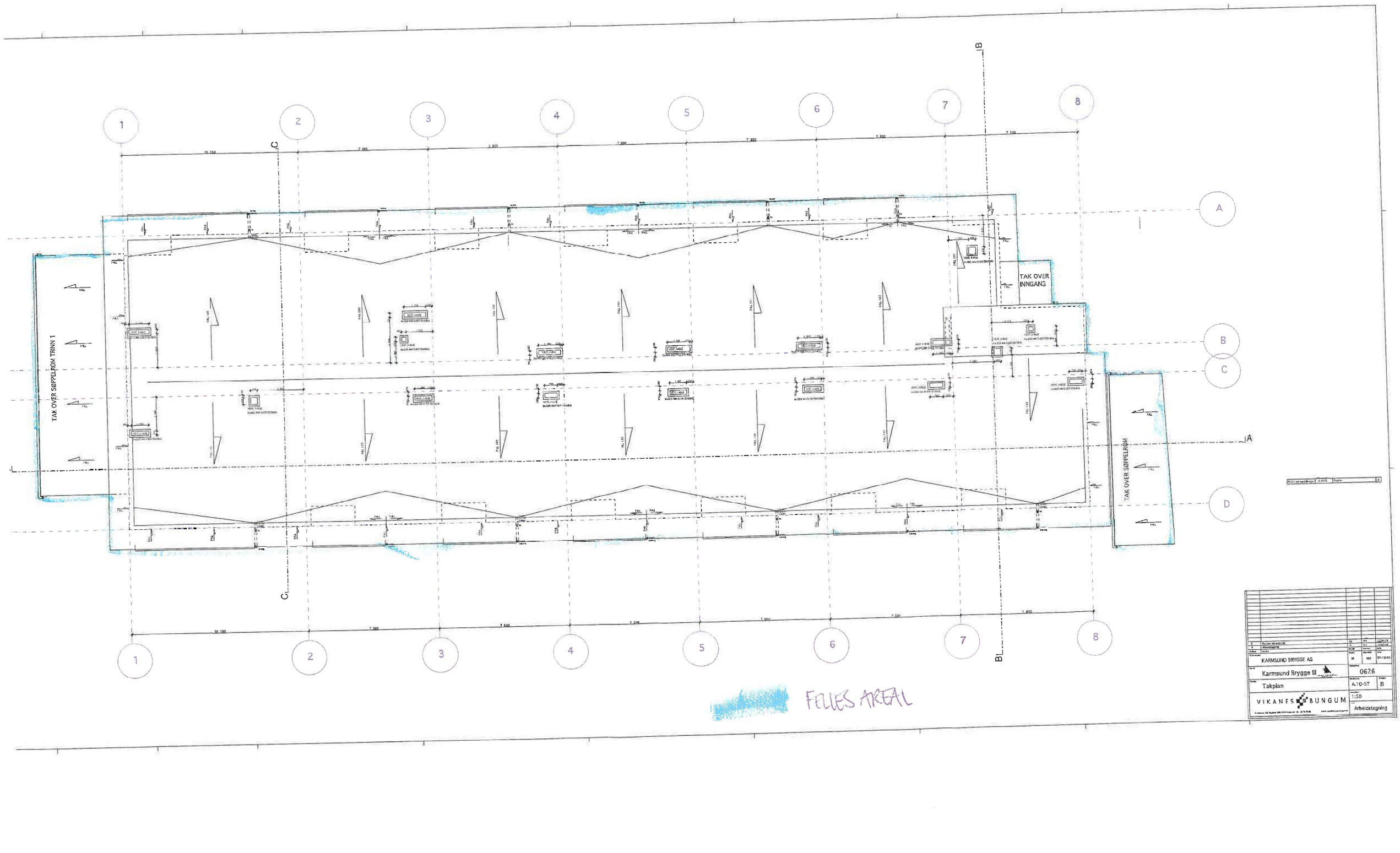
EIERSEKSJON

EIERSEKSJON

KARMSUND BRYGGE
PANORAMA TIL SJØEN

Prosjekt: KARMSUND BRYGGE III		
Leilighetstype/etasje: 4. etasje		
Areal:	Mål: 1:200	Dato: 20.06.08
Arkitekt: VIKANES BUNGUM		

Vedlegg 8


1
2
3
4
5
6
7
8
A
B
C
D
TAK OVER INNGANG
TAK OVER SØPPELROM TRINN 1
TAK OVER SØPPELROM
FELLES AREAL
KARMSUND BRYGGE AS
Karmsund Brygge III
Takplan
0626
A.10-ST
B
1:50
Arbeidstegning
VIKANES BUNGUM

VEDTEKTER

for

SAMEIET SMEDASUNDET 21

(fastsatt i forbindelse med opprettelsen av Sameiet)

§ 1
Navn

Sameiets navn (foretaksnavn) er Sameiet Smedasundet 21, med forretningskontor i Haugesund kommune.

Sameiet består av 50 eierseksjoner. Vedtektene for Sameiet Karmsund Brygge Felles er vedlagt disse vedtekter.

§ 2
Hva Sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommen gnr 35 bnr 1662 i Haugesund kommune. Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de, bruksenheter vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs eksklusiv balkong/terrasse). Inndelingen i hoveddeler og sameiebrøkens størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger/terrasser tilhørende bruksenheten) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom og utearealet. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes fellesbehov.

Sameiet Smedasundet 21 er en del av et større sammenhengende boligområde, Karmsund Brygge. Karmsund Brygge består foruten Sameiet Smedasundet 21 av Borettslaget Smedasundet 19-20, Borettslaget Smedasundet 23 og Sameiet Smedasundet 21. Boligområdet er delt slik at utearealene mellom og rundt eierseksjonssameiene og borettslagene ("Felleseiendommen") og garasjeanlegget utgjør en egen eiendom ("Garasjeeiendommen"). Hva som inngår i Garasjeeiendommen og Felleseiendommen fremgår av vedlegg 1 til disse vedtekter.

Garasjeeiendommen og Felleseiendommen eies av eierseksjonssameiene Sameiet Smedasundet 21, Sameiet Smedasundet 22, Borettslaget Smedasundet 19-20 og Borettslaget Smedasundet 23 i tingsrettslig sameie ("Sameiet Karmsund Brygge Felles"). Styret i Sameiet Smedasundet 21 representerer Sameiet Smedasundet 21 i forhold til Sameiet Karmsund Brygge Felles (deltagelse i sameiermøte osv.).

Sameiet Smedasundet 21 er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Sameiet Karmsund Brygge Felles sine eiendommer og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Sameiet Smedasundet 21 skal medvirke til at fremtidig drift og vedlikehold av Sameiet Karmsund Brygge Felles sine eiendommer skjer til beste for hele boligområdet Karmsund Brygg. Sameiet Karmsund Brygge Felles skal også ellers ivareta eierseksjonssameienes/ borettslagenes felles interesser. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser for Sameiet Smedasundet 21 i denne forbindelse fremgår av vedtektene for Sameiet Karmsund Brygge Felles.

Sameiet Karmsund Brygge Felles har i tillegg rett og plikt til å forestå drift av den del av Garasjeeiendommen som Sameiet Smedasundet 21 har hjemmel til. Kostnadene ved drift, innvendig og utvendig vedlikehold og påkostninger knyttet til denne del av Garasjeeiendommen skal dekkes av Sameiet Karmsund Brygge Felles. Sameiet Smedasundet 21 skal imidlertid dekke alle kostnader knyttet til drift, vedlikehold og påkostninger av heis, innvendig trapper og heis-/trapperom i gnr. 35 bnr. 1662.

§ 3
Formål

De bruksenheter som i følge seksjoneringsbegjæringen er boligseksjoner, kan kun benyttes til boligformål. En seksjons formål kan kun endres dersom det vedtas i sameiermøtet med 2/3 flertall, og eieren av den aktuelle seksjon har gitt sin tilslutning til formålsendringen. Det er en forutsetning for å endre formålet at det nye formålet ikke er i strid med offentlige vedtak eller bestemmelser.

§ 4
Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet. For den del av fellesarealene som inngår i Garasjeeiendommen kommer § 2 i disse vedtekter til anvendelse.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o l.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

§ 5
Fysisk bruk av Garasjeeiendommen

Hver seksjon i Sameiet Smedasundet 21 har rett til en parkeringsplass i Garasjeeiendommen.

Hver seksjon i Sameiet Smedasundet 21 har rett til å disponere en sportsbod i Garasjeeiendommen.

Tildeling av parkeringsplasser og sportsboder, samt regler for bruk og kostnader knyttet til bruk av Garasjeeiendommen er nærmere regulert i vedtektene for Sameiet Karmsund Brygge Felles.

§ 6
Rettslig rådighet over eierseksjonene

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til Sameiets styret eller Sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Unnlatt varsel kan medføre at Sameiet krever økonomisk kompensasjon for arbeidet med å bringe klarhet i eier-/leieforhold i Sameiet. Den økonomiske kompensasjon settes til det økonomiske tap ved å bringe disse forhold på det rene, men ikke mindre enn kr. 1.500,-.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 7
Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i sameiermøte med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap, ev regnskapsoversikt
3. Valg av styre
4. Budsjett for kommende år
5. Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 7.

§ 9
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir en stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om bl a:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av fellskostnadene enn bestemt i § 15.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer og 2 varamedlemmer som velges av sameiermøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøte. Avgjørelser som kan tas av et vanlig

flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er vedtaksført når minst 2 styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte Sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. Det gjelder også i forhold til Sameiet Smedasundet 21 sine rettigheter og forpliktelser i Sameiet Karmsund Brygge Felles.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som i styret.

§ 12
Ordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette og endre ordensregler for Sameiet. Bruken av felleseiendommen og garasjeeiendommen reguleres av vedtektene for Sameiet Karmsund Brygge Felles og eventuelle ordensregler fastsatt med grunnlag i disse.

§ 13
Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette omfatter også vedlikeholds-ansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Større periodisk vedlikehold av balkonger/terrasser besørges av Sameiet og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Løpende enklere vedlikehold påhviler den enkelte sameier. Den enkelte sameier har plikt til tilsyn av sitt avløp, herunder oppstaking samt plikt til å varsle dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

§ 14
Vedlikehold av fellesareal

Fellesarealet skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholds-program for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Sameiermøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardhevning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Fellesareal som inngår i Garasjeeiendommen skal imidlertid vedlikeholdes av Sameiet Karmsund Brygge Felles i samsvar med § 2 i disse vedtekter og vedtektene for Sameiet Karmsund Brygge Felles.

§ 15
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Disse skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Som felleskostnader anses blant annet:

a) eiendomsforsikring, jf § 18
b) kostnader til indre og ytre drift og vedlikehold av fellesarealer, samt av balkonger/terrasser
c) lys/oppvarming av fellesarealer
d) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer

Sameiet Smedasundet 21 vil bli belastet en andel av felleskostnadene for Sameiet Karmsund Brygge Felles (Garasjeeiendommen og Felleseiendommen). Disse kostnader skal fordeles internt i Sameiet Smedasundet 21 med like deler på alle seksjoner i Sameiet Smedasundet 21.

Sameiet Smedasundet 21, vil også bli belastet for sin del dvs. 44/91 av kostnader forbundet til søppelrommet som ligger i på felles gnr. 35, bnr. 1115 sammen med Borettslaget Smedasundet 19-20. Dette avsnittet i vedtektene kan ikke endres uten at en ny løsning for søppelhåndtering for Sameiet Smedasundet 21 foreligger.

§ 16
Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av Sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for Sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

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

§ 17
Ansvar utad

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

§ 18
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av Sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 19
Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, jf eierseksjonsloven § 25.

§ 20
Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

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

§ 21
Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

§ 22
Midlertidig vedtektsbestemmelse

Inntil boligområdet Karmsund Brygge er ferdig utbygget, vil vedtektene for Sameiet Karmsund Brygge Felles inneholde en bestemmelse om utvidede rettigheter for utbygger, eller deres rettsetterfølger, til Garasjeeiendommen og Felleseiendommen for å sikre en helhetlig utbygging mv. Sameiet Smedasundet 21 vil være bundet av dette i forhold til Sameiet Karmsund Brygge Felles. Sameiet Smedasundet 21 er også ellers forpliktet til i utbyggingsfasen å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging i tråd med utbyggers planer.

Nærværende vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller deres rettsetterfølger. Bestemmelsen bortfaller uten behandling i sameiermøtet når første bolig i siste byggetrinn på prosjektet Karmsund Brygge er overlevert.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET KARMSUND BRYGGE FELLES

§ 1
Navn og Formål

Sameiets navn er Sameiet Karmsund Brygge Felles, heretter kalt "Sameiet".

De enkelte sameiere er Borettslaget Smedasundet 19-20, Borettslaget Smedasundet 23 Sameiet Smedasundet 21 og Sameiet Smedasundet 22 (heretter kalt "Sameierne") som eier i fellesskap Felleseiendommen og Garasjeeiendommen definert i §2 i tingsrettslig sameie.

Formålet med Sameiet er å organisere bruk, drift og vedlikehold av Felleseiendommen og Garasjeeiendommen på boligområdet Karmsund Brygge til beste for Sameierne og de enkelte andelseiere.

Vedtektene skal regulere de rettigheter og forpliktelser som Sameierne har.

§ 2
Hva Sameiet omfatter

2.1 Felleseiendommen

Med Felleseiendommen forstås utearealet med gnr 35 bnr 1115 i Haugesund kommune. Arealet ligger rundt og mellom de enkelte Sameieres eiendommer, dels på "lokket" over Garasjeeiendommen og dels direkte på bakken, se vedlagte kart. Områder på gnr. 35 bnr. 1115 som er avsatt til utbygging av boligblokker tilhørende den enkelte sameier inngår ikke i Felleseiendommen, men har egne gårds- og bruksnummer.

2.2 Garasjeeiendommen

Garasjeeiendommen er en del av gnr 35 bnr 1115 i Haugesund kommune og er et underjordisk fellesgarasjeanlegg på Karmsund Brygge, se vedlagte kart. Garasjeanlegget strekker seg fysisk inn under den enkelte blokk, uten at eiendomsretten til grunnen under den enkelte blokk tilhører Sameiet. Det er kun den del av Garasjeeiendommen som ikke strekker seg inn under den enkelte blokk som er Sameiets egen eiendom. Sameiets rettigheter

og plikter knyttet til den del av Garasjeeiendommen som strekker seg inn under den enkelte blokk fremgår av § 4 i disse vedtekter.

Garasjeeiendommen består av parkeringsplasser, sykkelparkering og sportsboder med tilhørende adkomstareal, diverse tekniske rom, bøttekott og fellesareal.

2.3 Sameierne

Følgende sameier / borettslag er Sameiere:

Sameiere	Type	Sameieandel
Borettslaget Smedasundet 19-20	Bolig	1/3
Sameiet Smedasundet 21	Bolig	1/3
Sameiet Smedasundet 22	Bolig	1/6
Borettslaget Smedasundet 23	Bolig	1/6

Med "andelseiere" menes i disse vedtekter beboere som til enhver tid eier andel knyttet til det enkelte borettslag/sameie.

§ 3
Fysisk bruk av Felleseiendommen

Felleseiendommen består av adkomstvei til parkeringsanlegget, gangveier, lekeareal, plasser, plener, benker, mv.

Felleseiendommen kan benyttes av andelseierne til adkomst, som uteplass og som rekreasjonsområde. Ingen av Sameierne har rett til å begrense de andre Sameiernes bruk av de deler av Felleseiendommen som ligger rundt deres eiendom eller andre steder.

Sameiet kan utarbeide ordensregler for bruk av felleseiendommen. Disse kan vedtas på sameiermøtet med alminnelig flertall.

§ 4
Fysisk bruk av Garasjeeiendommen

Alle andelseiere skal ha fri ferdsel gjennom Garasjeeiendommen til og fra parkeringsplasser, sykkelparkering og sportsboder.

Andelseierne har bruksrett til en parkeringsplass hver. Ingen kan parkere mer enn ett kjøretøy i garasjeanlegget, med mindre den enkelte andelseier har fått rett til å benytte mer enn en parkeringsplass, jfr. § 17 i disse vedtekter.

Etter tildeling av parkeringsplasser har funnet sted, kan styret i Sameiet kun endre på plassering av parkeringsplasser om den enkelte andelseier tillater dette eller at sameiermøte vedtar endret plassering med 5/6 dels flertall.

Andelseiere kan ikke henge opp skap, hyller eller lignende på parkeringsplassen uten styrets samtykke.

Parkeringsplasser som er tilpasset funksjonshemmede kan styret midlertidig tildele andelseiere som dokumenterer et behov pga. funksjonshemming hos seg selv eller sin husstand uten samtykke av de andelseiere dette gjelder. Styret kan fastsette de nærmere vilkårene for en slik tildeling.

Garasjeeiendommen omfatter også bodarealer. De enkelte sportsboder disponeres eksklusivt av andelseier. Det kan ikke fattes vedtak i Sameiet om å endre bodfordelingen, uten at de berørte andelseiere har gitt sitt samtykke til dette eller at sameiermøte vedtar endret plassering med 5/6 dels flertall.

Sameiet kan utarbeide ordensregler for bruk av Garasjeeiendommen. Disse kan vedtas på sameiermøtet med alminnelig flertall.

Den enkelte Sameier plikter å stille de deler av Garasjeeiendommen som er den enkelte sameiers eiendom til Sameiets disposisjon, med unntak av heis, trapper i trappe-/heisrom. Sameiet vil ha full bruksrett over lokalene på de vilkår som fremkommer i disse vedtekter.

§ 5
Rettslig rådighet

Ingen Sameier kan selge, pantsette eller på annen måte rettslig forføye/disponere over sin sameieandel. Dog kan andelseier som har bruksrett til parkeringsplasser leie ut tildelt parkeringsplass, men kun til øvrige andelseiere. Utleie kan ikke skje for mer enn 2 år av gangen, men leieavtale kan fornyes. Styret skal gis skriftlig melding om utleie før leieavtalen trer i kraft.

Ingen Sameier har rett til å kreve Sameiet oppløst.

§ 6
Styret

Sameiets styre består av 6 medlemmer og har følgende sammeneseting:

- Borettslaget Smeasundet 19-20 og Sameiet Smedasundet 21 har to representanter hver.
- Borettslaget Smedasundet 23 og Sameiet Smedasundet 22 har en representant hver.

Hver Sameier nominerer styremedlemmer. Styremedlemmene velges normalt for 2 år om gangen, men det enkelte sameiermøte kan bestemme en kortere periode (eksempelvis for å sikre at ikke hele styret skiftes ut samtidig). Styrelederen velges av sameiermøte, for øvrig konstituerer styret seg selv.

Styret avholder styremøter ved behov og når minst ett styremedlem krever det. Det skal føres protokoll fra styremøtene som skal signeres av de tilstedeværende styremedlemmer.

§ 7
Signatur og representasjon

Styret representerer Sameierne og forplikter dem med underskrift av 2 av styrets medlemmer i fellesskap i saker som gjelder Sameiernes felles rettigheter og plikter i samsvar med vedtak truffet av sameiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere Sameierne på samme måte som styret.

§ 8
Styrets arbeid

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Felleseiendommen og Garasjeeiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem og fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ved utførelsen av sitt oppdrag, kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret, om ikke annet følger av vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret kan fatte vedtak når minst 3 av styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styrets leder har stemt for.

§ 9
Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet. Alle Sameiere representert ved deres styrer har rett til å delta på sameiermøte med tale- og forslagsrett. Videre har styremedlemmer, forretningsfører og revisor i Sameiet rett til å delta på sameiermøte med tale- og forslagrett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år i mai. Styret skal på forhånd varsle de som har møterett, med dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Dersom saker av vesentlig karakter skal behandles, bør styret sende ut et forhåndsvarsel om dette i så god tid at sakene kan behandles i de ordinære generalforsamlinger hos Sameierne forut for sameiermøtet i Sameiet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styre med minst åtte og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møte, samt bestemt angi de saker som skal behandles.

Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt, kan Sameiet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

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

1) styrets årsberetning
2) styrets regnskap
3) valg av styre og revisor
4) budsjett for kommende år
5) årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, årsregnskap og revisjonsberetning skal senest èn uke før ordinært sameiermøte sendes ut til de som har møterett. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig for sameiermøtet.

§ 10
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når 2 eller flere av Sameierne fremsetter skriftlig krav om dette og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 9.

§ 11
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøk. Hver sameier stemmer for sin andel i Sameiet. Blanke stemmer anses ikke som avgitt. Står stemmene likt avgjøres forslaget ved loddtrekning, eventuelt at forslaget ikke anses for vedtatt.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om bl.a:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) tiltak som har sammenheng med Sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for Sameierne på mer enn ti prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de Sameiere det gjelder:

a) at bestemte Sameiere skal ha plikt til å holde deler av eiendommene ved like,
b) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av fellskostnadene enn bestemt i § 13.

Det kreves tilslutning fra samtlige Sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøte kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse Sameiere eller andre en urimelig fordel på andre Sameieres bekostning.

Det legges til grunn at de deltakerne på sameiermøtet som representerer en Sameier, i nødvendig utstrekning har forelagt aktuelle saker for sitt borettslag og stemmer i samsvar med de vedtak det aktuelle borettslag/sameie har fattet.

§ 12
Vedlikehold av sameieeiendommen

Styret er ansvarlig for at eiendommen holdes forsvarlig ved like. Styret plikter å utarbeide en vedlikeholdsplan, samt å innkreve tilstrekkelig betaling av fellesutgifter til å dekke forsvarlig vedlikehold. Vedlikeholdsprogrammet for eiendommen skal revideres årlig og fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Innkreving av fellesutgifter skjer overfor hver Sameier.

§ 13
Fordeling av kostnader

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av Garasjeeiendommen, fordeles i henhold til antall andeler hos den enkelte sameier. Totalt er det 150 andeler som skal betale like deler av Sameiets felleskostnader, med mindre annet følger av disse vedtekter.

Som felleskostnad anses bl.a.:

a) forsikring
b) kostnader til drift, vedlikehold av og påkostninger på eiendommene
c) kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorar
d) strøm

§ 14
Betaling av felleskostnader

Felleskostnadene betales av Sameierne.

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir betalt slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte Sameier for Sameiet sine forpliktelser. Hver Sameier skal innen den første i hver måned forskuddsvis innbetale et a konto beløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at det samlede a konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelsen av a konto beløp for neste periode.

§ 15
Ansvar utad

For Sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter hver enkelte Sameier solidarisk utad. Innad i Sameiet (i regressomgangen) hefter hver enkelt Sameier i forhold til antall andeler.

§ 16
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremien betales.

§ 17
Særskilte bestemmelser

Borett (leilighet) knyttet til andel som fremkommer i vedlegg 2 til disse vedtekter, skal disponere 2 eller flere parkeringsplasser og/eller 2 eller flere sportsboder i Garasjeeiendommen etter nærmere anvisning.

§ 18
Overgangsregler frem til samtlige sameier er ferdigstilt

De rettigheter og plikter som påhviler den enkelte Sameier i henhold til disse vedtekter påhviler Karmsund Brygge AS frem til det enkelte borettslag/sameie har hatt sin første generalforsamling og styre er valgt. Videre er Karmsund Brygge AS etter dette tidspunkt å anse som sameier på linje med øvrige eiere for den andel av Felleseiendommen og Garasjeeiendommen som ikke er overtatt av den enkelte Sameier.

Karmsund Brygge AS skal når det siste borettslag/sameie har hatt sin første generalforsamling etter innflytting overdra sin andel i Sameiet med like deler til hver av de siste borettslag/sameie som oppføres på eiendommen, slik at eierforholdene samsvarer med punkt 2.3 i disse vedtekter.

Karmsund Brygge AS skal ha 4 styremedlemmer, herunder ledervervet i Sameiet, inntil alle resterende byggetrinn på området er utbygget og disse har overtatt Karmsund Brygge AS sine eierandeler i Sameiet. Karmsund Brygge AS plikter ikke å overføre sine eierandeler i Sameiet før første leilighet på siste byggetrinn er overlevert til andelseier. Frem til dette tidspunkt har øvrige Sameiere i Sameiet kun krav på 2 styreplasser.

Hver enkelt andelseier overtar retten til bruk av Garasjeeiendommen og Felleseiendommen samtidig med overtagelsen av sin andel i det enkelte borettslag. Overskjøting av Garasjeeiendommen og Felleseiendommen til Sameiet kan utsettes til prosjektet er ferdigstilt. Uavhengig av om overskjøting har funnet sted, skal den enkelte Sameier dekke sin andel av fellesutgiftene fra det tidspunkt det enkelte borettslag har hatt sin første generalforsamling.

Karmsund Brygge AS kan uten hinder av § 4 leie ut ledige parkeringsplasser frem til siste andel på Karmsund Brygge trinn 3 er overlevert. Dette forutsetter imidlertid at

utleieforholdet godkjennes av styret i Sameiet. Styret kan kun motsette seg utleieforholdet dersom det foreligger saklige grunner knyttet til leietakers forhold eller at sikkerheten i forhold til garasjeanlegget for øvrig ikke er tilfredsstillende ivaretatt.

Bodarealene i Garasjeeiendommen disponeres ved Sameiets opprettelse av Karmsund Brygge AS. Karmsund Brygge AS kan deretter fritt tildele boder til andelseiere i de enkelte borettslag på prosjektet Karmsund Brygge i påfølgende byggetrinn. Når tildelingen er sluttført for alle byggetrinn utarbeider Karmsund Brygge AS det endelige dokument som viser hvilke andeler som disponere hvilke boder. Dette dokument skal følge vedtektene, uten ytterligere godkjenning eller saksbehandling i Sameiet.

Det er Karmsund Brygge AS som tildeler den enkelte andelseier parkeringsplasser.

Dersom Karmsund Brygge AS overlater den videre gjennomføring av Karmsund Brygge prosjektet til andre, trer vedkommende inn i Karmsund Brygge AS sine rettigheter og forpliktelser etter disse vedtekter.

Karmsund Brygge AS ferdigstiller Felleseiendommen og Garasjeeiendommen suksessivt i forhold til fremdriften i prosjektet ellers, årstiden, behovet for lager-/riggplass for byggevirksomheten osv. Karmsund Brygge AS bestemmer alene når de ulike arealer skal bygges/opparbeides og stilles til øvrige Sameieres disposisjon. Karmsund Brygge AS har eksklusiv bruksrett til de arealer som ikke er stilt til øvrige Sameieres disposisjon. Kostnader som utelukkende knytter seg til de arealer Karmsund Brygge AS disponerer eksklusivt, skal Karmsund Brygge AS alene dekke. Karmsund Brygge AS kan alene ta beslutninger om utførelse og arealdisponering av Garasjeeiendommen og Felleseiendommen, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige. Dette innebærer også midlertidige løsninger, flytting av parkeringsplasser og boder osv.

Karmsund Brygge AS har rett til å benytte kjøreveier på Felleseiendommen (også de deler som er stilt til øvrige Sameieres disposisjon) i forbindelse med den videre utbygging av Karmsund Brygge, samt at Karmsund Brygge AS kan benytte Felleseiendommen til midlertidig bruk, lagring, oppstilling av gjerder, kraner, o.a. i forbindelse med utbygging av prosjektet. Eventuelle skader som følge av anleggstrafikken, o.l., er Karmsund Brygge AS ansvarlig for å utbedre.

Denne vedtektsbestemmelse (§ 18) kan ikke endres uten etter samtykke fra Karmsund Brygge AS. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran. Vedtektsbestemmelsen bortfaller uten behandling i sameiermøtet på det tidspunkt det siste borettslag/sameie har hatt sin første generalforsamling etter innflytting.

Stavanger 14.05.09

ORDENSREGLER
FOR
Sameiet Smedasundet 21

Vedtatt på årsmøte 8. april 2019

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

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

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser eller en faktisk beskrivelse.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

5. Kjøring og parkering

Dersom borettslaget har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

7. Andre bestemmelser

Grilling er tillatt, men kun med elektrisk/gassgrill på balkongene. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

8. Brudd på ordensreglene

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

V E D T E K T E R

for

Sameiet Smedasundet 21

(org. nr. 995269082)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet,
sist endret på årsmøtet 8. april 2019.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Smedasundet 21.
Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 08.02.2010.
Forretningskontor er i Haugesund kommune.
Haugesund Boligbyggelag (HAUBO) er forretningsfører for Sameiet Smedasundet 21.

Vedtektene for Sameiet Karmsund Brygge Felles (vedlegg 1) og ordensregler for Sameiet Karmsund Brygge Felles (vedlegg 2) er vedlagt disse vedtektene.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 49 boligseksjoner på eiendommen gnr. 35 bnr. 1662 i Haugesund kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler som ved salg av seksjonen selges samlet i sin helhet. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler (alle markert med samme H-nr.) omfatter følgende:

- Sportsbod (i garasjeanlegg, kjeller eller annet)
- Parkeringsplass (i garasjeanlegg)
- Private terrasser
- Postkasse i fellesområdet

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker seksjonens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eks. balkong/terrasse). Inndelingen i hoveddeler og sameiebrøkens størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Sameiet Smedasundet 21 er en del av et større sammenhengende boligområde, Sameiet Karmsund Brygge Felles. Sameiet Karmsund Brygge Felles består foruten av Sameiet Smedasundet 21, Borettslaget Smedasundet 19-20, Borettslaget Smedasundet 23 og Sameiet Smedasundet 22. Boligområdet er delt slik at utearealene mellom og rundt eierseksjonssameiene og borettslagene ("Felleseiendommen") og garasjeanlegget utgjør en egen eiendom ('Garasjeeiendommen").

Hva som inngår i Garasjeeiendommen og Felleseiendommen fremgår av vedlegg 1 til disse vedtekter. Garasjeeiendommen og Felleseiendommen eies av eierseksjonssameiene Sameiet Smedasundet 21, Sameiet Smedasundet 22, Borettslaget Smedasundet 19-20 og Borettslaget Smedasundet 23 i tingsrettslig sameiet (Sameiet Karmsund Brygge Felles). Styret i Sameiet Smedasundet 21 representerer styret i Sameiet Karmsund Brygge Felles (deltagelse i sameiermøte osv.).

Sameiet Smedasundet 21 er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Sameiet Karmsund Brygge Felles sine eiendommer og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Sameiet Smedasundet 21 skal medvirke til at fremtidig drift og vedlikehold av Sameiet Karmsund Brygge Felles sine eiendommer skjer til beste for hele boligområdet Karmsund Brygge. Sameiet Karmsund Brygge Felles skal også ellers ivareta eierseksjonssameienes/ borettslagenes felles interesser. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser for Sameiet Smedasundet 21 i denne forbindelse fremgår av vedtektene for Sameiet Karmsund Brygge Felles.

Sameiet Karmsund Brygge Felles har i tillegg rett og plikt til å forestå drift av den del av Garasjeeiendommen som Sameiet Smedasundet 21 har hjemmel til. Kostnadene ved drift, innvendig og utvendig vedlikehold og påkostninger knyttet til denne del av Garasjeeiendommen skal dekkes av Sameiet Karmsund Brygge Felles. Sameiet Smedasundet 21 skal imidlertid dekke alle kostnader knyttet til drift, vedlikehold og påkostninger av heis, innvendig trapper og heis-/trapperom i gnr. 35 bnr. 1662.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

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

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Fysisk bruk av Garasjeeiendommen

Hver seksjon i Sameiet Smedasundet 21 har rett til en parkeringsplass i Garasjeeiendommen.
Hver seksjon i Sameiet Smedasundet 21 har rett til å disponere en sportsbod.

Fellesareal som inngår i Garasjeeiendommen skal vedlikeholdes av Sameiet Karmsund Brygge Felles i samsvar med disse vedtekter og vedtektene for Sameiet Karmsund Brygge felles.

Regler for bruk og kostnader knyttet til bruk av Garasjeeiendommen er nærmere regulert i vedtektene for Sameiet Karmsund Brygge Felles.

3-3 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Bruken av felleseiendommen og garasjeeiendommen reguleres av vedtektene for Sameiet Karmsund Brygge Felles og eventuelle ordensregler fastsatt med grunnlag i disse.

(3) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 49 garasjeplasser i innendørs garasjeanlegg (Garasjeeiendommen).
Sameiet/seksjonseierne disponerer i tillegg 12 gjesteparkeringsplasser og 1 parkeringsplass for personer med nedsatt funksjonsevne, via Sameiet Karmsund Brygge Felles.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
(1) Parkeringsplassene i innendørs garasjeanlegg er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen.

(3) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret og kan bare skje til andre seksjonseiere/beboere i seksjonssameiet.

Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.
Se punkt 1-2 siste ledd for informasjon om Sameiet Karmsund Brygge Felles sitt ansvar for drift osv.

4-4 Kostnader
Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- snørydding/feiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming

Se punkt 1-2 siste ledd for informasjon om Sameiet Karmsund Brygge Felles sitt ansvar for kostnader osv.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

j) løpende enklere vedlikehold av balkonger/terrasser

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer, terrasse- og inngangsdør til hver seksjon. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(10) Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av Sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære årsmøtet for godkjennelse.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer. Større periodisk vedlikehold av balkonger/terrasser besørges av sameiet og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører (hoveddør og altandør) til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring ved evt. nedsiging av ytterdør og terrassedør samt reparasjon av dørpumper.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

(3) Sameiet Smedasundet 21 vil bli belastet en andel av felleskostnadene for Sameiet Karmsund Brygge Felles (Garasjeeiendommen og Felleseiendommen). Disse kostnader skal fordeles internt i Sameiet Smedasundet 21 med like deler på alle seksjoner i Sameiet Smedasundet 21.

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens §
31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler (støy og bråk etc.)

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder, 2 medlemmer og 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer**.** Styreleder, styremedlemmene og varamedlemmene trenger ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og et styremedlem i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold.

(5) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

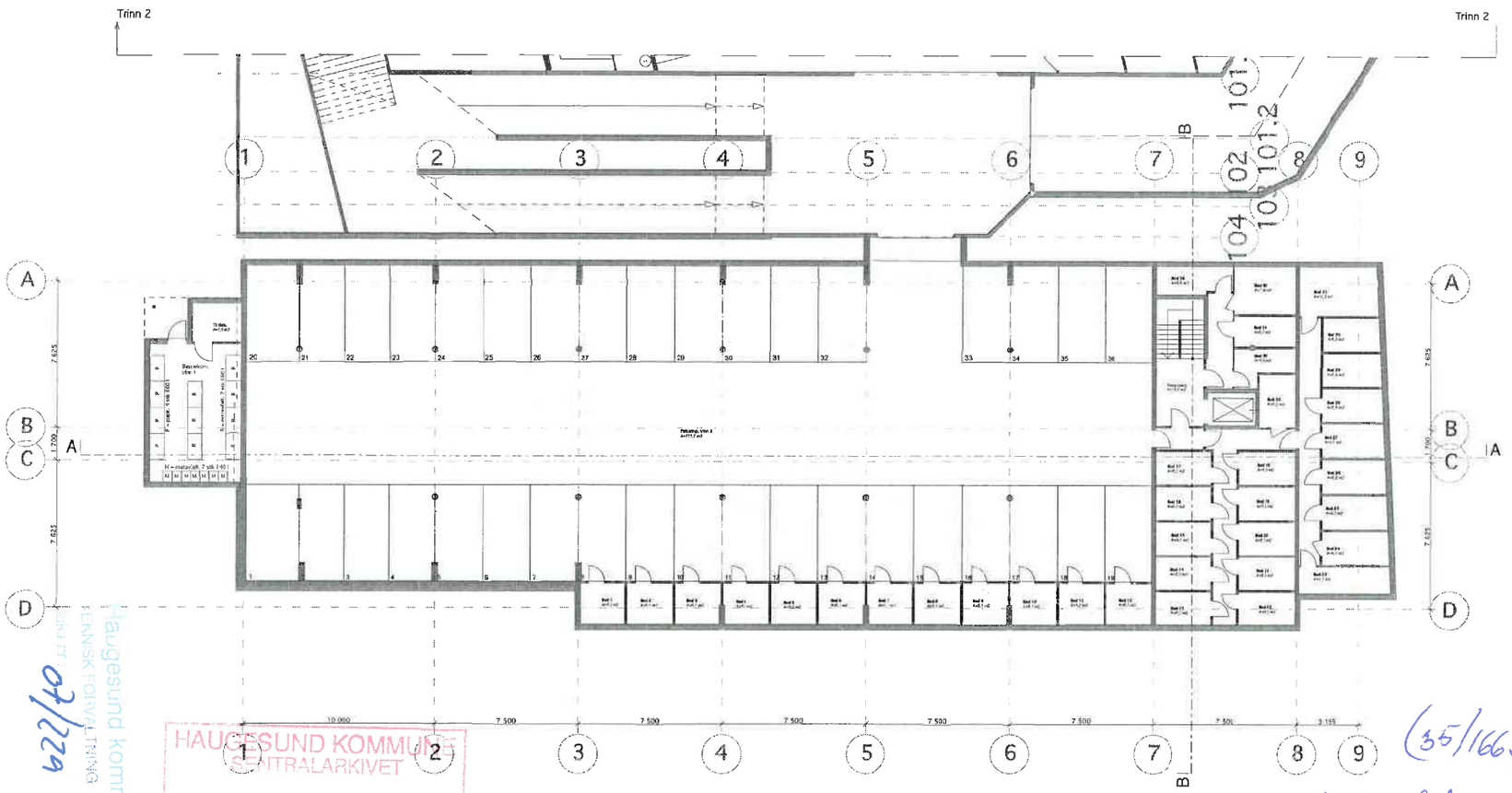
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Vedlegg 1: Vedtektene for Sameiet Karmsund Brygge Felles
Vedlegg 2: Ordensregler for Sameiet Smedasundet 21

0626 Karmsund Brygge 3	A.10-3 1	Parkeringskjeller	C



622/40

(35/1662)

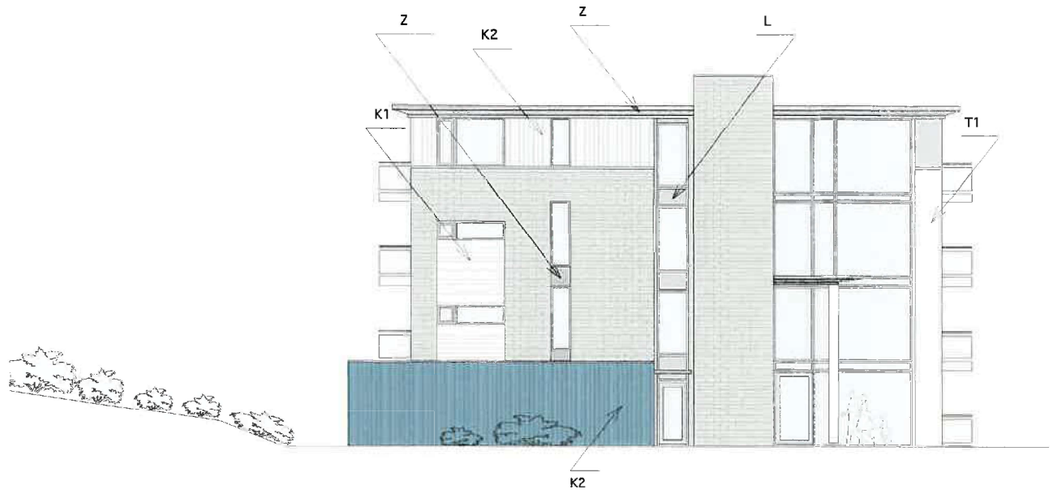
Smedasundet 21

Haugesund kommune
TEKNISK FORVALTNING
ARKIV FT.

HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
20. 03. 2007
SAKSKODE
JOURNALNR

C	Rammesøknad	IG	19.01.07
B	Justert plan nabovarsel	IG	11.09.17
A	Uteområde tilrettelagt	IG	12.07.07
REVISJON	BESKRIV.	SIGNERT	DATO
TILTAKSHAVER		TEGNET	ANSVARLIG
KARMSUND BRYGGE AS		IG	NIV 07-12-06
TITTEL			PROSJEKTNR.
KARMSUND BRYGGE 3			0626
INNHOLD			TEGNINGSNR. / REVISJON
Parkeringskjeller			A.10-3 1 / C
VIKANES BUNGUM			MÅLESTOKK 1:200
			FASE Rammesøknad

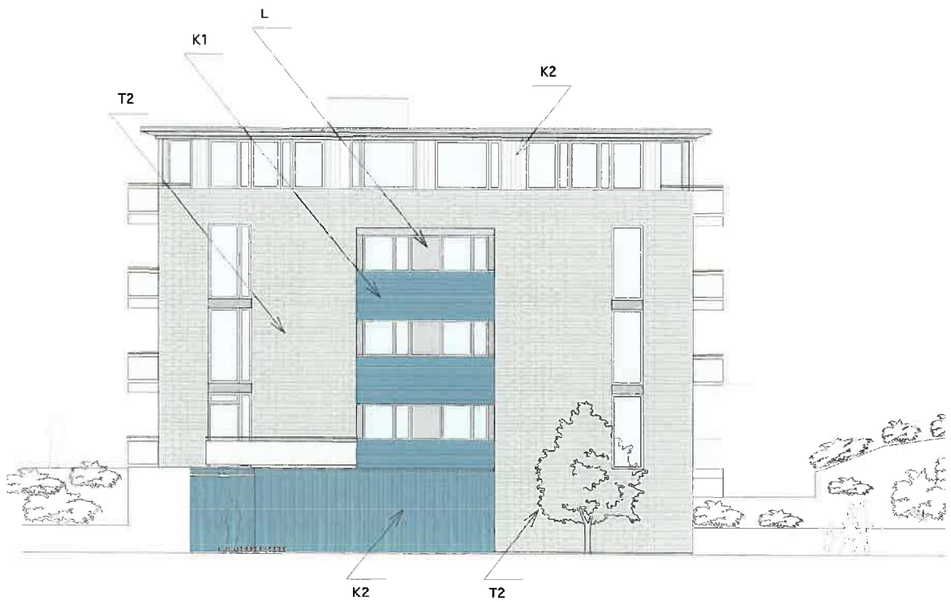
HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
18. 09 07
ARKIVKODE:
SAKSNR | JOURNALNR
SAKSREF | ENHET



Fasade øst - Bygg 5

Fasadematerialer:
T 1 = Teglforblendingsvegg (lys); Optiroc Kuura MRT 85
T 2 = Teglforblendingsvegg (mørk); Optiroc Pellava MRT 85

Z = Båndtekking, Rhein-zink.
L = "Lokk-a-like" - glassfelt
K 1 = Liggende kledning
K 2 = Stående kledning



Fasade vest - Bygg 5

Haugesund kommune
TEKNISK FORVALTNING
Saks nr.: 07/1984 Lnr.:

35/1662

D	Nabovarsel / endring av tillatelse	ovs	niv	23.08.07
C	Rammesøknad	ig	niv	14.03.07
B	Utsendelse nabovarsel	ig	niv	19.02.07
A	Utsendelse forprosjekt	ig	niv	12.02.07

REVISJON: | SJEKKET: | UTFØRT: | KONTROLL: | DATO:

TILTAKSHAVER: KARMSUND BRYGGE AS
UTFØRT: IG | KONTROLL: NIV | DATO: 07-12-06

TILTAK: KARMSUND BRYGGE 3
PROSJEKTNR.: 0626

TEGNING: Fasade øst/vest, bygg 5
TEGNINGSNR.: A.30-3 3
REVISJON: D

VIKANES BUNGUM
Strandgaten 202. Postboks 358, 5525 Haugesund tlf.: 52 70 76 00 e-post: post@vikanes-bungum.no

MÅLESTOKK: 1:200
FASE: Rammesøknad

HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
18. 09 07
ARKIVKODE:
SAKSNR:
SAKSREF:



Fasade nord - Bygg 5

Fasadematerialer:
T 1 = Teglforblendingsvegg (lys); Optiroc Kuura MRT 85
T 2 = Teglforblendingsvegg (mørk); Optiroc Pellava MRT 85

Z = Båndtekking, Rhein-zink.
L = "Lokk-a-like" - glassfelt
K 1 = Liggende kledning
K 2 = Stående kledning

Haugesund kommune
TEKNISK FORVALTNING
Saks nr.: 07/1284 J.nr.:

D	Nabovarsel / endring av tillatelse	ovs	niv	23.08.07
C	Rammeseinad	ig	niv	14.03.07
B	Utsendelse nabovarsel	ig	niv	19.02.07
A	Utsendelse forprosjekt	ig	niv	12.02.07

REVISJON: | GJELDER: | UTFØRT: | KONTROLL: | DATO:

TILTAKSHAVER: KARMSUND BRYGGE AS | TEGNET: IG | ANSVARLIG: NIV | DATO: 07-12-06

TILTAK: KARMSUND BRYGGE 3 | PROSJEKTNR.: 0626

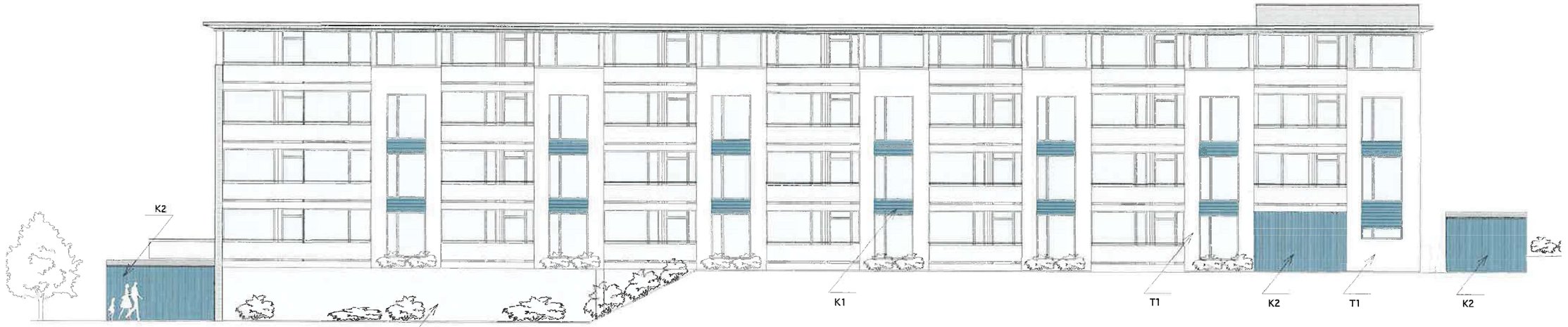
TEGNING: Fasader nord, bygg 5 | TEGNINGSNR.: A.30-3 2 | REVISJON: D

MÅLESTOKK: 1:200

FASE: Rammesøknad

VIKANES BUNGUM
Strandgaten 202, Postboks 256, 5525 Haugesund tlf.: 52 70 76 00 e-post: post@vikanes-bungum.no

HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
18. 09 07
ARKIVKODE:
SAKSNR: JOURNALNR:
DATO:



Fasade sør - Bygg 5

Fasadematerialer:
T 1 = Teglforblendingsvegg (lys); Optiroc Kuura MRT 85
T 2 – Teglforblendingsvegg (mørk); Optiroc Pellava MRT 85

Z = Båndtekking, Rhein-zink.
L = "Lokk-a-like" - glassfelt
K 1 = Liggende kledning
K 2 = Stående kledning
B = Betong

Haugesund kommune
TEKNISK FORVALTNING
Saks nr.: 07/484

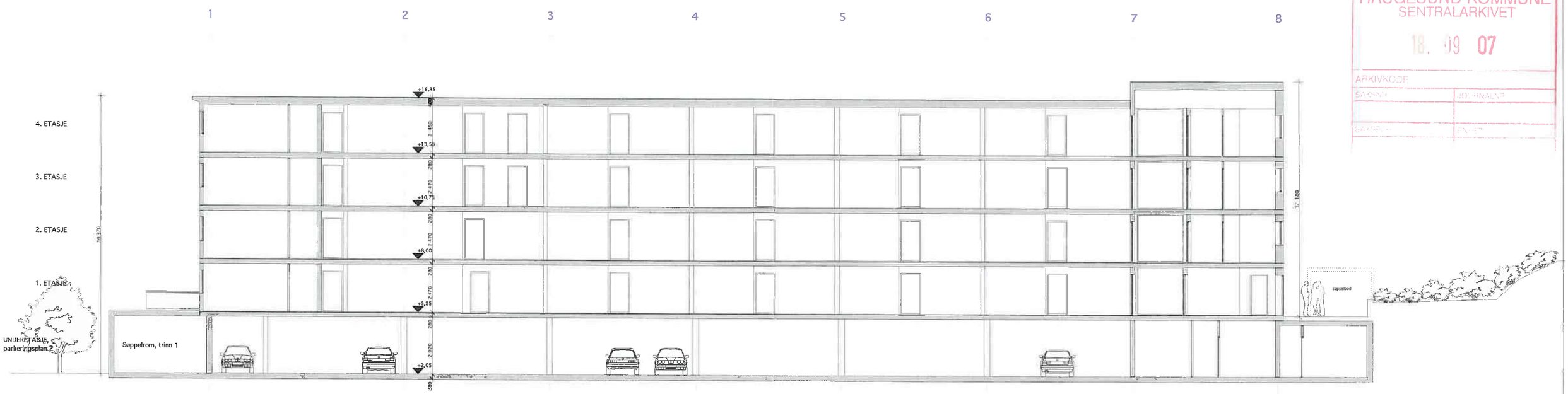
REVISJON	ENDRING	UTFØRT	KONTROLL	DATO
D	Nabovarsel / endring av tillatelse	ovs	niv	23.08.07
C	Rammesøknad	ig	niv	14.03.07
B	Utsendelse nabovarsel	ig	niv	19.02.07
A	Utsendelse forprosjekt	ig	niv	12.02.07

TILTAKSHAVER:	TEGNET:	ANSVARLIG	DATO:
KARMSUND BRYGGE AS	IG	NIV	07-12-06

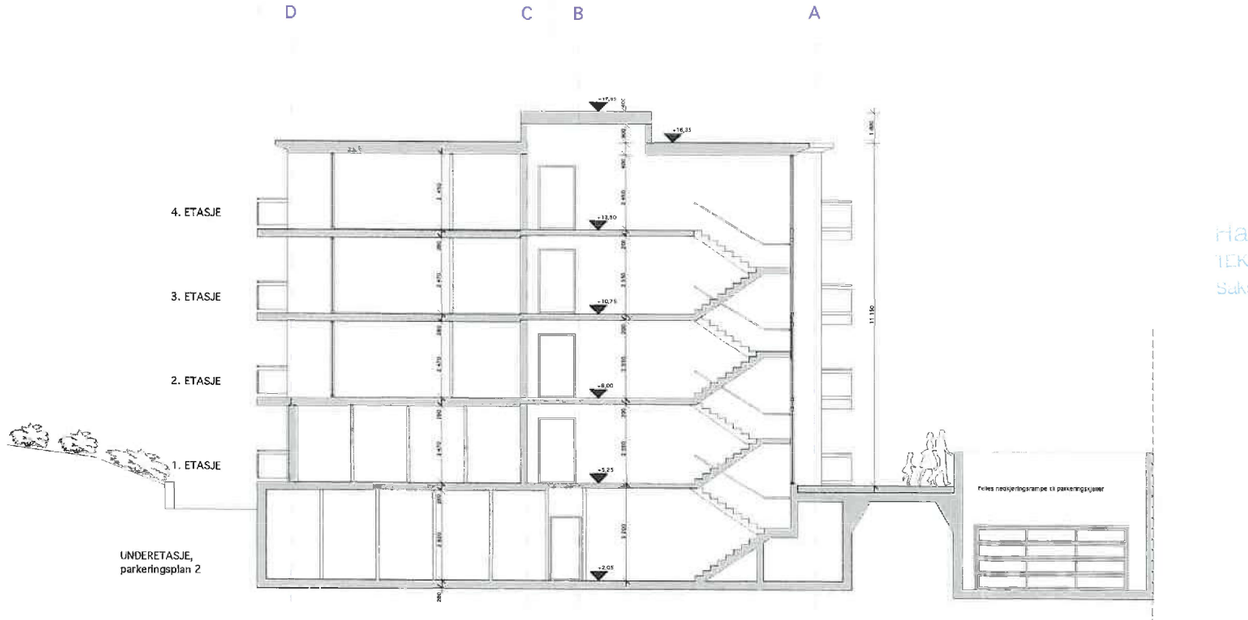
TILTAK:	PROSJEKTNR.:
KARMSUND BRYGGE 3	0626
TEGNING:	TEGNINGSNR.: / REVISJON:
Fasade sør, bygg 5	A.30-3 1 / D
	MÅLESTOKK: 1:200
	FASE: Rammesøknad

VIKANES BUNGUM
Standgaten 202, Postboks 358, 5525 Haugesund tlf.: 52 70 78 00 e-post: post@vikanes-bungum.no

HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
18. 09 07
ARKIVKODE
SAKSNR.
JOURNALNR.
SAKSBEH.
ENHET



Snitt A-A, Bygg 5



Snitt B-B, Bygg 5

Haugesund kommune
TEKNISK FORVALTNING
Saks nr.: 07/4893 J.nr.:

D	Nabovarsel / endring av tillatelse	ovs	niv	23.08.07
C	Rammesøknad	ig	niv	14.03.07
B	Utsendelse nabovarsel	ig	niv	19.02.07
A	Utsendelse forprosjekt	ig	niv	12.02.07
REVISJON:	GJELDER:	UTFØRT:	KONTROLL:	DATO:

TILTAKSHAVER:	TEGNET:	ANSVARLIG:	DATO:
KARMSUND BRYGGE AS	IG	NIV	07-12-06
TILTAK: KARMSUND BRYGGE 3	PROSJEKTNR.: 0626		
TEGNING: Snitt A-A og B-B	TEGNINGSNR.: A.20-3 1		REVISJON: D
	MÅLESTOKK: 1:200		
	FASE: Rammesøknad		

VIKANES BUNGUM
Strandgaten 202, Postboks 358, 5525 Haugesund tlf.: 52 70 70 00 e-post: post@vikanes-bungum.no

HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
18. 09 07
ARKIVKODE:
SAKSNR:
SAKSDEL:



D	Nabovarsel / endring av tillatelse	ovs	niv	23.08.07
C	Rammesøknad	ig	niv	14.03.07
B	Utsendelse nabovarsel	ig	niv	19.02.07
A	Utsendelse forprosjekt	ig	niv	12.02.07

REVISJON | GJELDER: | UTVIST: | KONTROLL: | DATO:

TILTAKSHAVER: KARMSUND BRYGGE AS
TEGNET: IG | ANSVARLIG: NIV | DATO: 07-12-06

TILTAK: KARMSUND BRYGGE 3
PROSJEKTNR: 0626

TEGNING: 4.etg
TEGNINGSNR: A.10-3 5 | REVISJON: D

VIKANES BUNGUM
Strandgaten 202, Postboks 359, 5525 Haugesund tlf.: 52 70 70 00 e-post: post@vikanes-bungum.no

MÅLESTOKK: 1:200
FASE: Rammesøknad

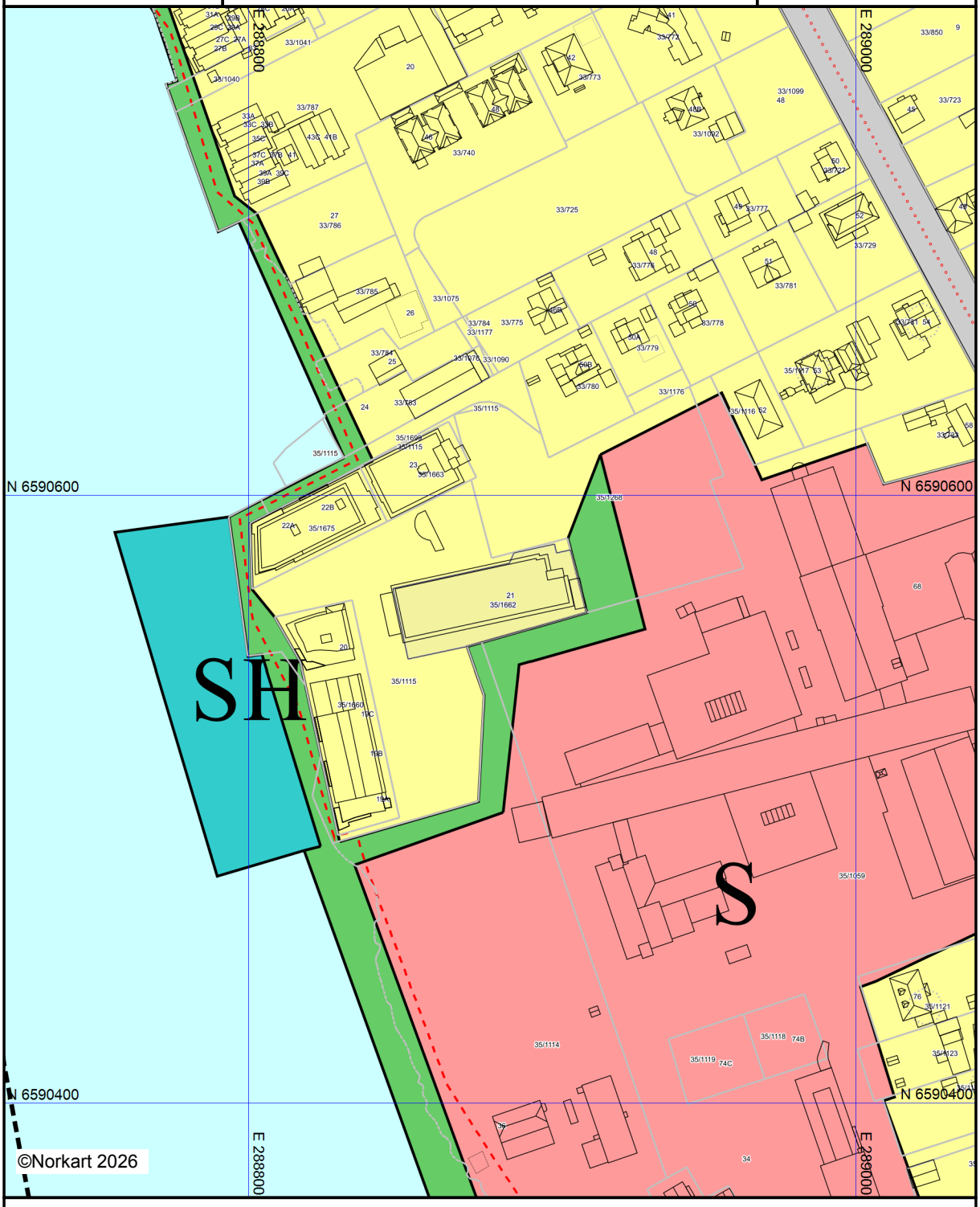
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 35/1662/0/8
Adresse: Smedasundet 21
Utskriftsdato: 15.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Veg - nåværende
- Friområde - fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Ferdsel - nåværende
- Småbåthavn - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

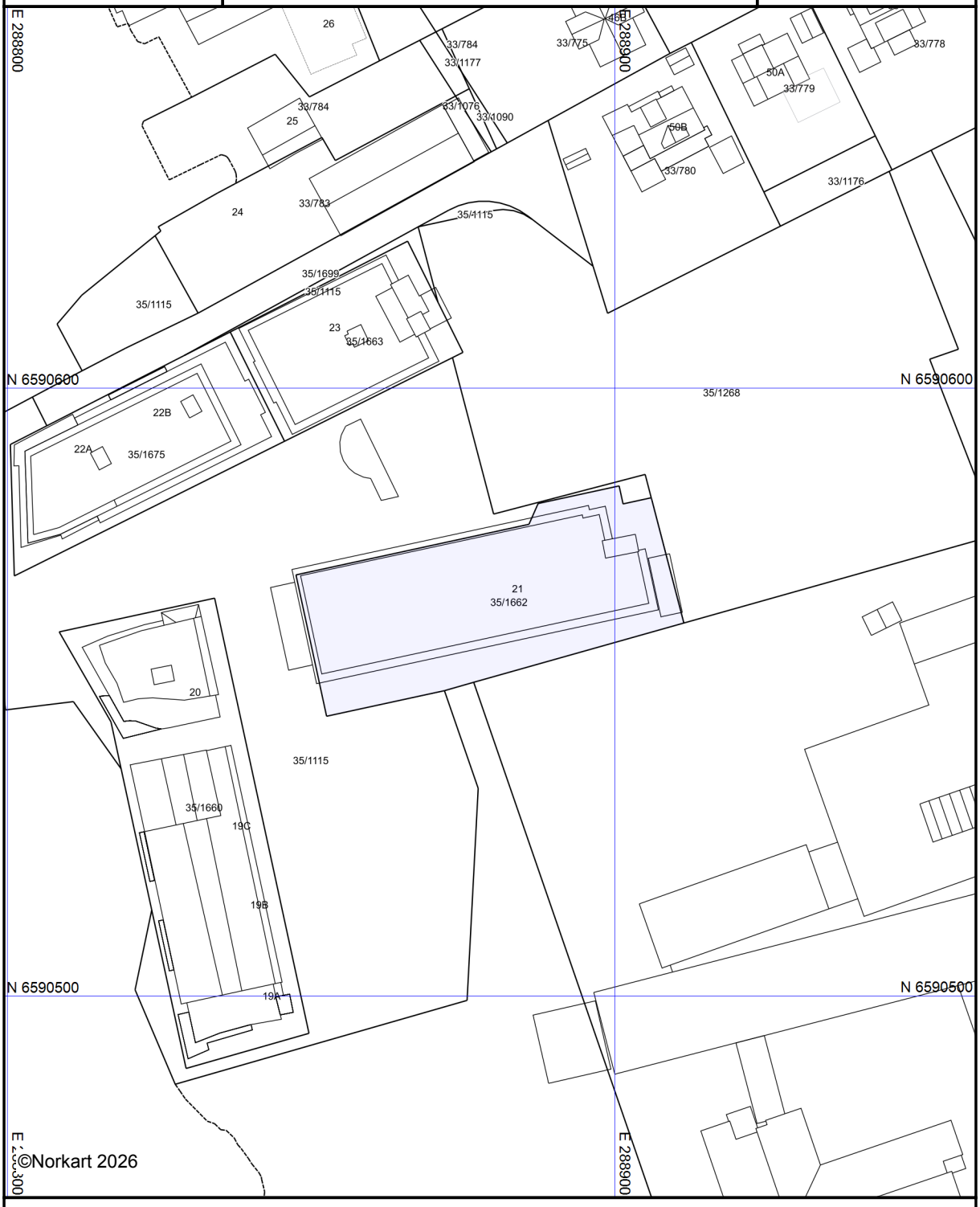
Haugesund kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 35/1662/0/8
Adresse: Smedasundet 21
Utskriftsdato: 15.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Smedasundet 21

Det innkalles herved til ordinært årsmøte

onsdag 23.04.2025 kl. 18:00 Sted: Quality hotell Maritim, Åsbygt. 3 (møterom Sjernarøy)

Dagsorden:

1 Konstituering

2 Årsmelding

3 Årsoppgjør og revisjonsberetning

4 Godtgjørelse til styret og revisor

5 Saker til behandling

- 5.1 Stengekran
- 5.2 Dørklokke-anlegget
- 5.3 Ordensregler - generell oppdatering
- 5.4 Ordensregler - oppdatering kapittel 3
- 5.5 Oppdatering vedtekter punkt 8-1

6 Valg

Velkommen til årsmøte!

Haugesund, 03.04.2025
Styret i Sameiet Smedasundet 21

1. Konstituering

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

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

3. Årsoppgjør og revisjonsberetning

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

4. Godtgjørelse til styret og revisor

Godtgjørelse vedtas på bakgrunn av styrearbeid utført det siste året.

Styret foreslår følgende:

- Styreleder kr. 20.000,-
- Styremedlem Liv Reidun Grimstvedt kr. 7.500,-
- Styremedlem Torbjørn Havneraas kr 7.500,-
- Varamedlem Jacquelin V. Lilleaas kr. 1.000,-
- Revisors godtgjørelse fastsettes etter regning.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

5. Saker til behandling

5.1 Stengekran

Installasjon av automatisk stengekran vann (fremmet av styret, ved styreleder)

Med utgangspunkt i Plan og bygningsloven og Eierseksjonsloven ønsker styret å foreslå installasjon av automatisk stengekran for vann. I hht eierseksjonsloven vil det være nødvendig med et vedtak i årsmøtet for å gjennomføre tiltaket. 2/3 flertall legges til grunn.

Plan og bygningsloven §29-6:

«Tekniske installasjoner og anlegg skal prosjekteres og utføres slik at de gir de ytelser som er forutsatt og tåler de indre og ytre belastninger som normalt forekommer. Kravene i § 29-3 første ledd gjelder tilsvarende.

Tekniske installasjoner og anlegg skal oppføres eller installeres, drives og vedlikeholdes slik at krav til forsvarlig helse, sikkerhet og miljø, herunder energiøkonomi, gitt i eller i medhold av loven blir oppfylt. Eieren av anlegget skal sørge for at nødvendig vedlikehold og reparasjon blir foretatt av fagkyndig personell.»

Eierseksjonsloven §32: Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

«Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.»

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

«(h). rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring»

«Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.»

Eierseksjonsloven §50: Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

«Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

Det er kjent at noen eiere har måttet skifte sin manuelle stengekran i løpet av de siste årene. Det anses som sannsynlig at flere leiligheter har defekt stengekran i leilighetens vanninntak, slik at vannet inn i leiligheten ikke kan stenges ved lekkasje. Ved å installere automatisk stengekran i alle leiligheter vil sameiets risikoprofil bedres, som gir positiv innvirkning på sameiets forsikring. Det samme vil den enkelte seksjonseier kunne oppnå.

For leiligheter med kjøkken og bad, blir det installert stengekran for vanntilførsel på bad (vanninntak leilighet), med sensor under kjøkkenbenk (rom uten sluk). Det kan også installeres sensor på badet.

For leiligheter med kjøkken, bad, og gjestetoalett, blir det installert stengekran for vanntilførsel på bad (vanninntak leilighet), med sensor unders kjøkkenbenk og sensor på gjestetoalett (rom uten sluk). Det kan også installeres sensor på badet.

Kostnaden for automatisk stengekran vil være en stykkpris-kostnad som engangsinnbetaling for hver sameier.

Styret har mottatt prisoverslag fra to ulike rørleggerfirma (autoriserte firma):

Firma 1: 5.800 kr inkl. mva. (bad og kjøkken) og 6.700 kr inkl. mva. (bad, kjøkken, wc). Strømtilkobling i fordelerskap er nødvendig. Elektrikerarbeid kommer i tillegg. Styret vurderer at kostnaden for elektriker er omkring 3.000 kr til 4.500 kr inkl. mva.

Samlet kostnad blir med dette omkring henholdsvis 9.000 kr og 11.200 kr inkl. mva. medregnet elektriker.

Anbefaling:

Installere automatisk stengekran i alle leiligheter i Smedasundet 21.

Styret inngår avtale med autorisert firma våren 2025 i henhold til det mottatte pristilbudet.

Samtidig som automatisk stengekran installeres, gjøres det sjekk av den manuelle stengekranen tilhørende hver leilighet.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

5.2 Dørklokke-anlegget

Utskiftning dørklokke-anlegget (fremmet av styret, ved styreleder)

Med utgangspunkt i Plan og bygningsloven og Eierseksjonsloven ønsker styret å foreslå at det eksisterende dørklokke-anlegget skiftes ut med et nytt anlegg med kamerafunksjon. I hht eierseksjonsloven vil det være nødvendig med et vedtak i årsmøtet for å gjennomføre tilgaket. 2/3 flertall legges til grunn.

Plan og bygningsloven §29-6:

«Tekniske installasjoner og anlegg skal prosjekteres og utføres slik at de gir de ytelser som er forutsatt og tåler de indre og ytre belastninger som normalt forekommer. Kravene i § 29-3 første ledd gjelder tilsvarende.

Tekniske installasjoner og anlegg skal oppføres eller installeres, drives og vedlikeholdes slik at krav til forsvarlig helse, sikkerhet og miljø, herunder energiøkonomi, gitt i eller i medhold av loven blir oppfylt. Eieren av anlegget skal sørge for at nødvendig vedlikehold og reparasjon blir foretatt av fagkyndig personell.»

Eierseksjonsloven §50: Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

«Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

Styret er kjent med at det i en leilighet er svak høytalerfunksjon i dørklokke-anlegget. Som følge av dette har styret valgt å innhente informasjon og et prisoverslag for nytt dørklokke-anlegg, med kamerafunksjon.

Det vil ikke være nødvendig å trekke kabler, bare utskiftning av utvendig panel, og anlegget innvendig i leilighetene. Nytt dørklokke-anlegg har kamerafunksjon.

Et dørklokke-anlegg med kamerafunksjon vil innebære en sikkerhet for den enkelte beboer. Nytt dørklokke-anlegg bidrar til oppgradering av sameiet.

Kostnaden ved en slik oppgradering vil være en stykkpris-kostnad som en engangsinnbetaling for hver sameier.

Mottatt pristilbud (datert 28.11.2024): 250.000 kr inkl. mva. Dette vil medføre

kostnad på 5.100 kr pr. leilighet inkl. mva.*

*Styret tar et forbehold om en prisregulering frem til 2026.

Anbefaling:

Styret foreslår at eksisterende dørklokke-anlegg skiftes ut med et nytt anlegg med kamerafunksjon, utvendig og innvendig i alle leiligheter.

Styret foreslår at utskiftningen gjøres i 2026, av hensyn til forslag 1 (2025).

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

5.3 Ordensregler - generell oppdatering

Oppdatering ordensregler (fremmet av styret, ved styreleder)

Generell oppdatering: «Andelseier» endres til «Seksjonseier» i sameiets ordensregler.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

5.4 Ordensregler - oppdatering kapittel 3

Oppdatering ordensregler kapittel 3 (bruk av boligen) (fremmet av styret, ved styreleder)

Andelseieren **Seksjonseieren** skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende. **Leilighetens eier til enhver tid, er ansvarlig for å forhindre og utbedre eventuelle seinskader som påføres bygningen som følge av inngrep, og er ansvarlig for miljøpåvirkningene (eksempelvis støy) som følge av inngrep.**

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

5.5 Oppdatering vedtekter punkt 8-1

Oppdatering vedtekter punkt 8-1 (fremmet av styret, ved styreleder)

Nå:

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder, 2 medlemmer og 2 varamedlemmer.

Forslag:

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret **må bestå av** en leder, og **to** medlemmer. **Det må være ett eller to varamedlem for styret. Bare fysiske personer kan velges til disse verv**.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

6. Valg

Styreleder for 2 år
Ett styremedlem for 2 år
To varamedlemmer for 1 år
Valgkomite

Valgkomiteen har bestått av styret.

Ole Johan Berge (Varde advokater) stiller til valg som styreleder.

Styrets innstilling: Styreleder for 2 år: _____

Styremedlem: Torbjørn Havneraas (ikke på valg, på valg i 2026)

Styremedlem for 2 år: _____

Varamedlem for 1 år: _____

Varamedlem for 1 år: _____

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøte for Sameiet Smedasundet 21 onsdag 23.04.2025

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun èn fullmakt per person.

Burettslagslova § 7-3. Fullmektig.

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

Eierseksjonssameier: Ingen begrensning i antall fullmakter per person.

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

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

Årsmelding 2024 for Sameiet Smedasundet 21

STYRET

Styret har bestått av:
Styreleder, Oddvar Fosse, Smedasundet 21
Medlem, Torbjørn Havnerås, Træsvegen 46C
Medlem, Liv Reidun Grimstvedt, Sigvat Skalds veg 10 B
Varamedlem, Jacquelin Lilleaas, Smedasundet 21

Formål og innledning

Formål:

Styrets formål med årsmeldingen er å informere til alle seksjonseiere fra sameiets styre, om hva styret har jobbet med, og hva som bør eller må jobbes videre med fremover.

Årsmeldingen skal kunne brukes videre av styret, som en veiledning til styrets videre arbeid.

Innledning:

Fra og med årsmøtet 2025 blir alle årsmøtedokumenter inkludert årsmøteinnkallingen sendt ut digitalt, via «Min side». Logg deg inn på www.vestbo.no/minside for å finne dokumentene.

På «Min side» kan du enkelt oppdatere din kontaktinformasjon og ha kontroll på dine samtykker.

Oppe i høyre hjørnet finner du et ikon for profil (bilde). Ved å klikke på dette ikonet får du opp Profil og Samtykker. Velg Samtykker.

Under samtykker knyttet til din bolig finnes det en mulighet for å reservere seg mot elektronisk kommunikasjon fra boligselskapet der du bor og forretningsføreren, som er Vestbo.

Flere har misforstått dette og trodd at dette handlet om reklame. Det er feil. Dersom du har krysset av her, har du reservert deg mot digital kommunikasjon og du vil ikke motta informasjon fra styret (elektronisk), og heller ikke motta informasjon om ditt boforhold eller ditt medlemskap, ref. epost sendt 12.12.2024.

Styrets arbeid

Styret for sameiet Smedasundet 21 har sammen utarbeidet denne årsmeldingen, som er for perioden fra årsmøtet 2024 frem til årsmøtet 2025.

Det ble etablert et nytt styre i årsmøtet den 23. april 2024, hvor følgende ble valgt:

Torbjørn Havneraas, styremedlem (to år)

Jacquelin V. Lilleaas, vara (et år)

Fra forrige periode:

Liv Reidun Grimstvedt, styremedlem (valg styremedlem i 2025)

Oddvar Fosse, styreleder (valg styreleder i 2025)

Styret er valgkomite, og har vært i kontakt med seksjonseiere angående verv i styret. Nå er et styremedlem (to år), styreleder (to år), og vara (et år) på valg.

Følgende seksjonseiere stiller seg til disposisjon for verv i styret:

Meric Karahalil, styremedlem, to år

Valborg Kristine Haugland / Ole Johan Berge (Varde Advokater), alternativt Oddvar Fosse, styreleder, to år

Vara: må nomineres i årsmøtet

Det er gjennomført seks (6) styremøter. Alle møter er gjennomført som Teams-møter. Det har vært telefonkontakt, og kontakt via epost i tillegg til møtene. Referat fra møter er elektronisk signert av styrets deltakere i møtet, og lagret i Portalen.

Forrige årsmelding:

Årsmeldingen tilhørende årsmøtet i april 2024, sier litt om

Fremtidige planer

Vedlikeholdsplanen

Mangelfullt renhold i fellesarealer

Sameiets økonomi

Vi i styret har jobbet ut fra årsmeldingen for forrige periode, og vi har fulgt opp de pågående sakene. Likeledes har vi også jobbet med nye saker gjennom denne perioden.

Saker som styret har jobbet med i perioden:

Styret foreslår å gjøre en mindre oppdatering av sameiets vedtekter og sameiets ordensregler. Se vedlegg til innkallingen.

Styrets leder har sendt inn et forslag til en mindre oppdatering av HMS-planen for oppfølging av saker. Vestbo har respondert på henvendelsen og gitt en god forklaring til dette. Styret er godt fornøyd med tilbakemeldingen fra Vestbo og hvordan HMS-planen fungerer. Kopi av styrets henvendelse til Vestbo er lagret i Portalen.

Reservenøkkel for inngang til blokken oppbevares hos Vestbo Drift sammen med

Masternøkkel. Reservenøkkelen er ment for å gi tilgang for andre firma til fellesområdene i blokken. Masternøkkelen er for å gi tilgang inn i leiligheter ved behov. Bekreftelse i form av kopi av epost-korrespondanse med Vestbo Drift er lagret i Portalen.

For inngangsdøren til sykkelboden er det installert dørstopper. Utført sommeren 2024. Dokumentasjon er lagret i Portalen.

Høsten 2023 ble styret kontaktet av eier av en leilighet i 3-etg. nordsiden fordi et balkongglass var ødelagt. Vedkommende ble blitt bedt om å skifte balkongglasset for å ivareta blokkens fasade, og at vedkommende selv måtte dekke kostnaden. Styret har fulgt opp saken også gjennom denne perioden. Glasset ble skiftet i oktober-november 2024. Ingen kostnad for sameiet.

Det er avdekket at det var feilaktig nummerering av leilighetene på de respektive inngangsdørene, i forhold til den riktige nummereringen i Vestbo sine systemer og i offentlige registre. Alle leiligheter fikk påmontert riktig leilighetsnummer på dørskiltet, utført høsten 2024.

Utvendig vindusvask er utført en gang i året. Styret har vurdert dette, og valgt å beholde avtalen om vindusvask. Også innvendig vindusvask i trappehuset fortsetter som før.

Sameiets forsikring: Sameiet er blitt kontaktet av et forsikringsselskap som heter «ProFinans as», og har mottatt et forsikringstilbud. Tilbudet ble forkastet fordi grunnlaget som tilbudet er etablert på er vurdert å være svært tynt og derfor ikke realistisk.

Styret har vurdert eksisterende forsikringsavtale med If, og har vært i kontakt med «Gjensidige forsikring as». Det kan imidlertid ikke etableres forsikring kun for Smedasundet 21 hos annet selskap, i og med at resten av Karmsund brygge og garasjeanlegget er forsikret hos If. Det er ikke ønskelig fra de tre andre sameiene om å skifte forsikringsselskap, og det er heller ikke ønskelig fra Karmsund brygge Felles om å skifte forsikringsselskap. Vestbo har en rammeavtale med If, som gir oss som sameie fordeler. Vi i Smedasundet 21 beholder If som vårt forsikringsselskap.

Gjennom kontakten med forsikringsselskapet har vi fått en klar anbefaling om å installere automatisk stengning av vannet ved lekkasje eller fukt under kjøkkenbenken. Dette vil være et risikoreduserende tiltak, som vil bidra til å redusere forsikringspremien for sameiet. Styret ønsker å gjøre dette, og har valgt å ha dette som et forslag i årsmøtet. Kostnaden dekkes gjennom en engangsinnbetaling fra hver enkelt sameier. Årsaken til dette er at denne kostnaden ikke dekkes gjennom eierbrøken. Dokumentasjon er lagret i Portalen.

Flere av låsene i postkassene var løse. Alle postkassene er gjennomgått og mutter er strammet til. Arbeidet ble utført i november 2024.

Inngått avtale med Persson elektro as for utskiftning av belysning i fellesarealer, utskiftning av jordfeilbryter for heisen, installasjon av stikkontakter ved heis (for reingjøring i heis), og utskiftning av jordfeilbryter for lys i boder i kjeller. Ved valg av installasjonsfirma og produkter ble det tatt hensyn til den forventede levetiden for LED-lysanlegget. Dokumentasjon er lagret i Portalen.

Utskiftningen av lys i bodene medførte en ekstrakostnad som følge av noe merarbeid og ventetid fordi at noen boder ikke var tilstrekkelig ryddet. Vi i styret ser i ettertid at vi kunne informert bedre om dette før arbeidet startet, og tar læring av dette. «Lov om Håndverkertjenester - Håndverkertjenesteloven» §32 (2) sier «Er det gitt prisoverslag, skal prisen ikke overstige det oppgitte beløp vesentlig, og iallfall ikke med mer enn 15 prosent.» Sameiet fikk en tillegg i kostnaden på 5.3%. Styret mener at elektrikerfirma har opptrått ryddig og vært seriøse, og mener at dette tillegget var akseptabelt.

Det er avklart at tiltaket med utskiftning av lys i fellesarealer ikke kvalifiserer for tilskudd fra ENOVA. Årsaken er at tiltaket ikke er regnet som et energieffektiviseringstiltak.

Reingjøring i fellesområder. Styret har inngått avtale med ny leverandør av

renholdstjenester (virkning fra 01.12.2024), for reingjøring i sameiets fellesområder. Korridorer 1-4 etg., samt området ved postkasser i kjeller reingjøres ukentlig. Korridorer ved boder i kjeller og 1 etg. reingjøres månedlig. Gulvmatter skiftes hver andre uke. Årsaken til at det ble inngått ny avtale var å oppnå renere fellesområder i blokken. Kontrakt og dokumentasjon er lagret i Portalen.

Motordrift er installert på hovedinngangsdør 1.etg. og inngangsdører fra garasje til heis (to dører). Dette et tiltak for å oppnå universell utforming, og forenkle adkomsten til bygget. Dokumentasjon er lagret i Portalen.

Inngangsdør til bosshuset var i dårlig forfatning. Døren ble skiftet 7. januar 2025. Dokumentasjon er lagret i Portalen.

Dørklokke-anlegget: For leilighet ble det i november gitt beskjed om at det ikke var mulig å høre innenfra leiligheten når en personen stod ute og snakket i dørklokke-anlegget. Dørklokken for leiligheten ble undersøkt. Styret foreslår å oppgradere dørklokke-anlegget, og anbefaler at anlegget skiftes ut med et nytt anlegg som har kamerafunksjon. Årsaken til dette er alderen på eksisterende anlegg, og at kamerafunksjon innebærer en økt sikkerhet for den enkelte beboer. Styret har tatt med dette som et forslag til avstemning i årsmøtet, med forslag om å gjøre utskiftningen i 2026. Kostnaden dekkes gjennom en engangsinnbetaling fra hver enkelt sameier. Årsaken til dette er at denne kostnaden ikke dekkes gjennom eierbrøken. Dokumentasjon er lagret i Portalen.

Maling av kledningen ved balkonger (blå farge) er vedtatt utført, våren 2025. Fargekoden er ikke kjent, men identifiseres ved hjelp av fargeprøver. Dette er inkludert i sameiets vedlikeholdsplan. Dokumentasjon må lagres i Portalen.

El.sjekk og vannsjekk av boenheter og fellesarealer

Elsjekk av boenheter og fellesarealer:

Veiledning til forskrift om elektriske forsyningsanlegg §2-1 sier:
«*Elektriske anlegg skal prosjekteres, utføres, driftes og vedlikeholdes slik at de sikkert ivaretar den funksjon de er tiltenkt uten å fremby fare for liv, helse og materielle verdier.*

Anlegg og utstyr skal være robust og egnet for alle påregnelige påkjenninger. Anlegg skal være fagmessig utført.»

Fra sameiets HMS-oppfølging:
«*Det anbefales at Boligselskapet minimum hvert femte år sørge for at det gjennomføres kontroll av el-anlegg i fellesarealer. Dette skal være en sakkyndig kontroll som skal gjennomføres av godkjent elektroinstallatør. Boligselskapet bør etterstrebe en samlet og koordinert gjennomføring i alle boenheter.*»

Som en del av sameiets HMS-oppfølgingsprogram vil det elektriske anlegget bli gjennomgått og kontrollert. Styret er i kontakt med autorisert firma vedrørende sjekk av det elektriske anlegget i fellesområder og i alle leiligheter. Selve gjennomgangen blir trolig utført etter sommeren 2025.

Vannsjekk av boenheter og fellesarealer:

Som en del av sameiets HMS-oppfølgingsprogram må det gjøres gjennomgang og kontroll av vannrør og annet vann- og avløpsutstyr (VA-utstyr).

Plan og bygningsloven §29-6 sier:
«*Tekniske installasjoner og anlegg skal prosjekteres og utføres slik at de gir de ytelser som er forutsatt og tåler de indre og ytre belastninger som normalt forekommer. Kravene i § 29-3 første ledd gjelder tilsvarende.*

Tekniske installasjoner og anlegg skal oppføres eller installeres, drives og vedlikeholdes slik at krav til forsvarlig helse, sikkerhet og miljø, herunder energiøkonomi, gitt i eller i medhold av loven blir oppfylt. Eieren av anlegget skal sørge for at nødvendig vedlikehold og reparasjon blir foretatt av fagkyndig personell.

Dersom tekniske installasjoner og anlegg etter kommunens skjønn er til ulempe for omgivelsene, kan kommunen pålegge eieren å treffe nødvendige tiltak. Når særlige forhold gjør det rimelig, kan det bestemmes at utgiftene til slike tiltak helt eller delvis skal bæres av eier av annen eiendom som er årsak til at pålegget er gitt.

Denne paragrafen gjelder tilsvarende for tekniske installasjoner og anlegg i eksisterende byggverk.

Departementet kan ved forskrift gi nærmere bestemmelser bl.a. om oppføring eller installering av installasjoner og anlegg, reparasjon av anlegg som er i drift, og om anleggseierens plikter.»

Fra sameiets HMS-oppfølging:
«*Det anbefales at Boligselskapet minimum hvert femte år sørger for at det gjennomføres kontroll av både boenheter og fellesarealer med tanke på å avdekke og forebygge mulige vannlekkasjer eller tegn/svakheter som kan føre til vannskader.*»

Styret ser det som naturlig å ta i bruk nye løsninger som finnes for å forebygge vannlekkasjer, og foreslår å få installert løsninger automatisk stengning av vann ved deteksjon av fuktighet og lekkasje (sak til avstemning). Samtidig som dette arbeidet gjøres, ønsker vi at det også utføres tilsyn og sjekk av vannrør og annet VA-utstyr. Styret har valgt å fremme et forslag om installasjon av automatisk stengekran for vann i alle leiligheter i bygget. Dokumentasjon er lagret i Portalen.

ØKONOMI

De økonomiske forhold beskrives i vedlagte årsregnskap

Annen informasjon fra styret

Forretningsfører og revisor:

Sameiets forretningsfører, og regnskapsfører, er Vestbo. Sameiets revisor er Deloitte AS. Styret samarbeider med Vestbo Drift i tekniske saker, deriblant Vedlikeholdsplanen, Fonn, og HMS-planen. Styret anser Vestbo som en god samarbeidspartner, og er fornøyde med hjelpen, tilretteleggingen, og oppfølgingen som de gir til styret.

Sameiets økonomi:

Det er viktig at styret har kontroll på økonomien for å sikre god likviditet og drift. Det er viktig at felleskostnadene er høye nok til uforutsette kostnader og fremtidig vedlikehold. Det er alltid lurt å være føre var og vi er anbefalt å ha en plan for sparing.

Styret tar tilbakemeldingen fra Vestbo med seg, og vi ønsker å følge de rådene og anbefalingene vi får.

Interesseorganisasjonen «Huseierne» opplyser at et styre i et boligsameie har en plikt og en rett til å få utført vedlikehold på boligsameiets bygninger og tomt når det er nødvendig, og det er viktig at boligsameiets styre tar dette på alvor. Styret har også et ansvar for at bygningen og tomt ikke forringes, fordi dette er den verdien man eier felles og at slike verdier skal tas godt vare på. «Huseierne» anbefaler boligsameier å etablere og aktivt følge opp en god vedlikeholdsplan for boligsameiet. Vi mener også at dette er riktig å gjøre, og kommer mer tilbake til dette nedenfor.

Styret i et boligsameie har ikke lov til å budsjettere med underskudd. Dersom styret underveis ser at utgiftene blir større enn forutsett da budsjettet ble etablert, må styret vurdere om sameiets inntekter må økes for å ivareta en forsvarlig økonomisk situasjon for sameiet.

Sameiets økonomiske egenkapital ved utgangen av 2024 var tilsvarende som ved utgangen av 2023. Budsjettering av kostnad for utskiftning av belysningen ble gjort før det forelå pristilbud for dette arbeidet. Det er installert motordrift på inngangsdører, det er installert stikkontakter ved heisdøren i alle etasjer, og ny dør i bosshuset. Noen uforutsette utgifter har det også vært. Av ikke-planlagte ekstraordinære kostnader har det vært utvendige fasadereparasjoner, driftsstans på heisen som følge av strøsand og skitt i skinnesporet, samt en påført skade på heisdøren.

Sameiets styre vil måtte følge med på sameiets økonomi gjennom 2025, og om utgiftene overgår sameiets inntekter over tid må styret vurdere situasjonen. Om nødvendig må inntektene til sameiet økes underveis i året.

Styret ønsker å fastsette felleskostnadene slik at disse dekker alle de kostnadene som fordeles via eierbrøken (andelsbrøken), heller enn å måtte kreve en ekstraordinær innbetaling for å dekke kostnader som fordeles i hht eierbrøken. Vi mener at dette vil være mer forutsigbart for den enkelte eiers økonomi. Sameiets inntekter ble fra 01.01.2025 økt med 10%, som innebærer at felleskostnadene fra 01.01.2025 økte med 11%. Årsaken til dette var at det i januar og februar i 2024 ble betalt inn litt ekstra på felleskostnadene.

HMS-oppfølging:

Styret følger opp Sameiets HMS-plan i samarbeid med Vestbo HMS og Vestbo Drift.

I 2025 må det utføres service, vedlikehold og tilstandskontroll på ventilasjonsanlegget. Nødvendig vedlikehold og eventuelle utbedringer må gjennomføres. Dette følges opp i 2025.

Justering av dører i korridorer (1-4 etg), og dører til rømningstrapp er utført.

Årlig sjekking og kontroll av nødlysene ble utført i november. Ingen anmerkninger.

HMS-planen følges opp og oppdateres av Vestbo HMS sammen med styreleder. Saker som er ivaretatt kvitteres ut av Vestbo Drift eller styreleder.

Fellesområder:

Vi er blitt gjort kjent med at det har vært oppbevart gjenstander i sykkelboden, og på garasjeplasser. Det er viktig at det ikke lagres og oppbevares gjenstander over tid på slike felles områder. Det har også vært tilfeller av røyking (tobakk) i garasjen. Dette må aldri forekomme, fordi det innebærer en risiko dersom noe antennes, og det fører til unødvendig eksponering for røyk.

Heisen:

Kontroll, og årlig service.

Heisen var ute av drift ei stund i juli. Dette skyldtes en påført skade på heisdøren. Heisen var ute av drift i nær ei uke i slutten av januar, som skyldes feil i heisens elektronikk. Skadene er reparert, og kostnadene er dekket av sameiet.

I 2025 må det gjøres en utvidet service og vitale deler i heisen må skiftes. Dette innebærer utskiftning av alarmanlegget (fra 2G til 4G) og utskiftning av beltene i heisen.

Vedlikeholdsplan og HMS-plan:

Vedlikeholdsplanen er etablert for Smedasundet 21, og tar for seg hele bygningen. Planen har en teknisk beskrivelse av byggets tilstand, forventet levealder for byggets elementer (tak, fasader, grunnforhold, tekniske anlegg, mv.). Planen omtaler også behovet for andre former for vedlikehold.

Vedlikeholdsplanen følges opp av styret, sammen med den etablerte HMS-planen.

Disse systemene er til god hjelp for styret for å kunne avdekke nødvendige reparasjoner og vedlikehold. Styret får god veiledning, oppfølging og hjelp fra Vestbo Teknisk og Vestbo Drift.

Styret følger sameiets vedlikeholdsplan, og følger opp de saker som har vært nødvendige å følge opp. For 2025 må det gjøres omfattende service på heisen, hvor blant annet alarmanlegget må oppgraderes, og beltene må skiftes. Det blir også nødvendig å gjøre utbedringer i ventilasjonsanlegget i blokken, samt el-sjekk og VA-sjekk.

Det har vært, og det er pågående reparasjonssaker, som følges opp sammen med involverte eiere.

Masternøkkel:

Styret har avtale med Vestbo Drift for oppbevaring og utlån av sameiets Masternøkkel.

Vestbo Drift har faste priser for utrykning, og rutiner for utlån av Masternøkkel til andre firma.

En seksjonseier har kontaktet styret (07.06.2024), fortalte at en nøkkel tilhørende en leilighet (systemnøkkel) er forsvunnet.

Søndag 25. august blir styrets leder kontaktet av en annen styreleder på Karmsund brygge, om at det er observert ei åpen balkongdør i SM21, 2-etg. nordside. Eier av leiligheten var ikke tilgjengelig på telefon den dagen. Kvelden tirsdag 27. august får styreleder to uavhengige henvendelser fra beboere i SM21 om at balkongdøren fremdeles er åpen. Styret vurderte saken og valgte å bestille Vestbo Drift for å komme med Masternøkkel, låse seg inn i leiligheten og lukke balkongdøren. Styret kom i kontakt med

eieren via epost onsdag 28. august. Vedkommende seksjonseier har bekreftet at gulvet inne i leiligheten var tørt, og at balkongdøren er i orden. Kostnaden for oppdraget fra Vestbo er dekket av eieren, ingen kostnad for sameiet.

Henvendelser fra seksjonseiere:

Styret har mottatt flere henvendelser fra seksjonseiere og beboere i løpet av perioden. Styret har til hensikt å bistå sameiets medlemmer (seksjonseiere), og ivareta de henvendelser som meldes inn til styret.

En eier kontaktet styret med spørsmål om sameiets forsikring kunne brukes for reparasjon av vedkommende sin komfyr (koketopp). Slike ting er ikke sameiets ansvar, og derfor ikke noen videre involvering av styret i saken.

Styret har mottatt henvendelser i forbindelse med Altibox. Slike henvendelser gjør dere til Altibox og Haugaland kraft.

Garasjeportåpner (fjernkontroll) for garasjeporten er eiers ansvar. Ved behov kan ny portåpner bestilles hos Hörmann Norge (www.hoermann.no). Ved bestilling av ny åpner, må dere opplyse om at den er til Karmsund brygge og be om at den blir programmert. Informasjon om dette er lagret i Portalen.

I forrige årsmelding ble det omtalt en sak hvor det var påstander om større avvik innvendig i en leilighet i 1 etg. Styret valgte å engasjere en takstmann for å gjøre befaring med oppmåling, med hensikt å avdekke siging i bygget. Befaringen ble dokumentert med bilder og beskrivelser. Konklusjonen i rapporten er klar på at det ikke er siging i bygget. Rapportens kostnad var 2.500 kr. Dokumentasjon er lagret i Portalen. Saken ble avsluttet høsten 2024 i god dialog med eieren. Sameiet har dekket kostnaden for justering av inngangsdøren til den aktuelle leiligheten, og balkongdøren (sameiets ansvar i hht vedtektene punkt 5-2 avsnitt (2)). Det er identifisert enkelte riss og sprekker i teglsteinsfasaden ved leiligheten. Dette er nå tatt med i Vedlikeholdsprogrammet, dokumentert med beskrivelse og en film. Forholdene følges opp fremover, og blir ivaretatt gjennom Vedlikeholdsplanen. Alle andre forhold som var påpekt har eieren selv ivaretatt uten videre involvering av sameiet. Det er ny eier av denne leiligheten etter at forholdene ble utbedret.

Styret har mottatt en henvendelse om lysforhold i garasjen, med ønske om at lysforholdene i et område i garasjen ble utbedret. Henvendelsen ble sendt videre til styret i Karmsund brygge Felles, med spørsmål om det kunne installeres ekstra belysning i det aktuelle området. Ekstra lys er installert, og kostnaden er dekket av Karmsund brygge Felles.

Naboklage om nattestøy fra leilighet i 3-etg. sørside: Saken har vært pågående over flere år. En eier har kontaktet Politiet om forholdene i perioden. Styret ønsker å minne om at enhver beboer når som helst kan og bør kontakte Politiet når forholdene (eksempelvis støy) er av en slik art at det er til svært stor sjenanse, eller bryter med nattero (klokken 2300). Styret har god dialog med Vestbo for hvordan styret og berørte seksjonseiere bør håndtere saken. Styreleder har muntlig pratet med vedkommende utenfor leiligheten. Kopi av all skriftlig kommunikasjon mellom styret og vedkommende eier er lagret i Portalen.

En tidligere sak om fuktinntrengning i en leilighet i 1-etg. nordvest, var utført i forrige periode, men ble formelt avsluttet som sak i starten av denne perioden. Kostnaden for utvendig arbeid på ytterveggen tilfalt sameiet. Reklamasjonstiden overfor utbyggeren er utløpt. Dokumentasjonen er lagret i Fonn byggmappe.

Styret har mottatt skriftlig henvendelse fra en seksjonseier i 3-etg. sørside, om fuktinntrengning i yttervegg og vindu. Saken er fulgt opp og godkjent håndtverkerfirma ble engasjert. Årsaken var utilstrekkelig fuktsperre i et område i veggen. Styret har avsluttet saken. Kostnaden for utvendig arbeid på ytterveggen tilfalt sameiet. Reklamasjonstiden overfor utbyggeren er utløpt. Dokumentasjonen er lagret i Fonn byggmappe.

I sammenheng med saken nevnt over, hvor det var innsig av vann i en leilighet i 3.etg skyldtes ett forhold i saken at det trakk inn vann fra balkongen over (tilhørende 4.etg). Styret gav tilbakemelding til eier av hver av de to leilighetene om at saken må løses dem imellom. I november 2024 kontaktet styret eier av leiligheten i 4-etg. for å avklare status i saken. Styrets anbefaling til vedkommende eier var at deres balkong må først utbedres, og deretter må saken for leiligheten i 3-etg fullføres. Eier av leiligheten og balkongen i 4-etg har engasjert fagfolk som vil utbedre balkongen innen rimelig tid når temperaturen og luftfuktigheten tillater å gjøre dette, i hht den anbefalte løsningen som ble gitt av sakyndig person.

Styret har mottatt to henvendelser om varmepumpe. En seksjonseier har kontaktet styret om installasjon av varmepumpe på balkong i 3.etg., og en annen seksjonseier for en leilighet i 4-etg. Varmepumpens utedel er tenkt plassert på balkongen. Styret har meldt tilbake til vedkommende om at styret ikke gir fullmakt for å installere varmepumpe. Det er seksjonseier sitt ansvar å påse at bruken av innretninger ikke blir til unødvendig sjenanse for naboer og omgivelser, og at bygget ikke påføres noen form for skader som følge av innretningen. Eieren er selv ansvarlig for at sameiets vedtekter og ordensregler følges. Dokumentasjonen er lagret i Portalen.

Det finnes ei egen nettside for Karmsund brygge (www.karmsundbrygge.no). Her finner dere nyttig informasjon.

Kanaler for informasjon fra styret:

Styret (v/styrelederen) bruker epost som den offisielle kanalen for å informere ut til den enkelte seksjonseier. En eier er uten epost-adresse. To eiere i blokken får informasjon fra styret tilsendt i papirformat eller sms.

Styret oppdaterer regelmessig medlemmene i Facebook-gruppen «Smedasundet 21», sammen med oversikten over alle seksjonseiere. Medlemmer uten relasjon til Smedasundet 21 tas bort fra gruppen. Nye eiere som er kommet i løpet av året er lagt til som medlemmer i gruppen.

Fremtidige planer:

Høsten 2024 ble det sendt ut et informasjonsbrev til alle seksjonseiere, hvor styret informerte om pågående arbeider og annen relevant informasjon.

Styret planlegger for et informasjonsbrev høsten 2025.

Helse, miljø og sikkerhet:

Helse: Det er en pågående sak relatert til helse, gjelder sak om støy. Er beskrevet over.

Miljø: Styret er av den oppfatning at det er relativt god orden og ryddighet i bosshuset og inne i blokken. Vi har mottatt en henvendelse om at det har vært plassert gjenstander i fellesområder. Vi håper at alle sammen ønsker å bidra til å beholde fellesområdene våre ryddige og gjøre det trivelig for hverandre. Nå er all belysningen i fellesområdene LED-lys med lang levetid, hvor vi legger til grunn at det ikke vil være nødvendig å måtte skifte lys på lang tid. Det ble inngått avtale med ny leverandør av renholdstjenester i alle fellesområdene fra 1. desember.

Sikkerhet: Onsdag 24. april 2024 ble det gjennomført brannøvelse for hele Karmsund brygge. Brannalarmanlegget for Smedasundet 21 ble testet. Det kom tilbakemelding fra eier av en leilighet i Smedasundet 21 om at brannalarmen ikke ble utløst i vedkommende sin leilighet (3.etg). Karmsund brygge Felles har oppfølgingen av brannalarmanlegget. Mandag 16. desember ble det sendt epost fra styret med ei sjekkliste til alle seksjonseiere, med fokus på brannsikkerhet. Det er viktig at hver enkelt går gjennom leiligheten sin for å avdekke svakheter og feil.

Vi ønsker å minne om at røyking ikke må gjøres i felles områder hvor våre naboer i

blokken også ferdes. Det har vært tilfeller av røyking i garasjen, dette innebærer en brannrisiko i tillegg til sjenansen for andre. Innenfor garasjeporten er det installert et forbudsskilt mot røyking og ild. Garasjeplassene er for parkering av biler, det må ikke plasseres og oppbevares gjenstander på garasjeplassene eller på andre fellesområder.

Internkontrollforskriften §5 pålegger sameiets styre å foreta systematisk overvåking og gjennomgang av internkontrollen for å sikre at den fungerer som forutsatt.

Sameiet har en kontinuerlig oppfølging av HMS gjennom HMS-planen som er et oppfølgingsprogram fra Vestbo. Vestbo HMS følger opp styrets leder, og hvor styrelederen gir innspill og oppdateringer. Vestbo HMS foretok årlig oppfølging styrelederens arbeid og oppfølging av HMS-saker den 03.02.2025.

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.02.2025

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader		2 011 714	1 684 864	2 011 714	2 153 400
TV/ Internett		156 996	138 768	156 996	156 996
Sum inntekter		**2 168 710**	**1 823 632**	**2 168 710**	**2 310 396**
Kostnader					
Styrehonorar	2	35 000	37 000	40 000	40 000
Arbeidsgiveravgift og andre lønnskostnader	3	4 935	5 217	5 640	5 400
Sosiale kostnader/ aktiviteter	3	0	229	1 000	1 000
Leie lokaler		595 056	595 056	660 000	620 000
Renovasjon, vann og avløp		274 453	456 995	529 000	380 000
Renhold		109 343	103 900	115 000	120 000
Verktøy, inventer, rekvisita		0	0	1 500	1 500
Reparasjon og vedlikehold bygninger		524 600	19 703	210 000	350 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde		0	0	1 000	70 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr		0	1 875	0	0
Periodisk vedlikehold (heis, alarm)		40 845	26 470	42 500	200 000
Serviceavtaler		0	0	1 000	10 000
Forsikringsskadesaker		3 000	0	10 000	20 000
Revisjonshonorar		6 370	6 045	6 045	6 370
Forretningsførerhonorar		151 482	144 026	151 500	160 000
Forretningsførerhonorar - tilleggstjenester		27 205	17 592	17 500	20 000
Vaktmestertjenester		0	19 057	15 000	5 000
Kontorrekvisita		0	0	500	0
Porto og andre forsendelseskostnader		118	2 254	2 000	1 000
TV/ Internett		152 292	141 954	156 996	163 000
Kontingenter, sikringsfond		3 100	2 900	3 000	3 100
Forsikring		118 101	105 544	120 000	130 000
Andre driftsutgifter (gebyrer, gen.forsaml. reisekostnader m.m)		1 661	1 633	3 000	3 000
Sum kostnader		**2 047 561**	**1 687 449**	**2 092 181**	**2 309 370**
Driftsresultat		**121 149**	**136 183**	**76 529**	**1 026**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		1 084	140	-100	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-1 084**	**-140**	**100**	**0**
Årets resultat		**122 233**	**136 323**	**76 429**	**1 026**
Overført til/fra annen egenkapital		-122 233	-136 323	0	0

	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Restanser felleskostnader	14 944	6 885
Bankinnskudd og kontanter		
Innestående på driftskonto	759 574	563 005
Sum omløpsmidler	**774 518**	**569 890**
SUM EIENDELER	**774 518**	**569 890**

	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Opptjent egenkapital	488 610	352 287
Årets resultat	122 233	136 323
Sum opptjent egenkapital	**610 844**	**488 610**
Gjeld		
Avsettninger og forpliktelser		
Langsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Forskuddsbetalt felleskostnader	33 792	23 252
Leverandørgjeld	129 882	58 073
Annen kortsiktig gjeld	0	-45
Sum kortsiktig gjeld	**163 674**	**81 280**
Sum gjeld	**163 674**	**81 280**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**774 518**	**569 890**

Sameiet Smedasundet 21, 31.12.2024

Oddvar Fosse Styreleder	Torbjørn Havnerås Medlem	Liv Reidun Grimstvedt 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	**488 610**	**352 287**
Årets resultat	122 233	136 323
B. Årets endringer disponible midler	**122 233**	**136 323**
C. Disponible midler pr 31.12	**610 844**	**488 610**
Avstemming		
Omløpsmidler	774 518	569 890
Kortsiktig gjeld	163 674	81 280
Disponible midler pr. 31.12	**610 844**	**488 610**

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeninngsprinsippet.

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

Note 2 - Lønn og styrehonorar

	2024	2023
5330 Styrehonorar	35 000	37 000
Sum	**35 000**	**37 000**

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

Note 3 - Arbeidsgiveravgift og andre lønnskostnader/ sosiale kostnader

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	4 935	5 217
5995 Andre sosiale kostnader	0	229
Sum	**4 935**	**5 446**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Smedasundet 21.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Smedasundet 21

Styreleder	Oddvar Fosse (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Liv Reidun Grimstvedt (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Torbjørn Havnerås (sign.)	04.03.2025

Deloitte AS
Sundgaten 119
Postboks 528
NO-5501 Haugesund
Norway

+47 52 70 25 40
www.deloitte.no

Til årsmøtet i Sameiet Smedasundet 21

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Smedasundet 21s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 52TH0-IHS15-OW5Y7-GDCW3-K6OA4-ZMSAN

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

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

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

Haugesund, 10. mars 2025
Deloitte AS

Jørn Marcussen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 52TH0-IHS15-OW5Y7-GDCW3-K6OA4-ZMSAN

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
2025-03-10 10:24:32 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 52TH0-IHS15-OW5Y7-GDCW3-K6OA4-ZMSAN

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

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

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

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

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Smedasundet 21

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte

Onsdag 05.11.2025 kl. 18:00 Sted: Digitalt

Møtet finner sted på MinSide og foregår som følger:

Del 1: Innkalling legges ut på MinSide

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

Møtedato som fremkommer på innkallingen markere når stemmeperioden starter.

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

Dagsorden

1 Konstituering

2 Endre revisor

Haugesund, 28.10.2025
Styret i Sameiet Smedasundet 21

1. Konstituering

1.1. Fremmøte: Registrering av antall fremmøtte og fullmakter.

1.2. Valg av møteleder og sekretær.

1.3. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

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

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

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

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

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

2. Endre revisor

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

Transaksjonen omfatter blant annet Deloittes virksomhet i Haugesund.

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

Deloitte SpinCo AS er godkjent revisjons- og regnskapsselskap.

Deretter vil dette nye selskapet selges til Cedra Norge AS.

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

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

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

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

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

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Smedasundet 21 onsdag 23.04.2025 kl. 18:00 - Quality hotell Maritim, Åsbygt. 3 (møterom Sjernarøy).

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:

13 fremmøtte hvorav 12 med stemmerett samt 1 fullmakter som til sammen blir 13 stemmer.
I tillegg møtte 1 fra Vestbo.

1.2 Valg av møteleder og sekretær:
Møteleder: Svein Åge Johnsen
Sekretær: Svein Åge Johnsen

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

1.4 Valg av protokoll vitne
Protokoll vitne: Thomas Kr. Monclair

2. Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsoppgjør og revisjonsberetning

Vedtak:

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

4. Godtgjørelse til styret og revisor

Godtgjørelse vedtas på bakgrunn av styrearbeid utført det siste året.

Styret foreslår følgende:

- Styreleder kr. 20.000,-
- Styremedlem Liv Reidun Grimstvedt kr. 7.500,-
- Styremedlem Torbjørn Havneraas kr 7.500,-
- Varamedlem Jacquelin V. Lilleaas kr. 1.000,-
- Revisors godtgjørelse fastsettes etter regning.

Vedtak:

- Styreleder kr. 20.000.-
- Styremedlemmer kr. 7.500.-

- Varamedlem kr. 1.000.-
- Revisors godtgjørelse fastsettes etter regning.

5. Saker til behandling

5.1 Stengekran

Installasjon av automatisk stengekran vann (fremmet av styret, ved styreleder)

Med utgangspunkt i Plan og bygningsloven og Eierseksjonsloven ønsker styret å foreslå installasjon av automatisk stengekran for vann. I hht eierseksjonsloven vil det være nødvendig med et vedtak i årsmøtet for å gjennomføre tiltaket. 2/3 flertall legges til grunn.

Plan og bygningsloven §29-6:

«Tekniske installasjoner og anlegg skal prosjekteres og utføres slik at de gir de ytelser som er forutsatt og tåler de indre og ytre belastninger som normalt forekommer. Kravene i § 29-3 første ledd gjelder tilsvarende.

Tekniske installasjoner og anlegg skal oppføres eller installeres, drives og vedlikeholdes slik at krav til forsvarlig helse, sikkerhet og miljø, herunder energiøkonomi, gitt i eller i medhold av loven blir oppfylt. Eieren av anlegget skal sørge for at nødvendig vedlikehold og reparasjon blir foretatt av fagkyndig personell.»

Eierseksjonsloven §32: Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

«(h). rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring»

«Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.»

Eierseksjonsloven §50: Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

«Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

Det er kjent at noen eiere har måttet skifte sin manuelle stengekran i løpet av de siste

årene. Det anses som sannsynlig at flere leiligheter har defekt stengekran i leilighetens vanninntak, slik at vannet inn i leiligheten ikke kan stenges ved lekkasje. Ved å installere automatisk stengekran i alle leiligheter vil sameiets risikoprofil bedres, som gir positiv innvirkning på sameiets forsikring. Det samme vil den enkelte seksjonseier kunne oppnå.

For leiligheter med kjøkken og bad, blir det installert stengekran for vanntilførsel på bad (vanninntak leilighet), med sensor under kjøkkenbenk (rom uten sluk). Det kan også installeres sensor på badet.

For leiligheter med kjøkken, bad, og gjestetoalett, blir det installert stengekran for vanntilførsel på bad (vanninntak leilighet), med sensor unders kjøkkenbenk og sensor på gjestetoalett (rom uten sluk). Det kan også installeres sensor på badet.

Kostnaden for automatisk stengekran vil være en stykkpris-kostnad som engangsinnbetaling for hver sameier.

Styret har mottatt prisoverslag fra to ulike rørleggerfirma (autoriserte firma):

Firma 1: 5.800 kr inkl. mva. (bad og kjøkken) og 6.700 kr inkl. mva. (bad, kjøkken, wc). Strømtilkobling i fordelerskap er nødvendig. Elektrikerarbeid kommer i tillegg. Styret vurderer at kostnaden for elektriker er omkring 3.000 kr til 4.500 kr inkl. mva.

Samlet kostnad blir med dette omkring henholdsvis 9.000 kr og 11.200 kr inkl. mva. medregnet elektriker.

Anbefaling:

Installere automatisk stengekran i alle leiligheter i Smedasundet 21.

Styret inngår avtale med autorisert firma våren 2025 i henhold til det mottatte pristilbudet.

Samtidig som automatisk stengekran installeres, gjøres det sjekk av den manuelle stengekranen tilhørende hver leilighet.

Vedtak:
Forslaget ble Ikke vedtatt 2 stemmer for, 11 stemmer i mot.

5.2 Dørklokke-anlegget

Utskiftning dørklokke-anlegget (fremmet av styret, ved styreleder)

Med utgangspunkt i Plan og bygningsloven og Eierseksjonsloven ønsker styret å foreslå at det eksisterende dørklokke-anlegget skiftes ut med et nytt anlegg med kamerafunksjon. I hht eierseksjonsloven vil det være nødvendig med et vedtak i årsmøtet for å gjennomføre tilgaket. 2/3 flertall legges til grunn.

Plan og bygningsloven §29-6:

«Tekniske installasjoner og anlegg skal prosjekteres og utføres slik at de gir de ytelser som er forutsatt og tåler de indre og ytre belastninger som normalt forekommer. Kravene i § 29-3 første ledd gjelder tilsvarende.

Tekniske installasjoner og anlegg skal oppføres eller installeres, drives og vedlikeholdes slik at krav til forsvarlig helse, sikkerhet og miljø, herunder energiøkonomi, gitt i eller i medhold av loven blir oppfylt. Eieren av anlegget skal sørge for at nødvendig vedlikehold og reparasjon blir foretatt av fagkyndig personell.»

Eierseksjonsloven §50: Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

«Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

Styret er kjent med at det i en leilighet er svak høytalerfunksjon i dørklokke-anlegget. Som følge av dette har styret valgt å innhente informasjon og et prisoverslag for nytt dørklokke-anlegg, med kamerafunksjon.

Det vil ikke være nødvendig å trekke kabler, bare utskiftning av utvendig panel, og anlegget innvendig i leilighetene. Nytt dørklokke-anlegg har kamerafunksjon.

Et dørklokke-anlegg med kamerafunksjon vil innebære en sikkerhet for den enkelte beboer. Nytt dørklokke-anlegg bidrar til oppgradering av sameiet.

Kostnaden ved en slik oppgradering vil være en stykkpris-kostnad som en engangsinnbetaling for hver sameier.

Mottatt pristilbud (datert 28.11.2024): 250.000 kr inkl. mva. Dette vil medføre kostnad på 5.100 kr pr. leilighet inkl. mva.*

*Styret tar et forbehold om en prisregulering frem til 2026.

Anbefaling:

Styret foreslår at eksisterende dørklokke-anlegg skiftes ut med et nytt anlegg med kamerafunksjon, utvendig og innvendig i alle leiligheter.

Styret foreslår at utskiftningen gjøres i 2026, av hensyn til forslag 1 (2025).

Vedtak:
Forslaget ble Ikke vedtatt 2 stemmer for, 11 stemmer i mot.

5.3 Ordensregler - generell oppdatering

Oppdatering ordensregler (fremmet av styret, ved styreleder)

Generell oppdatering: «Andelseier» endres til «Seksjonseier» i sameiets ordensregler.

Vedtak:
Forslaget vedtas, 13 stemmer for

5.4 Ordensregler - oppdatering kapittel 3

Oppdatering ordensregler kapittel 3 (bruk av boligen) (fremmet av styret, ved styreleder)

Andelseieren **Seksjonseieren** skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i

yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende. **Leilighetens eier til enhver tid, er ansvarlig for å forhindre og utbedre eventuelle seinskader som påføres bygningen som følge av inngrep, og er ansvarlig for miljøpåvirkningene (eksempelvis støy) som følge av inngrep.**

Vedtak:
Forslaget vedtas 10 stemmer for, 3 mot

5.5 Oppdatering vedtekter punkt 8-1

Oppdatering vedtekter punkt 8-1 (fremmet av styret, ved styreleder)

Nå:

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder, 2 medlemmer og 2 varamedlemmer.

Forslag:

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret **må bestå av** en leder, og **to** medlemmer. **Det må være ett eller to varamedlem for styret. Bare fysiske personer kan velges til disse verv**.

Vedtak:
Forslaget vedtas, 13 stemmer for.

6. Valg

Styreleder for 2 år
Ett styremedlem for 2 år
To varamedlemmer for 1 år
Valgkomite

Valgkomiteen har bestått av styret.

Ole Johan Berge (Varde advokater) stiller til valg som styreleder.

Vedtak:
Etter valg av nye styremedlemmer består komplett styre av:

Styreleder for 2 år: Gaute Mandrup

Styremedlem for 2 år: Simen Staveland Økland

Styremedlem (ikke på valg, på valg i 2026): Torbjørn Havneraas

Varamedlem for 1 år: Liv Reidun Grimstvet

Varamedlem for 1 år: Thomas Kr. Monclair

Valgkomite: Styre

Møtet ble hevet kl 20.00 Alle vedtak var enstemmig når ikke annet fremkommer.

Protokoll for Sameiet Smedasundet 21

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Svein Åge Johnsen (sign.)	25.04.2025
Sekretær	Svein Åge Johnsen (sign.)	25.04.2025
Protokollvitne	Thomas Kr. Monclair (sign.)	02.05.2025

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Smedasundet 21 onsdag 05.11.2025 kl. 18:00 - Digitalt.

1. Konstituering

1.1. Fremmøte: Registrering av antall fremmøtte og fullmakter.

1.2. Valg av møteleder og sekretær.

1.3. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 13
- Antall blankt: 2
- Antall mot: 0
- Antall for: 11

Vedtak:

1.1. Fremmøte: Registrering av antall fremmøtte og fullmakter.
Vedtak: Antall fremmøtte 13 hvorav 13 med stemmerett og 0 fullmakt som til sammen blir 13 stemmer.

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

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

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

2. Endre revisor

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

Transaksjonen omfatter blant annet Deloittes virksomhet i Haugesund.

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

Deloitte SpinCo AS er godkjent revisjons- og regnskapsselskap.

Deretter vil dette nye selskapet selges til Cedra Norge AS.

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

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

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 11
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 11

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 Sameiet Smedasundet 21

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Ana Maria Horjea (sign.)	13.11.2025
Sekretær	Ana Maria Horjea (sign.)	13.11.2025
Protokollvitne	Gaute Mandrup (sign.)	13.11.2025