Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere enheter

Steffen Staalesens gate 32 A, 5523
HAUGESUND

HAUGESUND kommune

gnr. 38, bnr. 89, snr. 15

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



Befaringsdato: 19.03.2026 **Rapportdato:** 19.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20474-3250 **Eiendomsverdi ref nr:** IR1367

Autorisert foretak: TM Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tom Erik Tørring

TM Taksering AS

MESTER

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

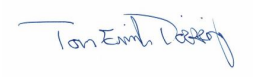
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TM Taksering AS

TM Taksering AS er et takseringsforetak med base i sentrum av Haugesund.
TM Taksering AS er etablert i 2017 og er tilsluttet Norsk Takst.
Undertegnede er for tiden eneste ansatt takstmann og er også eier og driver.
Jeg har hatt godkjenninger for tilstandsrapportering/boligsalgsrapportering siden 2003, da jeg var tilsluttet NTRF(Norges tilstandsrapport forbund).
Jeg har også godkjenninger innen skade/skjønn og næringseiendom. Vi besitter også våtromssertifikat utstedt av Fagrådet for våtrom.
Gjennom bred erfaring og også systematisk videreutdanning for å øke kompetansen kan kunder og oppdragsgivere være trygg på at det blir levert et kvalitetsprodukt innenfor gitte frister.

Medlem av Norsk takst

Rapportansvarlig



Tom Erik Tørring
Uavhengig Takstingeniør
tomerik@tmtaksering.no
476 75 131

Norsk takst

TM Taksering AS

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Boligbygg med flere enheter oppført i 1993.
Oppført på grunnmur io betong. Dette gjelder også for etasjeskiller.
Yttervegger i treverk som er kledd med tre-kledning.
Saltak i trekonstruksjon som er tekket med takstein.

Tilstanden på boligen fremstår som generelt god. Det må allikevel påregnes normalt vedlikehold, men også enkelte oppgraderinger/utbedringer.

Tilstandsgrader gitt i denne rapport baserer seg i hovedsak på slitasje av bygningsdeler men også mangler/avvik/feil/skader som vil utløse tiltak i forhold til registrerte avvik.

Se ellers kommentarer og begrunnelser fra takstmann under enkeltpunkter senere i rapport.

Denne rapporten MÅ leses i sin helhet.

Boligbygg med flere enheter - Byggeår: 1993

UTVENDIG Gå til side

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.
Balkong i spaltedekke. Rekkverk i tre.
Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan for fellesdeler av bygget.

INNVENDIG Gå til side

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. De fremstår med normal slitasje og er i generelt ok stand.
Enkelte bruksmerker og slitasje må påregnes på overflater i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje.
Etasjeskiller i betong.
Elementpipe som er utvendig og innvendig pusset.
Vedovn installert i stuen. Ildsted er fra 2025.
Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.
Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.
Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.
Innvendige dører i standard utførelse. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Enkelte bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som utsettes for daglig slitasje.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.
Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet er derfor i ferd med og oppnå alder hvor generell oppgradering vil være naturlig.
Basert på manglende dokumentasjon på faglig utførelse kan ikke umiddelbar oppgradering utelukkes.
Det er fliser på vegger og malte plater i himlinger.
Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er ikke fall til sluk på dette gulvet. Relativt flatt. Det er ikke opp-kant ved terskel.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjiktet på befaringsdagen. Det er ikke synlig membran eller mansjett i sluket.

Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.
Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.
Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.
Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg.
Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon.
Det er integrert platetopp og stekeovn.
Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.
Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannførende rør i denne boligen er i kobber fra byggeåret.
Tilgjengelige avløpsrør er i plast.
Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet.
Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.
Automatsikringer og AMS strømmåler. 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.
Tilstandsgraden 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 utført el-kontroll i 2025 i følge eier.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Fellesområder som er pent opparbeidet.

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

Det er ikke utført radonmåling og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak. Det er moderat til lav aktsomhetsgrad i området. Det er lavt rekkverk på balkong. Dagens krav er en meter eller høyere.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

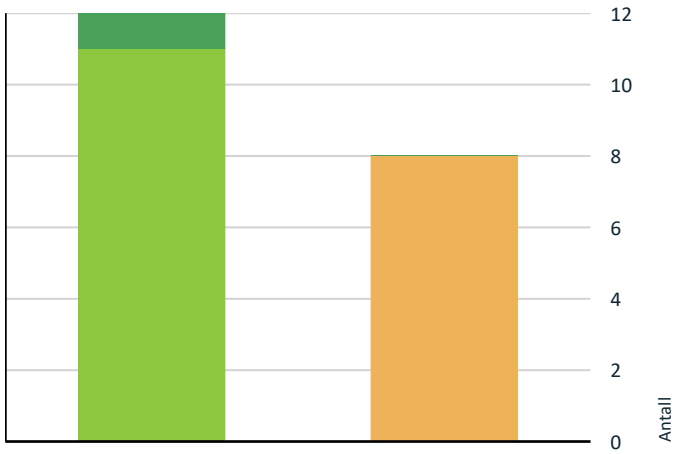
Boligbygg med flere enheter

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

Det foreligger byggemeldte tegninger som stemmer med bruken på befaringsdagen.

Sammendrag av boligens tilstand

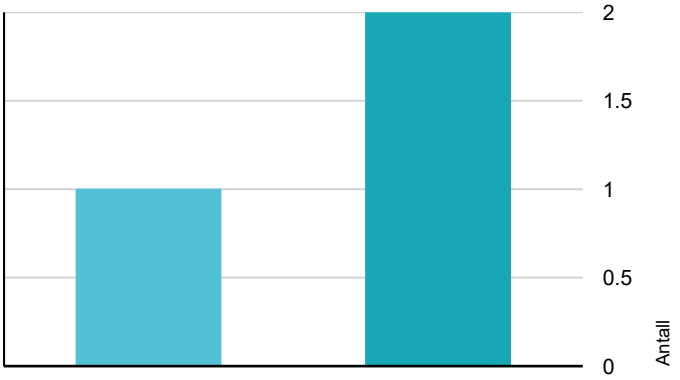
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger gitt av eier om byggeår, oppgraderinger og utført vedlikehold er lagt til grunn dersom annet ikke fremgår av rapporten.

Konstruksjoner og bygningsdeler som ikke var tilgjengelige for inspeksjon på befaringsdagen er ikke kontrollert, og tilstanden er vurdert ut fra synlige forhold.

Skjulte installasjoner som elektrisk anlegg, rørføringer i vegger og konstruksjoner er ikke åpnet eller demontert, og vurderes derfor kun på bakgrunn av synlige forhold.

Der dokumentasjon ikke har vært fremlagt, er vurderingene basert på visuell befaring og generelle erfaringstall for tilsvarende bygninger.

Bygningen forutsettes brukt og vedlikeholdt på normal måte i henhold til bygningens alder og konstruksjon.

Befaringen kan ha blitt utført under værforhold som kan ha påvirket muligheten til å avdekke enkelte forhold, særlig utvendige forhold og fuktforhold.

Tekniske installasjoner er ikke funksjonstestet utover normal bruk under befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere enheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE ENHETER

Byggeår
1993

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe slitasje/bul i utvendig hoveddør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbar konsekvens.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i spaltedekke. Rekkverk i tre.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan for fellesdeler av bygget.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Det er ikke kjent om det er utarbeidet vedlikeholdsplan for felles deler av 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.

Det bør utarbeides en vedlikeholdsplan for fellesdeler av bygget. Manglende vedlikeholdsplan medfører økt risiko for uforutsette skader og kostnader, samt redusert levetid på bygningsdeler.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. De fremstår med normal slitasje og er i generelt ok stand.
Enkelte bruksmerker og slitasje må påregnes på overflater i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i betong.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe som er utvendig og innvendig pusset.
Vedovn installert i stuen. Ildsted er fra 2025.
Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.
Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.
Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i standard utførelse. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Enkelte bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som utsettes for daglig slitasje.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører som er funksjonstestet tar noe i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Under 20 000

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.
Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet er derfor i ferd med og oppnå alder hvor generell oppgradering vil være naturlig.
Basert på manglende dokumentasjon på faglig utførelse kan ikke umiddelbar oppgradering utelukkes.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegger og malte plater i himlinger.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er ikke fall til sluk på dette gulvet. Relativt flatt. Det er ikke opp-kant ved terskel.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke fall i forhold til krav/anbefalinger fra byggeåret.
Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som blir utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk. Noe bom i flis. Dette betyr i korte trekk at ikke hele flisen har kontakt med underlaget og vil således være svak for støt. Flisen kan også løsne i aktuelt område. Det er ikke 25mm fra topp sluk til topp synlig membran ved terskel.

Konsekvens/tiltak

• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og oppkant ved terskel for å sikre at alt vann ledes til sluk og ikke ut i tilstøtende rom.

Fliser med bom bør overvåkes, og eventuelt utbedres dersom det oppstår løs flis eller skade, da dette gir økt risiko for vannskader og redusert levetid på gulvet.

Manglende høydeforskjell mellom sluk og terskel øker risikoen for at vann kan renne ut av våtrommet ved lekkasje.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjiktet på befaringsdagen. Det er ikke synlig membran eller mansjett i sluket.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Levetiden for sluk er inntil 50 år. Normal levetid for membraner i gulv på våtrom er 15 - 25 år. Det kan ikke konstateres membran i sluket og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Utbedringer kan ikke utelukkes på grunn av dette.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Andre tiltak:
• 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.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt membranens tilstand er økt risiko for fuktskader og lekkasjer til omkringliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare utbedringer.
Utbedringer kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.
Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Det er noe svell i bunnplate under vask og i fronter.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Lokal utbedring av skadet bunnplate og fronter bør utføres for å hindre videre svelling og forringelse av innredningen.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt skadeomfang og behov for mer omfattende utskifting på sikt.





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg.
Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon.
Det er integrert platetopp og stekeovn.
Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i denne boligen er i kobber fra byggeåret.

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

Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

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

Ingen umiddelbar konsekvens såfremt utstyret fungerer til sin hensikt. Skader kan for øvrig plutselig forekomme på eldre utstyr.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør er i plast.

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

Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Ingen umiddelbar konsekvens såfremt utstyret fungerer til sin hensikt. Skader kan for øvrig plutselig forekomme på eldre utstyr.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer og AMS strømmåler. 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.
Tilstandsgraden 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.

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

Spørsmål til eier

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

Inntak og sikringsskap

3. 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

Generell kommentar

Det er utført el-kontroll i 2025.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke utført radonmåling og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak. Det er moderat til lav aktsomhetsgrad i området. Det er lavt rekkverk på balkong. Dagens krav er en meter eller høyere.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke utført radonmåling og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak. Det er moderat til lav aktsomhetsgrad i området. Det er lavt rekkverk på balkong. Dagens krav er en meter eller høyere.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det bør gjennomføres radonmåling for å avklare om radonnivåene er innenfor anbefalte grenser. Dersom forhøyede verdier påvises, bør radonhemmende tiltak etableres for å redusere helserisiko.

Rekkverket på balkongen bør forhøyes til dagens krav på minimum én meter for å redusere risikoen for fallulykker.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

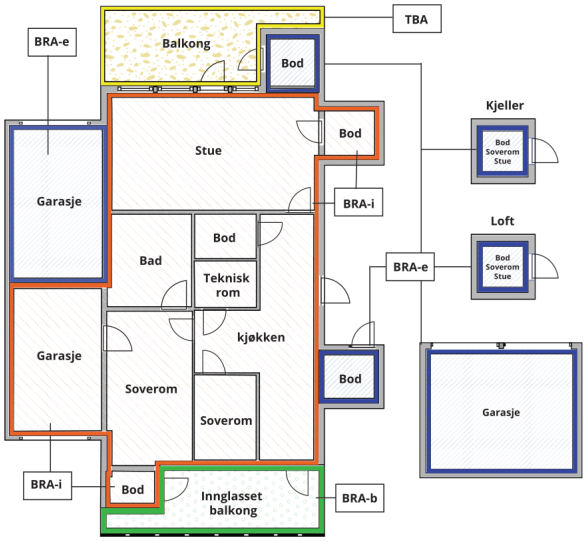
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere enheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	72			72	16
SUM	**72**				**16**
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

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

Kommentar

Det er bruken av rommet ved befaring som avgjør definisjonen på rommet. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggetekniske forskrifter og også mangle godkjennelse fra kommunen for den aktuelle bruk, uten at dette vil få noe betydning for takstmannens avgjørelse. Arealberegningen tar ikke hensyn til lovlighet og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringsdagen. Det er garasje i kjeller. Det er også bodplass. Boden er ikke kontrollert eller areal-målt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger byggemeldte tegninger som stemmer med bruken på befaringsdagen.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Tom Erik Tørring	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	38	89		15	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Steffen Staalesens gate 32 A

Hjemmelshaver

Løknes Eldbjørg Gerd, Løknes Jørn Roar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger fint plassert i etablert, rolig og barnevennlig område. Kort avstand til alle sentrums fasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Fellesområder dom er pent opparbeidet.

Tinglyste/andre forhold

Parkering og bod-plass. Det er også båt-plass i matrikkel.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	19.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.03.2026	
2	19.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/IR1367

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele AS

Oppdragsnr.
1-0106/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jørn Roar Løknes	Eldbjørg Gerd Løknes

Gateadresse
Steffen Staalesens gate 32A

Poststed	Postnr
HAUGESUND	5523

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: 2007

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 19

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

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: 1-0106/26

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sameiet har hatt kontroll

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0106/26

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: 1-0106/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1-0106/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jørn Roar Løknes	37eaece75acec423e0349 b015241623fa0842db8	20.03.2026 09:39:07 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eldbjørg Gerd Løknes	a9aeca466eb3f75da3b18 ab312893630ef069b5b	20.03.2026 09:41:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0106/26

→ 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

Boligopplysninger:

Sameiet Holmetunet		**Vår ref.:**	2274/15	**Fødselsdato eier:**	03.03.1946
Steffen Staalesens gate 32 A		**Type:**	Sameie	**Fødselsdato medeier:**	08.03.1943
5523 HAUGESUND		**Eiere:**	Eldbjørg Løknes, Jørn Roar Løknes		
Organisasjonsnr:	996 205 274	**Seksjonsnr:**	15		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 846**

Felleskostnader:	Fellesutgifter	1 458
	Fellesutgifter tillegg	378
	Felleskostnader tillegg 2	351
Tilleggsytelser:	Garasjevedlikehold	100
	Telia	559

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Gunn Bente Stråbø Håvardsholm
Adresse:	Holmegata 4 C
Postnr/-sted:	5523 HAUGESUND
Telefon:	Mob.: 95195800
E-post:	gunnbentehavardsholm@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	874
Annen formue:	37 064	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	15	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1992
Gårds/bruksnr:	38/89 - seksjon:15
Bygningstype:	Tomannsbolig
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0002487581

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	10.03.1993			SSBnr:	0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisitet		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Sameiet Holmetunet	**Vår ref.:**	2274/15	**Fødselsdato eier:**	03.03.1946
Steffen Staalesens gate 32 A	**Type:**	Sameie	**Fødselsdato medeier:**	08.03.1943
5523 HAUGESUND	**Eiere:**	Eldbjørg Løknes, Jørn Roar Løknes		

Organisasjonsnr: 996 205 274

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Sameiet har HMS-løsningen "VESTBO HMS"

Annen informasjon:

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

Sted:_____ **Dato:**_____

Jeg gir mitt samtykke til overdragelsen. / Leiligheten tjener ikke som felles bolig for ektefelle. (Styk det som ikke passer)

_____

Eldbjørg Løknes

Andelseiers underskrift

_____

Jørn Roar Løknes

Ektefelles-/Andelseiers underskrift

V E D T E K T E R

for

Sameiet Holmetunet
org. nr. 996205274

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 28. april 1993. Endret ved årsmøtevedtak 22. april 2010 og 25. april 2013. Endret på årsmøtet 22. mars 2023, ekstraordinært årsmøte 20. juni 23 og årsmøtet 20. mars 25.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Holmetunet. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 29.10.1992.

1-2 Formål
Sameiets formål er å ivareta eiernes felles interesser, derunder administrasjon av hele eiendommen med tilhørende fellesanlegg av enhver art og alt som er forbundet med dette.

1-3 Hva sameiet omfatter
Eiendommen gnr. 38 bnr. 89 i Haugesund kommune ligger i sameie mellom eierne av de 18 eierseksjoner som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i, jfr. seksjoneringsbegjæring datert 29.10.92, tinglyst 20.11.92. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjonenes innbyrdes størrelse.
De 18 seksjonene som er nevnt, er boligseksjoner. I tillegg har eiendommen seksjon 19, som består av totalt 22 garasjeplasser og som eies i sameie av eierne av hver enkelt garasjeplass med 1/19 – del. Dette er ikke i tråd med det tinglyste, men i samsvar med forliksrådavgjørelsen av 23.12.2020 der seksjon 2 (Holmegata 4 B) ble tilkjent to parkeringsplasser. Seksjon 2 eier derfor 2/19-deler av garasjesameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som i henhold til seksjonsbegjæringen ikke omfattes av seksjoner, er fellesarealer. Fellesareal som ikke er merket med gult på vedlagte kartskisse, er eksklusivt for de enkelte seksjoner.

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) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(5) Kaien er en del av fellesarealet og eies av sameiet. Hver seksjon disponerer én (1) båtplass, og ved salg av boenhet overføres bruksretten til den nye seksjonseieren. Båtplassen skal primært benyttes av seksjonseieren.

• Utleie og utlån av båtplass krever styrets samtykke og kan kun skje til andre seksjonseiere eller beboere i sameiet.

Gjestebåter for kortere opphold, for eksempel i en helg, omfattes ikke av denne regelen. Seksjonseieren er ansvarlig for at båtplassen brukes i tråd med sameiets vedtekter og ordensregler, også ved utleie eller utlån.

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) Utvendig fellesareal som tilhører seksjon nr. l, 2, 3, 4, 5, 6, 12, 17 og 18 er eksklusiv for de respektive seksjonseiere. Størrelsen av det eksklusive fellesarealet fremgår av vedlagte kartskisse.
Seksjon nr. l, 2, 3, 4, 5 og 6 har eksklusiv bruksrett til utvendige boder plassert på seksjonenes eksklusive bruksareal.
De øvrige seksjoner (7 - 18) har eksklusiv bruksrett til hver sin bod beliggende i garasjeseksjonen.

(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.
Gjelder også på egen seksjon inkl. område for eksklusiv bruksrett.

(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 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer totalt 27 parkeringsplasser, hvorav

- 22 er i fellesgarasjeanlegg (seksjon 19), hvorav 19 er tilknyttet de enkelte boligseksjonene mens 3 leies ut, jf. Pkt 4-5. Styret skal til enhver tid ha en fullstendig oversikt over hvilke parkeringsplasser som er tilknyttet hvilke boligseksjoner.

- 5 gjesteparkeringer som ligger på fellesareal hvorav den ene er det, jf. ordensreglene, gitt tillatelse til bruk som parkering for el-billading. Gjesteparkeringsplassene for øvrig brukes til det de er beregnet til.

Eierseksjonsloven gjelder for parkeringsplassene på fellesarealet, og sameieloven gjelder for parkeringsplassene i garasjeanlegget (seksjon 19).

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Ideell andel i garasjeanlegget må overdras sammen med boligseksjonen den er knyttet til. Den kan ikke overdras eller pantsettes adskilt fra de tilknyttede eierseksjoner. Ideell andel i garasjeanlegget kan likevel med godkjenning fra styret overdras til andre eiere av boligseksjoner i Sameiet Holmetunet. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn.
(2) Utleie av ideell andel 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 garasjebygg, seksjon 19.

4-4 Kostnadsfordeling
Sameierne har part i garasjebygget etter hvor mange parkeringsplasser de eier, jf punkt 1-3.

Faste og nødvendige kostnader på seksjon 19 fordeles på sameierne etter § 9 i Lov om sameige: «*Eigedomsskattar, avgifter, trygdekostnader og liknande faste eller naudsynlege utgifter på tingen ber sameigarane seg imellom etter som dei har part til. Det same gjeld andre vanlege utgifter og ytingar så langt alle eigarane kan få etter måten like stort gagn av dei. Kostnader utanom dette vert utlikna på eigarane etter nytta».*

4-5 Ledige garasjeplasser i garasjebygg
(1) De 3 ledige parkeringsplassene i seksjon 19 kan leies ut.

(2) Utleie av ledig parkeringsplass krever søknad til og samtykke fra styret, og kan bare skje til andre seksjonseiere/beboere i seksjonssameiet.

(3) Leietaker av parkeringsplass har ikke rettslig disposisjonsrett, og må ses som ordinær leietaker.

(4) Den som disponerer parkeringsplass, betaler månedlig leie til sameiet. Leien fastsettes av styret, og skal dekke kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplassen.

4-6 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.

4-7 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) båtutriggere
k) hagestuer
l) påbygg på- og i tilknytning til opprinnelig bygd boenhet, som ikke er registrert i sameiebrøken
m) gjerde/levegg, og for seksjoner som deler gjerde/levegg er vedlikehold et felles ansvar mellom eierne.
n) seksjonene 1-6, og 17-18 har ansvar for maling av egen boenhet. Seksjonene i Steffen Staalesens gt. betaler inn til eget øremerket malingsfond.

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 og ytterdører. 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) Båtutriggere på kaien tilhører de enkelte sameierne privat, ikke sameiet. Utrigger mellom båtplassene har delt eierskap. Utgifter og vedlikehold tilhørende den enkelte utrigger er privat mellom de s om deler utrigger, men vedlikehold av utriggerne er likevel ikke sameiet uvedkommende. Dette da anlegget henger i sameiets kai, og sameiet har et ansvar i forhold til offentlige myndigheter. Ref. også pkt 5-1 (9)
Ved breddejusteringer av båtplassene og ev. skifte av båtplass skal alltid styret forespørres, evt. tillatelse søkes. Kaianlegget for øvrig: Stålkonstruksjonens U-kanal som knytter skjørtet på betong kaien sammen med skjørtet på trekaien, er en del av kaiens konstruksjon og tilhører Sameiet. C-skinna som er montert i U-kanal, er feste for båtutriggerne. Hver seksjon dekker flere båtplasser, og som kai-installasjon tilhører den sameiet.

(11) Hagestuer i tilknytning til seksjonene 1-6, tilhører den enkelte seksjonseier privat, ikke sameiet. Utgifter/vedlikehold og evt følgeskader på boenhet pga disse, er seksjonseiers ansvar.

(12) Påbygg på- og i tilknytning til opprinnelig bygd boenhet – tilhører den enkelte seksjonseier privat, ikke sameiet. Utgifter/vedlikehold og evt følgeskader på boenhet pga disse, er seksjonseiers ansvar.
Unntak er påbygg som øker sameiebrøk, og økt felleskostnad iverksatt.

(13) Ved bruk av sameiets forsikring ved skader der seksjonseier har vedlikeholdsplikt, tilfaller egenandel seksjonseier.

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.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. 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.

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

(4) 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.

Unntak fra fordeling etter sameiebrøk er

a. felleskostnader til seksjon 19, garasjeanlegget - da disse fordeles etter sameieloven og punkt 4-4.
b. kostnader til bredbånd, kabel-TV o.l. Denne kostnader fordeles likt etter antall boligseksjoner.
c. kaianleggets C-skinne som er feste for båtutriggerne. Evt. kostnader ved denne fordeles likt mellom seksjonseierne.

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

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.

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. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

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. Styret skal ha 3-5 medlemmer.

(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.

(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 to styremedlemmer 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 eventuelle 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) 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
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Garasjeseksjonen, seksjon 19, gis ikke stemmerett.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

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. Forsikring
Seksjonseierne selv besørger forsikring av innbo i sine respektive seksjoner.
Styret tegner en felles og fullverdi huseierforsikring på eiendommen.
Forsikringen skal også omfatte rettslig erstatningsansvar, brudd/ skade på glass i fellesareal og rydningsutgifter.

Forsikringen skal også omfatte inventar og løsøre som sameiet måtte eie.
Premien betales som fellesutgift. For øvrig dekker den enkelte sameier selv

sitt forsikringsbehov.

11. Forholdet til eierseksjonsloven

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

ORDENSREGLER - Sameiet Holmetunet (org.nr. 996 205 274)

Vedtatt på årsmøtet 11. april 2019, endret 20. mars 2025

1. I sameiet skal det være nattero mellom kl. 23 og kl. 08. Høy musikk og støy i umiddelbar nærhet i deke tidspunkt er ikke tillatt. Ved spesielłe anledninger varsles beboere i tilstøtende boliger i god tid.
2. I Steffen Staalesens gate skal tilrettelagte gangveier til inngangene nyttes. Det er ikke tillatt á klatre i gjerdene langs gangveiene eller ta «snarveier» ved á klatre over gjerdene.
3. I Steffen Staalesens gate skal alle postkasser være plassert i felles postkassevegg rett ned av trappen til nr. 34 — 38. Her er det ikke tillatt ã henge opp postkasser utenfor dette. I Holmegaten 2-4 og 6 plasseres postkassene slik de stãr pr. i dag.
4. I Steffen Staalesens gate skal alle bosskasser være plassert på vestsiden av nr. 38. Det er ikke tillatt á plassere bosskasser/glasscontainer/plastavfall andre steder. I Holmegaten 2 og 4 skal bosskassene plasseres på egen eiendom. I Holmegata 6 plasseres disse som de stãr pr. i dag.
5. I garasjeanlegget har alle sameiere sin fast tildelte P-plass. Nå kan det monteres godkjente opplegg for lading av elbiler her. Sameieme i Steffen Staalesens gate har strømmàlerne i tavleskapet i grasjeanlegget, og de mã i sâ fall knytte elbil-ladepunktet sitt til sin egen eksisterende måler i tavleskapet. For de øvrige sameieme (Holmegaten 2-4 og 6) mã egen strømmåler monteres i tillegg. Samtlige kostnader i forbindelse med montering av elbil-ladepunkter må dekkes av den enkelte sameier selv, inkludert andel felles kostnader med à bygge om tavleskapet. Når garasjeanlegget forłates, skal alltid lysbryteren stå i AV-posisjon.
6. Parkering på sameiets utvendige fellesarealer er kun tillatt som gjesteparkering. Unntak er ladepunkt for Elbil ved egen bruksenhet. Det gis også anledning til 2 — 3 dager parkering for klargjøring av bobil mht. ferie.
7. Båtutriggere tilhører sameierne privat, ikke sameiet. For å unngå overbelastning på fester og koblinger i C-skinna, må regelmessig vedlikehold utføres:
    - tilsyn med koblinger og skru-forbindelser til C-skinna
    - fjerning av groe av skjell og lignende på pontongene
    - gode fortøynings rutiner på båtene. Med stramme elastiske fortøyningsliner etc

    Ref. VikØrsta sine anbefalinger for drift og vedlikehold.For enhver utvendig endring av bygning og nærmest areal skal alltid styret søkes på forhånd.
8. Ingen sameiere kan ta fellesarealer i bruk til eget formål utover det som disse arealene opprinnelig er tiltenkt.
9. Ballspill i fellesarealene er ikke tillatt.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Holmetunet torsdag 20.03.2025 kl. 16:00 - Vestbo sine lokaler, Kirkegata 130.

1. Konstituering

Vedtak:
Antall fremmøtte 9 hvorav 6 med stemmerett, samt 1 fullmakter som til sammen blir 7 stemmer. I tillegg møtte [redacted]Vestbo.

Valg av møteleder og sekretær:

[redacted]

Møtet ble erklært lovlig innkalt.

[redacted]

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Årsmeldingen for 2024 ble tatt til orientering.

3. Årsoppgjør 2024

Vedtak:
Årsoppgjøret for 2024 ble godkjent og årsresultatet overført til opptjent egenkapital.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Honorar til styret ble vedtatt med kroner 20 000.

5. Saker til behandling

5.1 Oppdatering av vedtektene

Oppdateringen av vedtektene er basert på en innmelding fra en seksjonseier med ønske om behandling i årsmøtet. Styret har behandlet forslaget og fremmer i tillegg et forslag om endring i vedtektene knyttet til utleie og utlån.

Vedlagt ligger styrets forslag til endringer/nye punkter i vedtektene. Endringene gjelder punktene

- 2-1
- 5-1 (10)
- 6-1

Vedtak:

Følgende tre nye punkter i vedtektene ble vedtatt:

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(5) Kaien er en del av fellesarealet og eies av sameiet. Hver seksjon disponerer én (1) båtplass, og ved salg av boenhet overføres bruksretten til den nye seksjonseieren. Båtplassen skal primært benyttes av seksjonseieren. • Utleie og utlån av båtplass krever styrets samtykke og kan kun skje til andre seksjonseiere eller beboere i sameiet. Gjestebåter for kortere opphold, for eksempel i en helg, omfattes ikke av denne regelen. Seksjonseieren er ansvarlig for at båtplassen brukes i tråd med sameiets vedtekter og ordensregler, også ved utleie eller utlån.

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(10) Båtutriggere på kaien tilhører de enkelte sameierne privat, ikke sameiet . Utrigger mellom båtplassene har delt eierskap. Utgifter og vedlikehold tilhørende den enkelte utrigger er privat mellom de s om deler utrigger, men vedlikehold av utriggerne er likevel ikke sameiet uvedkommende. Dette da anlegget henger i sameiets kai, og sameiet har et ansvar i forhold til offentlige myndigheter. Ref. også pkt 5-1 (9) Ved breddejusteringer av båtplassene og ev. skifte av båtplass skal alltid styret forespørres, evt. tillatelse søkes. Kaianlegget for øvrig: Stålkonstruksjonens U kanal som knytter skjørtet på betong kaien sammen med skjørtet på trekaien, er en del av kaiens konstruksjon og tilhører Sameiet. C-skinna som er montert i U kanal, er feste for båtutriggerne. Hver seksjon dekker flere båtplasser, og som kai-installasjon tilhører den Sameiet.

6-1 Felleskostnader

Unntak fra fordeling etter sameiebrøk er

a. kostnader til parkeringsanlegget da disse fordeles på de enkelte seksjonseiere etter antall parkeringsplasser de rettslig disponerer.

b. kostnader til bredbånd, kabel-TV o.l. Denne kostnader fordeles likt etter antall boligseksjoner.

c. kaianleggets C-skinne er feste for båtutriggerne. Evt kostnader ved denne fordeles likt mellom seksjonseierne.

5.2 Oppdatering av ordensreglene

Vedtak:
Nytt pkt 7 i ordensreglene ble vedtatt som følger:

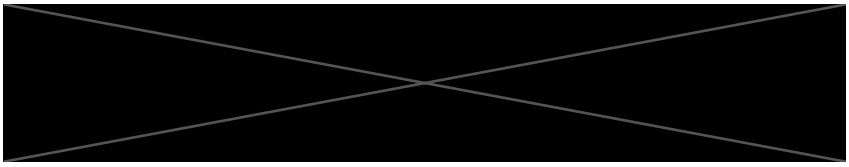
7. Båtutriggere tilhører sameierne privat, ikke sameiet. For å unngå overbelastning på fester og koblinger i C skinna, må regelmessig vedlikehold utføres: - tilsyn med koblinger og skru-forbindelser til C-skinna - fjerning av groe av skjell og lignende på pontongene - gode fortøynings rutiner på båtene. Med stramme elastiske fortøyningsliner etc Ref. VikØrsta sine anbefalinger for drift og vedlikehold.

6. Valg

Verv som er på valg:

- Styremedlem

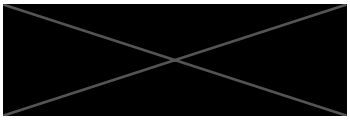
Vedtak:
Etter valg av nye styremedlemmer består komplett styre av:



Møtet ble avsluttet kl. 16.25 og alle vedtak var enstemmige.

Protokoll for Sameiet Holmetunet

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder		21.03.2025
Protokollvitne		21.03.2025

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Holmetunet onsdag 04.06.2025 kl. 16:00 - Vestbo sine lokaler, Kirkegata 130.

1. Konstituering

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

Vedtak:

1.1. Fremmøte: Registrering av antall fremmøtte og fullmakter.
Vedtak: Antall fremmøtte 8 hvorav 5 med stemmerett og 1 fullmakt som tilsammen blir 6 stemmer.

1.2. Val av møteleder o sekretær.


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: 

2. Planlegging av fremtidig takskifte og opprettelse av vedlikeholdsfond

Vedtak:

1. Det opprettes vedlikeholdsfond øremerket framtidig skifte av tak i Sameiet Holmetunet.

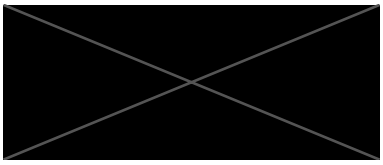
2. Årlig avsetning kr. 108.000,- med oppstart fra og med juli 2025 . Beløpet vurderes årlig på årsmøte .

Begge punktene ble enstemmig vedtatt .

Møtet ble avsluttet kl. 17.00 og alle vedtak var enstemmige om ikke annet er anmerket.

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Holmetunet

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder		06.06.2025
Sekretær		06.06.2025
Protokollvitne		05.06.2025

Returneres til:

REGISTRERT
27 OKT. 1992
SORENSKRIVEREN I
HAUGESUND
Dagboknr.: 3529

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
1106	Haugesund	38	89	

2. Hjemmelshaver(e)

[redacted]

Ideell andel [3]: 1/1

Doknr: 3529 Tinglyst: 27.10.1992 Emb. 046
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	110	11	B	123	21			31			41			51		
2	B	110	12	B	76	22			32			42			52		
3	B	110	13	B	70	23			33			43			53		
4	B	110	14	B	73	24			34			44			54		
5	B	110	15	B	71	25			35			45			55		
6	B	110	16	B	74	26			36			46			56		
7	B	127	17	B	83	27			37			47			57		
8	B	121	18	B	98	28			38			48			58		
9	B	124	19	G	739	29			39			49			59		
10	B	147	20			30			40			50			60		

Sum tellere: 2556 = nevner: 2556

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Noter:

1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [x] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [ ] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [ ] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
[x] bruksenhetenes areal.
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] [x] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[x] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

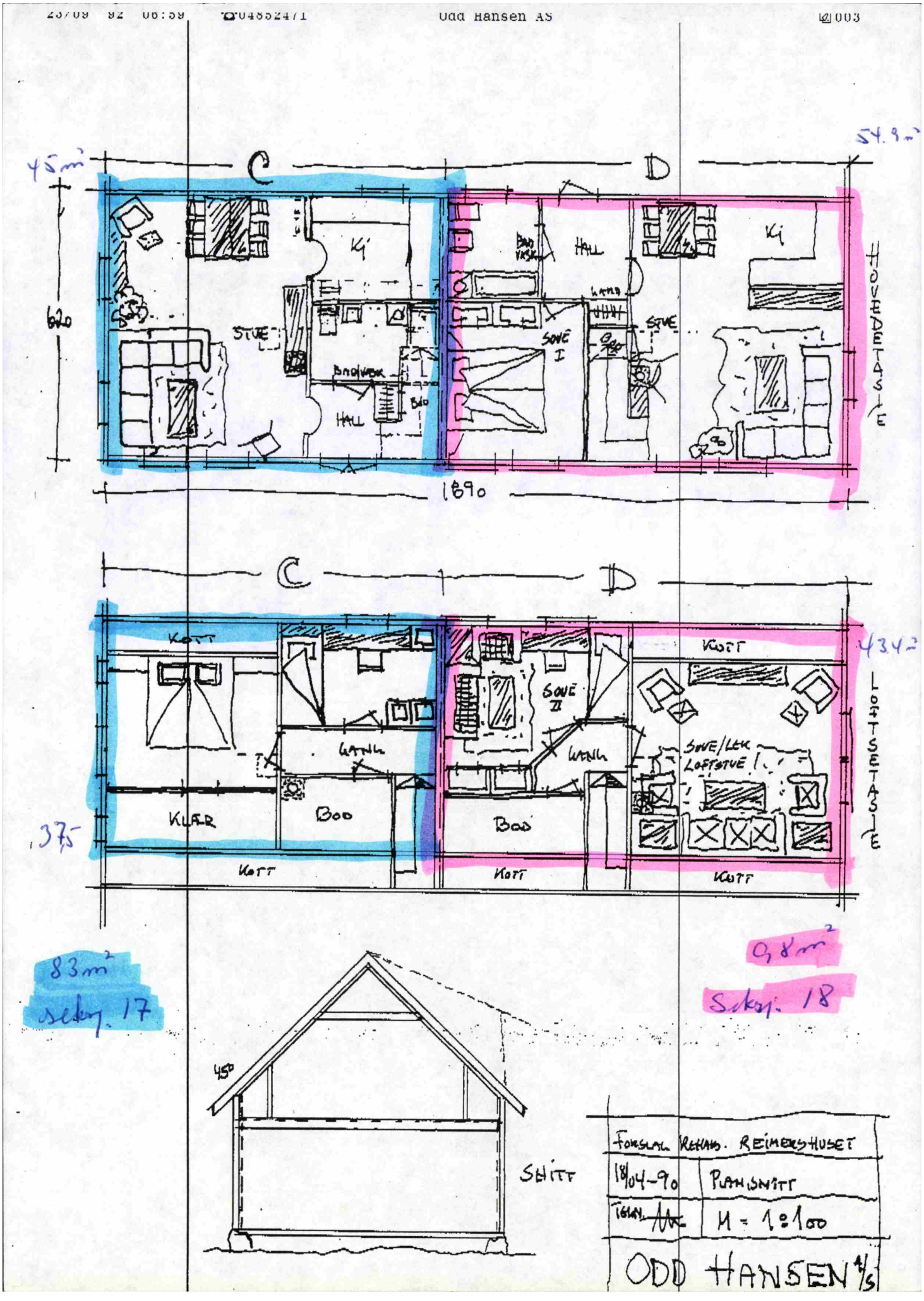
6. Tegninger m.v.

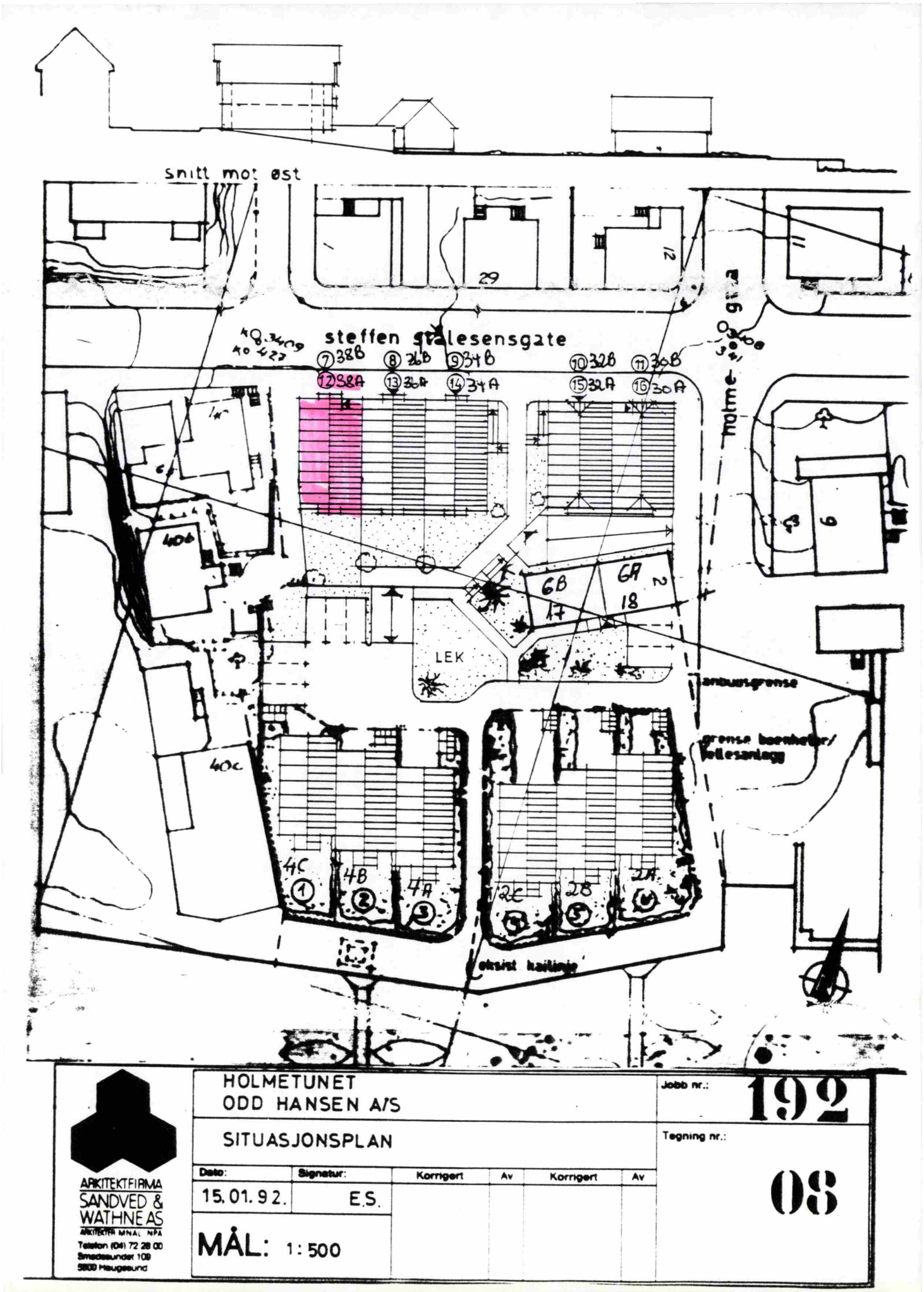
Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

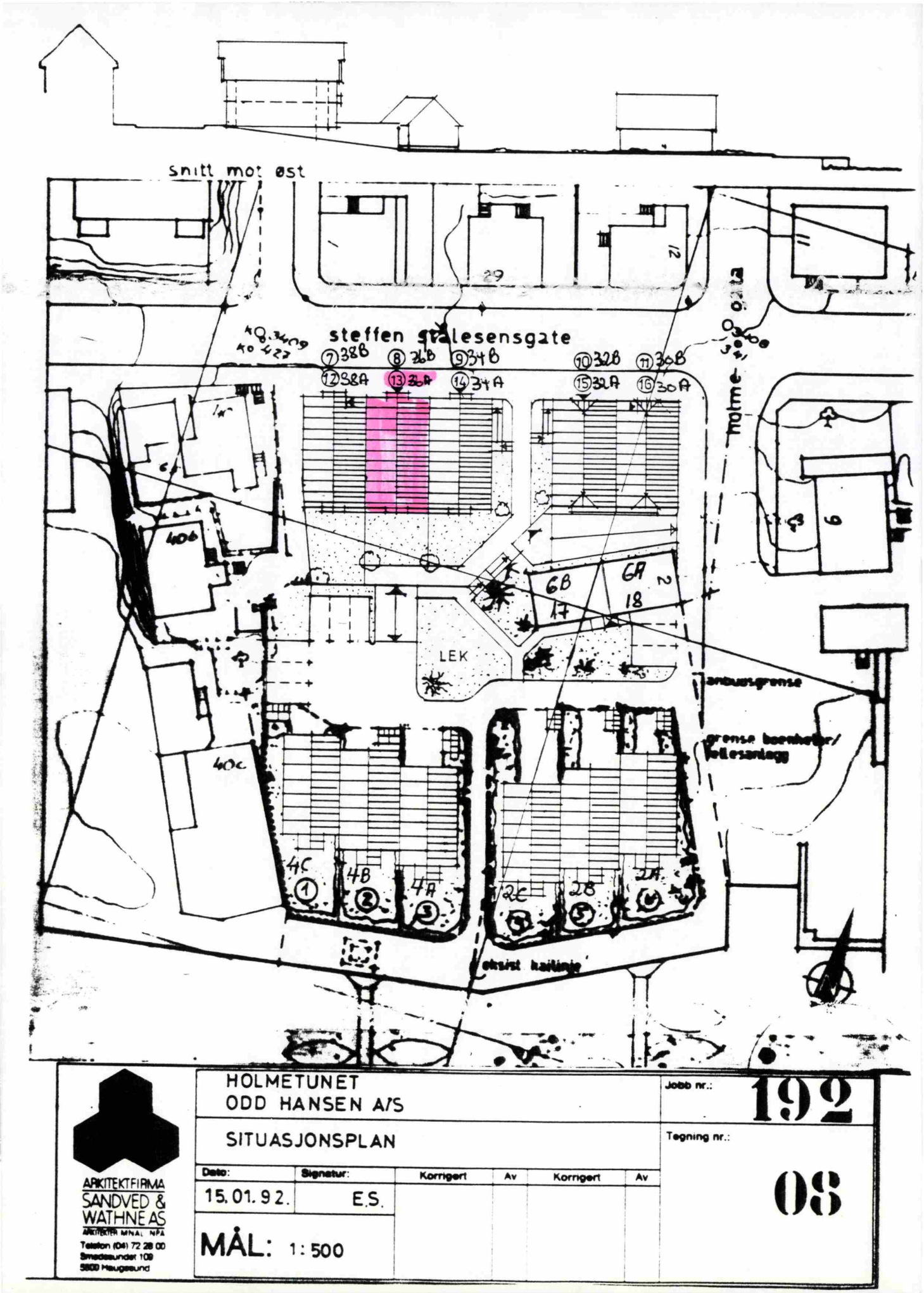
7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Lnd. 24/10-92	[redacted]

Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.


25/09 92 06:59 04852471 Odd Hansen AS 003
45 m²
54.9 m²
C
D
Kj
STUE
BADEVSK
HALL
SOVE I
BAD
HOVEDETASJE
620
1890
KOTT
SOVE II
GANG
SOVE/LEK
LOFTSTUE
LOFTSETASJE
KLAR
BOD
43.2
37.5
83 m²
selv. 17
9,8 m²
Skyj. 18
45°
SNITT
FORSLAG REHAB. REIMERSHUSET
18/04-90
PLANSNITT
M = 1:100
ODD HANSEN


Snitt mot øst
steffen gralesensgate
holmegata
LEK
grense bortfester/
fellesanlegg
40c
4C
4B
4A
2C
2B
2A
6B
6A
17
18
LEK
HOLMETUNET
ODD HANSEN A/S
Jobb nr.:
192
SITUASJONSPLAN
Tegning nr.:
08
Dato:
Signatur:
Korrigert
Av
Korrigert
Av
15.01.92.
E.S.
MÅL: 1:500
ARKITEKTFIRMA
SANDVED & WATHNE AS
ARKITEKTER MNAL NPA
Telefon (04) 72 28 00
Smedasundet 109
5800 Haugesund



ARKITEKTFIRMA
SANDVED & WATHNE AS
ARKITEKTER MNAL NPA
Telefon (054) 72 28 00
Smedasundet 109
5600 Haugesund

HOLMETUNET
ODD HANSEN A/S

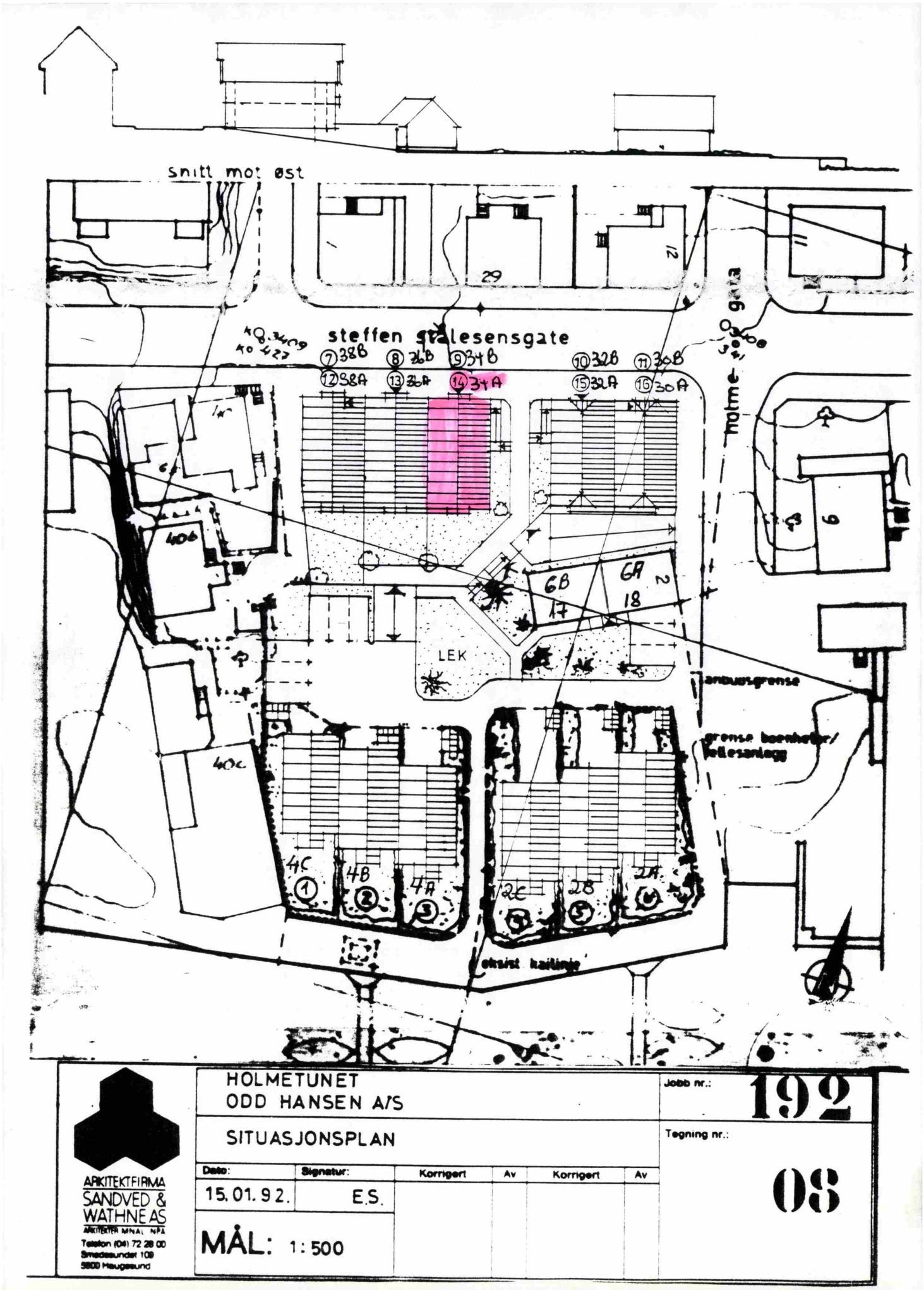
Jobb nr.: 192

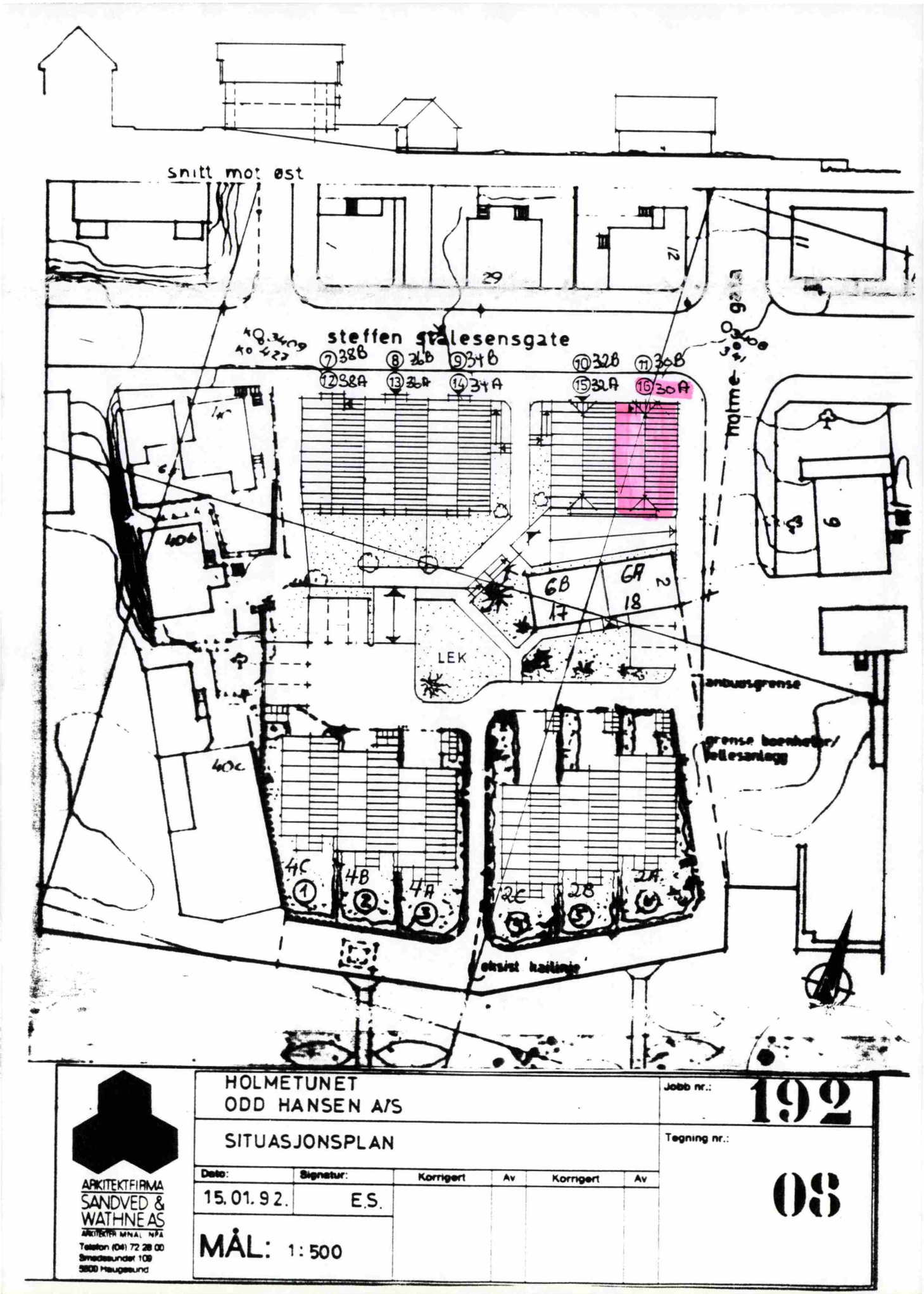
SITUASJONSPLAN

Tegning nr.: 08

Dato:	Signatur:	Korrigert	Av	Korrigert	Av
15.01.92.	E.S.				

MÅL: 1:500


snitt mot øst
steffen gralesensgate
Holme gata
LEK
grense bomhelder/ lekeanlegg
atkomst kjellerinnkj.
HOLMETUNET
ODD HANSEN A/S
SITUASJONSPLAN
Jobb nr.: 192
Tegning nr.: 08
Dato: 15.01.92.
Signatur: E.S.
Korrigert
Av
Korrigert
Av
MÅL: 1:500
ARKITEKTFIRMA SANDVED & WATHNE AS
ARKITEKTER MNAL NPA
Telefon (054) 72 28 00
Smedasundet 109
5600 Haugesund



ARKITEKTFIRMA
SANDVED & WATHNE AS
ARKITEKTER MNAL NPA
Telefon (054) 72 28 00
Smedasundet 109
5600 Haugesund

HOLMETUNET
ODD HANSEN A/S

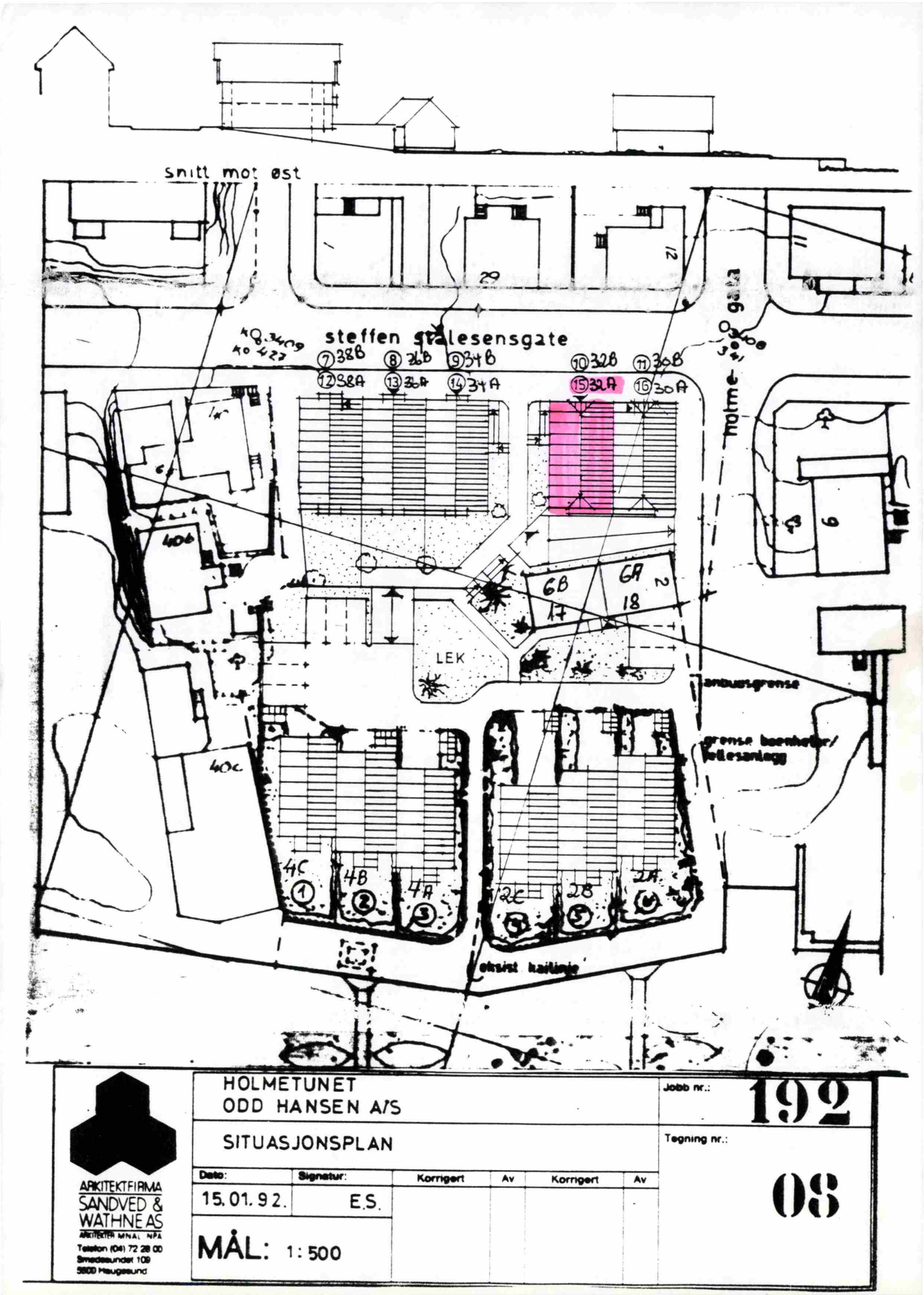
Jobb nr.: 192

SITUASJONSPLAN

Tegning nr.: 08

Dato:	Signatur:	Korrigert	Av	Korrigert	Av
15.01.92.	E.S.				

MÅL: 1:500



ARKITEKTFIRMA
SANDVED & WATHNE AS
ARKITEKTER MNAL NPA
Telefon (04) 72 28 00
Smedasundet 109
5800 Haugesund

HOLMETUNET
ODD HANSEN A/S

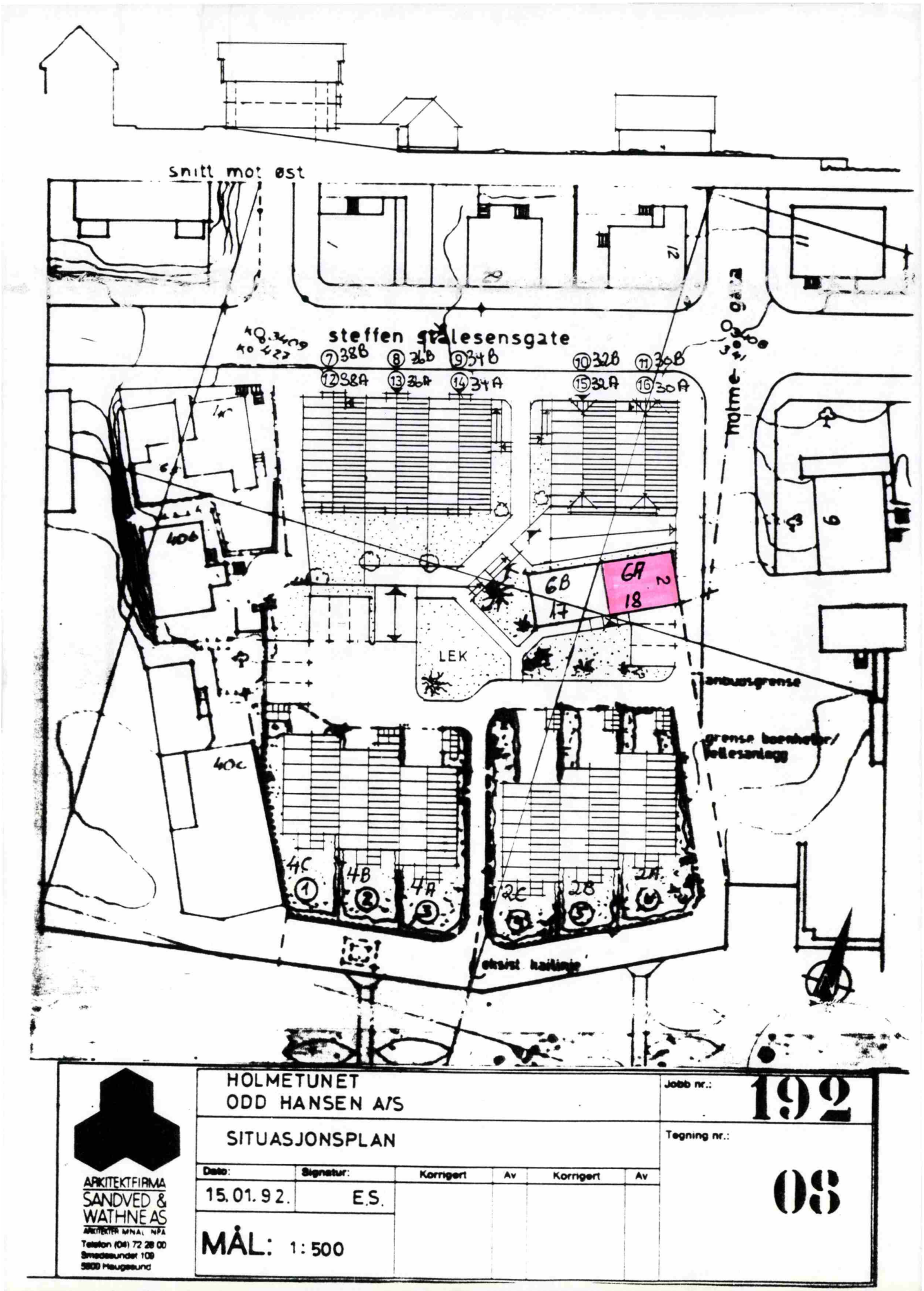
Jobb nr.: 192

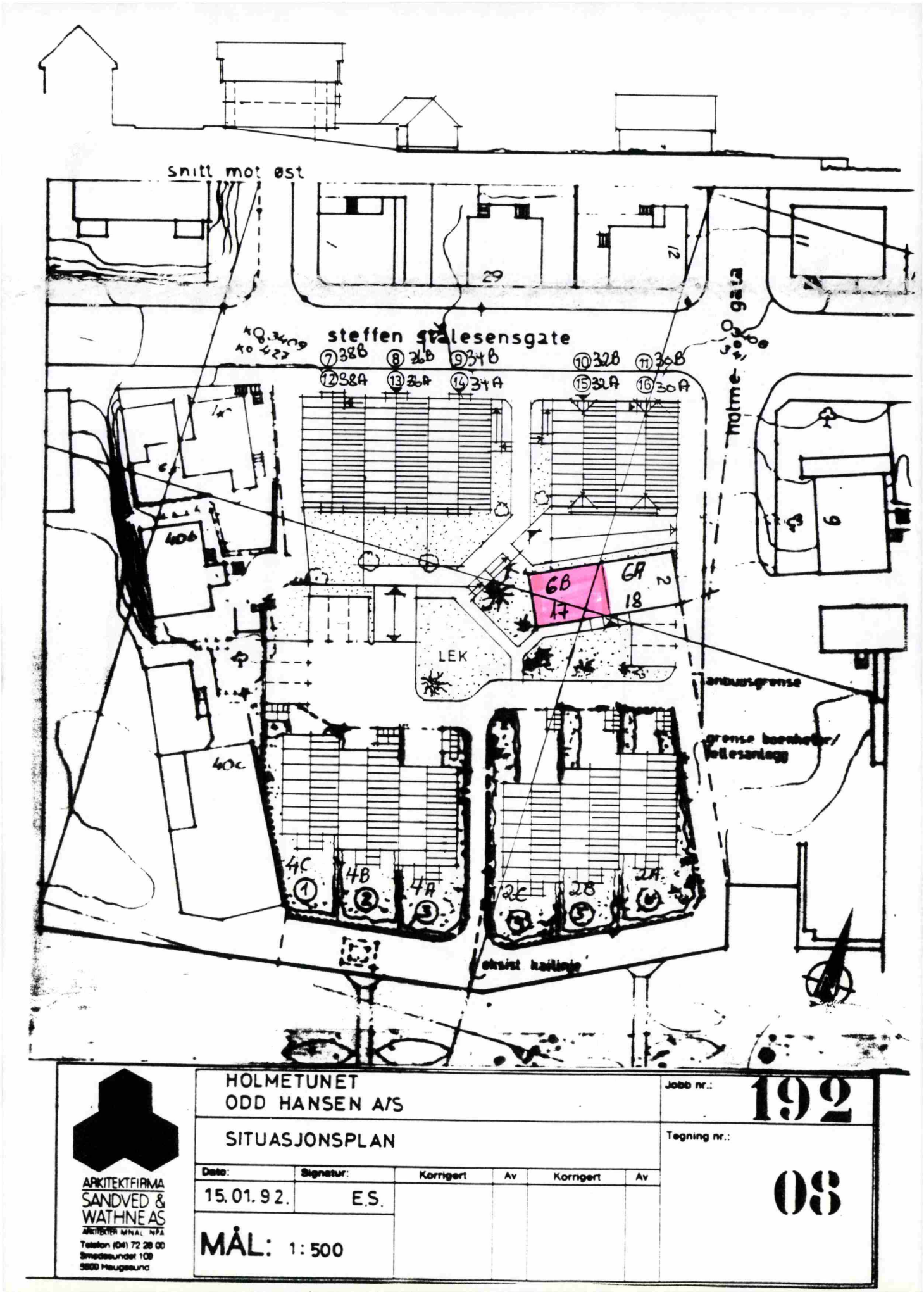
SITUASJONSPLAN

Tegning nr.: 08

Dato:	Signatur:	Korrigert	Av	Korrigert	Av
15.01.92.	E.S.				

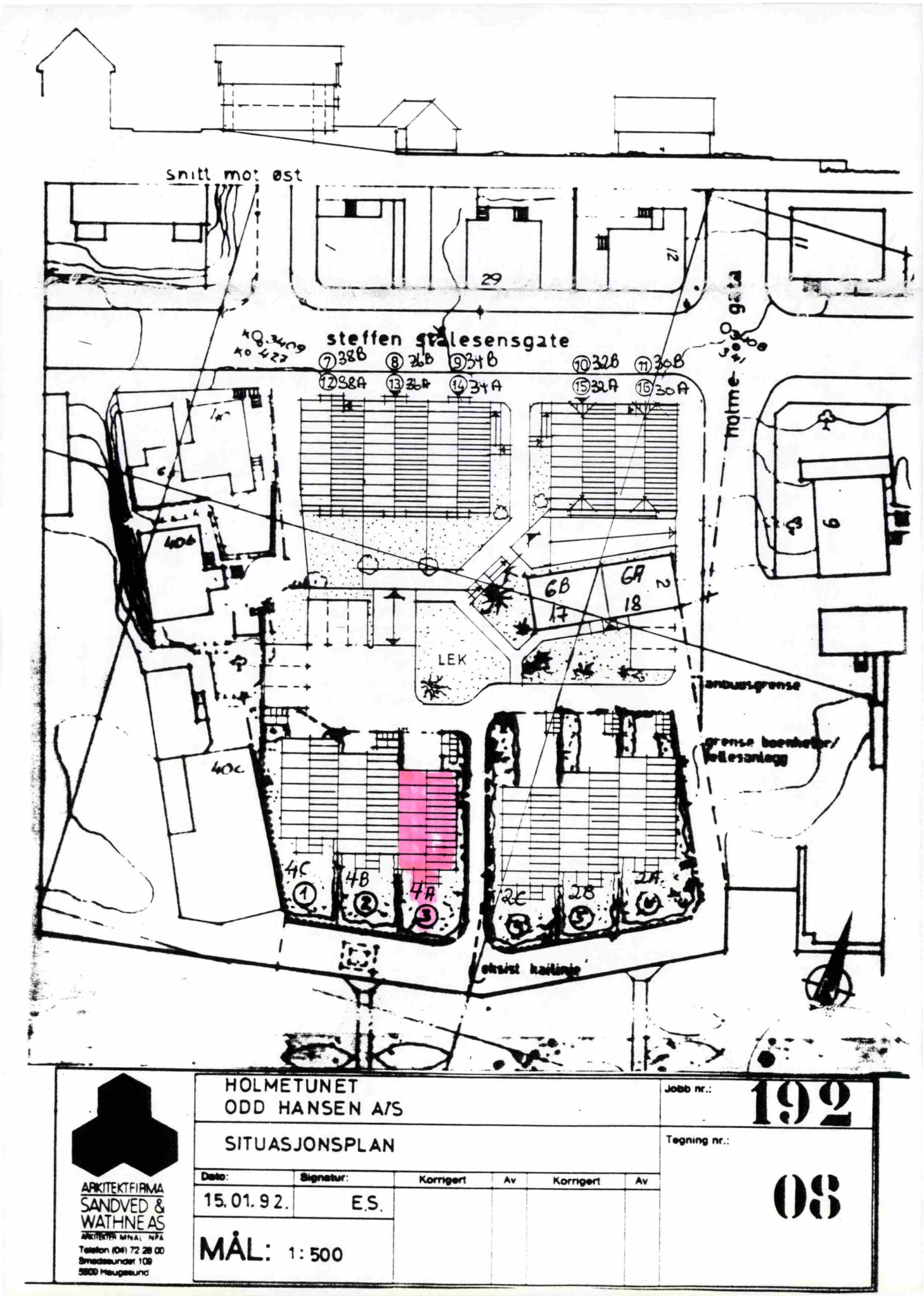
MÅL: 1:500


snitt mot øst
steffen gralesensgate
7 38B
8 36B
9 34B
10 32B
11 30B
12 38A
13 36A
14 34A
15 32A
16 30A
holmegata
6B
GA 2
18
17
LEK
40b
40c
4C
4B
4A
2C
2B
2A
grense bomhefter/ lekeanlegg
eksist. hekkinje
HOLMETUNET
ODD HANSEN A/S
Jobb nr.: 192
SITUASJONSPLAN
Tegning nr.: 08
Dato: 15.01.92.
Signatur: E.S.
Korrigert
Av
Korrigert
Av
MÅL: 1:500
ARKITEKTFIRMA SANDVED & WATHNE AS
ARKITEKTER MNAL NPA
Telefon (054) 72 28 00
Smedasundet 109
5600 Haugesund



ARKITEKTFIRMA
SANDVED & WATHNE AS
ARKITEKTER MNAL NPA
Telefon (054) 72 28 00
Smedasundet 109
5500 Haugesund

HOLMETUNET ODD HANSEN A/S						Jobb nr.: 192
SITUASJONSPLAN						Tegning nr.: 08
Dato:	Signatur:	Korrigert	Av	Korrigert	Av	
15.01.92.	E.S.					
MÅL: 1:500						



ARKITEKTFIRMA SANDVED & WATHNE AS
ARKITEKTER MNAL NPA
Telefon (04) 72 28 00
Smedasundet 109
5800 Haugesund

HOLMETUNET
ODD HANSEN A/S

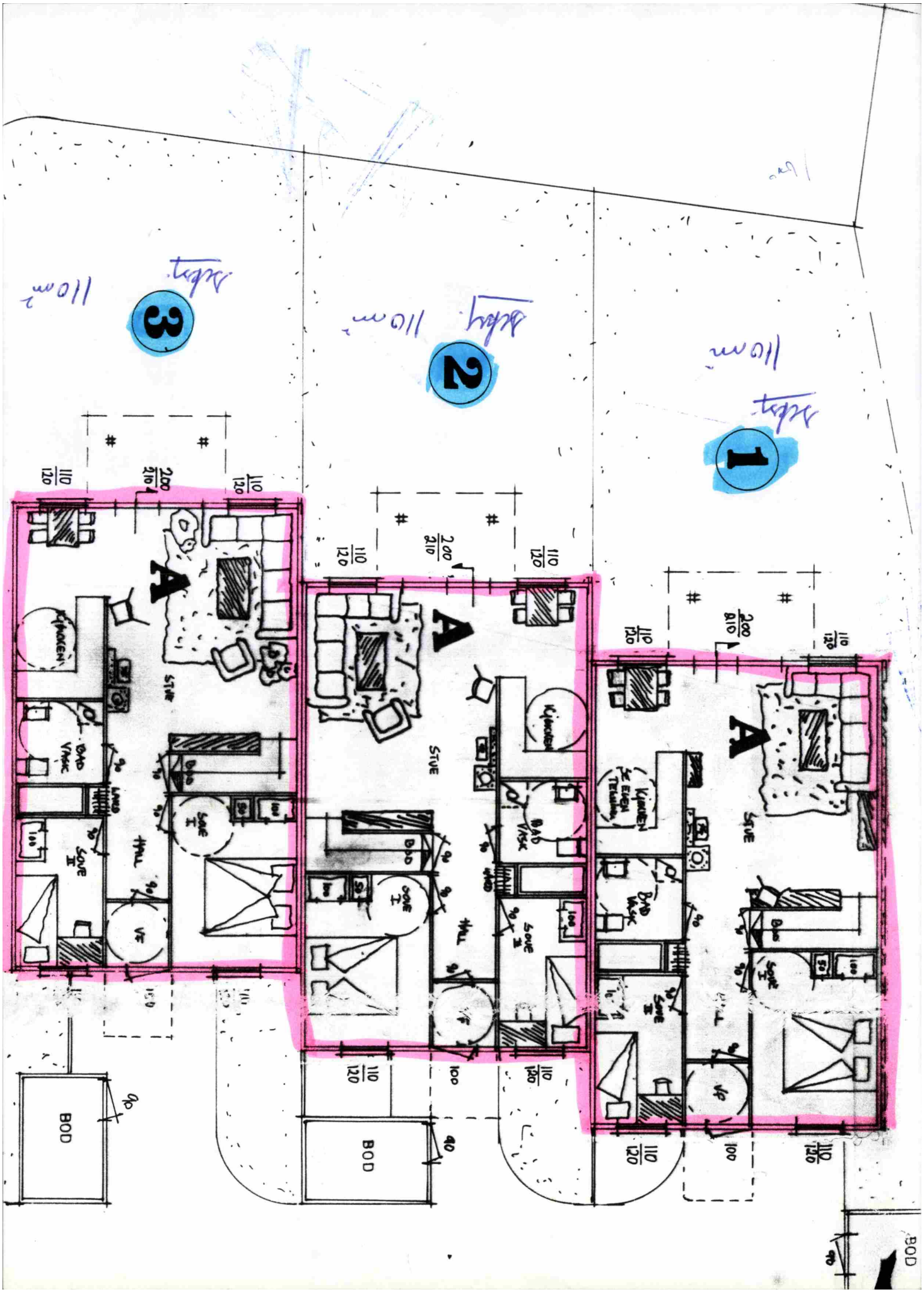
Jobb nr.: 192

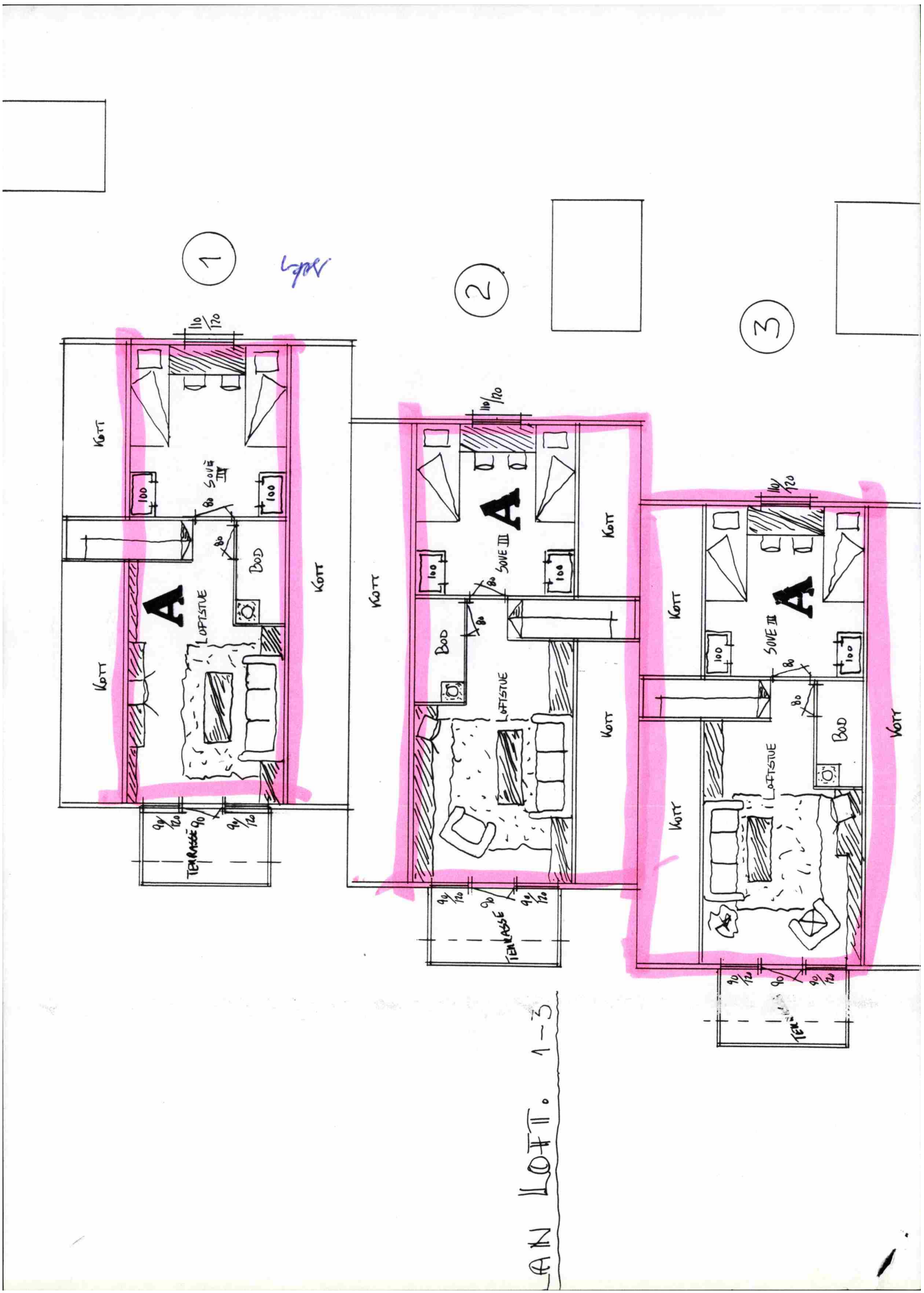
SITUASJONSPLAN

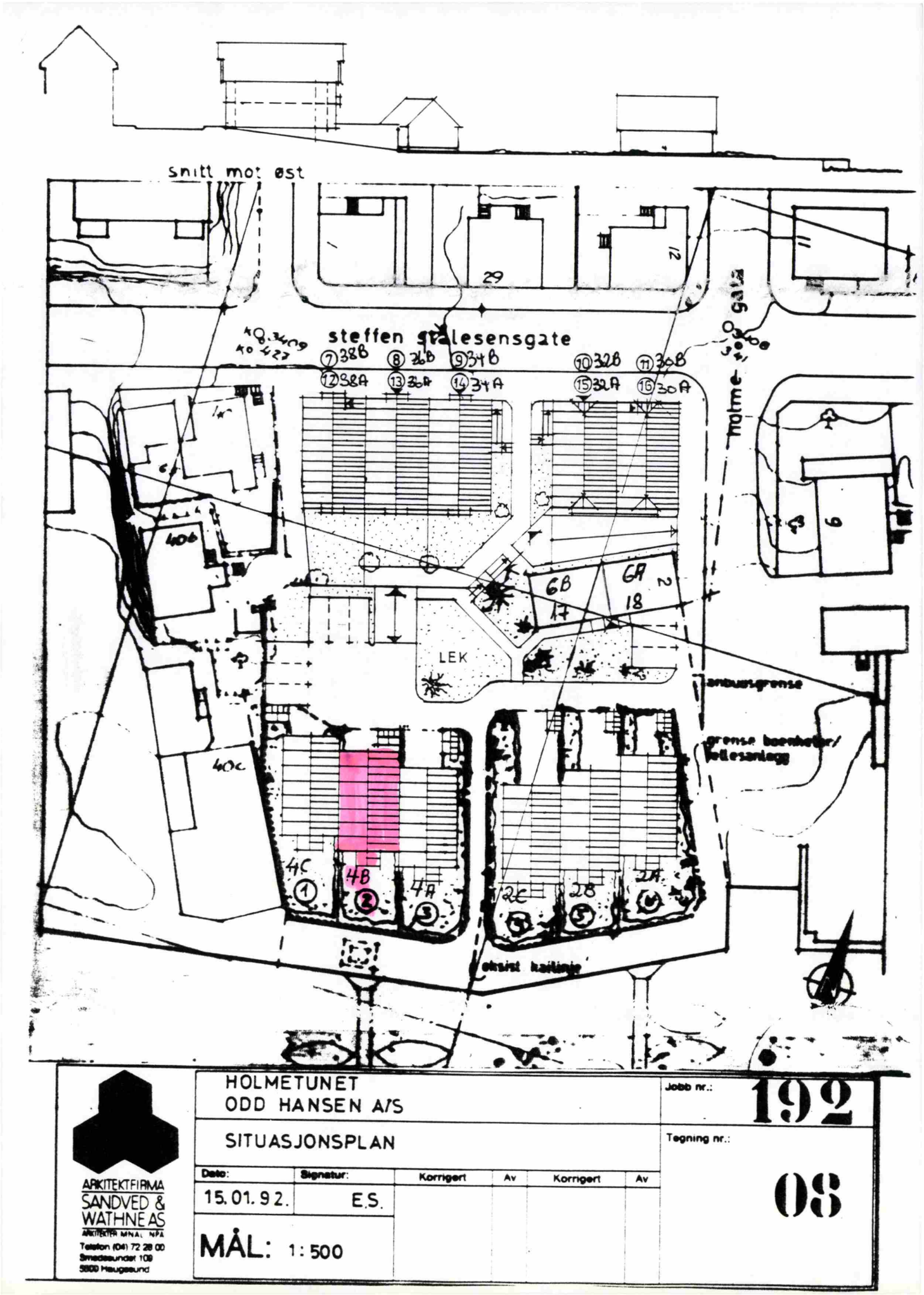
Tegning nr.: 08

Dato:	Signatur:	Korrigert	Av	Korrigert	Av
15.01.92.	E.S.				

MÅL: 1:500


3
2
1
A
STUE
KJØKKEN
BAD
VASK
SOVE
HALL
VK
BOD


1
2
3
A
KOTT
SOVE III
BOD
LOFTSTUE
TERRASSE
110/120
100
80
90
90/120



ARKITEKTFIRMA
SANDVED & WATHNE AS
ARKITEKTER MNAL NPA
Telefon (054) 72 28 00
Smedasundet 109
5500 Haugesund

HOLMETUNET
ODD HANSEN A/S

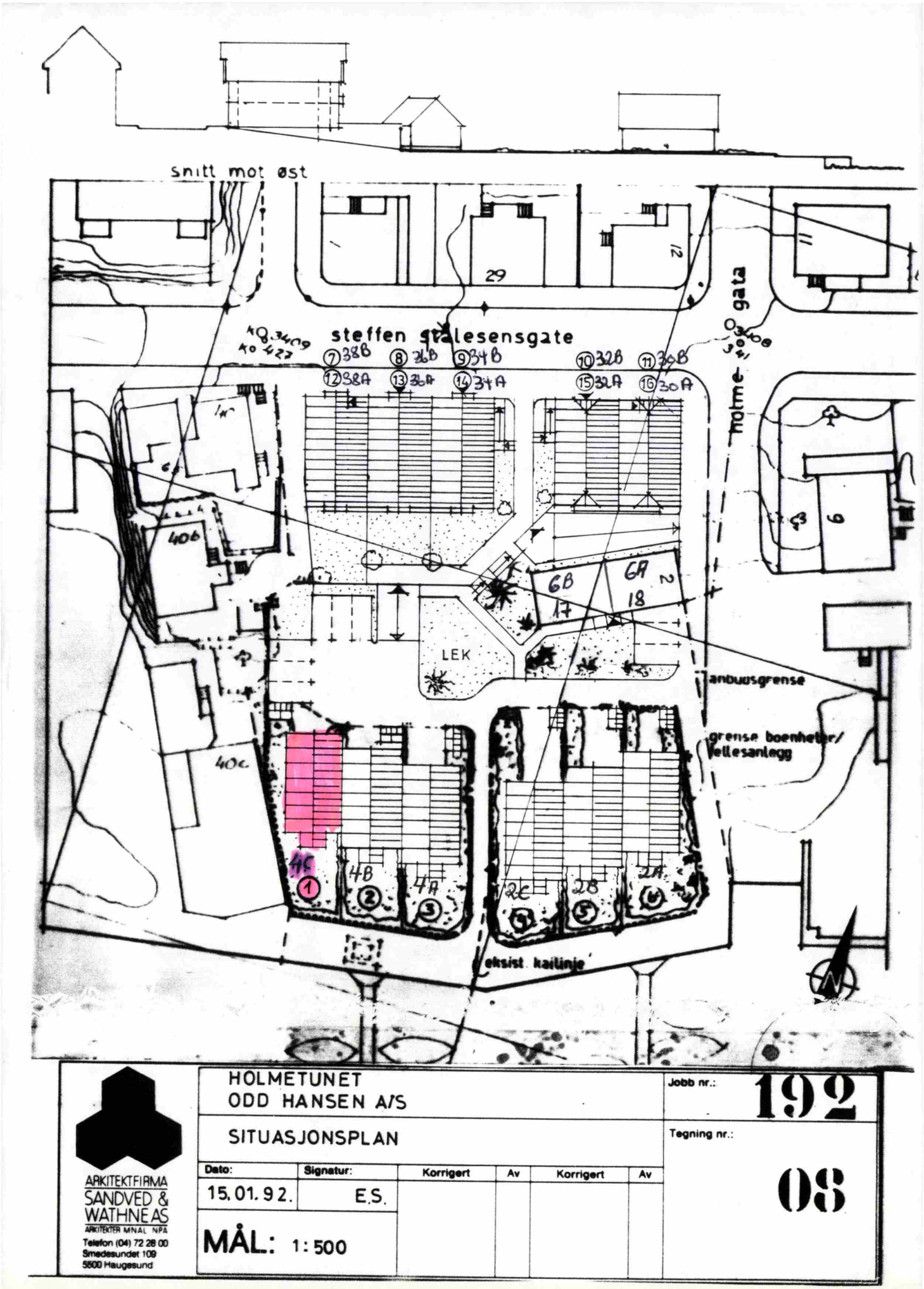
Jobb nr.: 192

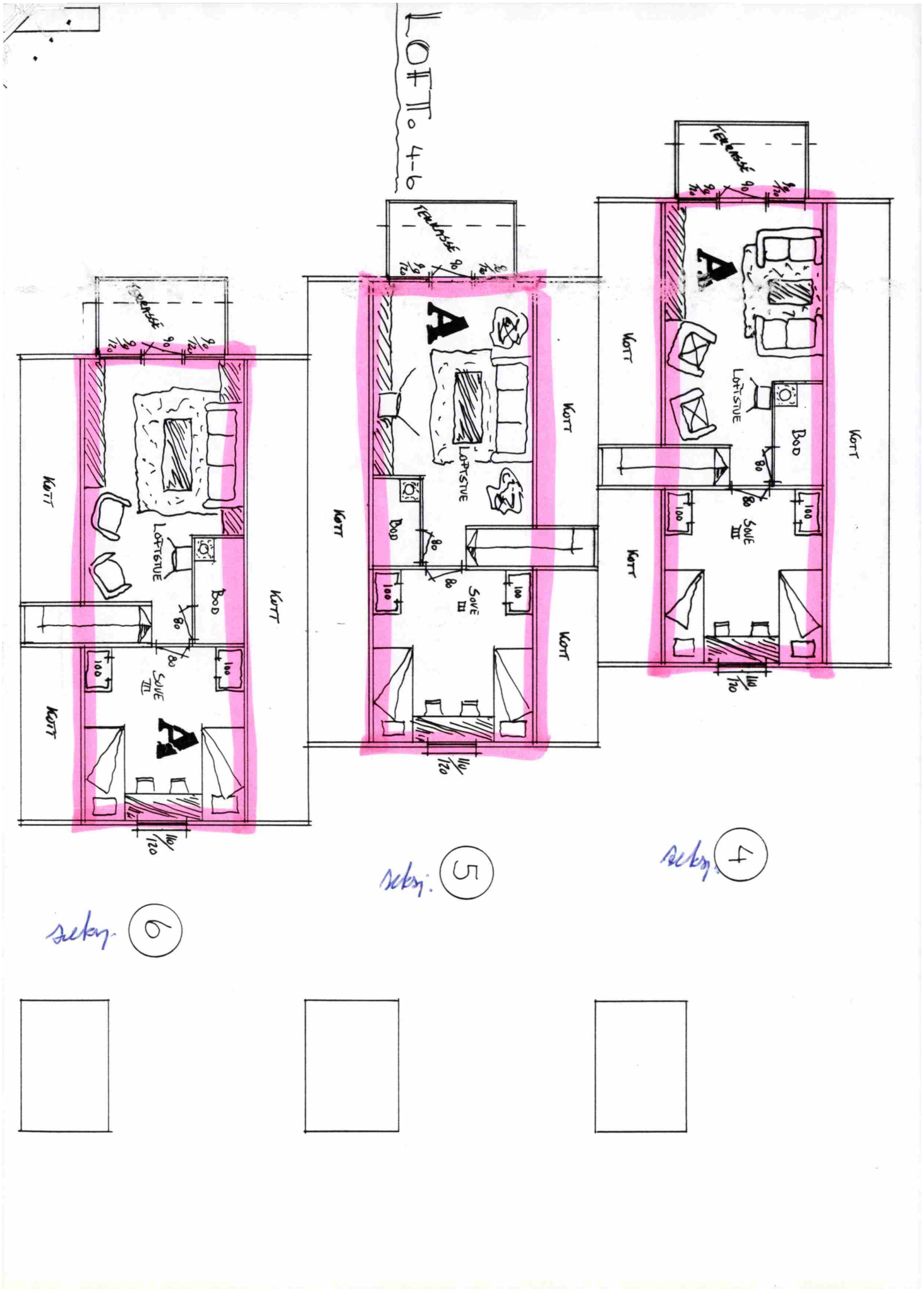
SITUASJONSPLAN

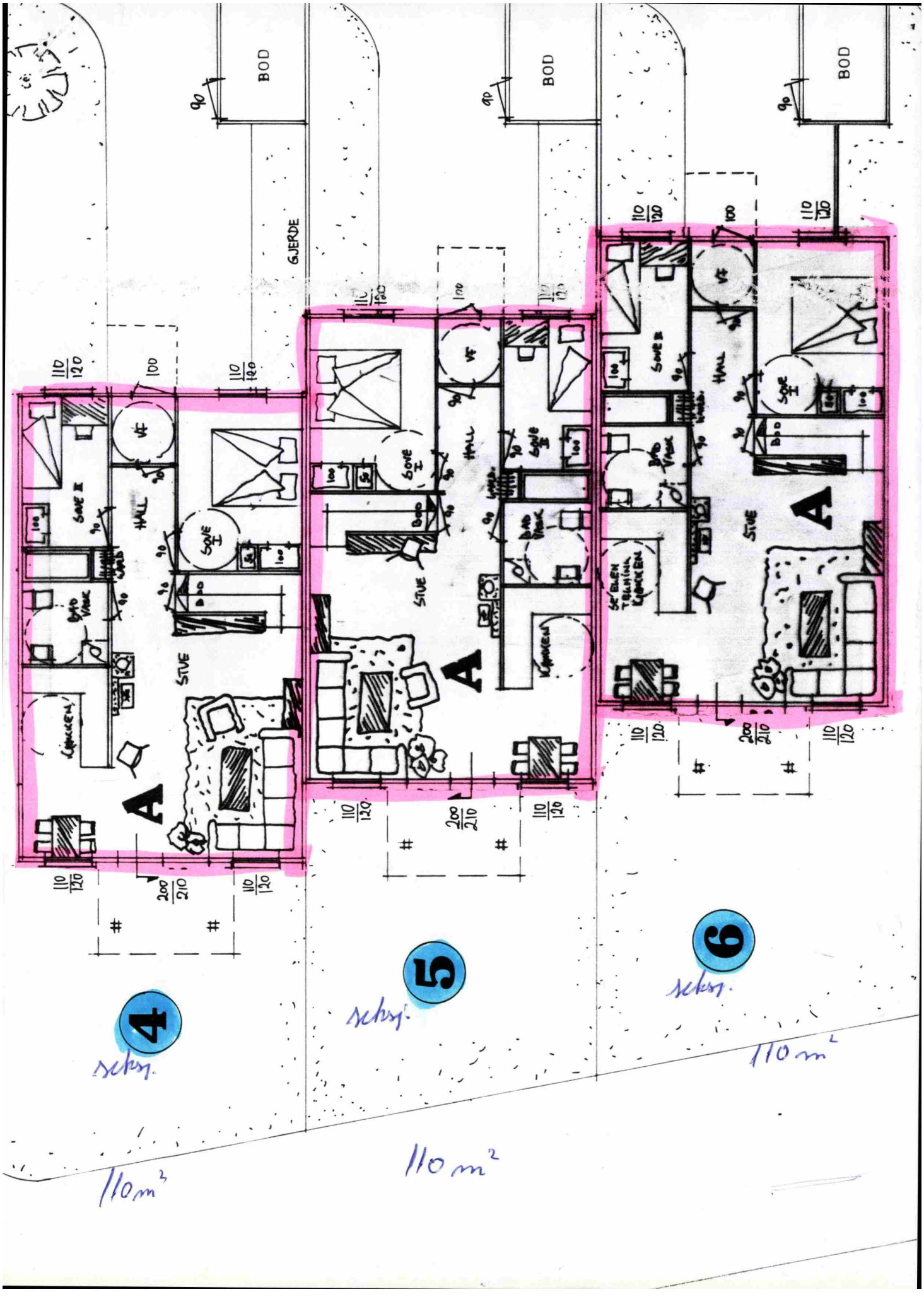
Tegning nr.: 08

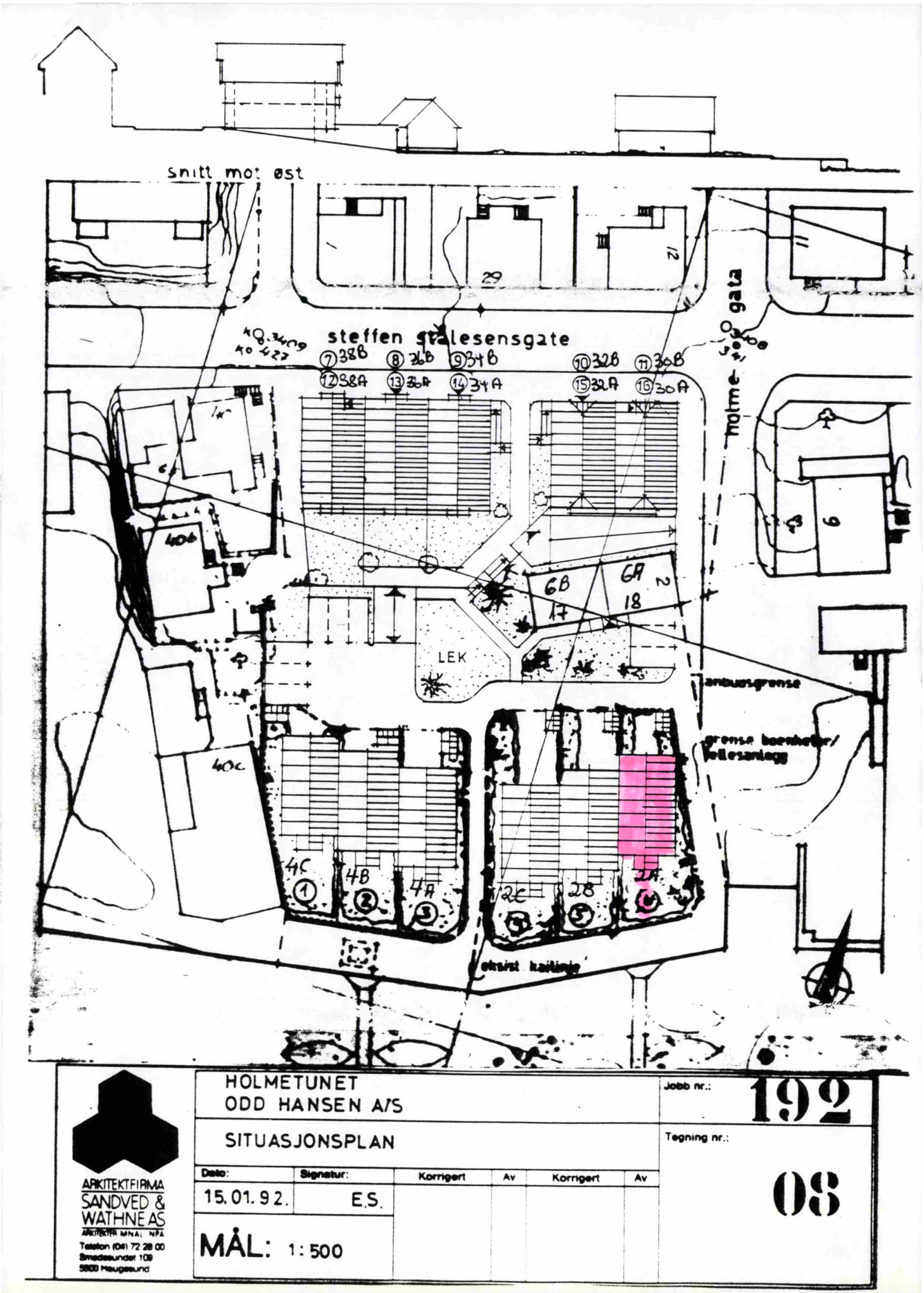
Dato:	Signatur:	Korrigert	Av	Korrigert	Av
15.01.92.	E.S.				

MÅL: 1:500


snitt mot øst
steffen gralesensgate
holme gata
LEK
406
40c
4C
4B
4A
2C
2B
2A
6B
6A
18
17
grense boenheter/ fellesanlegg
eksist kailinje
HOLMETUNET
ODD HANSEN A/S
Jobb nr.: 192
SITUASJONSPLAN
Tegning nr.: 08
Dato: 15.01.92.
Signatur: E.S.
Korrigert
Av
Korrigert
Av
MÅL: 1:500
ARKITEKTFIRMA SANDVED & WATHNE AS
ARKITEKTER MNAL NPA
Telefon (04) 72 28 00
Smedasundet 109
5600 Haugesund

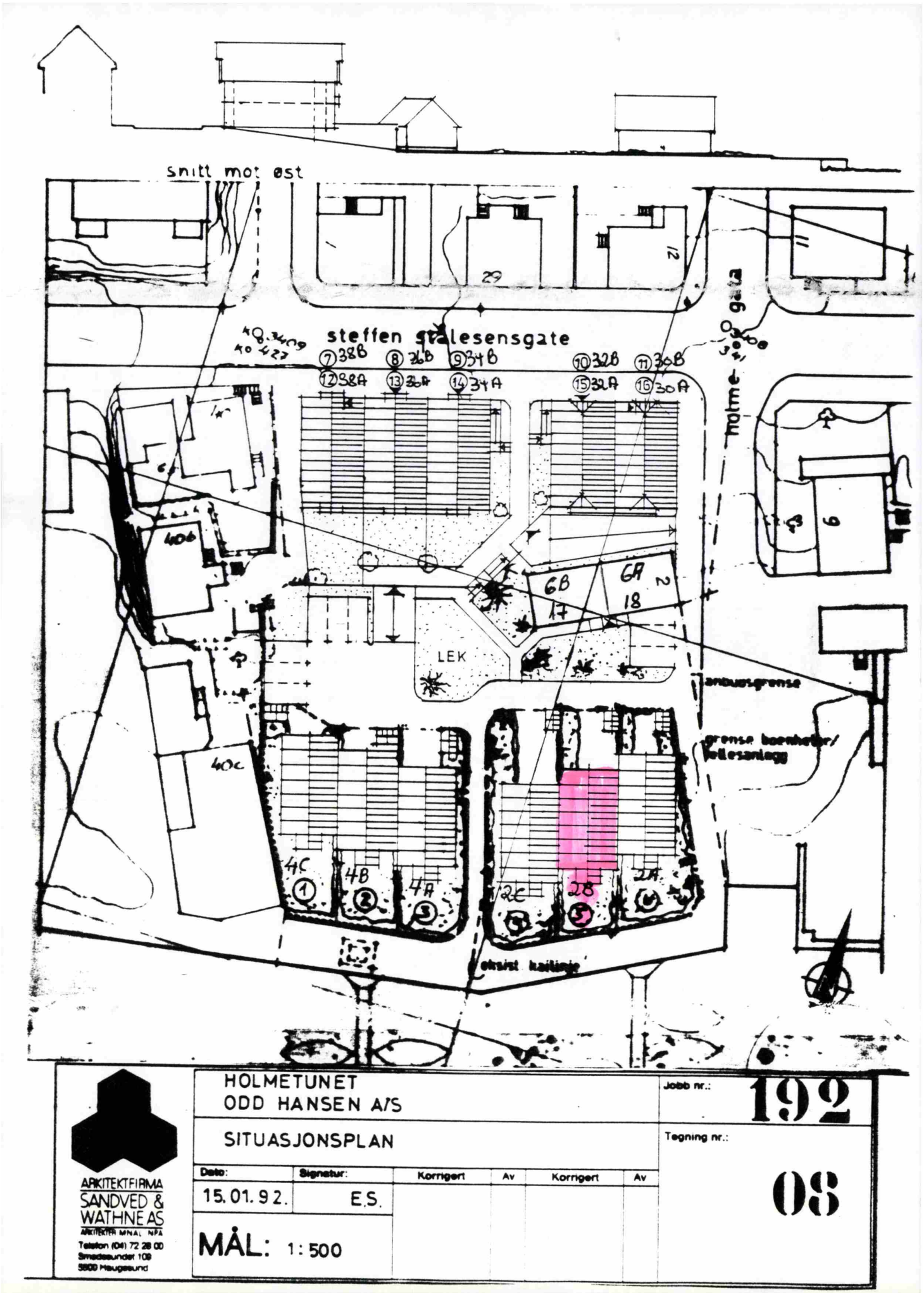

LOFTE 4-6
Terrasse
A
KOTT
LOFTSTUE
BOD
SOVE III
seksj. 4
seksj. 5
seksj. 6


BOD
BOD
BOD
GJERDE
STUE
A
4
5
6
110 m²
110 m²
110 m²



APARKITEKTFIRMA SANDVED & WATHNE AS
ARKITEKTER MNAL NPA
Telefon (054) 72 28 00
Smedasundet 109
5600 Haugesund

HOLMETUNET ODD HANSEN A/S					Jobb nr.: 192
SITUASJONSPLAN					Tegning nr.: 08
Dato:	Signatur:	Korrigert	Av	Korrigert	Av
15.01.92.	E.S.				
MÅL: 1:500					



ARKITEKTFIRMA
SANDVED & WATHNE AS
ARKITEKTER MNAL NPA
Telefon (054) 72 28 00
Smedasundet 108
5600 Haugesund

HOLMETUNET
ODD HANSEN A/S

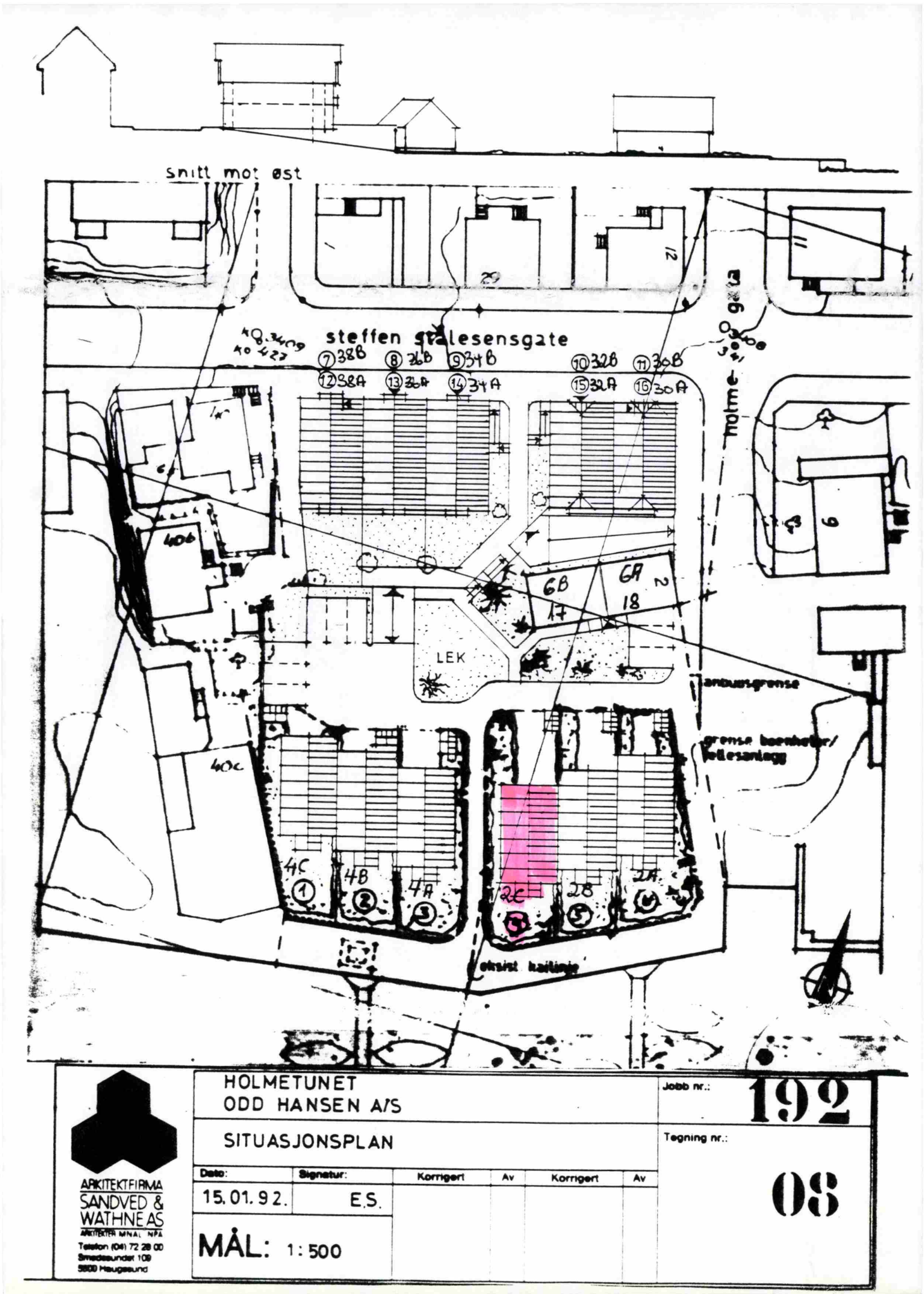
Jobb nr.: 192

SITUASJONSPLAN

Tegning nr.: 08

Dato:	Signatur:	Korrigert	Av	Korrigert	Av
15.01.92.	E.S.				

MÅL: 1:500



ARKITEKTFIRMA SANDVED & WATHNE AS
ARKITEKTER MNAL NPA
Telefon (04) 72 28 00
Smedasundet 109
5600 Haugesund

HOLMETUNET
ODD HANSEN A/S

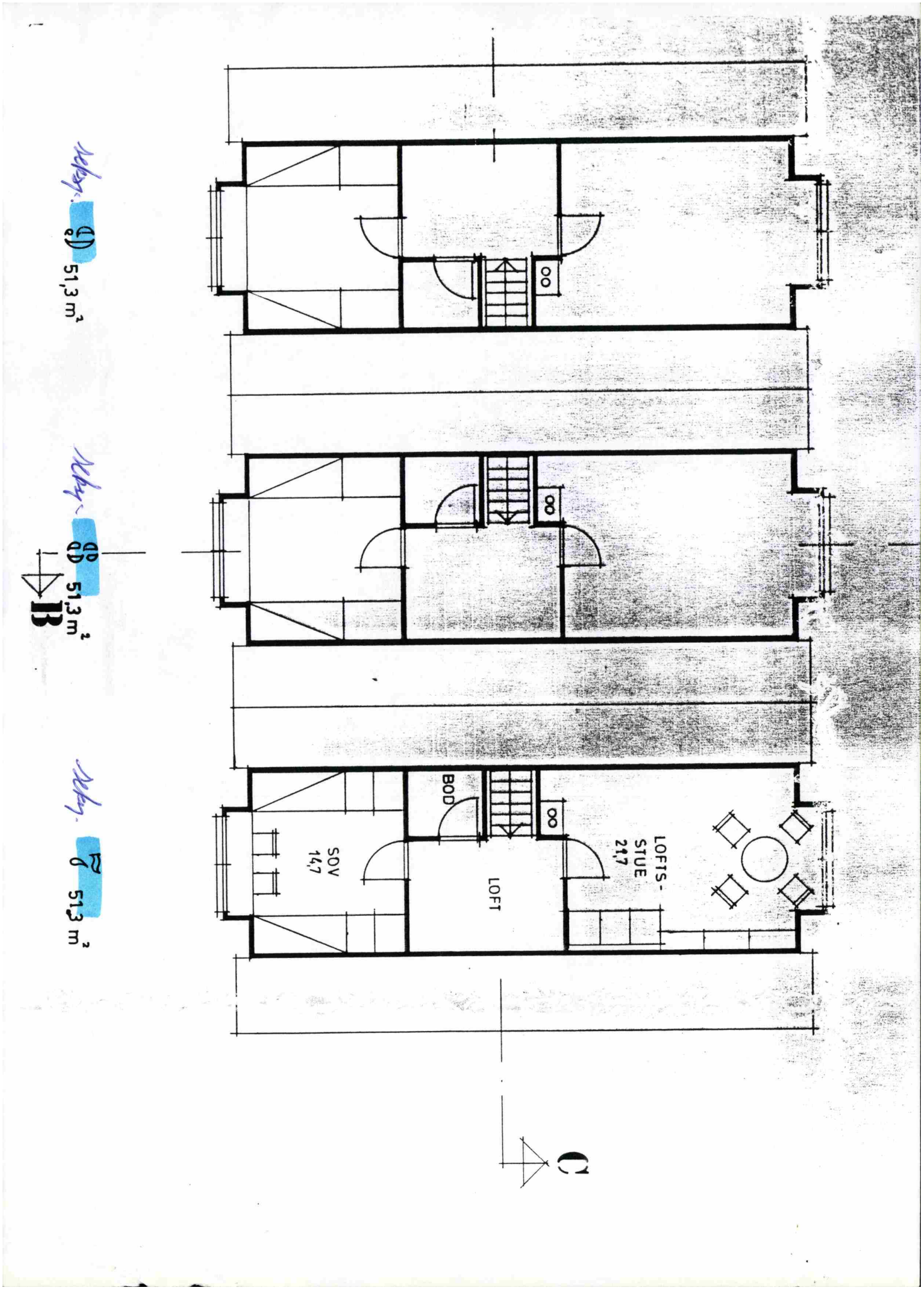
Jobb nr.: 192

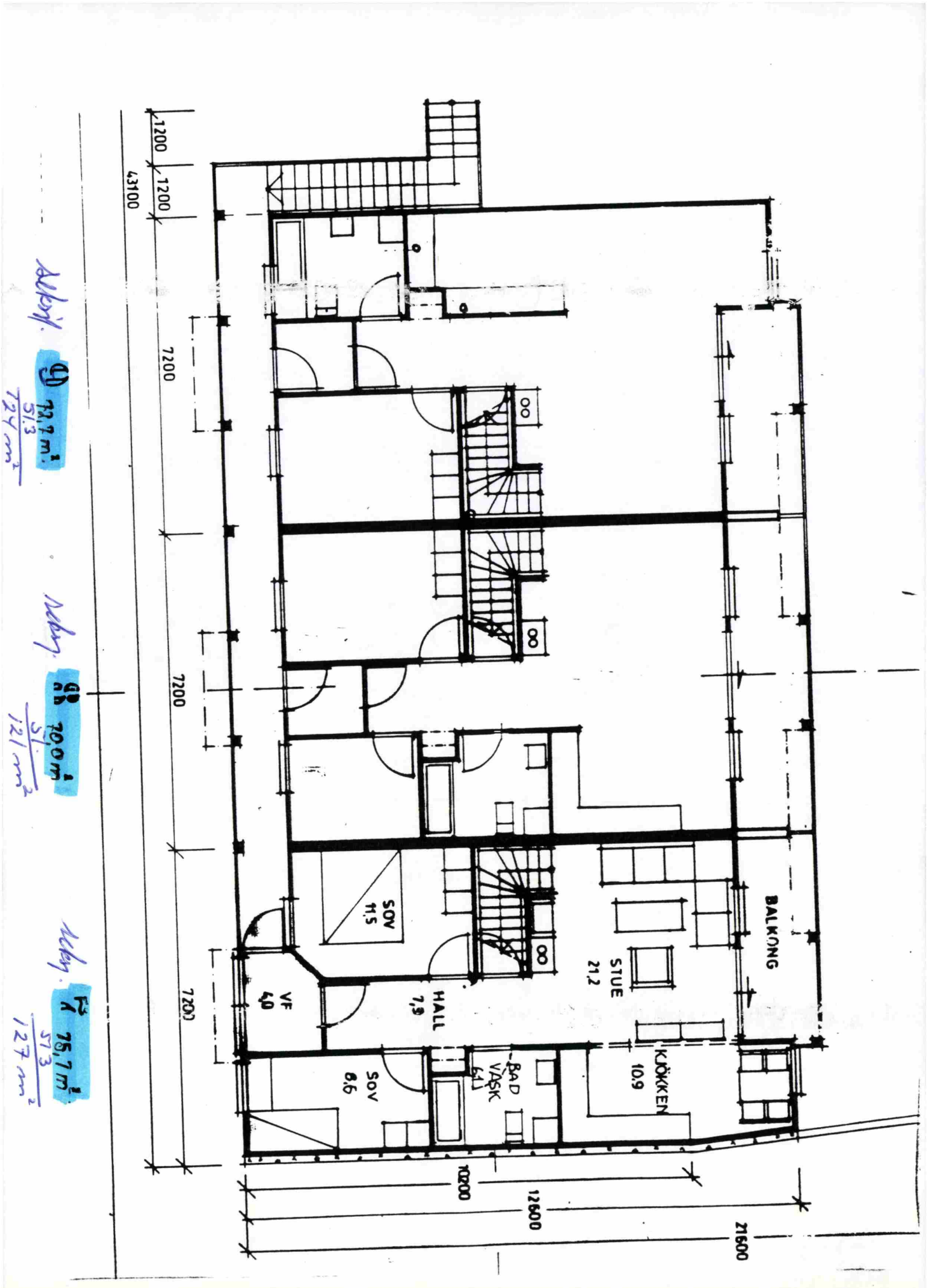
SITUASJONSPLAN

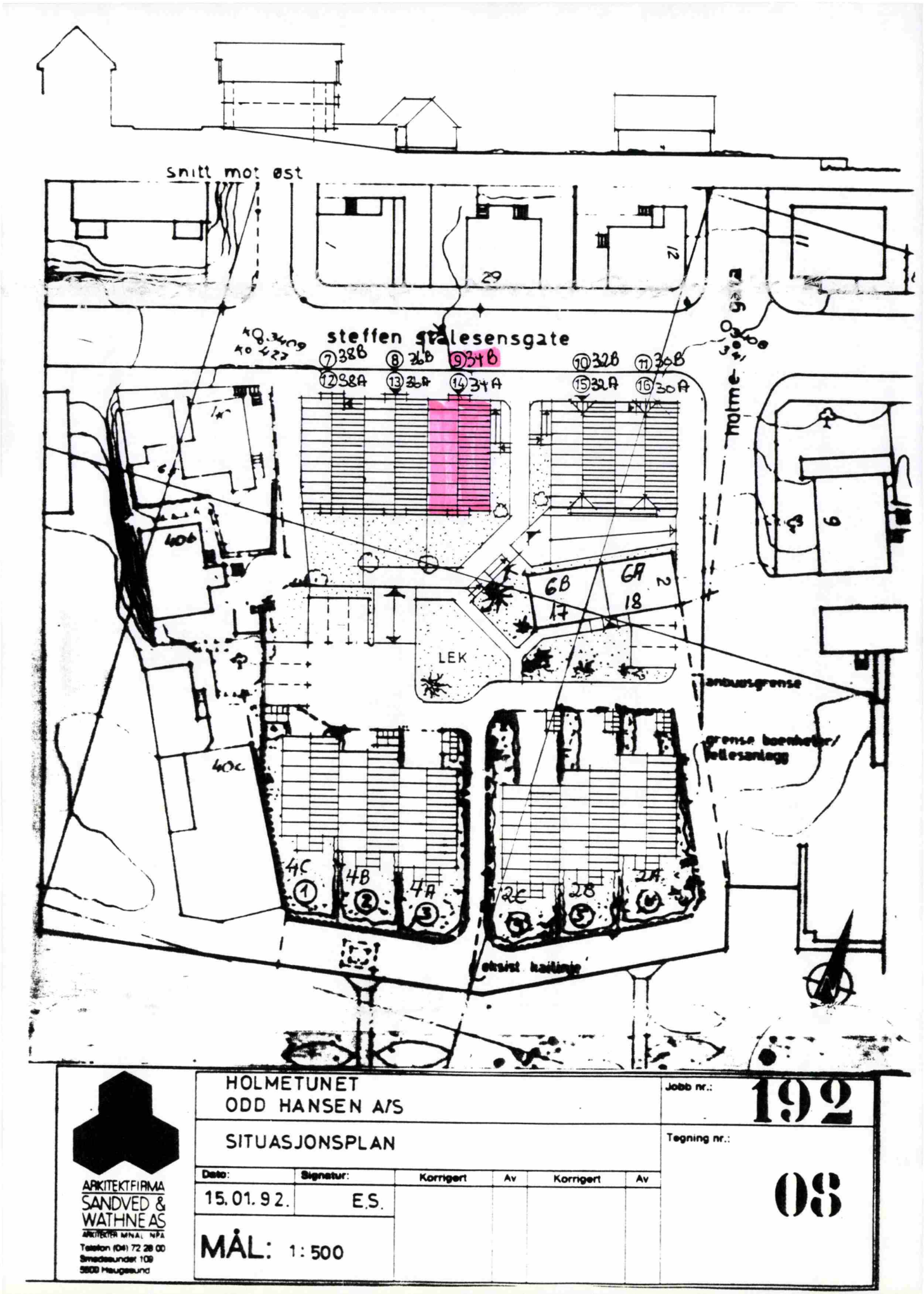
Tegning nr.: 08

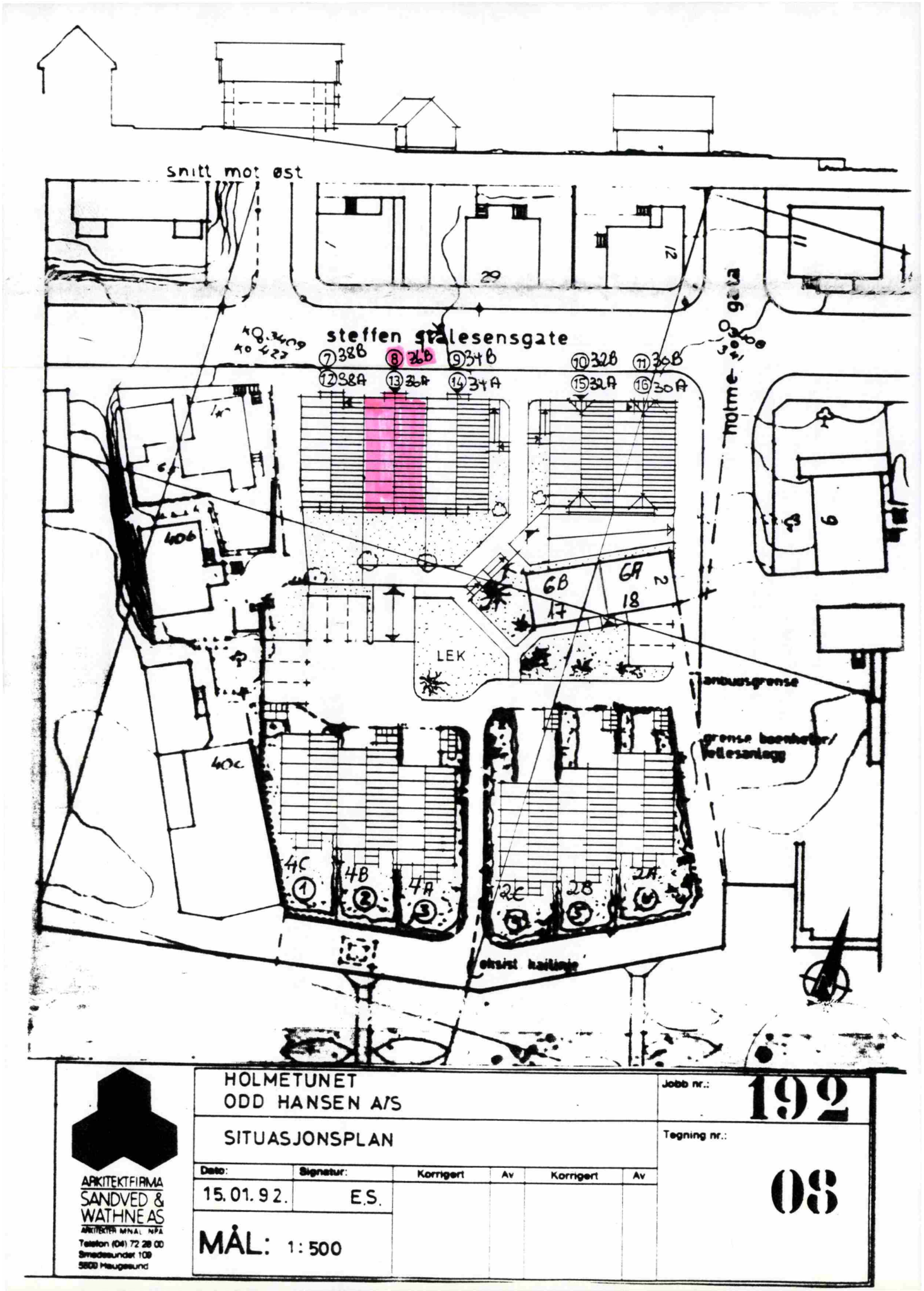
Dato:	Signatur:	Korrigert	Av	Korrigert	Av
15.01.92.	E.S.				

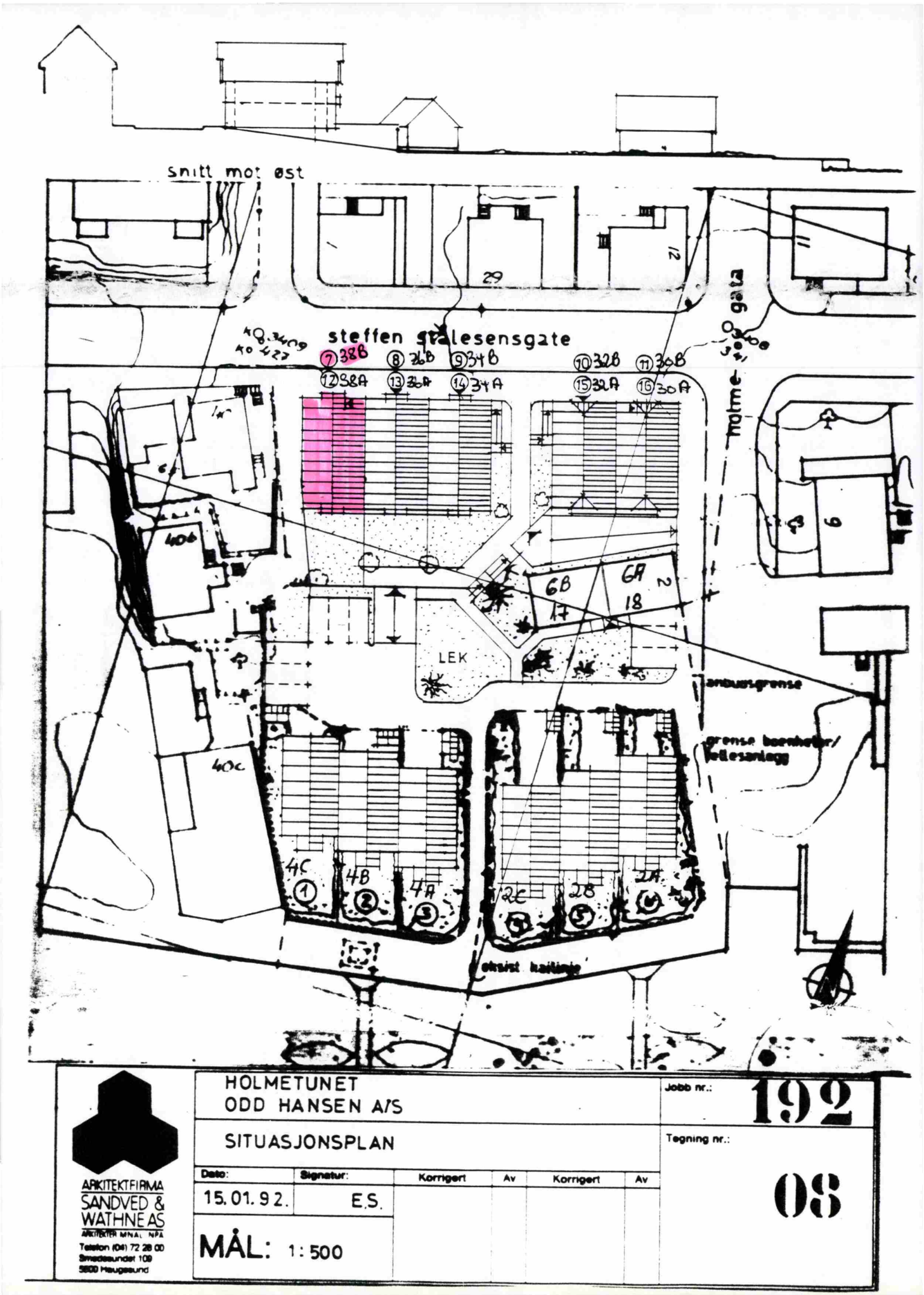
MÅL: 1:500

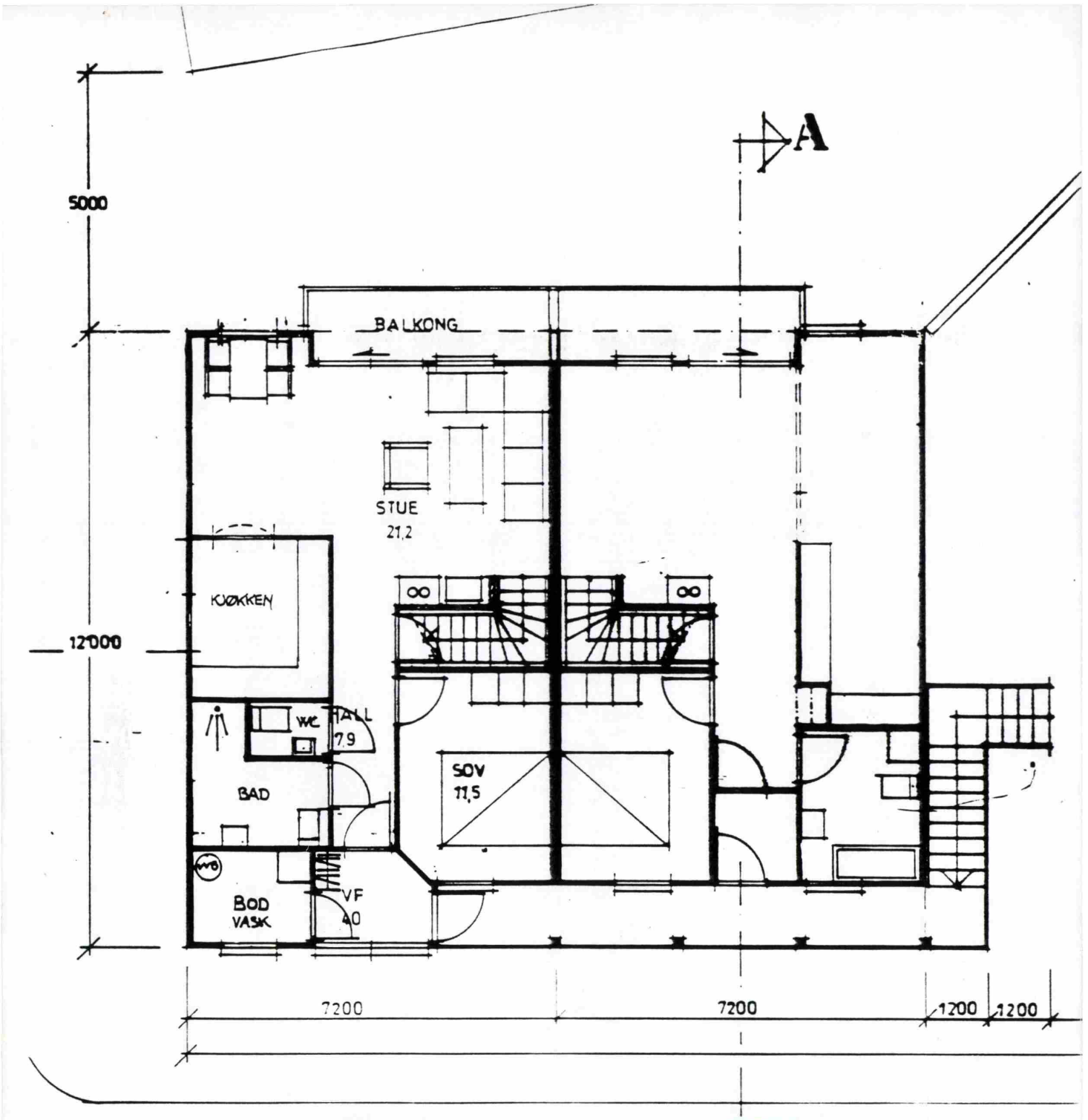

51,3 m²
51,3 m²
51,3 m²
SOV
14,7
BOD
LOFT
LOFTS-
STUE
21,7
B
C


1200
1200
43100
7200
7200
7200
7200
SOV
11,5
VF
4,0
HALL
7,9
STUE
21,2
BALKONG
SOV
8,6
BAD
VASK
6,1
KÖKKEN
10,9
10000
12600
21600


snitt mot øst
steffen gralesensgate
LEK
grense barnehage/ lekeanlegg
atkomst kaiinje
HOLMETUNET
ODD HANSEN A/S
SITUASJONSPLAN
Jobb nr.: 192
Tegning nr.: 08
Dato: 15.01.92.
Signatur: E.S.
Korrigert
Av
Korrigert
Av
MÅL: 1:500
ARKITEKTFIRMA SANDVED & WATHNE AS
ARKITEKTER MNAL NPA
Telefon (054) 72 28 00
Smedasundet 109
5600 Haugesund


snitt mot øst
steffen gralesensgate
holmegata
LEK
40C
40B
40A
grense bomheller/ lekeanlegg
eksist. kaifront
HOLMETUNET
ODD HANSEN A/S
SITUASJONSPLAN
Jobb nr.: 192
Tegning nr.: 08
Dato: 15.01.92.
Signatur: E.S.
Korrigert
Av
Korrigert
Av
MÅL: 1:500
ARKITEKTFIRMA
SANDVED & WATHNE AS
ARKITEKTER MNAL NPA
Telefon (04) 72 28 00
Smedasundet 109
5600 Haugesund

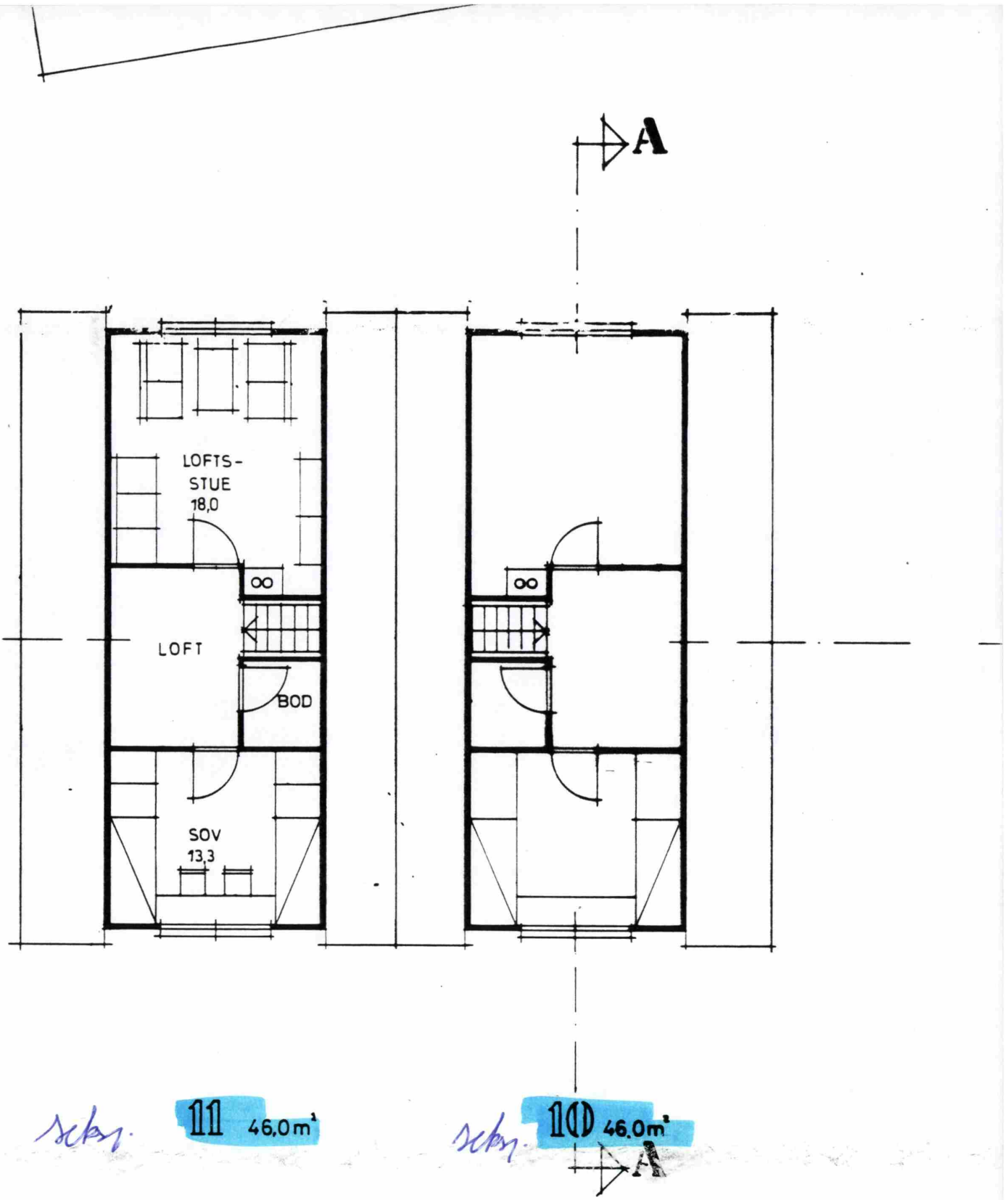

snitt mot øst
steffen gralesensgate
LEK
HOLMETUNET
ODD HANSEN A/S
SITUASJONSPLAN
Jobb nr.: 192
Tegning nr.: 08
Dato: 15.01.92.
Signatur: E.S.
Korrigert
Av
Korrigert
Av
MÅL: 1:500
ARKITEKTFIRMA
SANDVED & WATHNE AS
ARKITEKTER MNAL NPA
Telefon (054) 72 28 00
Smedasundet 109
5600 Haugesund

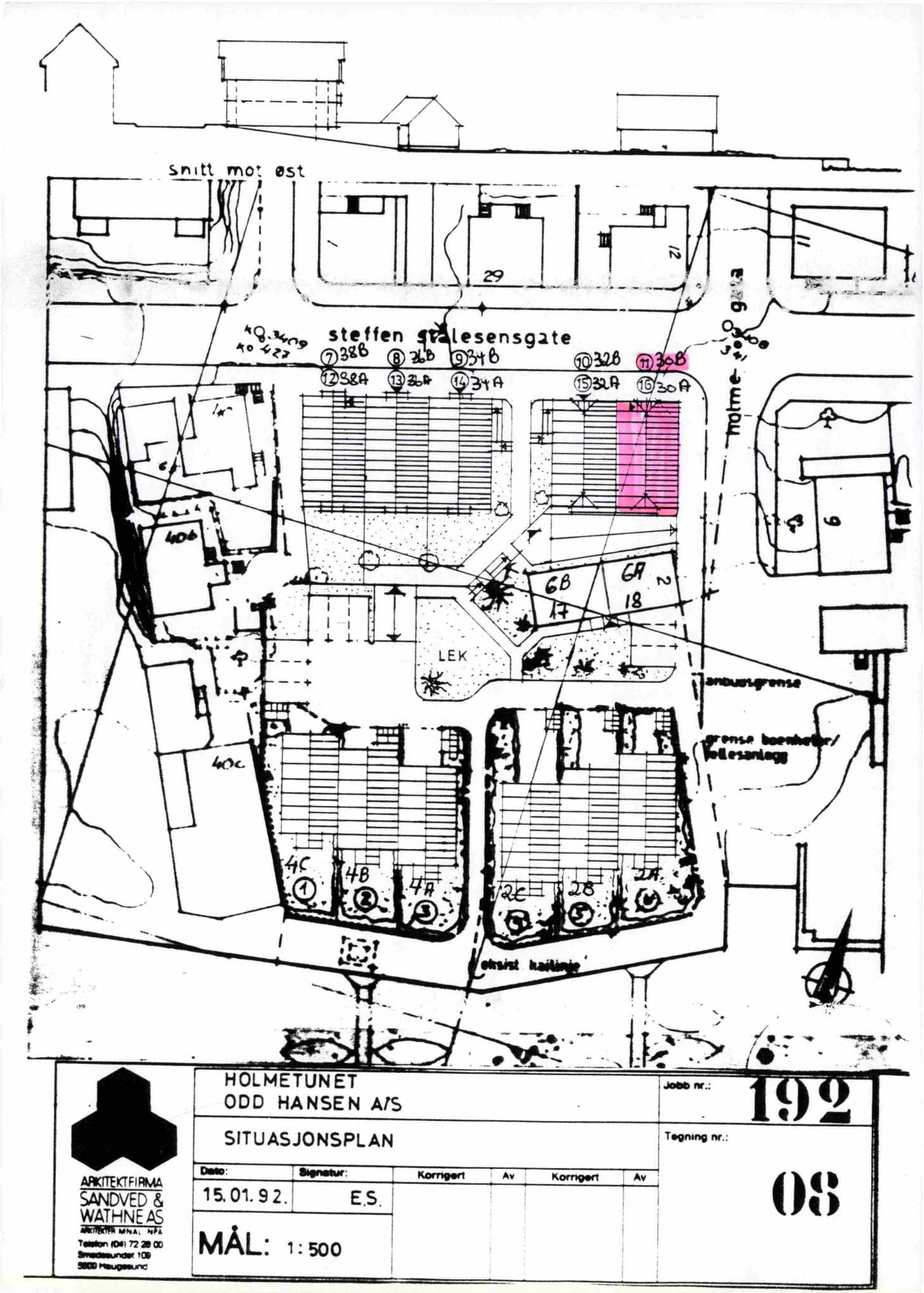


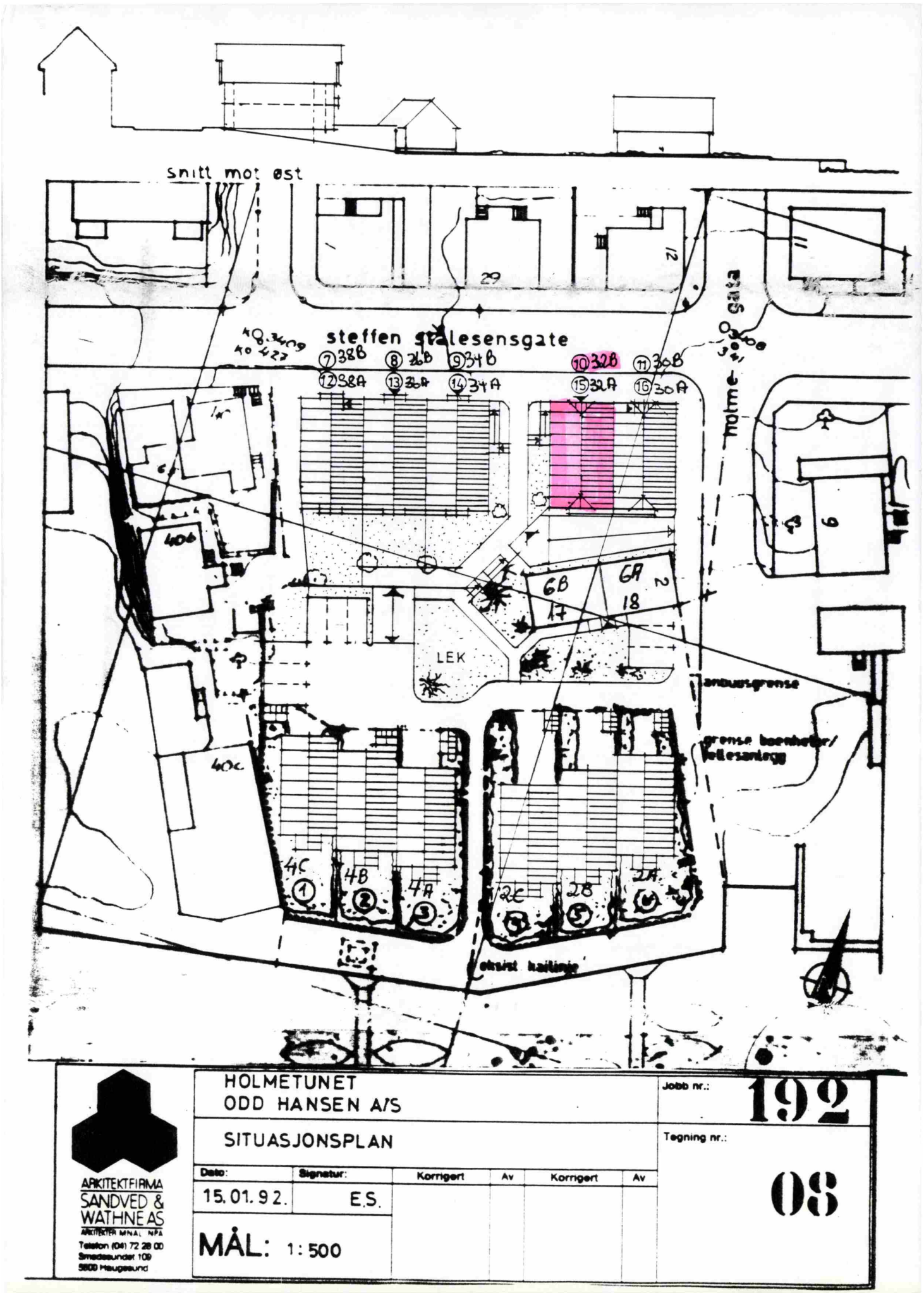
Seksj. 11 77,0 m² + 46,- = 123 m²

Seksj. 10 71,4 m² + 46 = 117 m²

STEFF


A
LOFTS-
STUE
18,0
LOFT
BOD
SOV
13,3
11 46,0m²
10 46,0m²
A


snitt mot øst
steffen gralesensgate
LEK
HOLMETUNET
ODD HANSEN A/S
SITUASJONSPLAN
Jobb nr.: 192
Tegning nr.: 08
Dato: 15.01.92.
Signatur: E.S.
Korrigert
Av
Korrigert
Av
MÅL: 1:500
ARKITEKTFIRMA
SANDVED & WATHNE AS
ARKITEKTER MNAL NPA
Telefon (054) 72 28 00
Smedasundet 109
5600 Haugesund



ARKITEKTFIRMA
SANDVED & WATHNE AS
ARKITEKTER MNAL NPA
Telefon (054) 72 28 00
Smedasundet 109
5600 Haugesund

HOLMETUNET
ODD HANSEN A/S

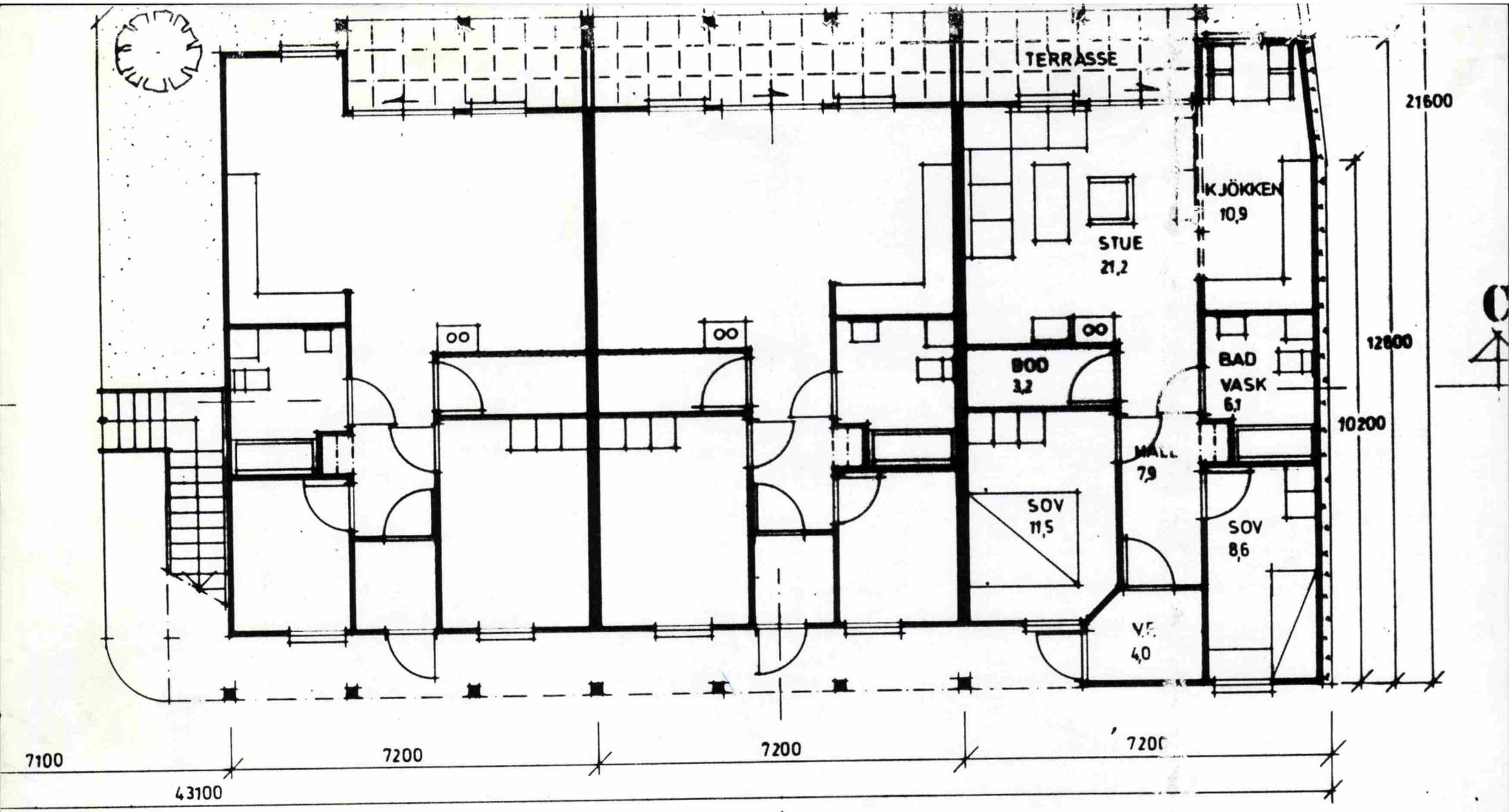
Jobb nr.: 192

SITUASJONSPLAN

Tegning nr.: 08

Dato:	Signatur:	Korrigert	Av	Korrigert	Av
15.01.92.	E.S.				

MÅL: 1:500



FFEN STAALESENSGATE

1 leil. 72,7 m²

1 leil. 70,0 m²

1 leil. 75,7 m²

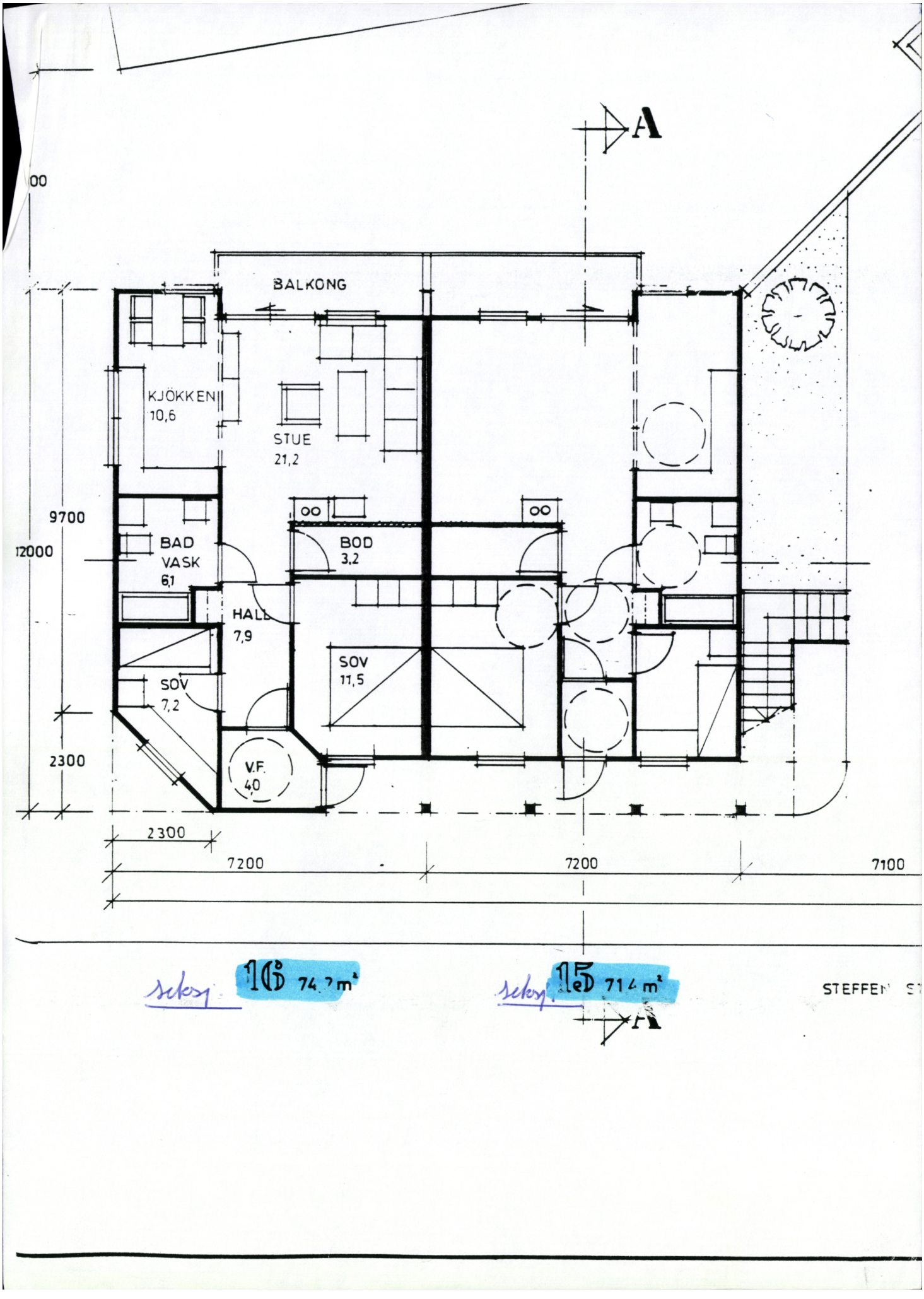
B

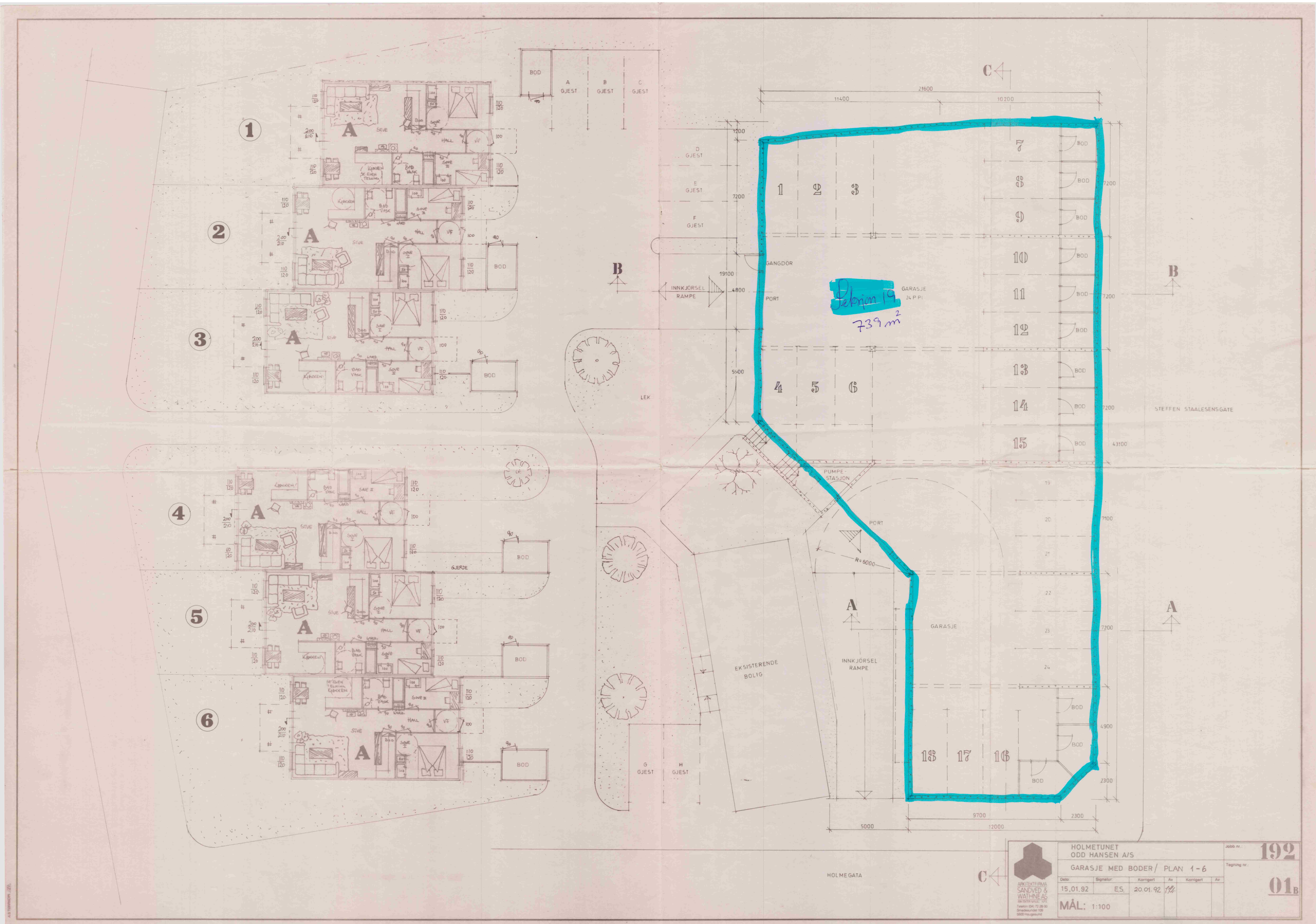
HOLMETUNET
ODD HANSEN A/S

PLAN 1. ETG.

Jobb nr.:

Tegning nr.:


A
00
BALKONG
KJØKKEN
10,6
STUE
21,2
9700
12000
BAD
VASK
6,1
BOD
3,2
HALL
7,9
SOV
11,5
SOV
7,2
2300
V.F.
40
2300
7200
7200
7100
Seksj. 16 74,2 m²
Seksj. 15 71,4 m²
STEFFEN
A



HOLMETUNET
ODD HANSEN A/S

GARASJE MED BODER/ PLAN 1-6

Dato:	Signatur:	Korrigert	Av	Korrigert	Av
15.01.92	ES.	20.01.92			

MÅL: 1:100

Jobb nr.: 192

Tegning nr.: 01B

ARKITEKTFIRMA SANDVED & WATHNE AS
MEDLEM NAL. 1978
Telefon (054) 72 28 00
Smedasundet 109
5600 Haugesund

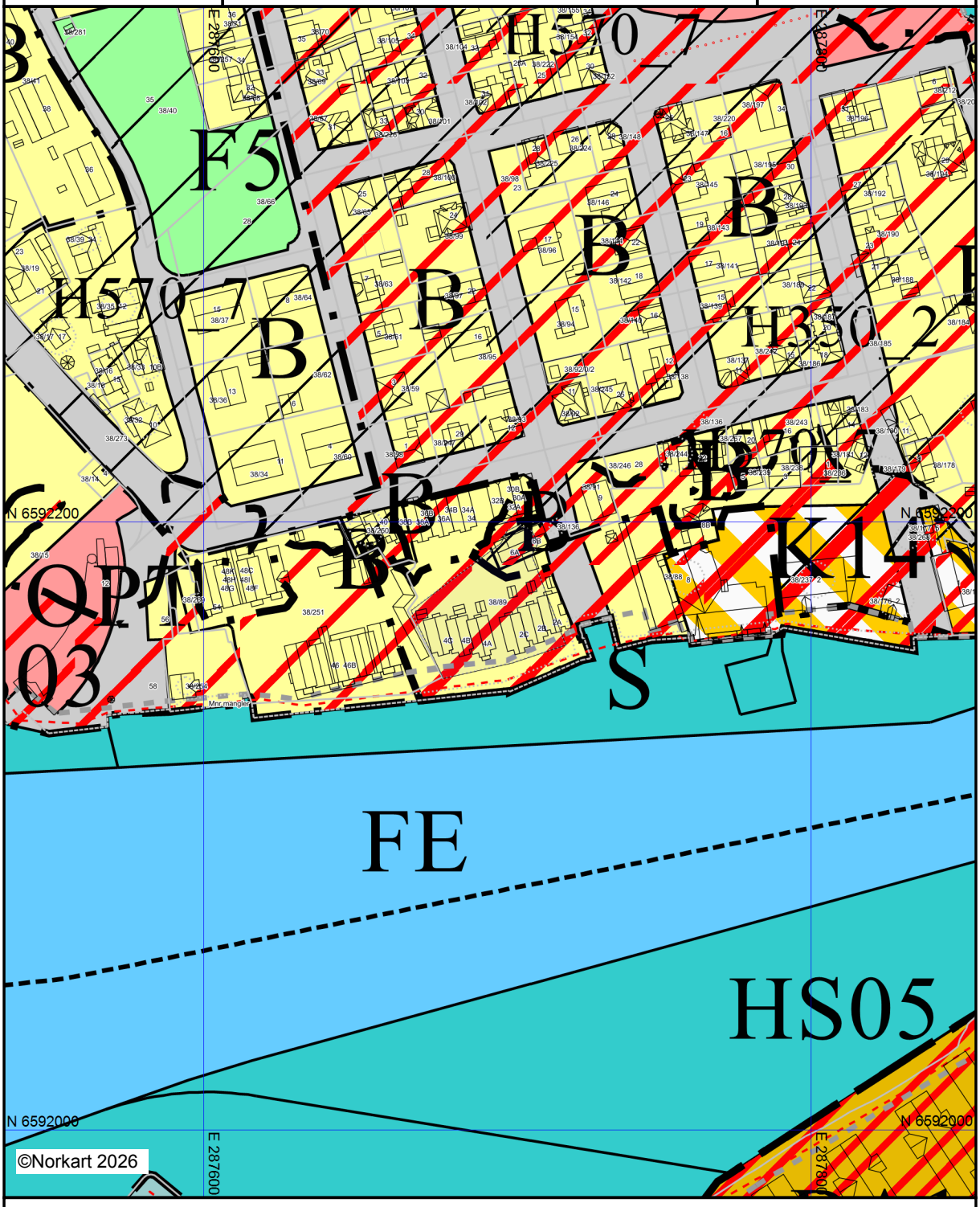
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 38/89/0/15
Adresse: Steffen Staalesens gate 32A
Utskriftsdato: 16.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 38/89/0/15
Adresse: Steffen Staalesens gate 32A
Utskriftsdato: 16.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Kai
- Havneområde i sjø
- Anlegg for lek
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Bolig/Forretning/Kontor

Reguleringsplan PBL 2008

- Bestemmelsegrense
- Tjenesteyting
- Energianlegg
- Gatetun
- Parkering
- Blågrønnstruktur
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

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

Utskriftsdato: 16.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1106	**Gårdsnr.**	38	**Bruksnr.**	89	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	15
Adresse	Steffen Staalesens gate 32A, 5523 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	RL1700	
Navn	Kommunedelplan for Haugesund sentrum 2022	
Plantype	Kommunedelplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	15.06.2022	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/8449/Kommunedelplan%20Sentrum%202022-2030%20-%20bestemmelser.pdf - https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/8450/Kommunedelplan%20Sentrum%202022-2030%20-%20temakarter.pdf	
Delarealer	**Delareal**	1 467 m^2
	KPHensynsonenavn	H350_2
	KPFare	Brann-/eksplosjonsfare
	Delareal	1 467 m^2
	KPHensynsonenavn	H320_1
	KPFare	Flomfare

	Delareal	204 m^2
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
	KPHensynsonenavn	H570_7
	Delareal	1 467 m^2
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
	Områdenavn	B

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202203
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2033
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Id	202401
Navn	Kommunedelplan for gatebruk og parkering i Haugesund sentrum
Status	Planforslag
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	RL1138	
Navn	Holmegata 2 og Steffen Staalesens gate 32 og 32 B	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	13.12.1989	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/1279/RL1138.pdf	
Delarealer	**Delareal**	7 m^2
	Formål	Felles avkjørsel
	Delareal	123 m^2
	Formål	Annet spesialområde
	Utdyp.	Spesialomr. bevaringsverdig bebyggelse - Reimershuset
	Delareal	1 337 m^2
	Formål	Boliger

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	27.10.1992	Arealmerknader	
Oppdatert dato	15.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	71/2556	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	27.10.1992			38/89, 38/89/0/15

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LØKNES ELDBJØRG GERD F030346*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Steffen Staalesens gate 32A 5523 HAUGESUND	Bosatt (B)
LØKNES JØRN ROAR F080343*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Steffen Staalesens gate 32A 5523 HAUGESUND	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Steffen Staalesens gate 32A	H0101	38/89/0/15	144	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Steffen Staalesens gate 32 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5523 HAUGESUND	Kirkesogn	06050101 Vår Frelser
Grunnkrets	403 Hasseløy	Tettsted	4532 Haugesund
Valgkrets	3 BREIDABLIK		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	9178112		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Tatt i bruk (TB)	23.02.1993

1: Bygning 9178112: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Tatt i bruk 23.02.1993

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	333
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	333
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	03.03.1992	03.03.1992	
Igangsettingstillatelse	18.06.1992	15.07.1992	
Tatt i bruk	23.02.1993	10.03.1993	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Steffen Staalesens gate 32A	H0101	38/89/0/15	144	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	46	0	46	0	0	0
H02	1	72	0	72	0	0	0
H01	1	72	0	72	0	0	0
U01	0	143	0	143	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 38/89

Bruksnavn	HOLMETUNET	Beregnet areal	1467.1
Etablert dato	29.05.1900	Historisk oppgitt areal	3677
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Fiktive grenser		

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6592193.31	287702.15	0	Ja	1467.1	Fiktive grenser (FG)

HAUGESUND KOMMUNE
Teknisk etat - Bygg- og oppmålingsavd.

M I D L E R T I D I G B R U K S T I L L A T E L S E

for arbeid etter Plan- og bygningslovens § 99 av 18.06.1965. Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass	Gnr.	Bnr.	Ark.nr.
Steffen Staalesensgate 32 A	38/89		511/13683

Arbeidets art	Byggets art	Søkn.dato	Vedt. dato	Saksnr.
nybygg	eneb.i rekke	20/1-92	3/3-92	BD.87/92

Byggherre
Odd Hansen A/S

Adresse
P.b.40,4251 Kopervik

Anmelder
d.s.

Adresse

Ansvarshavende
Asbjørn Widvey c/o Odd Hansen A/S

Adresse

Byggearbeid påbegynt april -92.
Arbeidet er besiktiget. I medhold av Plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for enebolig i rekke.

Ferdigattest må rekvireres senere av ansvarshavende; men attesten kan ikke gis før følgende arbeid er utført:

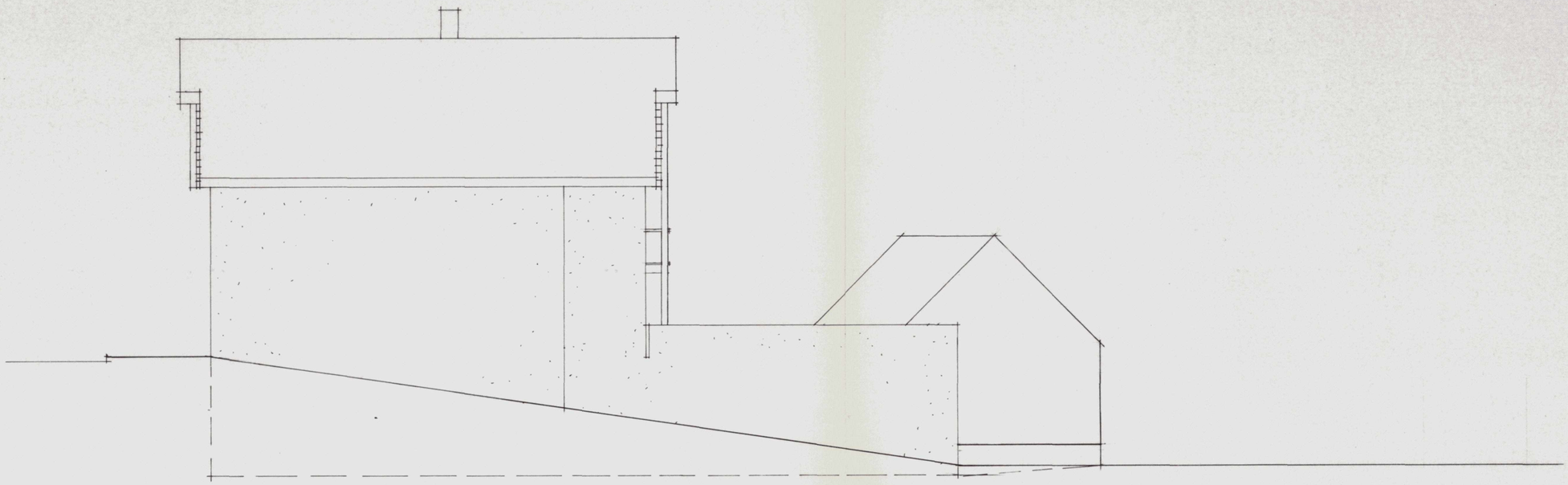
1. Sanitærutstyr monteres på bad før innflytting.
2. Røykvarsler monteres i gang utenfor soverom straks.
3. Brannslukningsutstyr som kan benyttes i alle rom monteres straks.
4. Det må anordnes tilfredstillende utlufting fra bod straks.
5. Skyvedør mot terrasse justeres.

DISSE ARBEIDER MÅ VÆRE UTFØRT INNEN 1/5-93

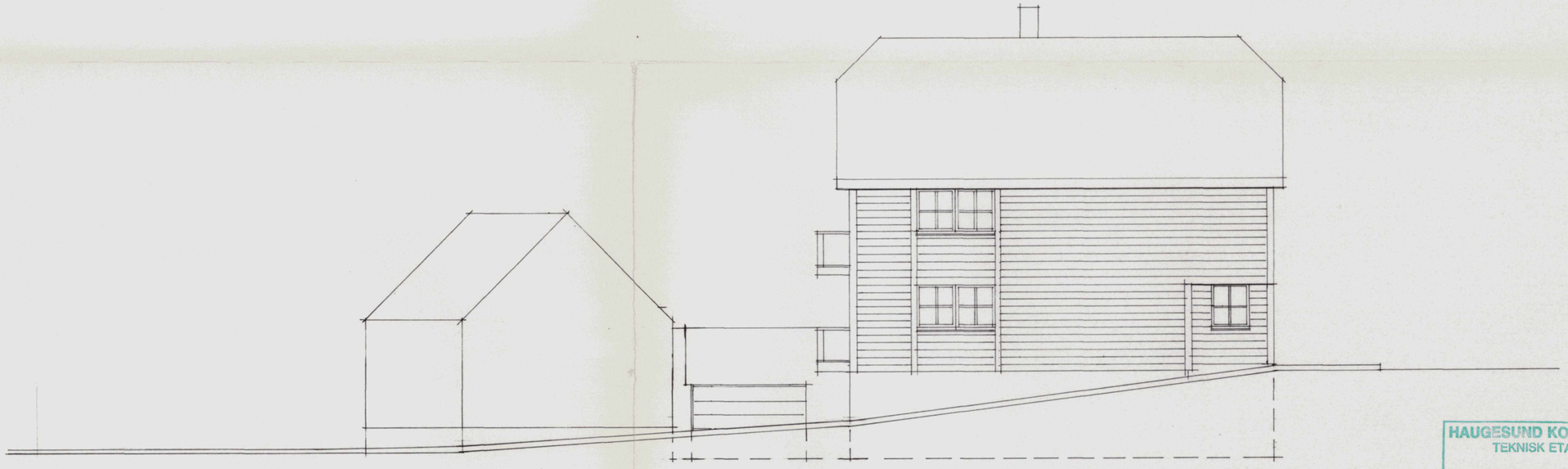
Teknisk etat, Haugesund, 23.02.93

Kjell Olav Hauge
Bygningskontrollør

Sendes : Byggherre
Ansvarshavende
Feiermesteren



Mot vest



Mot öst

HAUGESUND KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Dato: 20. 01. 92
ARK.NR.: 514/13683
AVDELING
SAKSNR.: BD 87/92
SAKSBEH.

ARKITEKTFIRMA
SANDVED & WATHNE AS
ARKITEKTER MNAL NFA
Telefon (04) 72 28 00
Smedasundet 109
5500 Haugesund

HOLMETUNET
ODD HANSEN A/S

FASADE MOT VEST OG ÖST

Jobb nr.: 192

Tegning nr.: 06

Dato:	Signatur:	Korrigert	Av	Korrigert	Av
15.01.92	E.S.				

MÅL: 1:100

A.S TØRRKOPI

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

EKSISTERENDE BOLIG

HOLMEGATA

A

B

C

C

5000

9700

12000

2300

BALKONG

KJØKKEN
10,6

STUE
21,2

BAD
VASK
6,1

BOD
3,2

HALL
7,9

SOV
11,5

SOV
7,2

V.F.
4,0

TERRASSE

KJØKKEN
10,9

STUE
21,2

BOD
3,2

BAD
VASK
6,1

HALL
7,9

SOV
11,5

SOV
8,6

V.F.
4,0

21600

12600

10200

2300

7200 7200 7100 7200 7200 7200

43100

16 74,2 m²

15 71,4 m² A

STEFFEN STAALESENSGATE

14 72,7 m²

13B 70,0 m² B

12 75,7 m²

HAUGESUND KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Dato: 20. 01. 92
ARK.NR. | AVDELING
511/13683
SAKSNR. | SAKSBEH.
BD. 87/92

ARKITEKTFIRMA
SANDVED & WATHNE AS
ARKITEKTER MNAL NPA
Telefon (04) 72 28 00
Smedesundet 109
5500 Haugesund

HOLMETUNET
ODD HANSEN A/S

PLAN 1. ETG.

Jobb nr.: 192

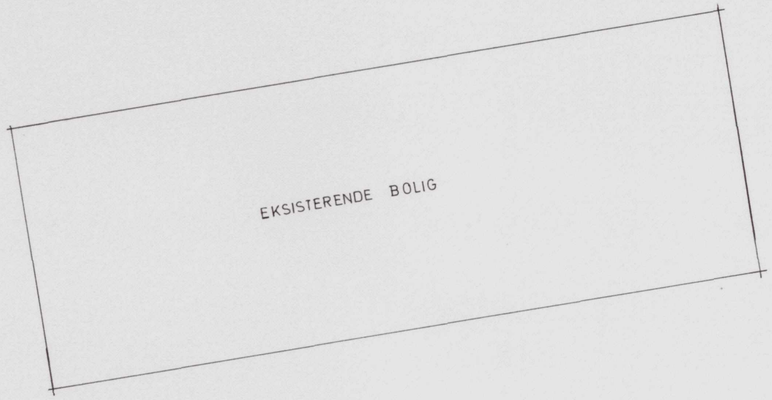
Tegning nr.: 02

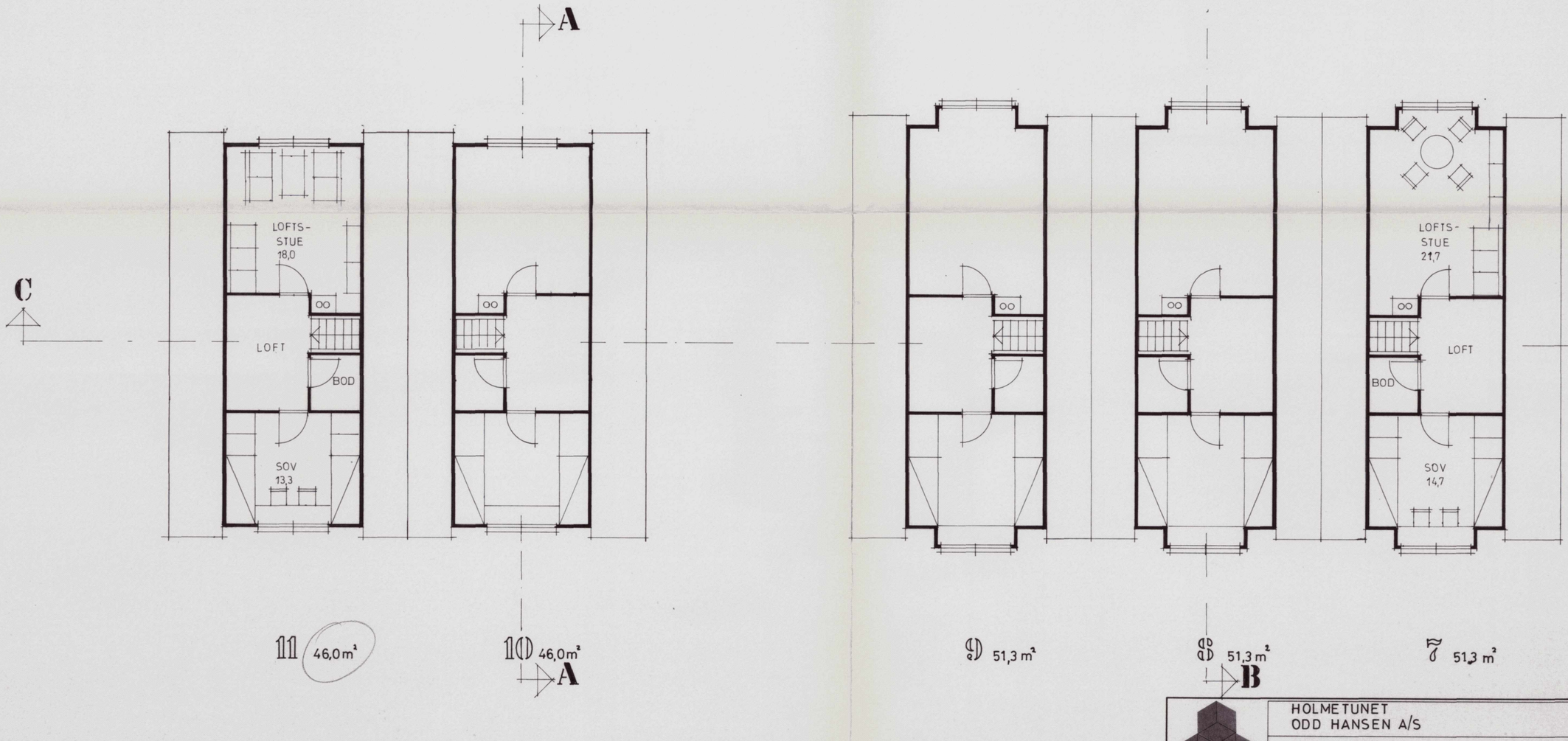
Dato:	Signatur:	Korrigert	Av	Korrigert	Av
15.01.92	E.S.				

MÅL: 1:100

A.S TØRRKOPI

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S





HAUGESUND KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Dato: 20. 01. 92
ARK.NR.: 511/13683
AVDELING
SAKSNR.: BD.87/92
SAKSBEH.

ARKITEKTFIRMA
SANDVED & WATHNE AS
ARKITEKTER MNAL NPÅ
Telefon (04) 72 28 00
Smedasundet 109
5500 Haugesund

HOLMETUNET
ODD HANSEN A/S

PLAN LOFT

Jobb nr.: 192

Tegning nr.: 04

Dato:	Signatur:	Korrigert	Av	Korrigert	Av
15.01.92	E.S.				

MÅL: 1:100

A.S TØRRKOPI

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

EKSISTERENDE BOLIG

HOLMEGATA

A

B

C

C

5000

12000

BALKONG

KJØKKEN 10,6

STUE 21,2

BAD VASK 6,1

HALL 7,9

SOV 11,5

SOV 8,6

VF 4,0

BALKONG

KJØKKEN 10,9

STUE 21,2

BAD VASK 6,1

HALL 7,9

SOV 11,5

SOV 8,6

VF 4,0

21600

12600

10200

7200 | 7200 | 1200 | 1200 | 2300 | 1200 | 1200 | 7200 | 7200 | 7200

43100

11 77,0 m²

10 71,4 m² A

STEFFEN STAALESENSGATE

9 72,7 m²

8 70,0 m² B

7 75,7 m²

HAUGESUND KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Dato: 20. 01. 92
ARK.NR.: AVDELING
511/13683
SAKSNR.: SAKSBEH.
BD. 87/92

ARKITEKTFIRMA SANDVED & WATHNE AS
ARKITEKTER MNAL NPA
Telefon (04) 72 28 00
Smedesundet 109
5500 Haugesund

HOLMETUNET
ODD HANSEN A/S

PLAN 2.ETG.

Jobb nr.: 192

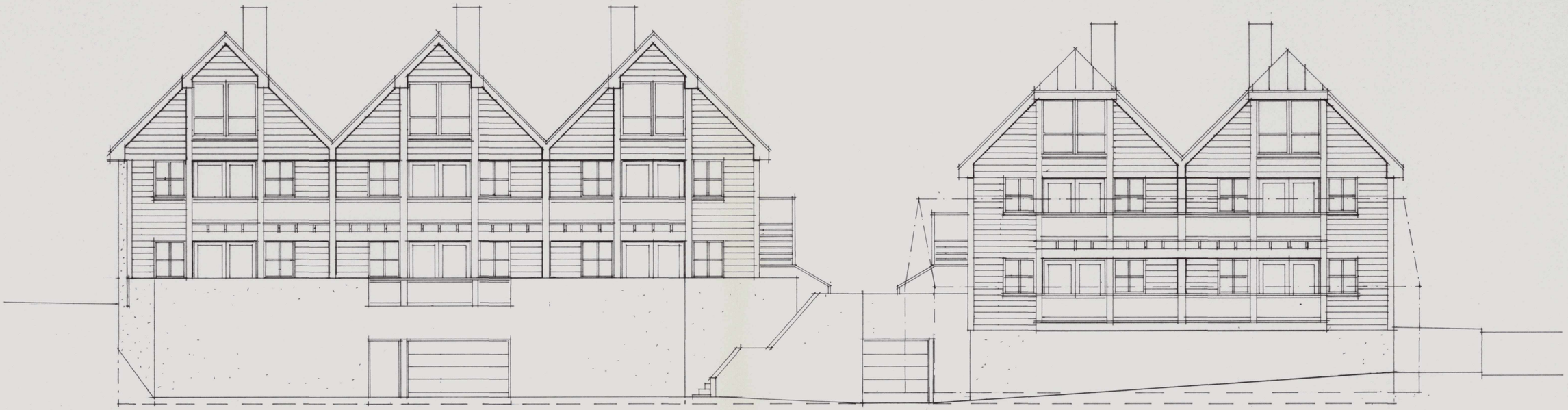
Tegning nr.: 03

Dato:	Signatur:	Korrigert	Av	Korrigert	Av
15.01.92	E.S.				

MÅL: 1:100

A.S TØRRKOPI

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



Mot sör



Mot nord

HAUGESUND KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Dato: 20. 01. 92
ARK.NR.: 511/13683
AVDELING:
SAKSNR.: BD. 87/92
SAKSBEH.:

ARKITEKTFIRMA
SANDVED & WATHNE AS
ARKITEKTER MNAL NPA
Telefon (04) 72 28 00
Smedesundet 109
5500 Haugesund

HOLMETUNET
ODD HANSEN A/S

FASADE MOT SÖR OG NORD

Jobb nr.: 192

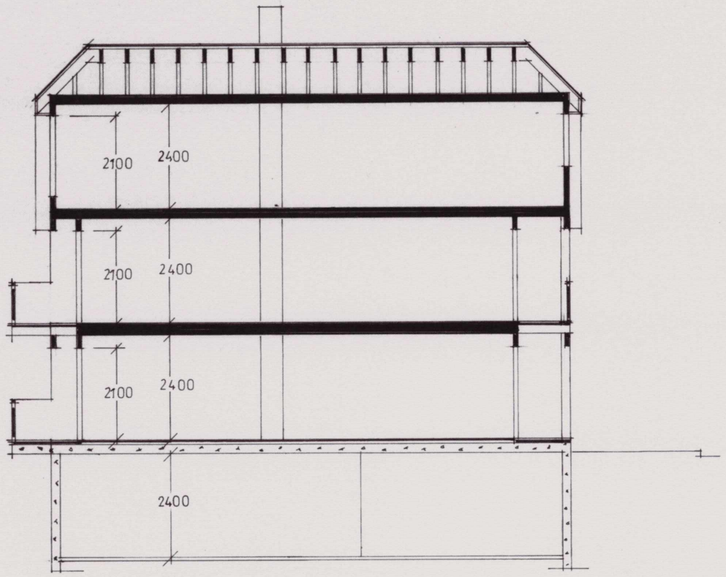
Tegning nr.: 07

Dato:	Signatur:	Korrigert	Av	Korrigert	Av
15.01.92	E.S.				

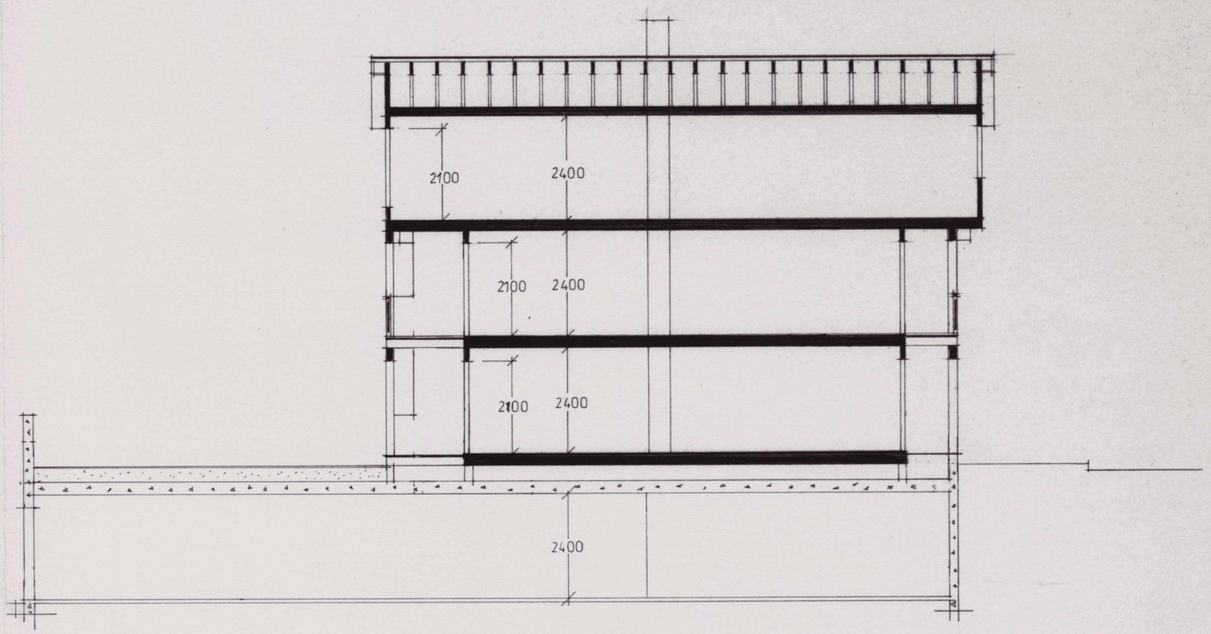
MÅL: 1:100

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

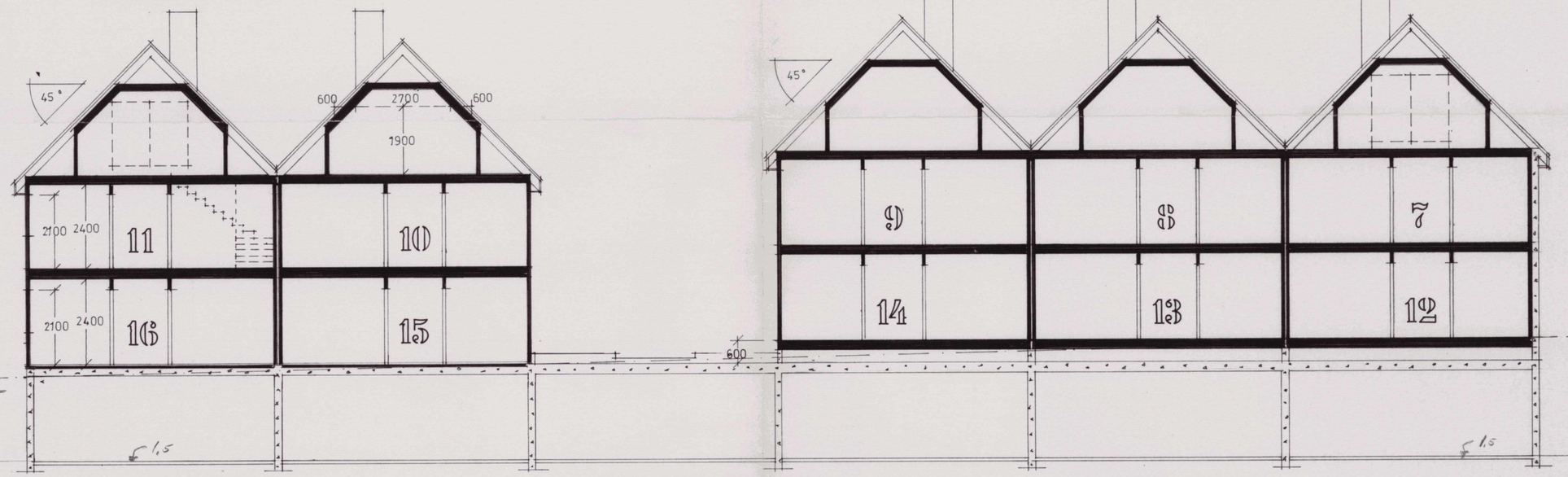
A.S TØRRKOPI



Snitt A-A



Snitt B-B



Snitt C-C

1,5
0,4
3,9
0,3
0,1
ca 4,3 min. høyde gulv i bolig

HAUGESUND KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Dato: 20. 01. 92
ARK.NR.: 511/13683
AVDELING
SAKSNR.: BD. 87/92
SAKSBEH:

ARKITEKTFIRMA
SANDVED & WATHNE AS
ARKITEKTER MNAL NPA
Telefon (04) 72 28 00
Smedesundet 109
5500 Haugesund

HOLMETUNET
ODD HANSEN A/S

SNITT A–A, B–B OG C–C.

Jobb nr.: 192

Tegning nr.: 05

Dato:	Signatur:	Korrigert	Av	Korrigert	Av
15.01.92	E.S.				

MÅL: 1:100

A.S TØRRKOPI

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Utskriftsdato: 16.03.2026

Eiendomskart for eiendom 1106 - 38/89//15



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 467,10 m^2	**Arealmerknad**	Fiktive grenser				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6592193,31	**Øst**	287702,15	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6592199,12	287704	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	(Punkt)	

Haugesund kommune

Grunnkart

Eiendom: 38/89/0/15
Adresse: Steffen Staalesens gate 32A
Dato: 16.03.2026
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

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

- Godkj. Bygningsendring

VEG

- Annet vegareal
- Avgrensning mot annet vegareal
- Vegdekkekant

Høydeinformasjon

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

Ledningsnett

- Fordelingsskap
- Mast
- Kumlokk

Kyst

- Havflate
- Kystkontur tekniske anlegg

Bygninger

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

Adresser

- Abc Adressepunkttekst
- Gateadresse

Stedsnavn og andre tekster

- Abc Fritekst

Vann og avløp

- Avløp felles
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning
- Brannkum
- Grenpunkt
- Kum
- Påkoblingspunkt
- Sluk
- Stengeventil
- Utslipp
- Trasepunkt ledning

Utskriftsdato: 16.03.2026

Oversiktskart for eiendom 1106 - 38/89//



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.

Nabolagsprofil

Steffen Staalesens gate 32A - Nabolaget Hasseløy - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Offentlig transport

Havnaberg seniorsenter Linje 201, 231, 631, 632, 700	7 min 0.6 km
Haugesund bussterminal Totalt 19 ulike linjer	11 min 0.9 km
Haugesund hurtigbåtkai Linje 700	13 min 1.2 km
Garpaskjær ferjekai Linje 350	5 min 2.3 km
Haugesund Karmøy	21 min

Skoler

Hauge skole (1-10 kl.) 363 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Gard skole (1-7 kl.) 420 elever, 23 klasser	22 min 1.8 km
Lillesund skole (1-7 kl.) 405 elever, 20 klasser	5 min 2.2 km
HTG-U (8-10 kl.) 81 elever, 6 klasser	21 min 1.9 km
Haraldsvang skole (8-10 kl.) 473 elever, 17 klasser	6 min 2.3 km
Skeisvang videregående skole 590 elever, 21 klasser	17 min 1.5 km
Haugesund Toppidrettsgymnas 300 elever, 10 klasser	20 min 1.7 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

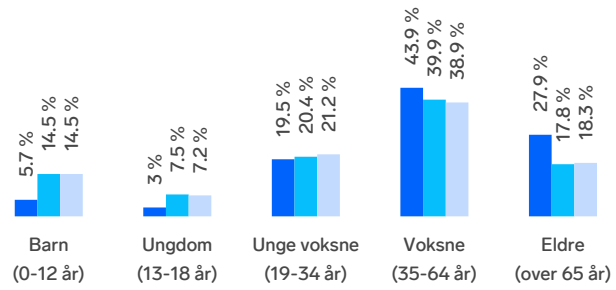
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hasseløy	990	691
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kyvikdalen barnehage (0-5 år) 83 barn	12 min 1.1 km
Balder FUS barnehage	16 min
Ona FUS barnehage	16 min

Dagligvare

Rema 1000 Bytunet PostNord	9 min 0.8 km
Kiwi Kirkegata Haugesund	11 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Støynivået
Lite støynivå 86/100

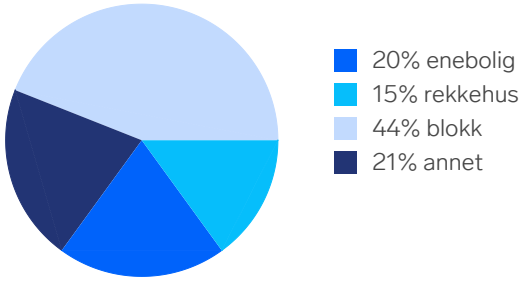
Trafikk
Lite trafikk 78/100

Gateparkering
Lett 76/100

Sport

Skagegata balløkke Ballspill	2 min 0.2 km
Hauge skole Aktivitetshall, ballspill, basket	11 min 0.9 km
iTrain Haugesund	9 min
Vici treningssenter	15 min

Boligmasse



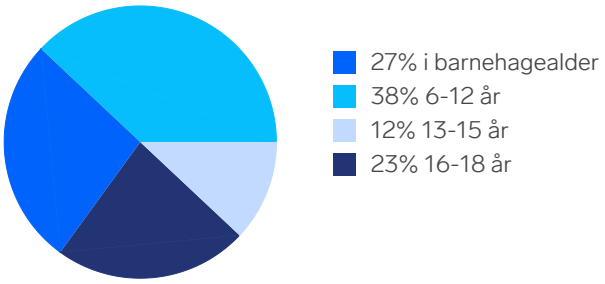
«Nærhet til sjø og stille om kvelden. Kun trafikk om morgen og ettermiddag, ellers fredelig område med hyggelige naboer.»

Sitat fra en lokalkjent

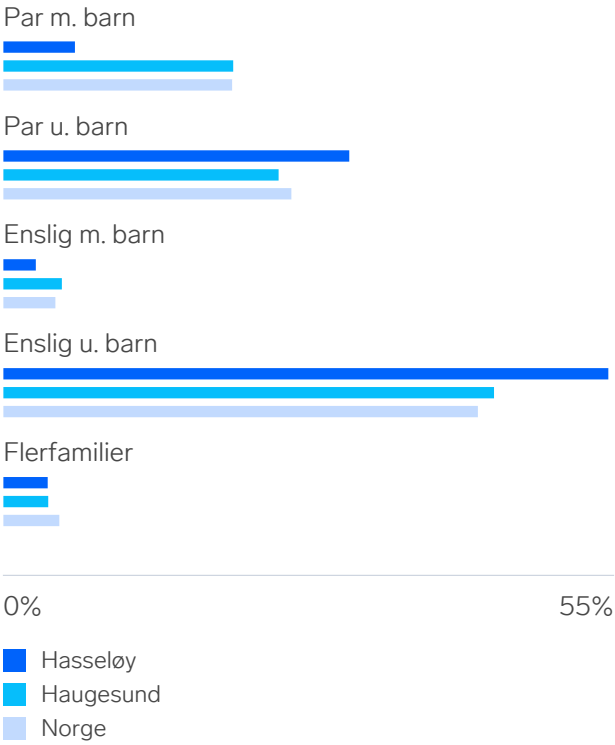
Varer/Tjenester

Markedet	16 min
Vitusapotek Haugesund	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



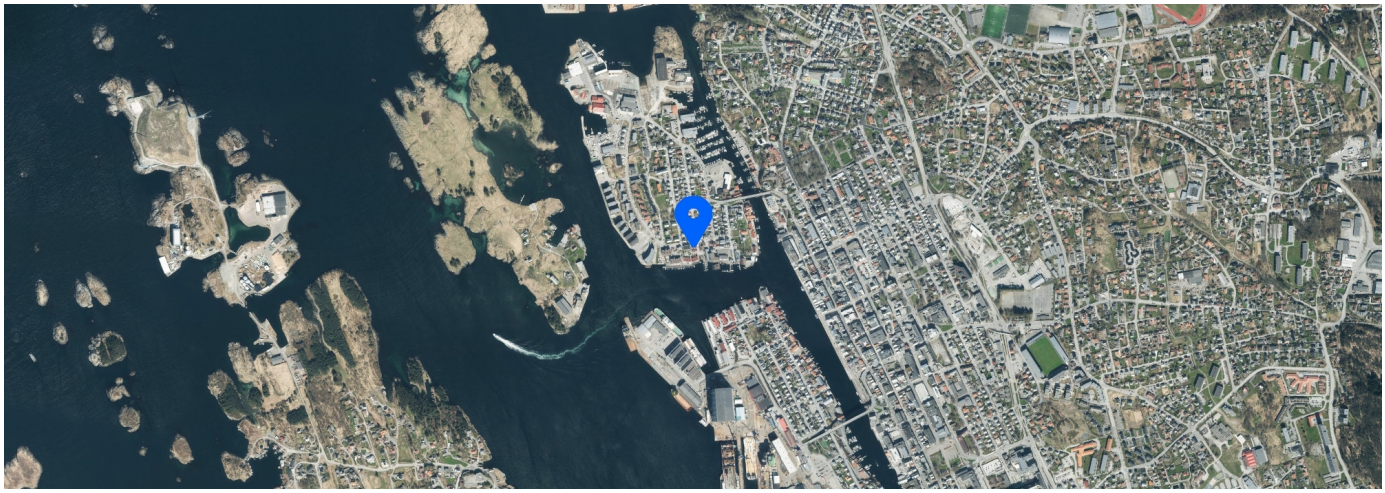
Familiesammensetning

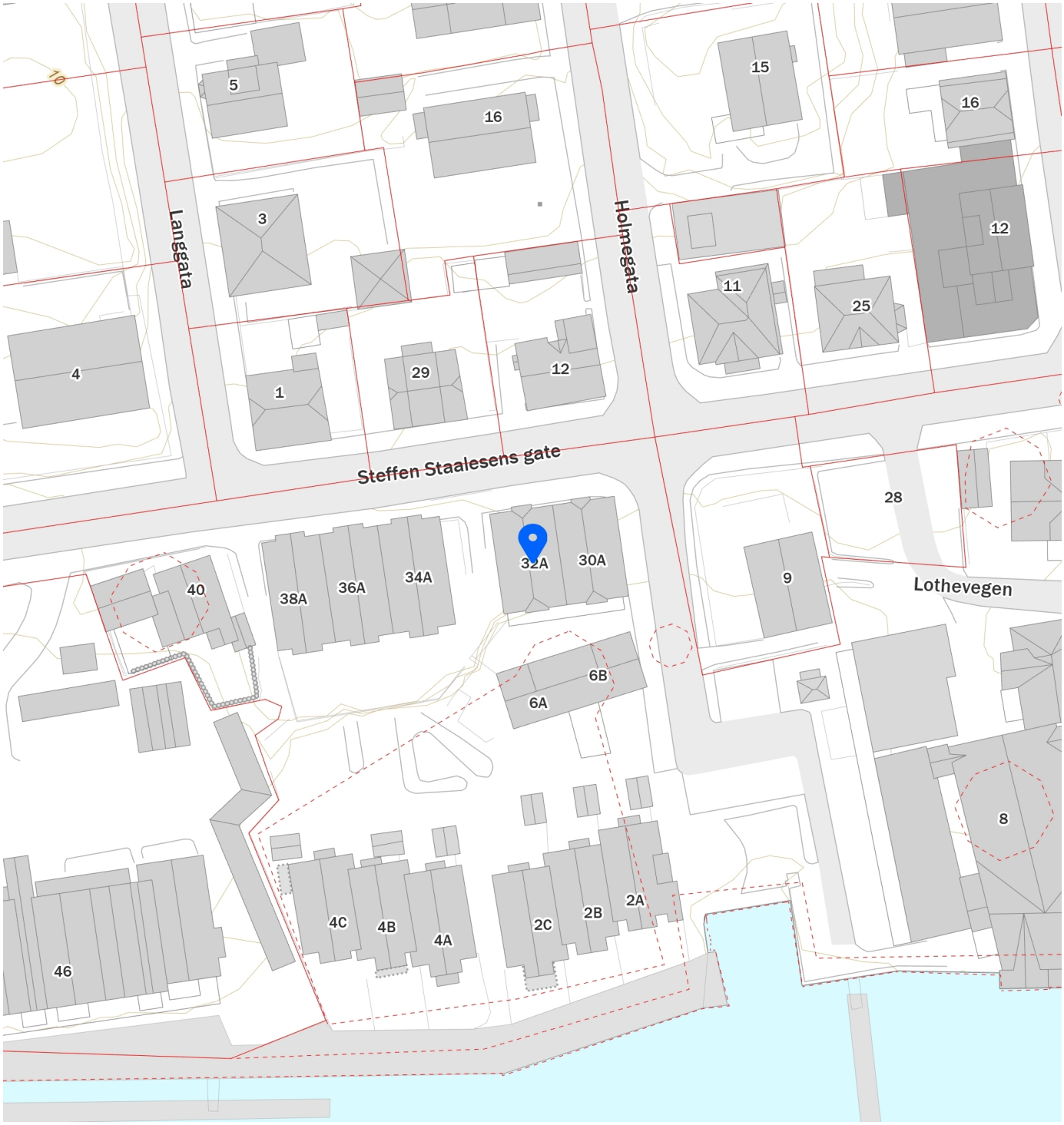


Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025