Tilstandsrapport

Medlem av NITO

Kleivane 26, 5538 HAUGESUND

HAUGESUND kommune

gnr. 35, bnr. 1720, snr. 33

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 23.01.2026 **Rapportdato:** 23.01.2026 **Oppdragsnr.:** 19953-2243 **Referansenummer:** PH3480

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

Medlem av NITO

KNUTSEN TAKST AS

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

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

Rapportansvarlig



Arnfinn Knutsen

arnfinn@knutsentakst.no
910 07 273

Medlem av

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND
Medlem av NITO

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 1.etasje i flermannsbolig. Inngang via felles gang på bakkeplan.

Selveierleilighet - Byggeår: 2014

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Lukkevindu i stue har 2-lags glass.
Inngangsdør i leilighet er brann- og lyddør.
Malt terrassedør av tre med 3-lags glass.
Innglasset balkong har vinduer med omramming av metall.
Det er montert fliser på gulv i innglasset balkong.

INNVENDIG Gå til side

Overflater av tradisjonelle materialer.
Gulv er på støpt plate.
Det er peisovn i stue.
Stålpipe fra ildsted til over tak.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

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

KJØKKEN Gå til side

Profilerte fronter og laminat benkeplate.
Innredningen har integrert platetopp med induksjon, stekeovn, stekeovn/mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap m/frys.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av plast (rør i rør).
Fordelerskap for vannrør er plassert i bad/vaskerom.
Hovedstoppekran er plassert i bad/vaskerom.
Tilgjengelige avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er sikringsskap med jordfeilautomatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

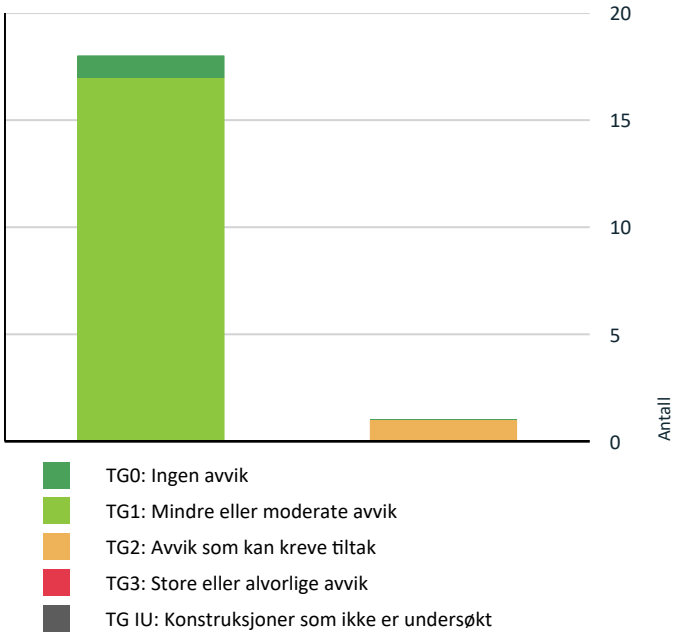
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Medlem av NITO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2014

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Lukkevindu i stue har 2-lags glass.

TG 1 Dører

Inngangsdør i leilighet er brann- og lyddør.
Malt terrassedør av tre med 3-lags glass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong har vinduer med omramming av metall.
Det er montert fliser på gulv i innglasset balkong.

Vurdering av avvik:
• Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Det bør foretas lokal utbedring av fliser med bom eller løse fliser for å hindre videre skade og redusere risiko for at flisene løsner helt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv er på støpt plate.

TG 1 Pipe og ildsted

Det er peisovn i stue.
Stålpipe fra ildsted til over tak.
Feieren i kommunen er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er ca 25 mm høydeforskjell (fall) mellom topp slukrist under dusjkabinett og gulv ved dør.
Det er ikke oppkant med membran ved terskel til dør.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Tilstandsrapport



Sluk under dusj.



Sluk ved vaskemaskin.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking i vegg mellom våtrom og soverom, med fuktverdi på 8,1 % inne i konstruksjonen, som anses normalt (tørt). Vekt-% under 11,9 vurderes som tørt.
Hulltaking er gjort ved en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder.



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Profilerte fronter og laminat benkeplate.
Innredningen har integrert platetopp med induksjon, stekeovn, stekeovn/mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap m/frys.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND
Medlem av NITO

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Det er sikringsskap med jordfeilautomatsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring fra elektriker i boligmappa.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

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

11. 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 elektriske anlegget ble kontrollert av Det Lokale Eltisyn 22.11.2016, uten avvik.

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

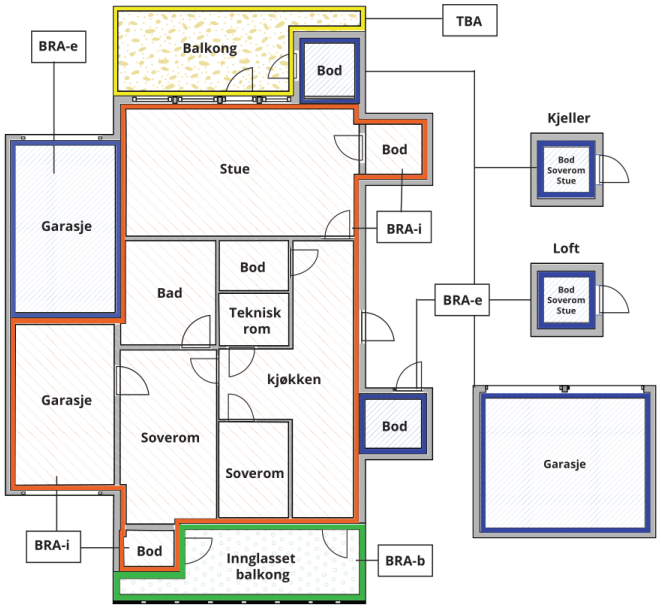
Hva er måleverdig areal?

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

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	101		17	118	
Garasjeanlegg i nabobygg		6		6	
SUM	**101**	**6**	**17**		
SUM BRA	**124**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.etasje	Entré, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, stue/kjøkken		Innglasset balkong
Garasjeanlegg i nabobygg		Bod nabobygg	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Leiligheten er vanskelig å måle helt nøyaktig på grunn av buede vegger i to soverom.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND
Medlem av NITO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2026	Arnfinn Knutsen	Takstingeniør
	Fredrik Hamre Prytz	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	35	1720		33	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kleivane 26

Hjemmelshaver
Prytz Fredrik Hamre

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.01.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	15.05.2012		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Medlem av NITO

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele AS

Oppdragsnr.
1-0014/26

Selger 1 navn
Fredrik Hamre Prytz

Gateadresse
Kleivane 26

Poststed	Postnr
HAUGESUND	5538

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0014/26

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ekspansjonskar byttet 210.01.2026

Arbeid utført av: Rørlegger Geir Sirnes AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: Kontroll av sprinkelanlegg utført 1. desember 2025 av Prosprinkler

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Zaptec-lader installert av Aritech i 2023

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

Document reference: 1-0014/26

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0014/26

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: 1-0014/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fredrik Hamre Prytz	839e7dbbf2759a4766911 381c422c9689f4ad0b9	20.01.2026 13:21:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0014/26

- 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 Rossabø Havn Bolig
KLEIVANE 26
5538 HAUGESUND

Vår ref.: 2225/33
Type: Sameie
Eiere: Fredrik Hamre Prytz

Fødselsdato eier: 12.07.1991

Organisasjonsnr: 914 848 849 **Seksjonsnr:** 33

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned **3 161**

Felleskostnader:	Fellesutgifter	2 315
Tilleggsytelser:	Strøm elbil	200
	Renovasjon	237
	Altibox TV/Internett	409

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	21
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	1 120

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Sigurd Gaard
Adresse: Kleivane 24
Postnr/-sted: 5538 HAUGESUND
Telefon: Mob.: 46904647
E-post: rossabohavn@heihaubo.no

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	21	Andre inntekter:	20
Annen formue:	6 668	Utgifter:	21		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	33	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 35/1720 - seksjon:33
Bygningstype: Lavblokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP0000888580

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0101

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Bal.vent og pipe
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	En P-plass i felles garasjeanlegg ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Ja	Kategori:	101 m2

Fasiliteter:

Kollektivt tilknyttet Haugaland Kraft med Altibox og fiberbredbånd
1 stk parkeringsplass til hver leilighet i lukket garasjeanlegg.
Borettslaget har HMS-løsningen VestboHMS
Sykkelparkering under bygg 1 og 2

Boligopplysninger:

Sameiet Rossabø Havn Bolig	**Vår ref.:**	2225/33	**Fødselsdato eier:**	12.07.1991
KLEIVANE 26	**Type:**	Sameie		
5538 HAUGESUND	**Eiere:**	Fredrik Hamre Prytz		

Organisasjonsnr: 914 848 849

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Sportsbod til alle under bygg 1 og 2

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:**_____

_____

Fredrik Hamre Prytz

Andelseiers underskrift

V E D T E K T E R

for

Sameiet Rossabø Havn Bolig

(org. nr. 914 848 849)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 22. april 2025.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Rossabø Havn Bolig.
Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 15.12.14.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 45 boligseksjoner og fellesareal slik det fremgår av seksjoneringsbegjæring, på eiendommen gnr. 35 bnr. 1720 i Haugesund kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter sportsbod og parkeringsplass i garasjekjeller.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold for registrering.

Ved eierskifte og utleie faktureres nye eiere og eier av utleiebolig for ekstra kostnader for bytte av skilt og eventuelt andre praktikaliteter.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.
Arbeider som utløser søknadsplikt til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det skal søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

(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 72 parkeringsplasser. Av disse er 45 tilleggsareal og 27 fellesareal.

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

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

(3) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret og kan bare skje til andre seksjonseiere/beboere i seksjonssameiet.
Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

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

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) vinduer og ytterdører

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. Innglassing av terrassen er den enkelte eier sitt ansvar utover det som dekkes av sameiet sin forsikring.

Beboere blir fakturert full egenandel ved bruk av sameiets forsikring for skader på ting som ikke er en del av sameiets opprinnelige bygningsmasse.

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

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

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.

(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

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 i tillegg ha 3 medlemmer og ett varamedlem.

(2) Styremedlemmene og varamedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. 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 styreleder og et styremedlem i fellesskap.

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
g) endring av vedtektene

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

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

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

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

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

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

Vedtatt på årsmøtet den 22.04.25

Husordensregler for sameie Rossabø Havn Bolig

1.0 Alminnelige ordensregler

1.1 All ballsport og tilsvarende lek skal foregår på lekeplassene.

1.2 Parkering og hensetning av motorkjøretøyer på sameiets område er ikke tillatt utenfor de av styret godkjente oppmerkede plasser. Dette gjelder også båter, tilhengere og bobiler. Opplag av kjøretøyer på disse plassene er ikke tillatt.

1.3 Oppsetting av ekstra antenner er ikke tillatt.

1.4 Boligen med tilhørende rom må brukes med aktsomhet. Beboerne er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet. Det er viktig å følge de bruksanvisninger som er gitt. Meld fra til styret umiddelbart om vesentlige skader som oppstår.

1.5 Fasadeforandring kan ikke foretas uten styrets godkjenning.

2.0 Bruk av leilighet

2.1 Leiligheten brukes slik at det ikke sjenerer andre beboere. Ved festlige anledninger skal naboer varsles hvis dette kan føre til noe mer støy enn vanlig, og som kan vare utover det tidspunktet som det vanligvis skal være ro. Et slikt varsel tilsidesetter ikke vanlige hensyn til naboene.

2.2 Lufting av leilighetene må bare foregå gjennom vinduer eller egne utgangsdører til det fri. Det er som hovedregel ikke tillatt å riste tepper og klær fra verandaer og vinduer.

2.3 Ved framleie skal sameiet ha beskjed. Dette gjøres på mail til rossabohavn@heihaubo.no Huseier har informasjonsplikt til leietaker.

2.4 Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill på terrasser og uteområder. Bruk av gassgrill og annet gassdrevet utstyr, samt oppbevaring av gass, på terrasser, i leiligheter og i boder, er ikke tillatt på grunn av sameiets brannsikkerhet. Innglassing av terrasser setter strengere krav til brannsikkerhet.
Innglassede terrasser skal om de møbleres, møbleres med utemøbler og som et uteområde, slik at møblering ikke medfører ekstra mengde brennbart materiale. Det er heller ikke tillatt å bruke terrasser som lagerplass.
Det refereres til rapport fra Q-rådgivning februar 2025, «Sameiet Rossabø Havn Bolig – Brannsikkerhet»

2.5 Beboer plikter å sette seg inn i brannalarminstruks jf oppslag ved hovedinngangsdør i 1 etg. Ring brannvesenet øyeblikkelig på tlf. 110 ved brann. Ved utilsiktet utløsning av alarm anlegget må en også ringe tlf. 110 for å kunne stanse utrykningen. Dette er viktig for å unngå kostnader ved utrykning.
Ved utrykninger på grunn av utilsiktede utløsning av alarm kan leilighetshaver bli stilt økonomisk ansvarlig for utrykningskostnadene.

3.0 Felles arealer

3.1 Trappeoppgangene

Det skal være rent og ryddig i trappeoppgangene. Dette innebærer at det ikke skal møbleres, dekoreres eller brukes til annet innbo eller lagring. Disse skal være fri for parkering av sykler, vogner og lignende. Ryddige trappeoppganger er en del av vår brann- og evakueringssikkerhet.

Skader som oppstår i trappeoppgangene er den enkelte sameier selv ansvarlig for.

3.2 Garasje

Ta hensyn i garasjen. Dette er en oppstillingsplass for bilene våre, og skal ikke benyttes til annet (for eksempel bilvask). Det samme gjelder oppbevaring av teiner, vedsekker, bildekk og andre ting som skal plasseres i bod. Hver enkelt beboer har ansvar for at dørene til garasjen til enhver tid er låst forsvarlig. Barn skal ikke oppholde seg i garasjen uten ifølge med en voksen. Lys i bodene skal være slukket når ingen oppholder seg der og dørene SKAL være låst. Oppbevaring av brennbare og etsende væsker er ikke tillatt i garasjen.

Det skal ikke henges eller monteres noe på sprinkleranlegg i garasje eller boder.

I boder skal det være en vertikal avstand på minst 50 cm fra sprinklerdyse til øverste punkt på hyller eller gjenstander for å ikke redusere effekten av sprinkleranlegget.

3.3 Søppel

All søppel som kastes skal være forsvarlig pakket slik at vi kan ha et ryddig og skikkelig renovasjonsplass. Pappkartonger SKAL flatpakkes før det kastes, slik at det er plass til naboens papir også. All matavfall som kan lukte vondt SKAL pakkes ekstra godt slik at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Sekker med plastavfall skal knyttes når posen er full! Søppel skal ikke plasseres på utsiden av containerne. HUSK SORTERING AV SØPPEL!

3.4 Felles uteareal

Dette er vårt felles uterom, og vi har et felles ansvar for at dette er en trivelig plass for alle i sameiet. Papir og annet avfall må ikke kastes omkring slik at det ødelegger et ellers godt inntrykk. Opphold i fellesarealet skal ikke sjenere andre i sameiet.

3.5 Lading av elsykkel/elsparkesykkel

Batterier til elsykkel/elsparkesykkel skal ikke lades i fellesområdene uten tilsyn. Gjelder sykkelbod, garasje og boder.

4.0 Husdyrhold

Husdyrhold må ikke være til sjenanse for de øvrige beboere.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Rossabø Havn Bolig tirsdag 22.04.2025 kl. 18:00 - Quality hotell Maritim, Åsbygt. 3 (møterom Rennesøy).

1. Konstituering

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

Vedtak:

1.1 Fremmøte:
28 fremmøtte hvorav 23 med stemmerett samt 1 fullmakt som til sammen blir 24 stemmer. I tillegg møtte [redacted] fra Vestbo.

1.2 Valg av møteleder og sekretær: [redacted]

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

1.4 Valg av protokollvitne: [redacted]

2. Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsoppgjør og revisjonsberetning

Vedtak:

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

4. Godtgjørelse til styret og revisor

Godtgjørelse vedtas på bakgrunn av styrearbeid utført det siste året.

Styret fremmet følgende forslag: kr. 0,- i honorar
Revisors godtgjørelse fastsettes etter regning.

Vedtak:

Styret: kr. 0,- i honorar
Revisors godtgjørelse fastsettes etter regning

5. Saker til behandling

5.1 Endring av vedtekter

Vedtektsendring ang. eierskiftegebyr, utleiegebyr og antall varamedlemmer i styret. Styrets forslag til nye vedtekter med endringer i rødt var vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Forslag om endring av punkt ang. eierskiftegebyr/ utleiegebyr ble vedtatt mot 1 stemme.

Forslag om endring av antall varamedlemmer i styret ble enstemmig vedtatt.

5.2 Endring av husordensregler

Styrets forslag til nye husordensregler med endringer i rødt var vedlagt innkallingen.

Her er den ene endring med bakgrunn i å kunne fakturere ved utilsiktet utløst alarm . Paragraf 2.5. Vi kan ikke holde regnskap på hvem som utløst alarm flere ganger, og styret ønsker mandat til å fakturere fra første uttrykning.

Endringer i paragraf 2.4, 3.1 og 3.2 er utfra å bedre brannsikkerhet. Det henvises til anbefaling og rapport fra Q-rådgivning, vedlagt.

Vedtak:

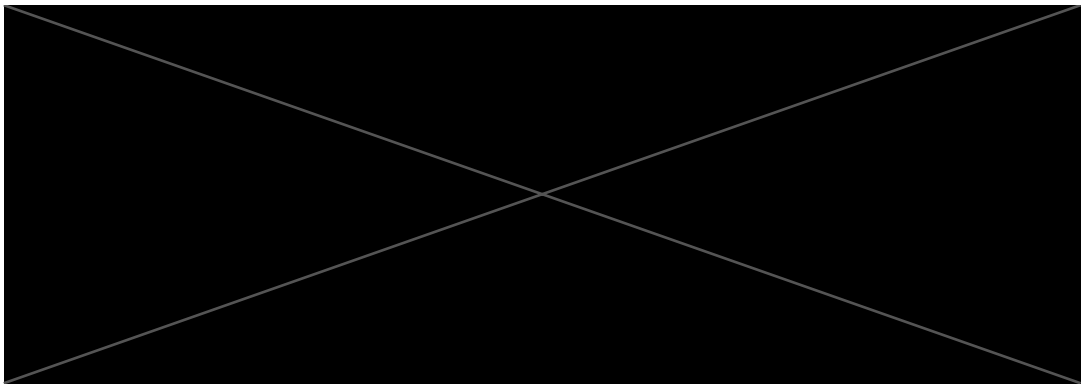
Styrets forslag til endring i punkt 2.4 ble vedtatt mot 3 stemmer.

Øvrige endringer ble enstemmig vedtatt.

6. Valg

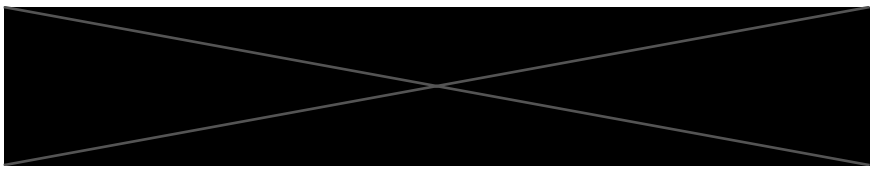
Her er de som skal **velges** inn i styret for Sameiet Rossabø Havn Bolig:

Styret 2025-2026(2027):



Vedtak:

Etter valg av nye styremedlemmer består komplett styre av:



Møtet ble hevet kl 19.15. Alle vedtak var enstemmig når ikke annet fremkommer.

Protokoll for Sameiet Rossabø Havn Bolig

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	[redacted]	22.04.2025
Protokollvitne		22.04.2025

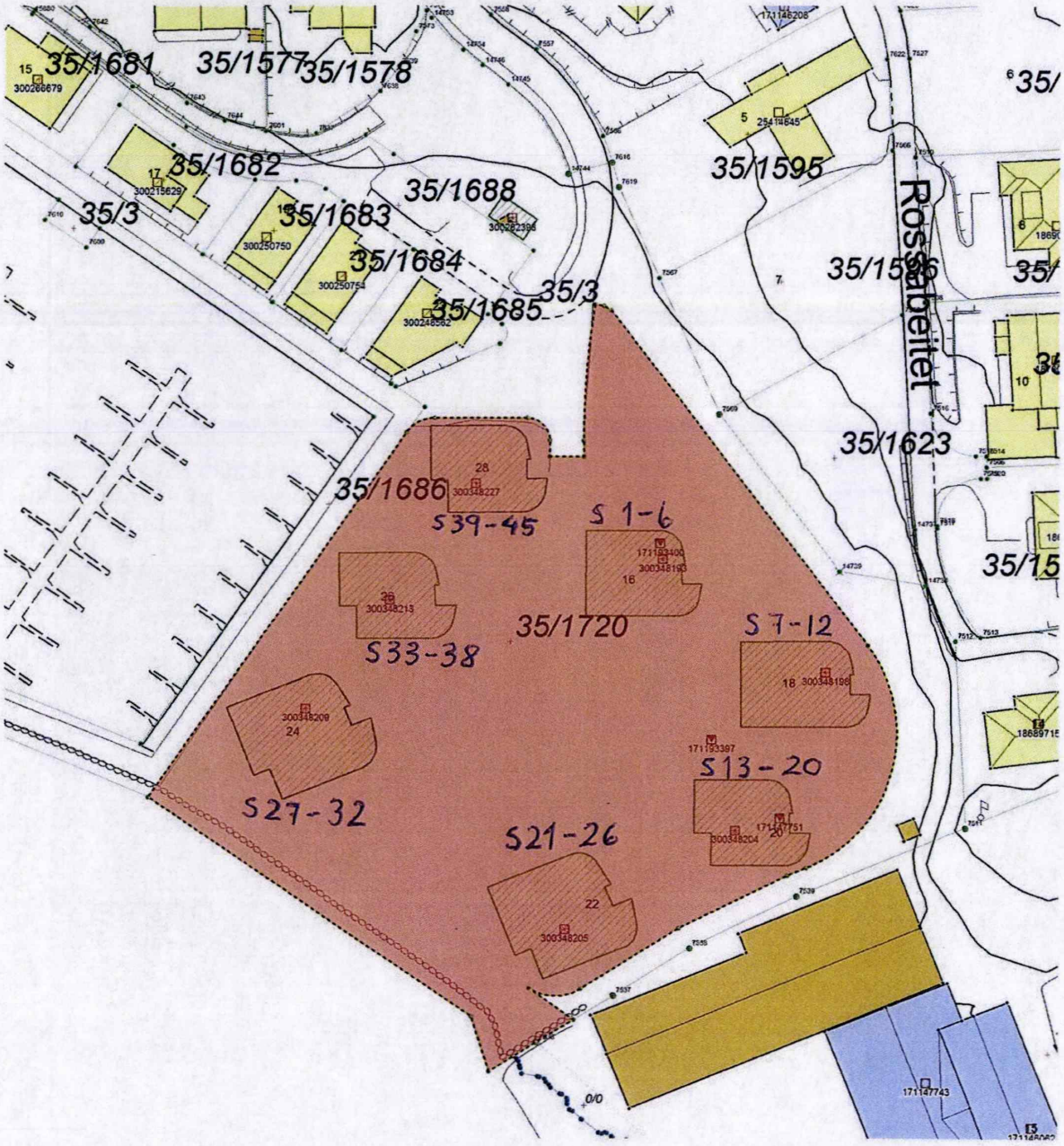
SITUASJONSKART

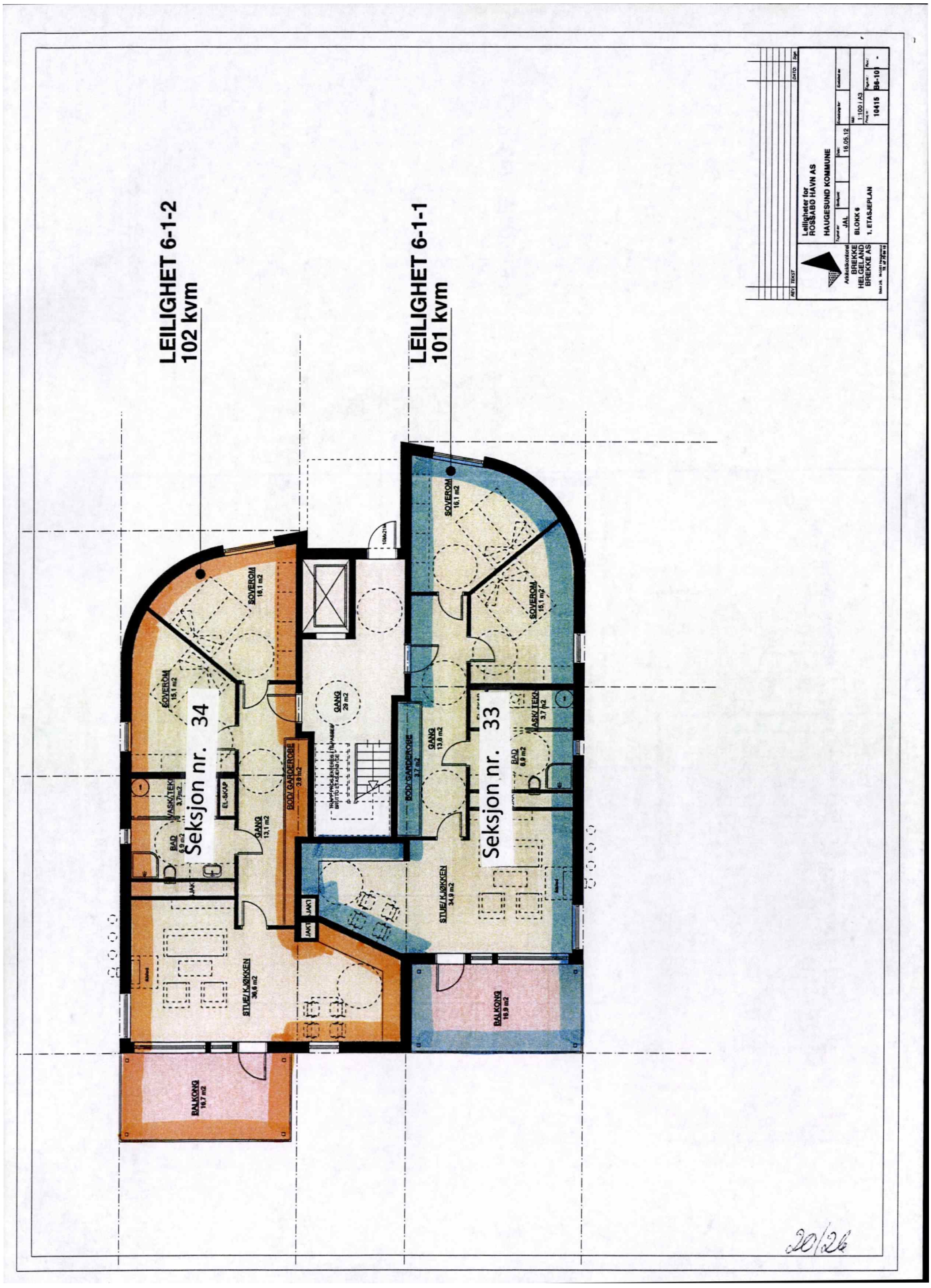
HAUGESUND KOMMUNE

Gnr/Bnr:	35/1720	Målestokk:	1:1000
Adresse:	Rossabø Havn	Dato:	11.12.2014

Saksbehandler: Kristian H. Resset

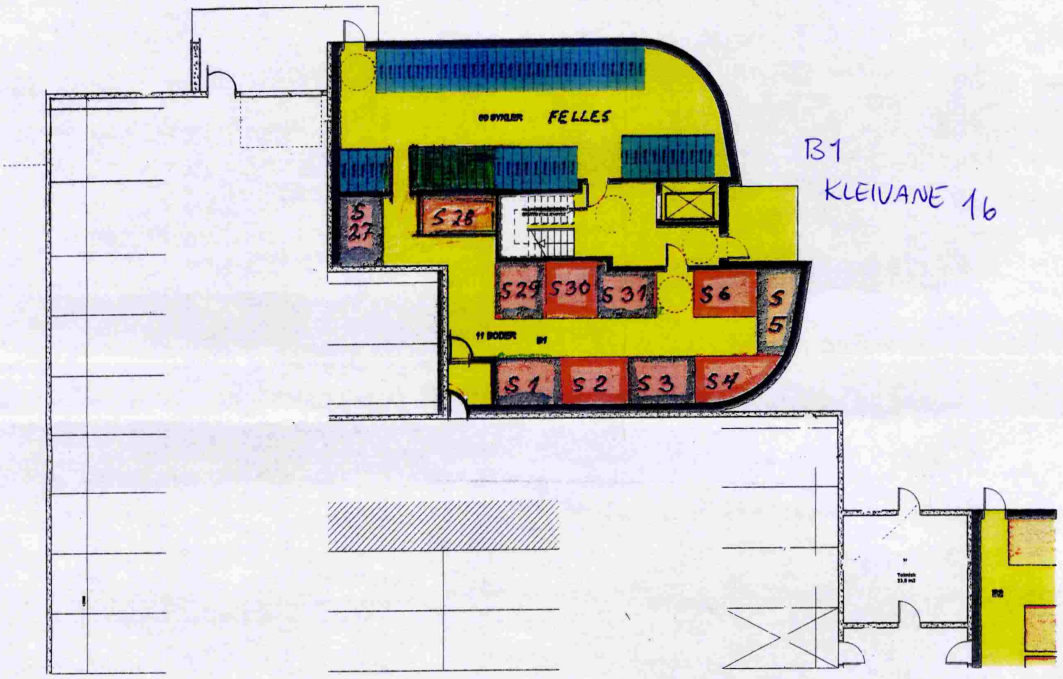
Vår referanse: Seksjonering 2014/8275



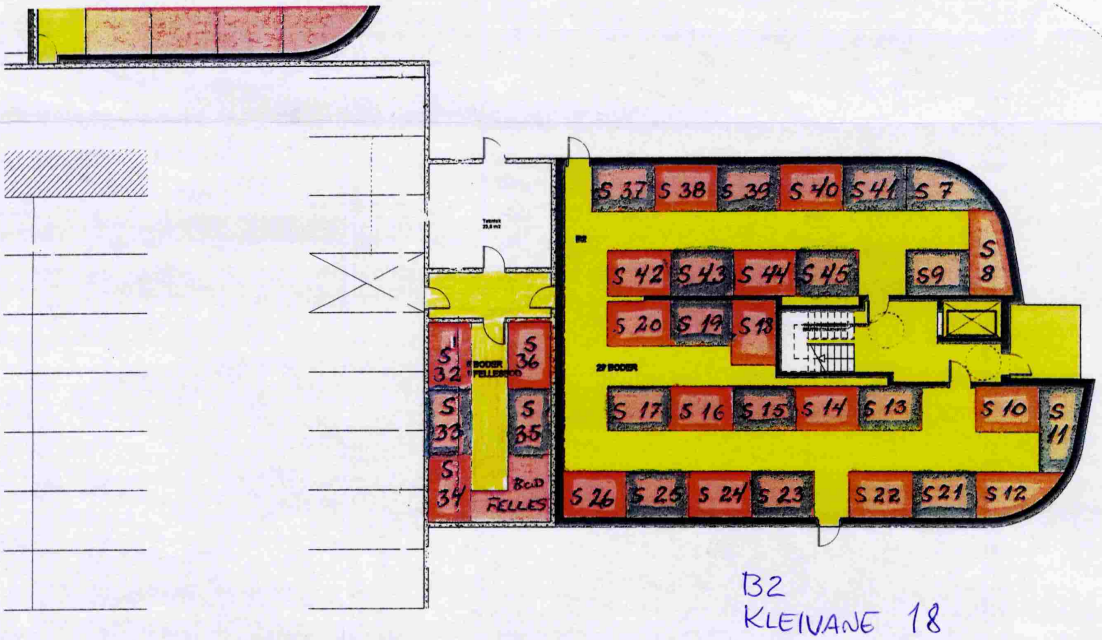

LEILIGHET 6-1-2
102 kvm
LEILIGHET 6-1-1
101 kvm
Seksjon nr. 34
Seksjon nr. 33
SOVEROM
GANG
BAD
BODGARDEROBE
STUE/KJØKKEN
BALKONG
Leiligheter for
ROSSABØ HAVN AS
HAUGESUND KOMMUNE
HELGELAND BREKKE AS
BLOKK 6
1. ETASJEPLAN
10415
B6-10
20/26

Attestert kopi av dok.nr. 2014/1103743/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-12 08:59
Kartverket

KJELLERPLAN



B1
KLEIVANE 16



B2
KLEIVANE 18

SKISSER BODER 06.02.14

REV.	TEKST	DATO:	Sign.

Arkitektkontoret BREKKE HELGELAND BREKKE AS

Leiligheter for
ROSSABØ HAVN AS

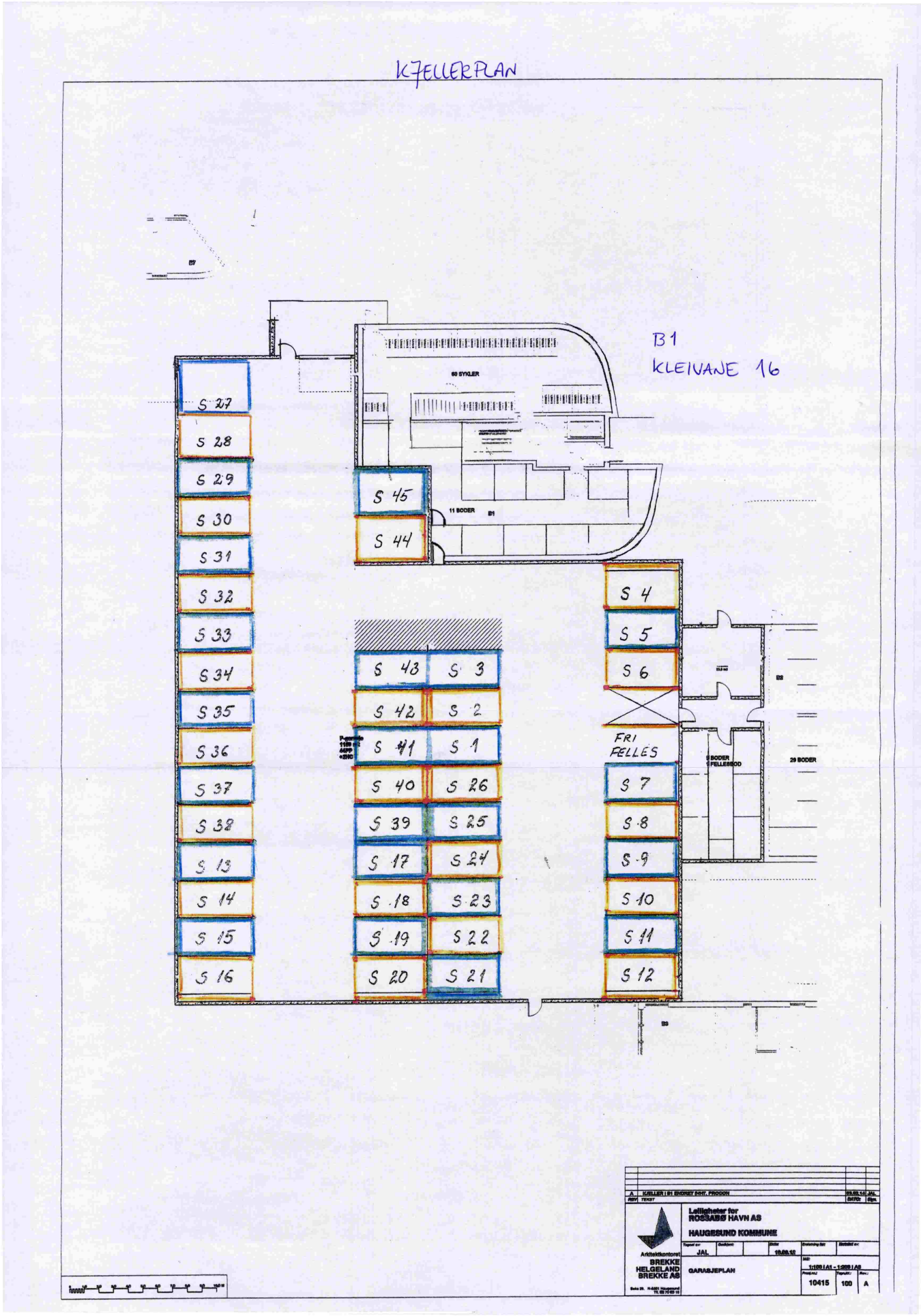
HAUGESUND KOMMUNE

Tegnet av:	Godkjent:		Dato:	Erstatning for:	Erstattet av:
JAL					

Målt:

Prosj.nr.: Tegn.nr.: Rev.:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/110374 3/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-12 08:59



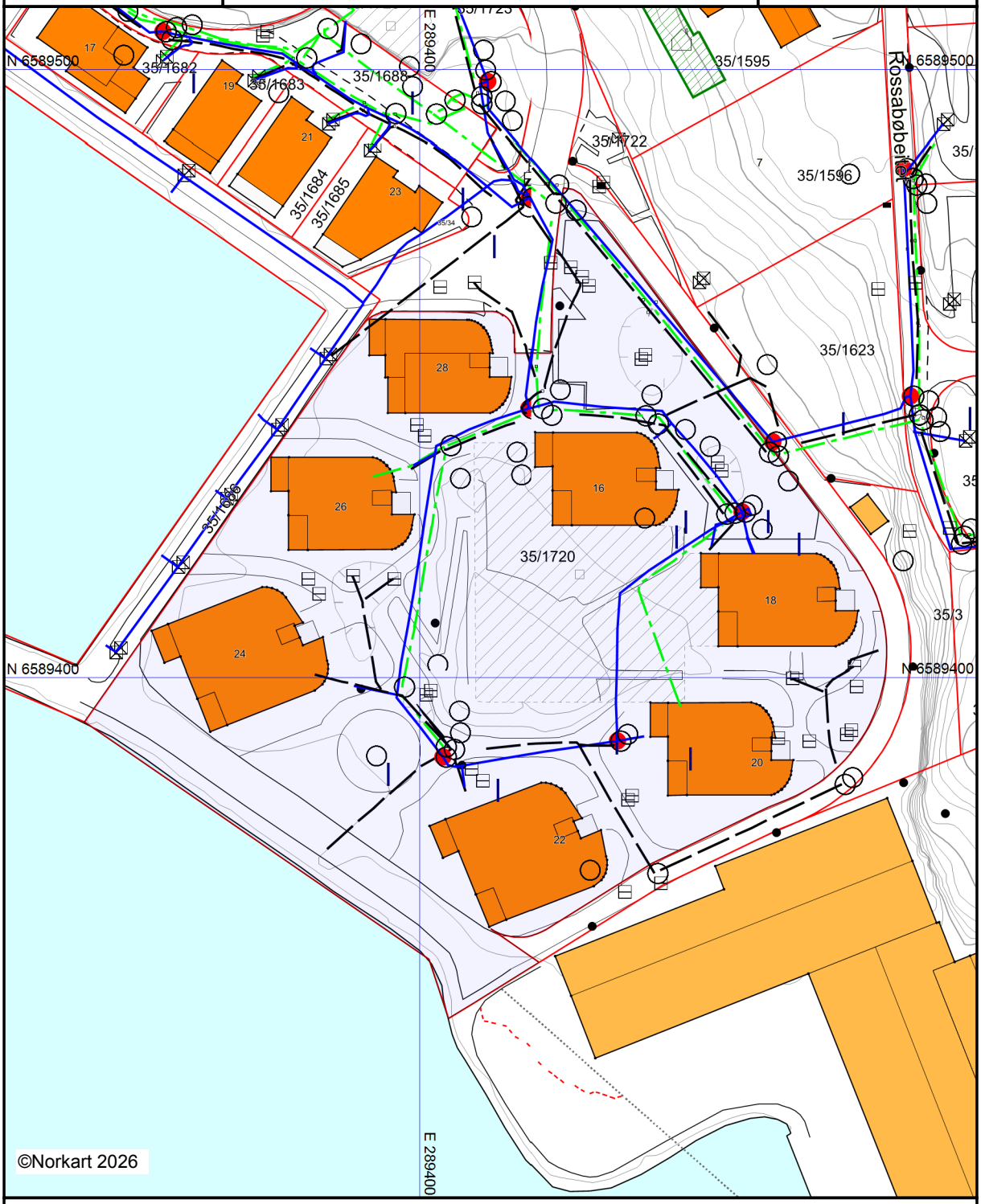
Haugesund kommune

Grunnkart

Eiendom: 35/1720/0/33
Adresse: Kleivane 26
Dato: 14.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon

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

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

- Godkj. Nybygg

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

- Bygning under bakken
- Fiktiv bygningsavgrensning
- Bygningsdelelinje
- Taksprang Bunn
- Bygning - Boligbygg
- Bygning - Andre bygg
- Annen bygning
- Bygning punkt
- Takriss
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

Adresser

- Abc Adressepunkttekst
- Gateadresse

Stedsnavn og andre tekster

- Abc Fritekst

Vann og avløp

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

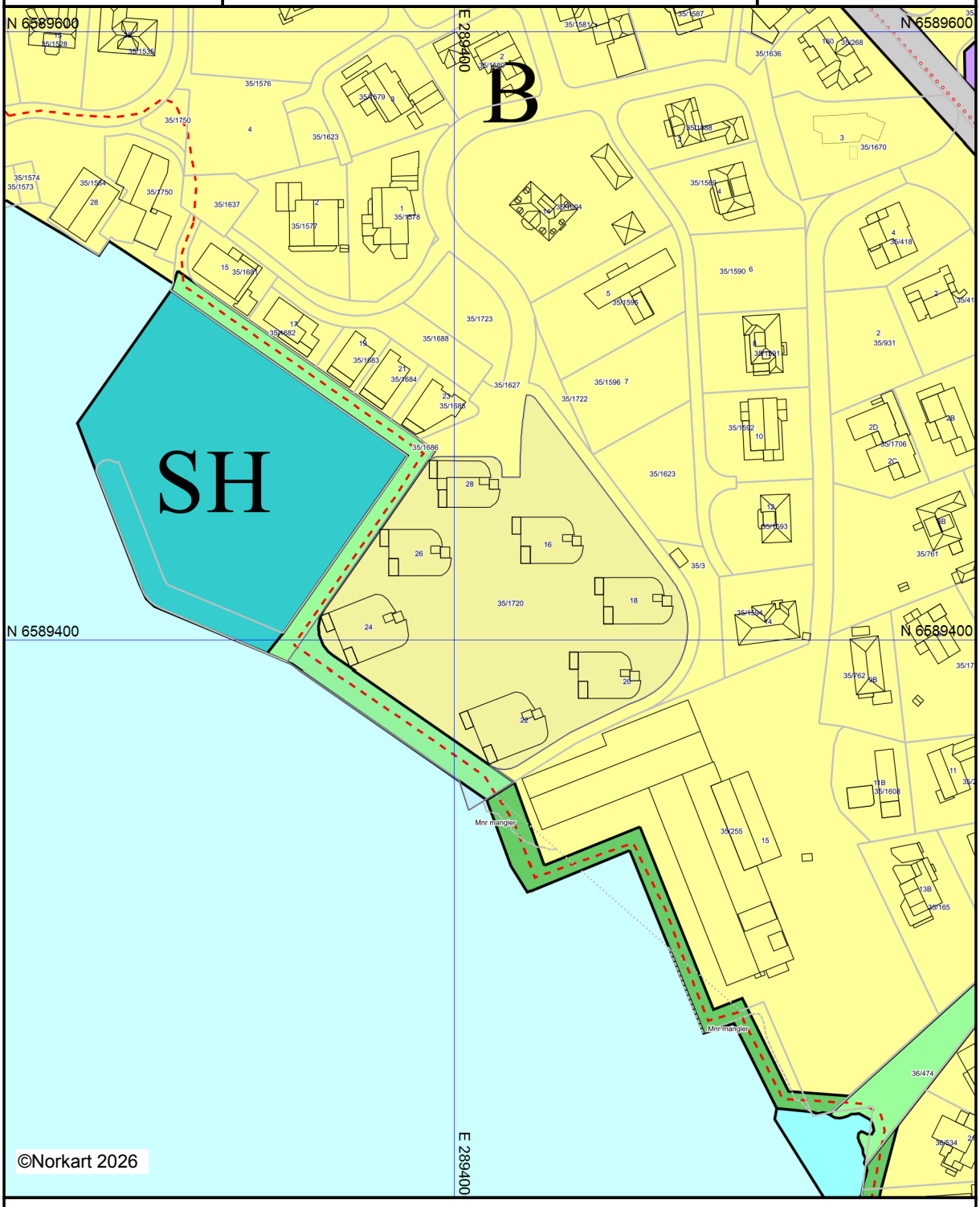
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 35/1720/0/33
Adresse: Kleivane 26
Utskriftsdato: 14.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

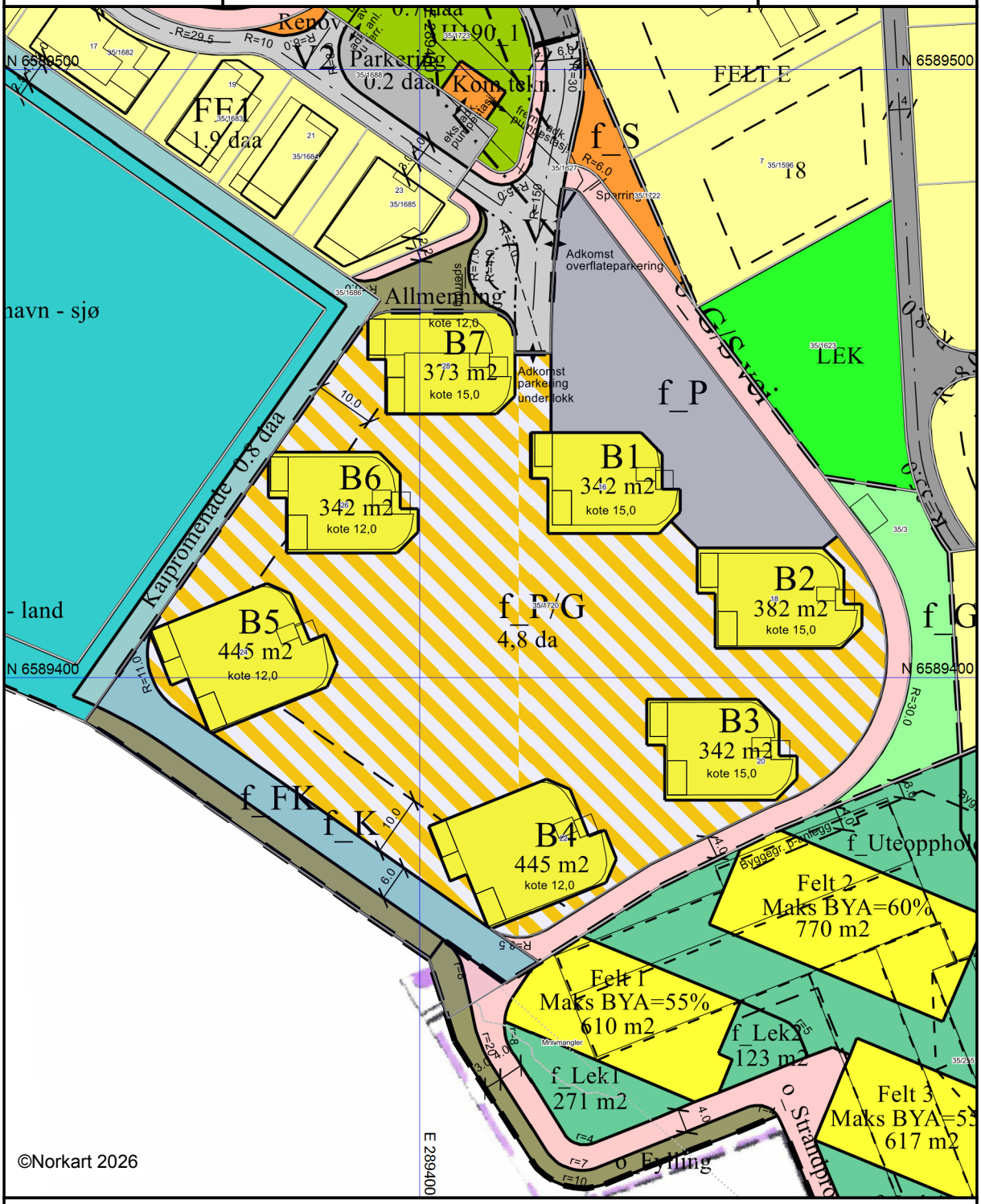
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 35/1720/0/33
Adresse: Kleivane 26
Utskriftsdato: 14.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Anlegg for lek
- Privat veg
- Område for anlegg og drift av kommunaltekr
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Nærmiljøanlegg
- Avløpsanlegg
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kai
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Grønnstruktur
- Friområde
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Havneområde i sjø
- Småbåthavn
- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

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

Utskriftsdato: 14.01.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1106	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	1720	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	33
Adresse	Kleivane 26, 5538 HAUGESUND								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1106plan-kp3
Navn	Kommuneplanens arealdel 2014-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/4196/Kommuneplan%202014-2030%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer_datert%20060417.pdf - https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/10368/Veileder%20for%20uterom%20vedtatt%2009-09-2015.pdf
Delarealer	**Delareal** 846 m^2 **Arealbruk** Friområde,Nåværende
	Delareal 44 m^2 **Arealbruk** Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende
	Delareal 8 676 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	RL1663
Navn	Detaljregulering for Rossabø havn 2
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.10.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/8090/RL1663.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 681 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
	Delareal 1 173 m^2 **Formål** Parkeringsplasser
	Delareal 526 m^2 **Formål** Kai
	Delareal 271 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal
	Delareal 5 m^2 **RPHensynsonenavn** H140_2 **RPSikring** Frisikt
	Delareal 4 822 m^2 **Formål** Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Id	RL1737
Navn	Detaljregulering for Rossabø brygge
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.04.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/4206/RL1737.pdf
Delarealer	**Delareal** 50 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal
	Delareal 30 m^2 **Formål** Gang-/sykkelveg

Haugesund kommune

Ferdigattest
Etter plan- og bygningslova (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10, jf. byggesaksforskrifta (SAK10) §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 21/59620

Ansvarlig søker	**Tiltakshaver**
Arkitektkontoret Brekke Helgeland Brekke AS Postboks 29 5501 HAUGESUND	A Utvik AS Postboks 75 4299 AVALDSNES

Ferdigattest er gitt for

Adresse	**Gårdsnr.**	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
Kleivane 26	35	1720		

Type tiltak/bygning
Leilighetsbygg 6 boenheter

Vedtaksdato	**Vedtaksnr.**
16.09.2021	488/21

Dato for søknad om ferdigattest:	16. september 2021

Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det er gitt tillatelsen for, jf. pbl § 20-3.

Merknader
Det er ikke gitt opplysninger om at det er gjort endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og merknader gitt i tillatelsen. Tidligere skasnummer i Ephorte 12/5925

Sted	**Dato**	**Underskrift**
Haugesund	16.09.2021	Kjetil Husevåg *Dokumentet er godkjent elektronisk.*

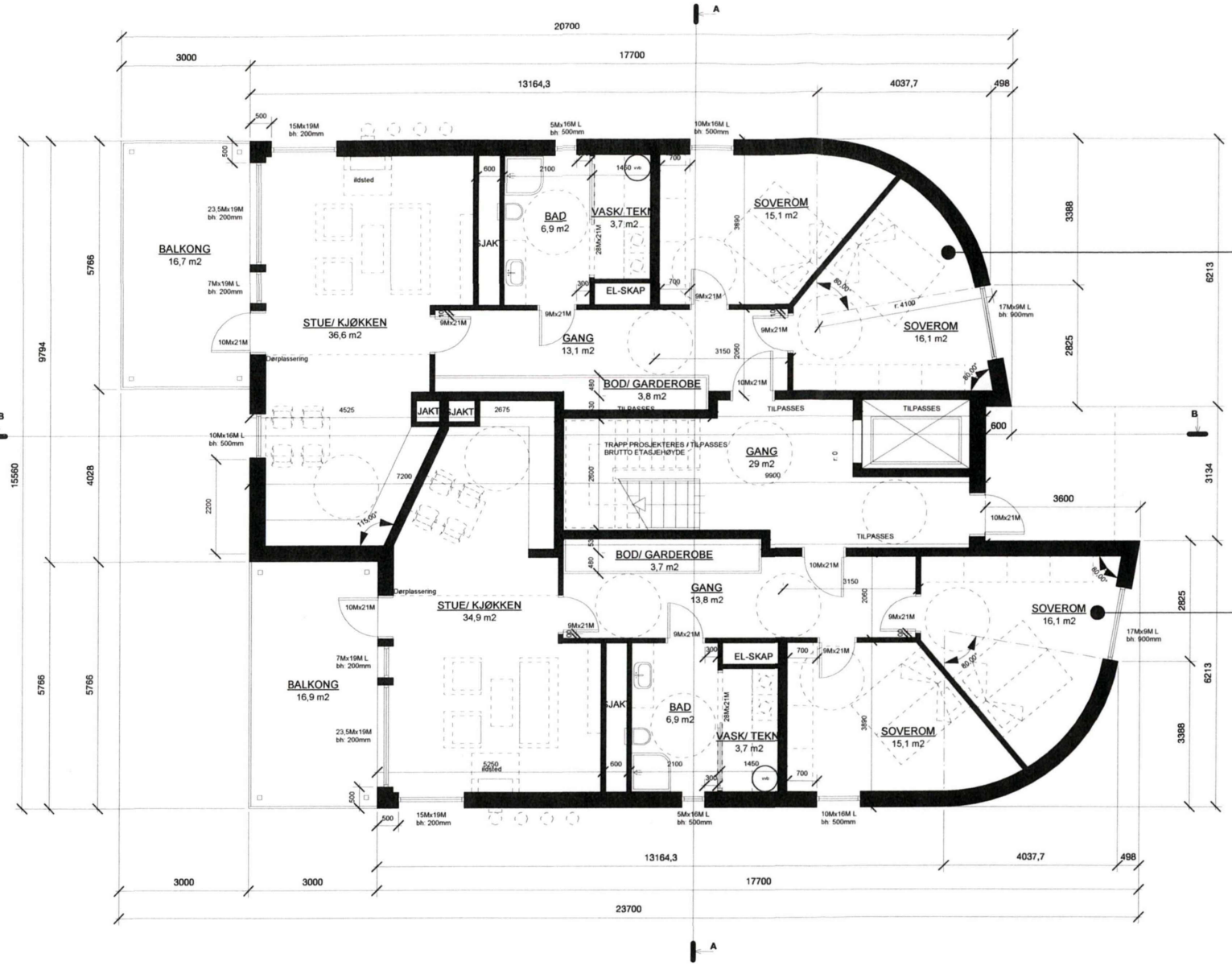
Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

Klagefrist	Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er sendt på e-post eller postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du mottok brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få lengre klagefrist. Dette må i så fall begrunnes.
Innhold i klagen	Du må opplyse om hvilket vedtak du klager på, grunnen til at du klager, hvilke endringer du ønsker, og eventuelt andre opplysninger som kan ha noe å si for vår vurdering av klagen. Klagen må være underskrevet.
Hvem sender du klagen til?	Klagen sender du på e-post til postmottak@haugesund.kommune.no eller i brev til Haugesund kommune, Byggesak og tilsyn, Postboks 2160, 5504 HAUGESUND. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
Klageinstans	Statsforvalteren er klageinstans i noen saker, og kommunens klageutvalg, er klageinstans i andre saker. Dersom saken går til en klageinstans, vil du få konkret beskjed om hvilken instans det er.
Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning	Med noen unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finner du i §§ 18 og 19 i forvaltningsloven. Har du behov for veiledning, ta kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.
Kostnadene med klagesaken	Hvis vedtaket blir endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket større kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, f.eks. til advokathjelp. Hvis det trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekning av saksomkostninger må fremmes innen tre uker etter at det nye vedtaket ble gjort kjent for deg.
Klage til sivilombudsmannen	Hvis du mener at du er urettferdig behandlet av den offentlige forvaltningen, kan du sende inn en klage til Sivilombudsmannen. Sivilombudsmannen kan ikke endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort feil eller noe er forsømt. Dette gjelder ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd (regjeringen). Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.



Haugesund kommune
TEKNISK FORVALTNING

Vedtak 13/5

REV.	TEKST	DATO	Sign.
A	RAMMESØKNAD	23.08.12	JAL

Arkitektkontoret
BREKKE HELGELAND BREKKE AS
Boks 29 N-5501 Haugesund
Tlf. 52 70 06 10

Leiligheter for
ROSSABØ HAVN AS

HAUGESUND KOMMUNE

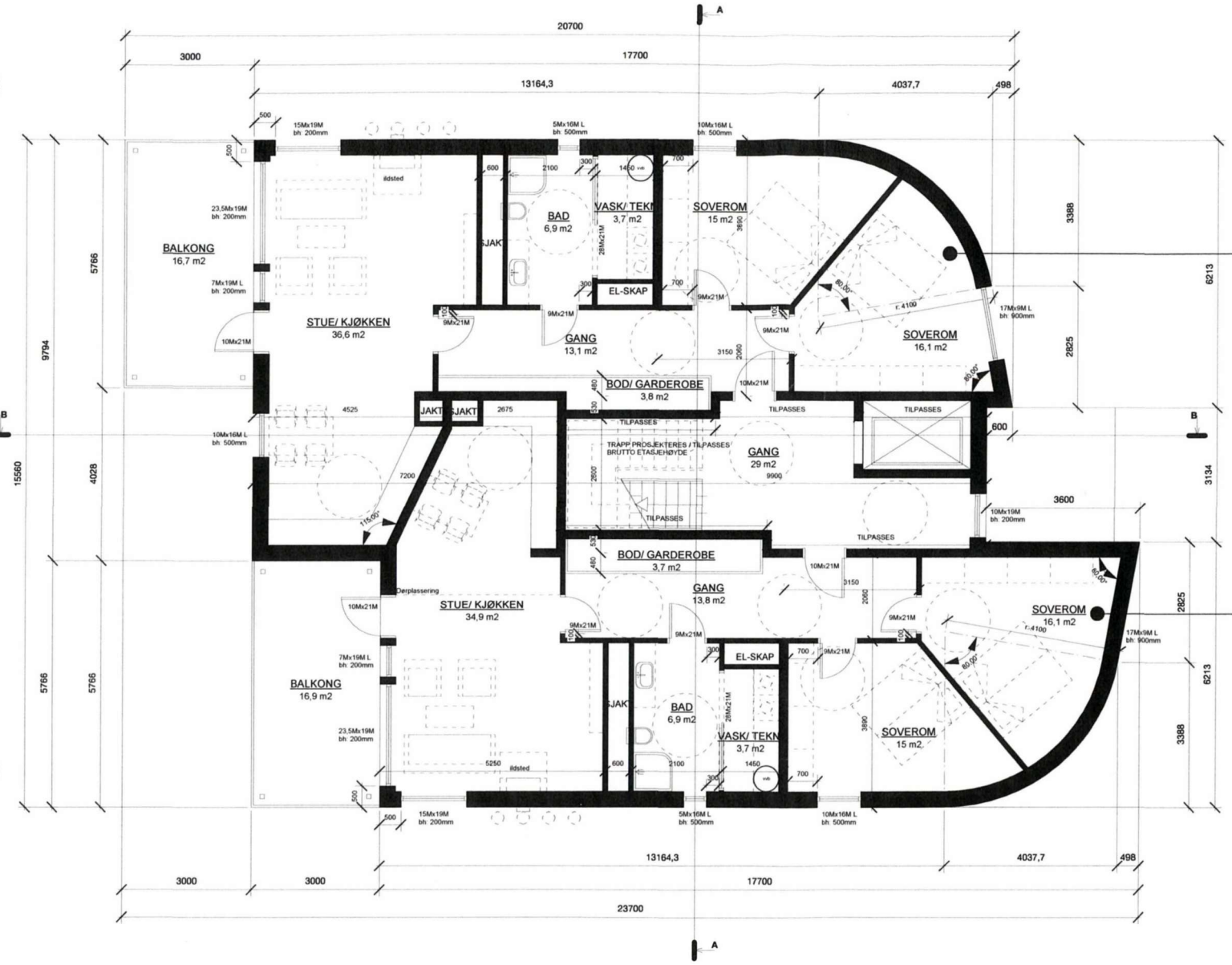
Tegnet av:	Godkjent:	Dato:	Erstatning for:	Erstattet av:
JAL		16.05.12		

BLOKK 6

1. ETASJEPLAN

M/A: 1:100 i A3

Prosj.nr.:	Tegn.nr.:	Rev.:
10415	B6-101	A



Haugesund kommune
TEKNISK FORVALTNING
Saksnr.: J.nr.:
Vedtak 13/5

REV.	TEKST	DATO:	Sign.
A	RAMMESØKNAD	23.08.12	JAL

Arkitektkontoret
BREKKE HELGELAND BREKKE AS
Boks 29 N-5501 Haugesund
Tlf. 52 70 06 10

Leiligheter for
ROSSABØ HAVN AS

HAUGESUND KOMMUNE

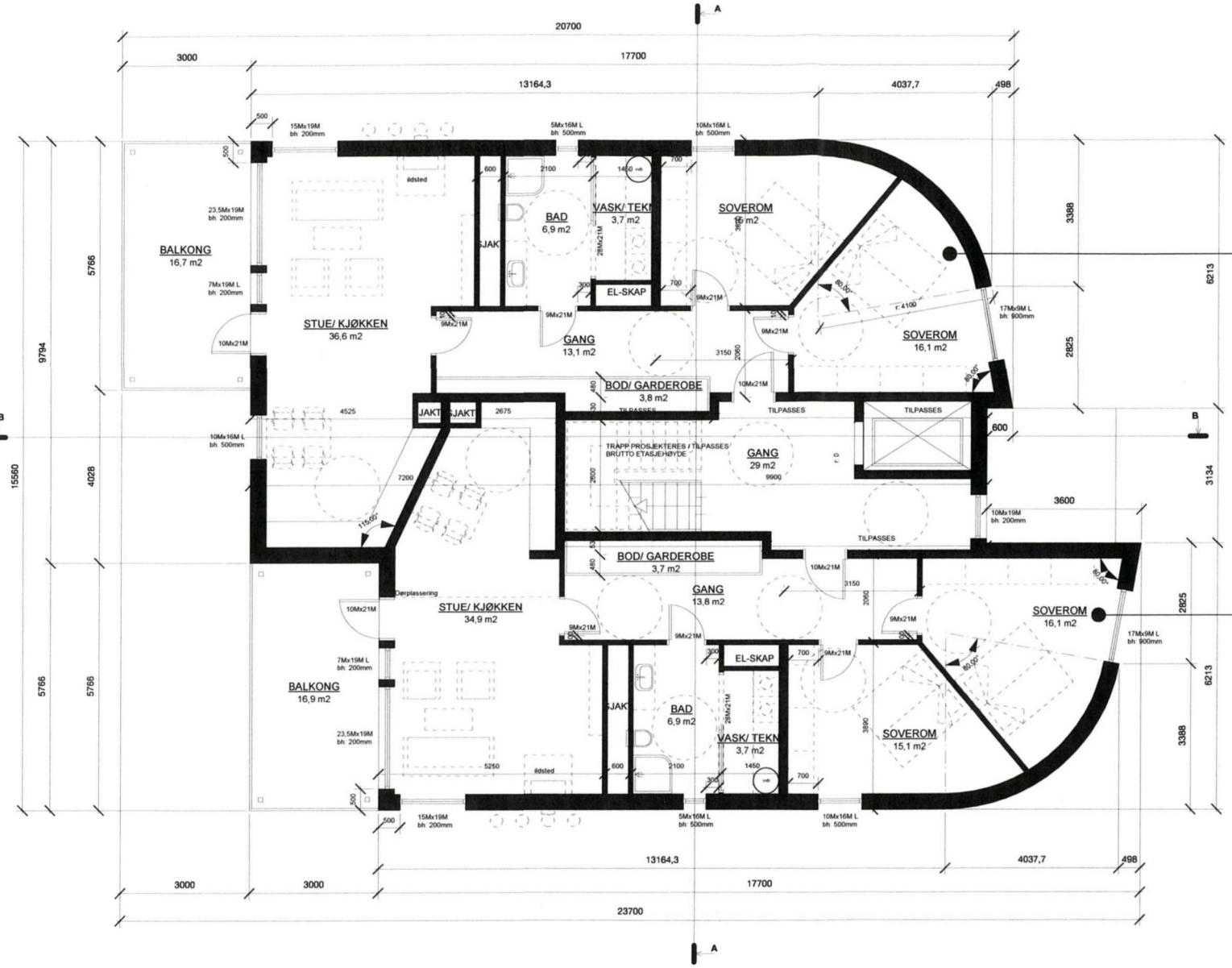
Tegnet av:	Godkjent:		Dato:	Erstatning for:	Erstattet av:
JAL			16.05.12		

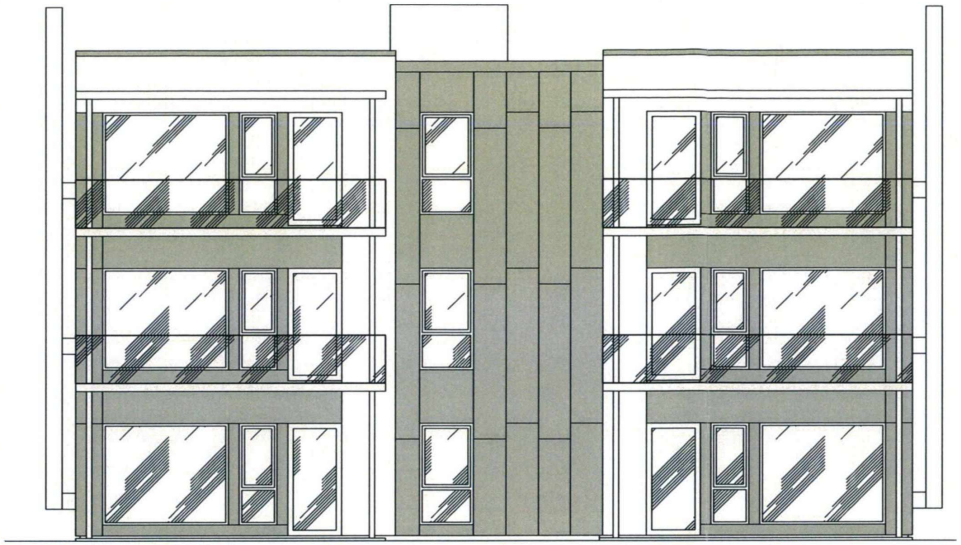
BLOKK 6

2. ETASJEPLAN

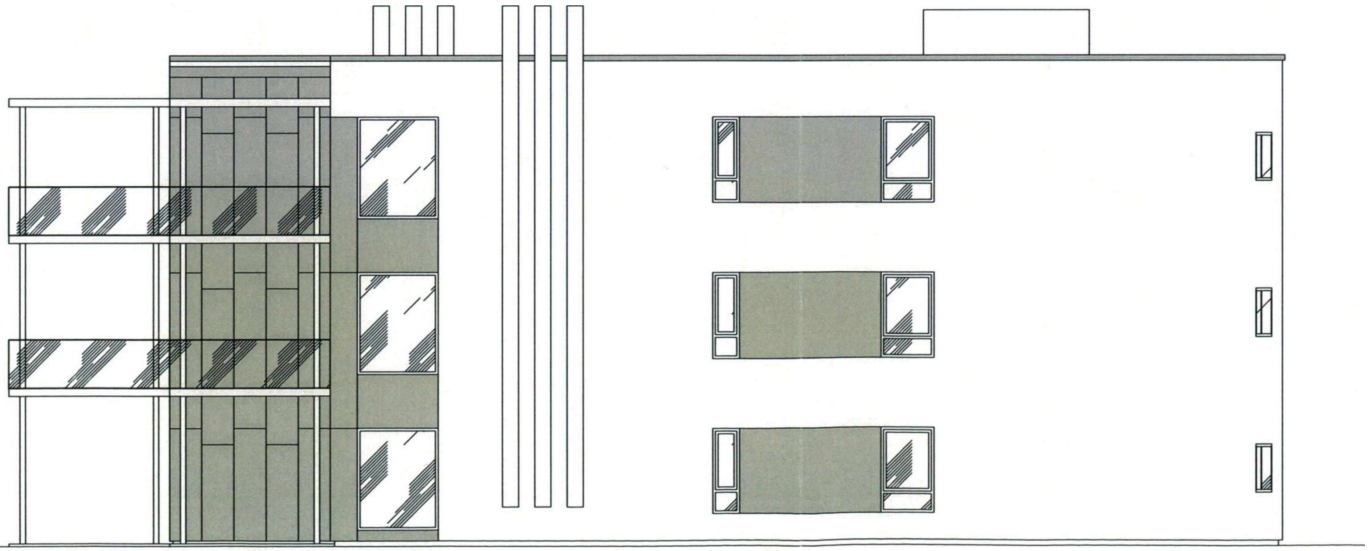
Mål: 1:100 i A3

Prosj.nr.:	Tegn.nr.:	Rev.:
10415	B6-102	A


20700
3000
17700
13164,3
4037,7
498
LEILIGHET 6-3-2
102 kvm
LEILIGHET 6-3-1
101 kvm
BALKONG
16,7 m2
STUE/ KJØKKEN
36,6 m2
BAD
6,9 m2
VASK/ TEKN
3,7 m2
EL-SKAP
GANG
13,1 m2
SOVEROM
16,1 m2
BOD/ GARDEROBE
3,8 m2
TRAPP PROSJEKTERES / TILPASSES
BRUTTO ETASJEHØYDE
GANG
29 m2
BOD/ GARDEROBE
3,7 m2
GANG
13,8 m2
STUE/ KJØKKEN
34,9 m2
SOVEROM
16,1 m2
BALKONG
16,9 m2
BAD
6,9 m2
VASK/ TEKN
3,7 m2
SOVEROM
15,1 m2
TILPASSES
Derplassering
ildsted
15560
9794
5766
4028
3388
6213
2825
3134
3600
23700
Haugesund kommune
TEKNISK FORVALTNING
Vedtak 13/5
A RAMMESØKNAD 23.08.12 JAL
REV. TEKST DATO: Sign.
Arkitektkontoret
BREKKE HELGELAND BREKKE AS
Leiligheter for
ROSSABØ HAVN AS
HAUGESUND KOMMUNE
Tegnet av: JAL
Dato: 16.05.12
BLOKK 6
3. ETASJEPLAN
M<: 1:100 i A3
Prosj.nr.: 10415
Tegn.nr.: B6-103
Rev.: A



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR

Haugesunn kommune
TEKNISK FORVALTNING
Saksnr.: J.nr.:
Vedtak 13/5

REV.	TEKST	DATO:	Sign.
A	RAMMESØKNAD	23.08.12	JAL

Arkitektkontoret
BREKKE HELGELAND BREKKE AS
Boks 29. N-5501 Haugesund
Tlf. 52 70 08 10

Leiligheter for
ROSSABØ HAVN AS

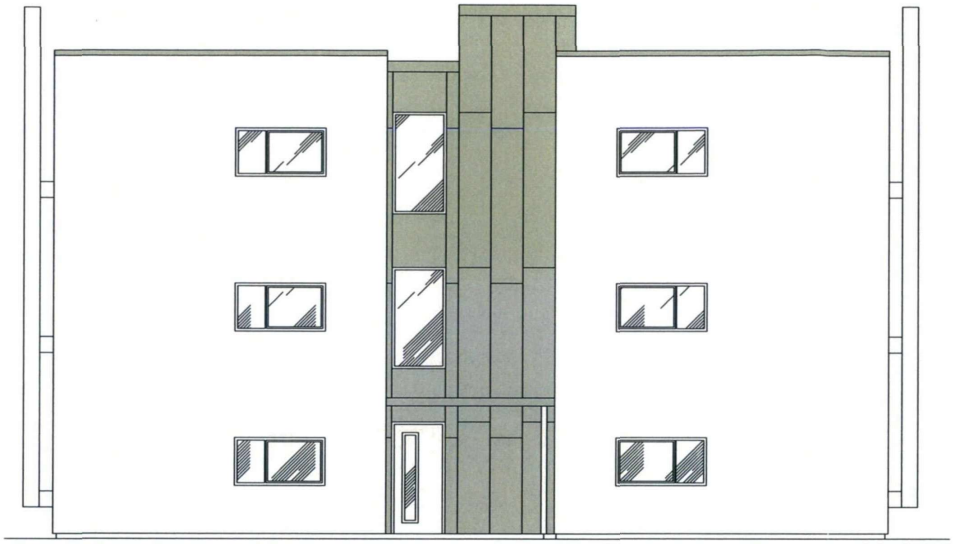
HAUGESUND KOMMUNE

Tegnet av:	Godkjent:	Dato:	Erstatning for:	Erstattet av:
JAL		16.05.12		

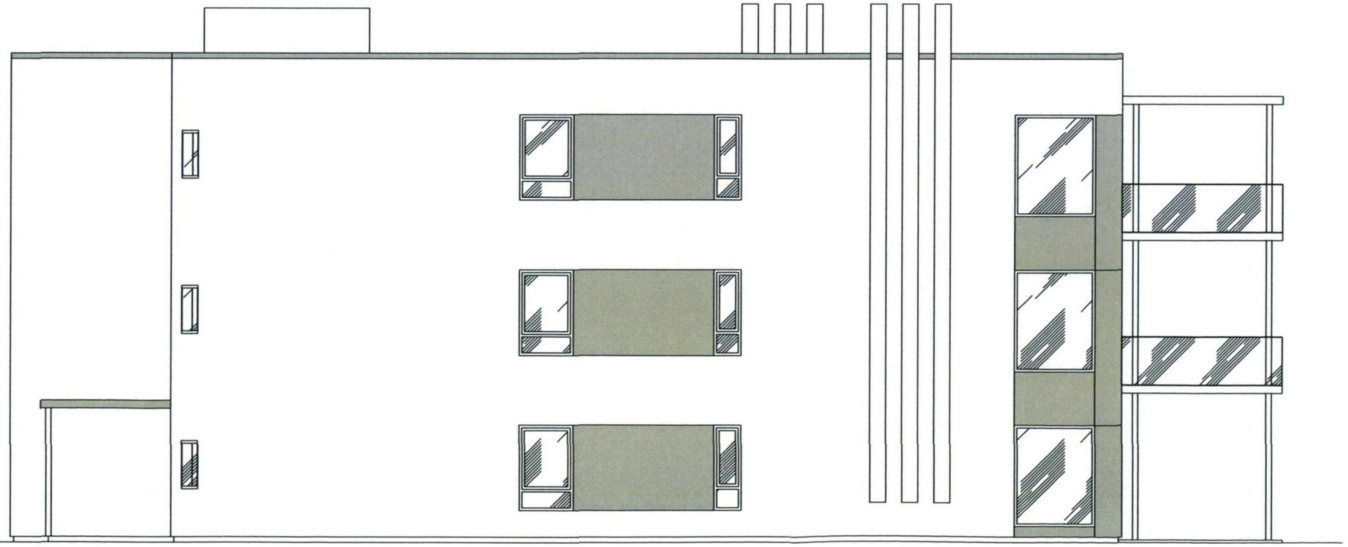
BLOKK 6

FASADER 1

Målestokk:	Prosj.nr.:	Tegn.nr.:	Rev.:
1:100 i A3	10415	B6-351	A



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

Haugesunn kommune
TEKNISK FORVALTNING
Mott.:
Vedtak 13/5
Jnr.:

REV.	TEKST	DATO:	Sign.
A	RAMMESØKNAD	23.06.12	JAL

Arkitektkontoret
BREKKE HELGELAND BREKKE AS
Boks 29. N-5501 Haugesund
Tlf. 52 70 08 10

Leiligheter for
ROSSABØ HAVN AS

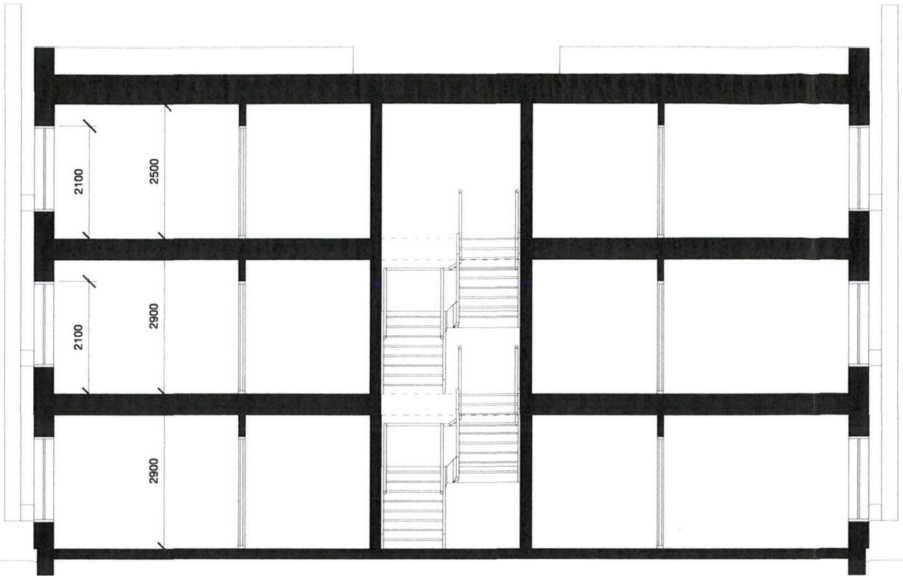
HAUGESUND KOMMUNE

Tegnet av:	Godkjent:		Dato:	Erstatning for:	Erstatter av:
JAL			16.05.12		

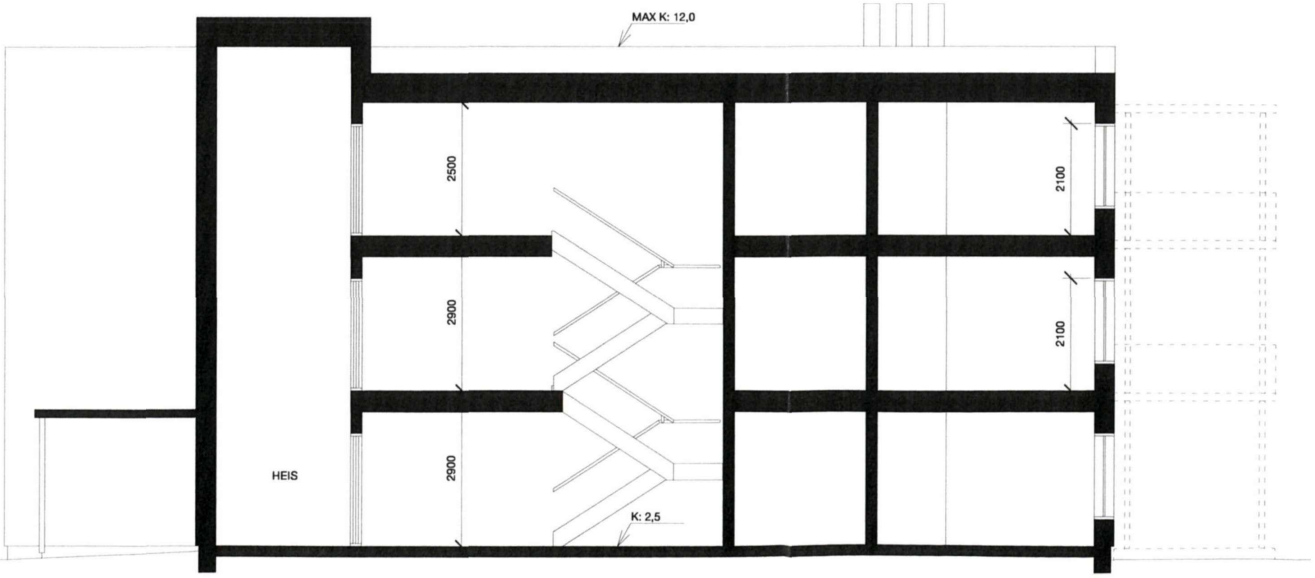
BLOKK 6

FASADER 2

M/F:	Prosj.nr.:	Tegn.nr.:	Rev.:
1:100 i A3	10415	B6-352	A



TVERRSNITT
A-A



LENGDESNITT
B-B



Haugesund kommune
TEKNISK FORVALTNING
Vedtak 13/5

REV.	TEKST	DATO	Sign
A	RAMMESØKNAD	23.08.12	JAL

Arkitektkontoret
BREKKE HELGELAND BREKKE AS
Bokn 29. N-5501 Haugesund
Tlf. 52 70 08 10

Leiligheter for
ROSSABØ HAVN AS

HAUGESUND KOMMUNE

Tegnet av:	Godkjent:	Dato:	Erstatning for:	Erstattet av:
JAL		27.06.12		

BLOKK 6

SNITT

Målestokk:	Tegn.nr.:	Rev.:
1:100 i A3		
Prosj.nr.: 10415	B6-353	A

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 35, Bruksnr 1720, Seksjonsnr 33	**Kommune:**	1106	Haugesund
Adresse:				
Veiadresse:	Kleivane 26, gatenr 1195	**Grunnkrets:**	101	Rossabønakken
(fra bruksenhet)	5538 Haugesund	**Valgkrets:**	1	Håvåsen
Oppdatert:	26.11.2014	**Kirkesogn:**	6050201	Rossabø
		Tettsted:	4532	Haugesund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	15.12.2014	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	101/5 323
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	9 566,7 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	02.11.2014	Etablert/Endret	1106/35/1720	0,0
	Matrikkelført:	11.12.2014	Etablert/Endret	1106/35/1720/0/1	0,0
			Etablert/Endret	1106/35/1720/0/2	0,0
			Etablert/Endret	1106/35/1720/0/3	0,0
			Etablert/Endret	1106/35/1720/0/4	0,0
			Etablert/Endret	1106/35/1720/0/5	0,0
			Etablert/Endret	1106/35/1720/0/6	0,0
			Etablert/Endret	1106/35/1720/0/7	0,0
			Etablert/Endret	1106/35/1720/0/8	0,0
			Etablert/Endret	1106/35/1720/0/9	0,0
			Etablert/Endret	1106/35/1720/0/10	0,0
			Etablert/Endret	1106/35/1720/0/11	0,0
			Etablert/Endret	1106/35/1720/0/12	0,0
			Etablert/Endret	1106/35/1720/0/13	0,0
			Etablert/Endret	1106/35/1720/0/14	0,0
			Etablert/Endret	1106/35/1720/0/15	0,0
			Etablert/Endret	1106/35/1720/0/16	0,0
			Etablert/Endret	1106/35/1720/0/17	0,0
			Etablert/Endret	1106/35/1720/0/18	0,0
			Etablert/Endret	1106/35/1720/0/19	0,0
			Etablert/Endret	1106/35/1720/0/20	0,0
			Etablert/Endret	1106/35/1720/0/21	0,0
			Etablert/Endret	1106/35/1720/0/22	0,0
			Etablert/Endret	1106/35/1720/0/23	0,0
			Etablert/Endret	1106/35/1720/0/24	0,0
			Etablert/Endret	1106/35/1720/0/25	0,0
			Etablert/Endret	1106/35/1720/0/26	0,0
			Etablert/Endret	1106/35/1720/0/27	0,0
			Etablert/Endret	1106/35/1720/0/28	0,0
			Etablert/Endret	1106/35/1720/0/29	0,0
			Etablert/Endret	1106/35/1720/0/30	0,0
			Etablert/Endret	1106/35/1720/0/31	0,0
			Etablert/Endret	1106/35/1720/0/32	0,0
			Etablert/Endret	1106/35/1720/0/33	0,0
			Etablert/Endret	1106/35/1720/0/34	0,0
			Etablert/Endret	1106/35/1720/0/35	0,0
			Etablert/Endret	1106/35/1720/0/36	0,0
			Etablert/Endret	1106/35/1720/0/37	0,0
			Etablert/Endret	1106/35/1720/0/38	0,0
			Etablert/Endret	1106/35/1720/0/39	0,0
			Etablert/Endret	1106/35/1720/0/40	0,0
			Etablert/Endret	1106/35/1720/0/41	0,0
			Etablert/Endret	1106/35/1720/0/42	0,0
			Etablert/Endret	1106/35/1720/0/43	0,0
			Etablert/Endret	1106/35/1720/0/44	0,0
			Etablert/Endret	1106/35/1720/0/45	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kleivane 26	H0101	Bolig	101,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	307,0	Rammetillatelse:	02.01.2013
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	609,0	Igangset.till.:	05.06.2013
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	16.09.2021
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	609,0	Midl. brukstil.:	15.12.2014
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	6
Bygningsnr:	300348213			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2		203,0		203,0				
H02	2		203,0		203,0				
H03	2		203,0		203,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



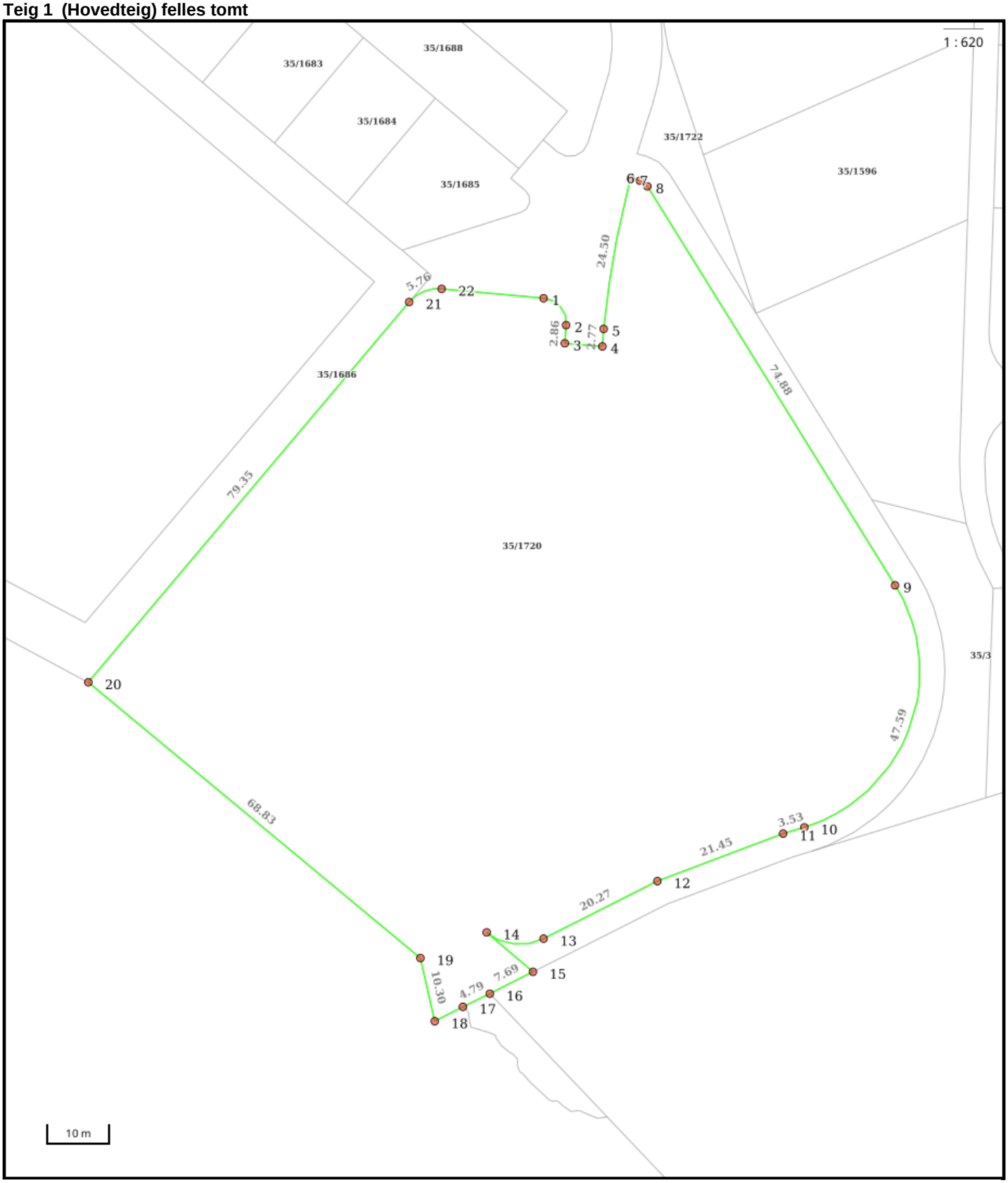
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 9 566,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 589 460,32	289 411,60	6,28m	Beregnet	10	4,00	Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 589 456,32	289 415,60	2,86m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Asfaltspiker
3	6 589 453,46	289 415,60	6,00m	Beregnet	10		Mur	Nei	Borehull
4	6 589 453,46	289 421,60	2,77m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 589 456,23	289 421,60	24,50m	Beregnet	10	147,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 589 480,62	289 423,64	1,59m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 589 480,36	289 425,21	1,49m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 589 479,59	289 426,48	74,88m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 589 419,81	289 471,57	47,59m	Beregnet	10	26,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 589 380,07	289 460,62	3,53m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 589 378,74	289 457,35	21,45m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 589 369,42	289 438,03	20,27m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 589 358,66	289 420,85	9,70m	Beregnet	10	8,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 589 358,76	289 411,67	9,69m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 589 353,20	289 419,61	7,69m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 589 349,15	289 413,07	4,79m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
17	6 589 346,63	289 409,00	5,08m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
18	6 589 343,95	289 404,69	10,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 589 353,75	289 401,53	68,83m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 589 392,75	289 344,82	79,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 589 457,76	289 390,32	5,76m	Beregnet	10	6,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 589 460,32	289 395,24	16,36m	Beregnet	10		Fjell	Nei	Borehull

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

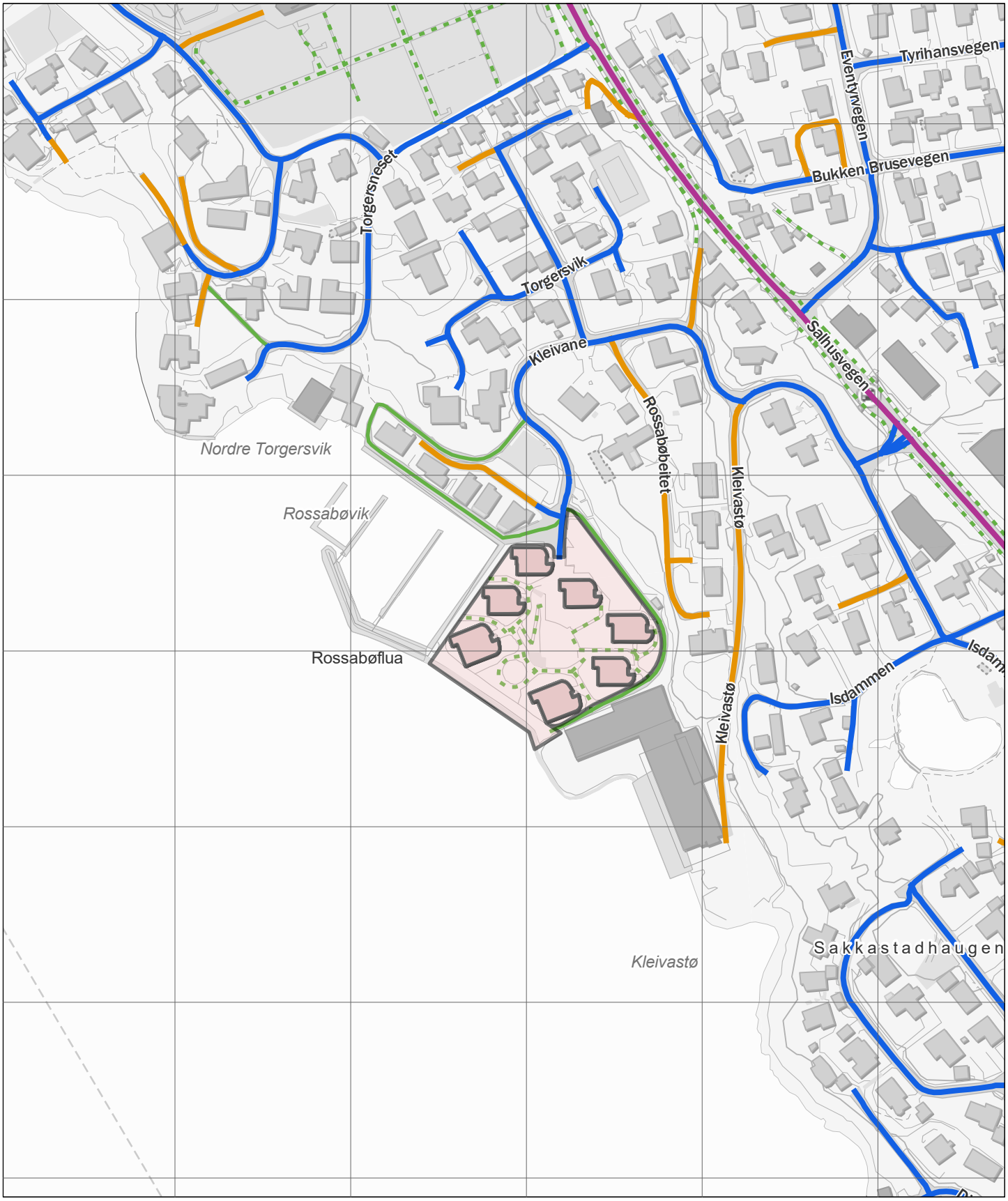
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Haugesund
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 35/1720/0/33
Adresse: Kleivane 26, 5538 HAUGESUND

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 14/01/2026



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

Nabolagsprofil

Kleivane 26 - Nabolaget Rossabønakken/Søllerødfeltet - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre

Offentlig transport

Eventyrvegen Linje 209, 210, X210, N288	6 min 0.5 km
Norheim terminal Totalt 11 ulike linjer	5 min 2.6 km
Haugesund bussterminal Totalt 19 ulike linjer	8 min 3.8 km
Haugesund hurtigbåtkai Linje 700	8 min 3.6 km
Garpaskjær ferjekai Linje 350	10 min 4.3 km

Skoler

Lillesund skole (1-7 kl.) 405 elever, 20 klasser	6 min 2.5 km
Rossabø skole (1-7 kl.) 296 elever, 14 klasser	7 min 2.9 km
Brakahaug skole (1-7 kl.) 163 elever, 8 klasser	7 min 3.5 km
Hauge skole (1-10 kl.) 363 elever, 22 klasser	10 min 4.3 km
Håvåsen skole (8-10 kl.) 420 elever, 16 klasser	20 min 1.7 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	16 min 1.4 km
Haugaland videregående skole 815 elever	7 min 3.3 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

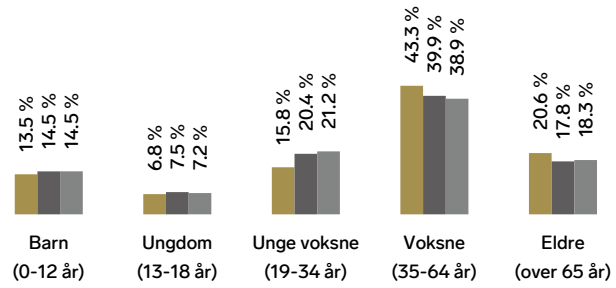
Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rossabønakken/Søllerødfel...	1 531	719
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Bjørgene barnehage (0-5 år) 84 barn	14 min 1.2 km
Amanda barnehage (1-5 år) 60 barn	19 min 1.6 km
Haugaland idrettsbarnehage (0-5 år) 72 barn	19 min 1.7 km

Dagligvare

Kiwi Salhusvegen PostNord	13 min 1.1 km
Coop Extra Austmannaveien PostNord	18 min 1.5 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Støynivået
Lite støynivå 88/100

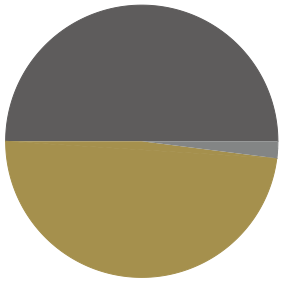
Trafikk
Lite trafikk 85/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 81/100

Sport

Pernillevegen Balløkke Ballspill	12 min 1 km
Hellandsmarka balløkke Ballspill	12 min 1 km
Liv & Lyst treningssenter	12 min
Haugesund Aerobic & Tr.senter avd. K...	5 min

Boligmasse

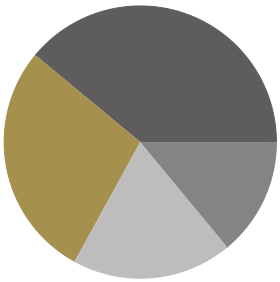


- 48% enebolig
- 50% blokk
- 2% annet

Varer/Tjenester

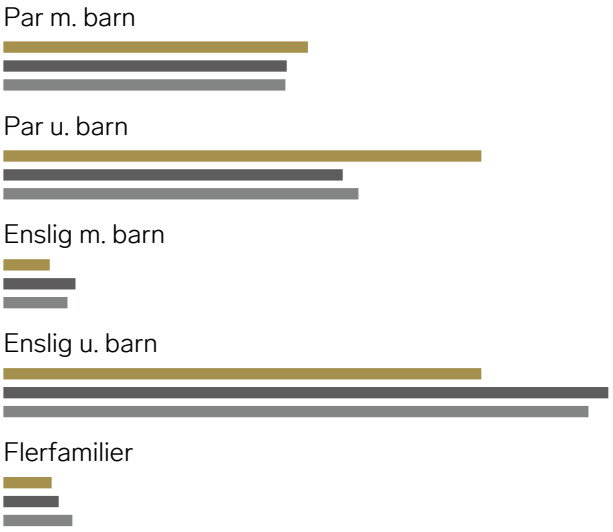
Oasen Storsenter	6 min
Apotek 1 Spannavegen	23 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 28% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 19% 16-18 år

Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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





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