Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

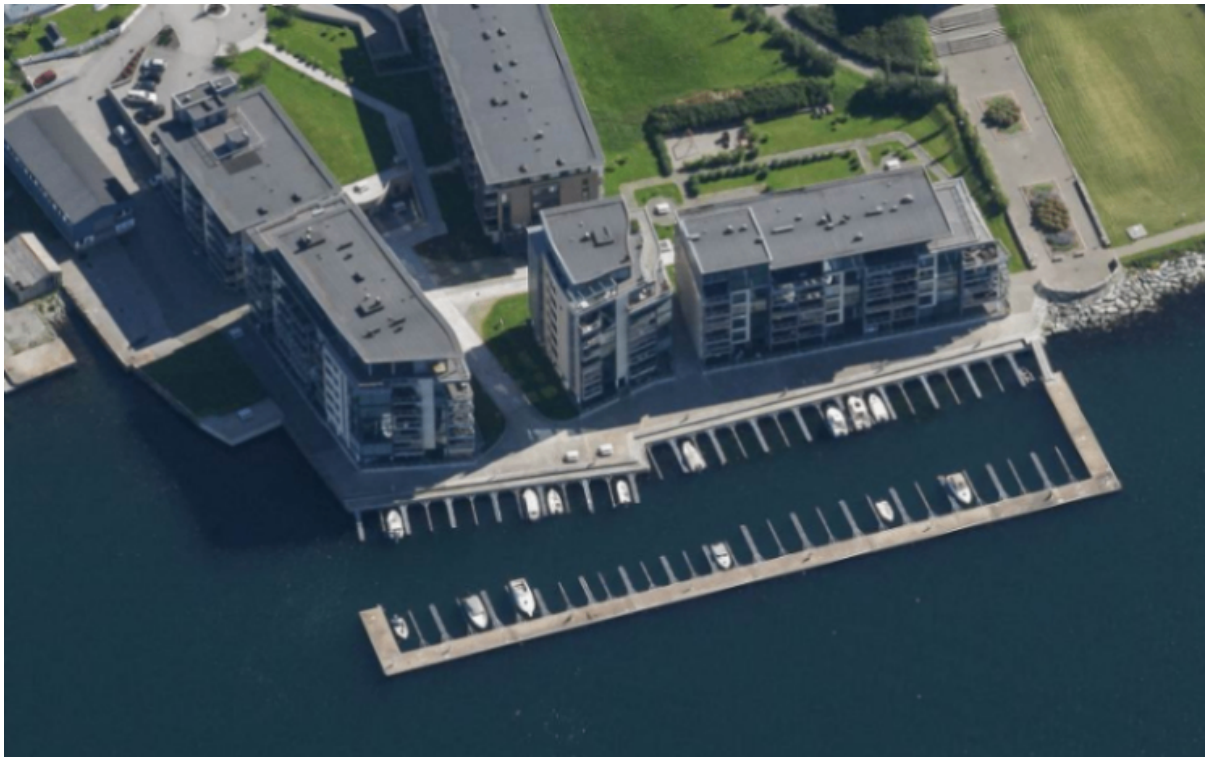
Smedasundet 20, 5529 HAUGESUND

HAUGESUND kommune

gnr. 35, bnr. 1660

Andelsnummer 35

Sum areal alle bygg: BRA: 143 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 03.12.2025 **Rapportdato:** 09.12.2025 **Oppdragsnr.:** 20474-3135 **Referansenummer:** NX6361

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

TM Taksering AS

MESTER

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

Norsk takst

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

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

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

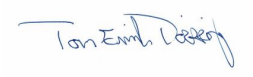
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får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

TM Taksering AS

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

Medlem av Norsk takst

Rapportansvarlig



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

Norsk takst

TM Taksering AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere enheter oppført i 2007.
Dette bygget er i all hovedsak oppført i betong. Dette gjelder også for etasjeskiller.

Tilstanden på boligen fremstår som god. Det må allikevel påregnes normalt vedlikehold.

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

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

Denne rapporten MÅ leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Vinduer i tre med tre/alu-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Ytterdører i god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.
Altan i betong. Fliser - Inneglasset.
Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan for fellesdeler av bygget.

INNVENDIG Gå til side

Det er parkett på gulv i denne boligen. Det er malte bygningsplater på vegger og i himlinger. Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje.
Etasjeskiller i betong.
Denne boligen ligger i område hvor det historisk er usikker radon stråling. iht. til kart fra Norges geologiske undersøkelse.
Innvendige dører i god utførelse. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Enkelte bruksmerker og mindre skjevheter må påregnes på bygningsdeler som utsettes for daglig slitasje.

VÅTROM Gå til side

Bad(hoved)
Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift, men aktuell forskrift er TEK97. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.
Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet er derfor i ferd med og oppnå alder hvor generell oppgradering vil være naturlig.
Det er fliser på vegger og malte plater i himlinger.
Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er inntil 17mm fall til sluk på dette gulvet.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjiktet på befaringsdagen.
Det er synlig membran i sluk. Dette er de beste indikasjoner på at rommet er bygget etter gjeldende anbefalinger for byggeåret.
Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.
Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.
Det er felles avtrekk i bygget. Spalte under dør for tilluft.
Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg.
Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

Bad(gjest)
Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift, men aktuell forskrift er TEK97. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.
Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet er derfor i ferd med og oppnå alder hvor generell oppgradering vil være naturlig.
Det er fliser på vegger og malte plater i himlinger.
Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 23mm fall til sluk på dette gulvet.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjiktet på befaringsdagen.
Det er synlig membran i sluk. Dette er de beste indikasjoner på at rommet er bygget etter gjeldende anbefalinger for byggeåret.
Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.
Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.
Det er felles avtrekk i bygget. Spalte under dør for tilluft.
Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg.
Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

Vaskerom
Dette våtrommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift, men aktuell forskrift er TEK97. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette våtrommet på befaringsdagen.
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.
Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet er derfor i ferd med og oppnå alder hvor generell oppgradering vil være naturlig.
Det er malte bygningsplater på veggene og i himling.
Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 26mm fall til sluk på dette gulvet.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjiktet på befaringsdagen.
Det er synlig membran i sluk. Dette er de beste indikasjoner på at rommet er bygget etter gjeldende anbefalinger for byggeåret.
Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.
Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.
Det er felles avtrekk i bygget. Spalte under dør for tilluft.
Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg.
Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

KJØKKEN Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon.
Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/frys, platetopp og stekeovn.
Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i generelt god stand.
Noe skader og bruksmerker må påregnes på utstyr som utsettes for daglig slitasje.
Det er i dag anbefalt med lekkasjesikring og komfyrvakt på kjøkken.
Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannskadesikkert rør i rør system. Det er synlig avløp fra skap med utløp i vegg i rom med sluk.
Tilgjengelige avløpsrør er i plast.
Boligen er naturlig og mekanisk ventilering som var normalt for oppføringstidspunktet.
Det er installert luft/luft varmepumpe i denne boligen.
Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.
Automatsikringer og AMS strømmåler. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Brannvarslere og slukke apparat. Det er også sprinkleranlegg i bygget.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Fellesområder som er pent opparbeidet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

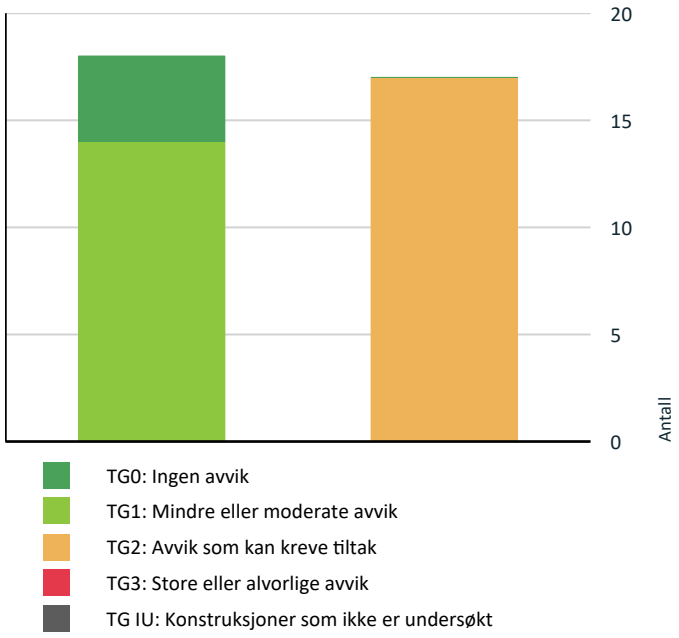
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Byggemeldte tegninger stemmer med bruken på befaringsdagen.

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Sammendrag av boligens tilstand

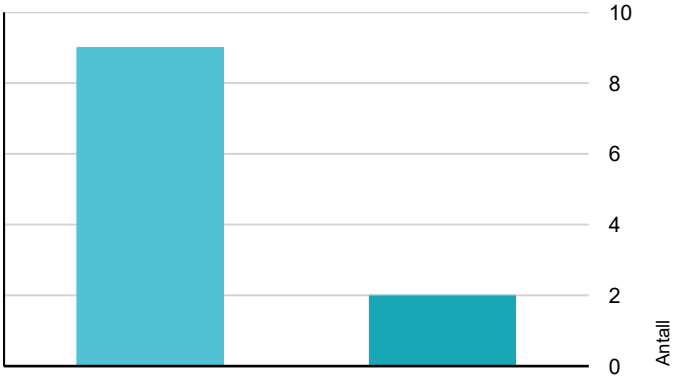
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad(hoved) > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad(hoved) > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad(hoved) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad(hoved) > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad(gjest) > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad(gjest) > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad(gjest) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad(gjest) > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2007

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

Vedlikehold
Bygget/boligen er jevnlig vedlikeholdt men har flere originale overflater og bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

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

TG 1 Dører

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan i betong. Fliser - Inneglasset.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe slitasje/sprekk i fliser mot vest. Dette er normalt på en slik konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan påregnes normalt vedlikehold og utskifting.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Andre utvendige forhold

Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan for fellesdeler av bygget.

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

Det er ikke kjent om det er utarbeidet vedlikeholdsplan for fellesdeler av bygget.

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

Dette kan undersøkes ytterligere i styret i borettslaget.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Det er parkett på gulv i denne boligen. Det er malte bygningsplater på vegger og i himlinger. Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong.

TG 2 Radon

Denne boligen ligger i område hvor det historisk er usikker radon stråling. iht. til kart fra Norges geologiske undersøkelse.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Radonforebyggende tiltak ble først påkrevd i 2011/12.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det kan påregnes tiltak i forhold til radonmålinger for å utelukke avvik over tillatt grense på 200 Bq/m3. Kan undersøkes med styret i borettslaget.

TG 1 Innvendige dører

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

VÅTROM

2. ETASJE > BAD(HOVED)

Generell

Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift, men aktuell forskrift er TEK97. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.
Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet er derfor i ferd med og oppnå alder hvor generell oppgradering vil være naturlig.

2. ETASJE > BAD(HOVED)

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte plater i himlinger.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Det er påvist avvik i fuger.

Det er noe generell slitasje i elastiske fuger og det er også svell i nedre del av foring på dør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Andre tiltak:

Elastiske fuger bør utbedres eller skiftes ut for å hindre vanninntrengning og videre forringelse av konstruksjonen.
Svelling i nedre del av dørforing bør utbedres for å unngå ytterligere skade og redusert levetid på materialene.

Kostnadsestimat: Under 20 000



2. ETASJE > BAD(HOVED)

TG 2 **Overflater Gulv**

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er inntil 17mm fall til sluk på dette gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ikke 25mm fra topp sluk til topp synlig membran ved terskel. Det er fast oppkant i dusj. Denne kanten er til hinder for avrenning til sluk fra hele rommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og topp synlig membran ved terskel, samt sørges for at hele gulvet har avrenning mot sluk.

Manglende fall og oppkant i dusj kan føre til at vann ikke ledes til sluk, noe som øker risikoen for vannskader i omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

2. ETASJE > BAD(HOVED)

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjiktet på befaringsdagen.
Det er synlig membran i sluk. Dette er de beste indikasjoner på at rommet er bygget etter gjeldende anbefalinger for byggeåret.

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

Normal levetid for membraner i gulv på våtrom er 15 - 25 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, bør tilstanden overvåkes jevnlig for å oppdage eventuelle tegn til svikt.

Manglende dokumentasjon og alder på membranen medfører økt risiko for at membranen kan ha redusert funksjon, noe som kan føre til vannlekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



2. ETASJE > BAD(HOVED)

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

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

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

Det er ikke spalte under vegg-hengt toalett som skal synliggjøre lekkasje.

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

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen. Manglende mulighet for å oppdage lekkasje kan føre til omfattende fuktskader før problemet blir oppdaget.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD(HOVED)

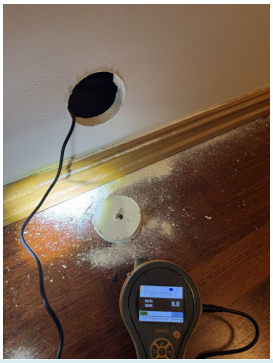
TG 1 Ventilasjon

Det er felles avtrekk i bygget. Spalte under dør for tilluft.

2. ETASJE > BAD(HOVED)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



2. ETASJE > BAD(GJEST)

Generell

Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift, men aktuell forskrift er TEK97. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.
Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet er derfor i ferd med og oppnå alder hvor generell oppgradering vil være naturlig.

2. ETASJE > BAD(GJEST)

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte plater i himlinger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fuger.

Det er noe generell slitasje i elastiske fuger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Elastiske fuger bør utbedres eller skiftes ut for å hindre vanninntrengning og videre forringelse av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2. ETASJE > BAD(GJEST)

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 23mm fall til sluk på dette gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ikke 25mm fra topp sluk til topp synlig membran ved terskel. Det er fast oppkant i dusj. Denne kanten er til hinder for avrenning til sluk fra hele rommet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og topp synlig membran ved terskel, samt sørges for at hele gulvet har avrenning mot sluk.

Manglende fall og oppkant i dusj kan føre til at vann ikke ledes til sluk, noe som øker risikoen for vannskader i omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

2. ETASJE > BAD(GJEST)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjiktet på befaringsdagen.
Det er synlig membran i sluk. Dette er de beste indikasjoner på at rommet er bygget etter gjeldende anbefalinger for byggeåret.

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

Normal levetid for membraner i gulv på våtrom er 15 - 25 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, bør tilstanden overvåkes jevnlig for å oppdage eventuelle tegn til svikt.

Manglende dokumentasjon og alder på membranen medfører økt risiko for at membranen kan ha redusert funksjon, noe som kan føre til vannlekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD(GJEST)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

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

Det er ikke spalte under vegg-hengt toalett som skal synliggjøre lekkasje.

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

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen. Manglende mulighet for å oppdage lekkasje kan føre til omfattende fuktskader før problemet blir oppdaget.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2. ETASJE > BAD(GJEST)

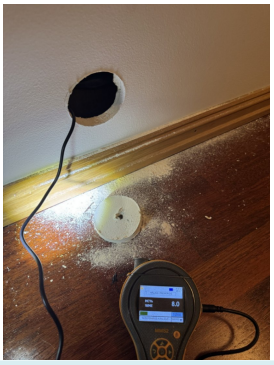
TG 1 Ventilasjon

Det er felles avtrekk i bygget. Spalte under dør for tilluft.

2. ETASJE > BAD(GJEST)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Dette våtrommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift, men aktuell forskrift er TEK97. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette våtrommet på befaringsdagen.
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.
Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet er derfor i ferd med og oppnå alder hvor generell oppgradering vil være naturlig.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er malte bygningsplater på veggene og i himling.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 26mm fall til sluk på dette gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er noe bom i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det bør vurderes om fliser med bom skal utbedres eller overvåkes, da hulrom under fliser kan føre til at flisene løsner eller sprekker over tid. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for skade på gulvoverflaten og behov for mer omfattende reparasjoner senere.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjiktet på befaringsdagen.
Det er synlig membran i sluk. Dette er de beste indikasjoner på at rommet er bygget etter gjeldende anbefalinger for byggeåret.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Normal levetid for membraner i gulv på våtrom er 15 - 25 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, bør tilstanden overvåkes jevnlig for å oppdage eventuelle tegn til svikt.

Manglende dokumentasjon og alder på membranen medfører økt risiko for at membranen kan ha redusert funksjon, noe som kan føre til vannlekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er felles avtrekk i bygget. Spalte under dør for tilluft.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon.
Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/frys, platetopp og stekeovn.
Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i generelt god stand. Noe skader og bruksmerker må påregnes på utstyr som utsettes for daglig slitasje.
Det er i dag anbefalt med lekkasjesikring og komfyrvakt på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er skade/svell under benkeplaten ved oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eventuelle avvik må vurderes utfra egne behov. Det er mindre skade i platen med den har ikke mistet sin funksjon. Det er anbefalt og ettermontere nye damp-sperr i dette området slik at skaden ikke tiltar.

Kostnadsestimat: Under 20 000



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannskadesikkert rør i rør system. Det er synlig avløp fra skap med utløp i vegg i rom med sluk.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Rør i rør kurser er ikke merket i fordelerskap.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rørkurser på rør-i-rør systemet bør merkes i fordelerskapet. Manglende merking kan gjøre det vanskelig å identifisere og vedlikeholde de riktige vannkursene, noe som kan føre til økt risiko for feil håndtering ved lekkasjer eller reparasjoner, samt unødvendige kostnader og tid brukt på feilsøking.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør er i plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen er naturlig og mekanisk ventilering som var normalt for oppføringstidspunktet.

TG 1 Varmesentral

Det er installert luft/luft varmepumpe i denne boligen.

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

TG 2 Varmtvannstank

Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er anbefalt at beredere over 1500w tilkobles direkte via fast punkt eller vedlikeholdsbryter.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for overbelastning, varmgang eller brann. Manglende korrekt tilkobling kan medføre fare for personsikkerhet og skade på bygningen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 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.

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

Automatsikringer og AMS strømmåler. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2007

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det er ikke kjent om det kan fremlegges nødvendig dokumentasjon på installasjonen.

5. 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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. 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

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

Inntak og sikringsskap

10. 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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da det er usikkerheter rundt dokumentasjon er det anbefalt med el-kontroll.

Generell kommentar

Det anbefales generelt å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig om det ikke foreligger nyere kontroll uten avvik.
Det lokale el-tilsyn er offentlig kontrollmyndighet på elanlegget.
Merk at kost i dette avsnitt kun er dekkende for el-kontroll og ikke eventuelle avvik som måtte fremkomme på en el-kontroll.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarslere og slukke apparat. Det er også sprinkleranlegg i bygget.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ukjent

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Ukjent

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

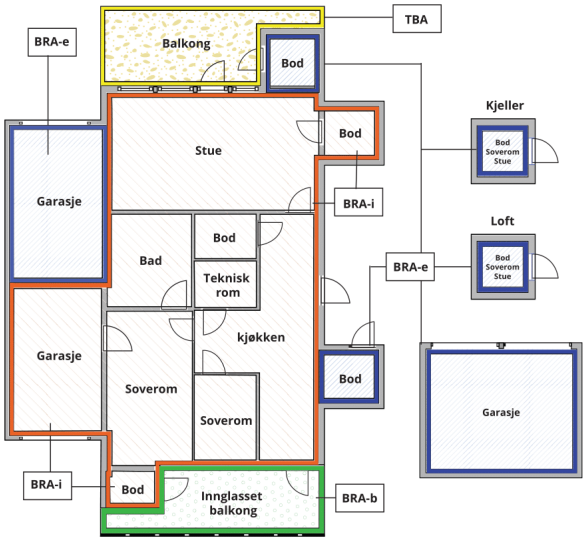
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	123	5	15	143	
SUM	**123**	**5**	**15**		
SUM BRA	**143**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad(hoved), bad(gjest), stue/kjøkken, vaskerom	Bod(underetasje)	Innglasset balkong

Kommentar

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

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.
Denne boligen har utforming som utgjør at areal-måling er ekstremt komplisert med tradisjonelt utstyr. Tegninger er derfor lagt til grunn for arealer nedskrevet i denne rapporten. Avvik kan derfor forekomme ved 3D målinger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	123	0

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.12.2025	Tom Erik Tørring	Takstingeniør
	Håkon Haga	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	35	1660		0	1595.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Smedasundet 20

Hjemmelshaver
Borettslaget Smedasundet 19-20

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0201/BORETTSLAGET SMEDASUNDET 19-20	891961022	H0201		Haga Johannes

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
35

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger fint plassert i etablert og rolig området. Flott utsikt over et av Norges mest trafikkerte sund. Kort avstand til butikker og sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Fellesområder som er pent opparbeidet.

Tinglyste/andre forhold

Det er heis i bygget for trappefri adkomst. Det er også bod-plass og fast parkering i lukket anlegg. Det er også medfølgende båt-plass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.12.2025	Forelå ikke på befaringsdagen. Boligen selges som dødsbo og kontaktperson har ikke bebodd boligen selv.	Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	09.12.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	09.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/NX6361

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele AS

Oppdragsnr.
1-0596/25

Selger 1 navn
Ola Haga

Gateadresse
Smedasundet 20

Poststed	Postnr
HAUGESUND	5529

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Johannes Haga

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Ola Haga

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0596/25

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 1-0596/25

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ola Haga	bdca3bbffd94cd8f0ac5f7 1cf1d12c51baf9d5e5	22.12.2025 10:17:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0596/25

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

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

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

Haugesund kommune

Haugesund kommune
Teknisk forvaltningsenhet
Kirkegt. 85
Postboks 2160
5504 HAUGESUND

Ferdigattest

Mappesaksnr	Utvalgssaksnr.
2006/796	07/489

Eiendom/byggested
Smedasundet 19 og 20

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
35	1660		

Ansvarlig søker
Vikanes Bungum Arkitekter As
Postboks 358
5501 Haugesund

Tiltakshaver
Karmsund Brygge as
Norevn. 10
5542 Karmsund

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Nybygg – leilighetsbygg

Tillatelsen omfatter
Leilighetsbygg

Saksbehandler byggetilsyn	Dato	Telefon.
Kjetil Husevåg	24.06.2011	52743270

Merknader

Midlertidig brukstillatelse tidligere gitt:13.12.2007, 23.05.2008 og 10.03.2008

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

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

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

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

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

Vilkår

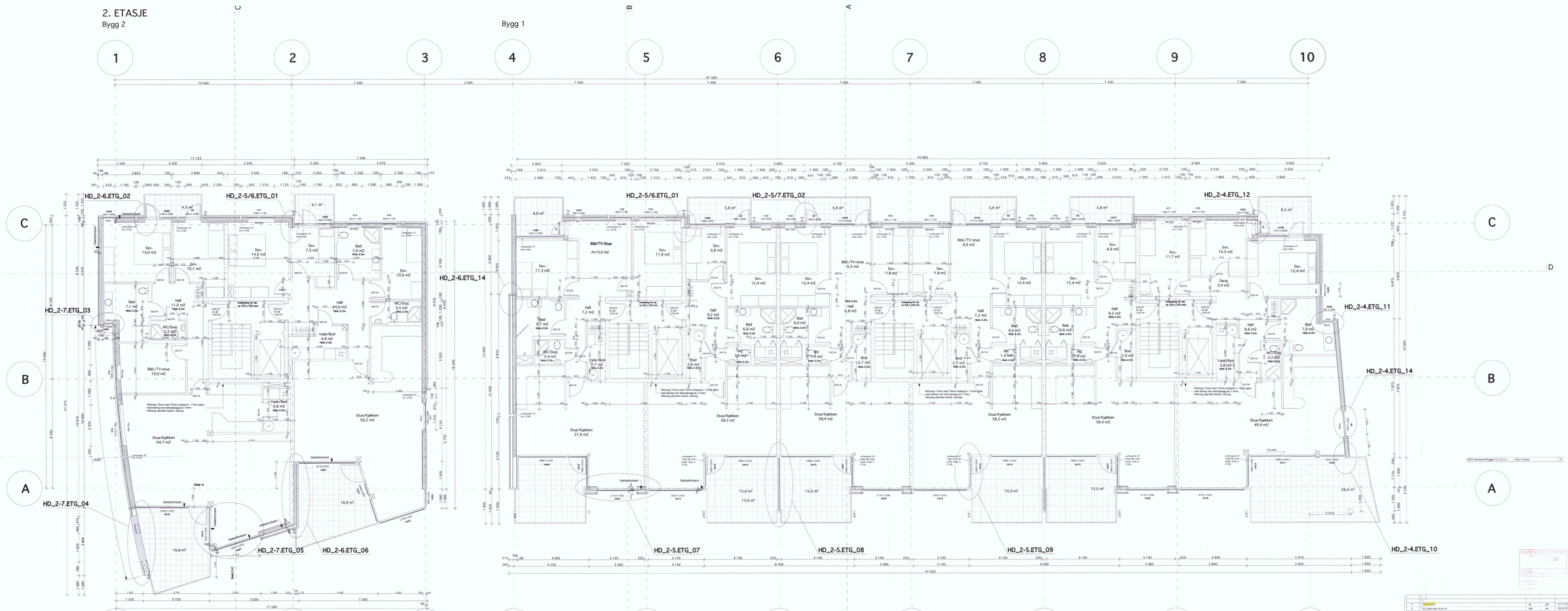
Kjetil Husevåg
Saksbehandler ved byggetilsynety

Sendes til: Søker
Kopi til: Tiltakshaver

2. ETASJE

Bygg 2

Bygg 1



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2-201 127,0 m2	2-202 123,0 m2		1-201 97,3 m2	1-202 80,9 m2	1-203 89,3 m2	1-204 89,4 m2	1-205 80,8 m2	1-206 114,6 m2	

H	NOE-ENDRET	tg	jan. 21.12.07
G	Div justeringer skyld inn	pmh	rev. 09.02.07
F	Inntaksluke fra 4u. inntak+plassfleri utført	pmh	rev. 22.01.07
E	Påføring på hele sjølve og justeringer iflh. fra påføring. Sjøltjustteringer. Inne på innvolgsar	tg	rev. 13.12.06
D	Innvendig trappetrinn, inntørking innvendig, div. mindre/ingen endr. m.	tg	rev. 29.09.06
C	Sjøltjustteringer, inntørking innvendig, div. mindre/ingen endr. m.	tg	rev. 24.09.06
B	Sjøltjustteringer, inntørking innvendig, div. mindre/ingen endr. m.	tg	rev. 24.09.06
A	Sjøltjustteringer, inntørking innvendig, div. mindre/ingen endr. m.	tg	rev. 24.09.06
REVISJON	Sjøltjustteringer, inntørking innvendig, div. mindre/ingen endr. m.	tg	rev. 24.09.06

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 35, Bruksnr 1660	**Kommune:**	1106	Haugesund
Adresse:				
Veiadresse:	Smedasundet 19 A, gatenr 2190 5529 Haugesund	**Grunnkrets:**	307	Maritime skole
		Valgkrets:	1	Håvåsen
		Kirkesogn:	6050201	Rossabø
		Tettsted:	4532	Haugesund
Veiadresse:	Smedasundet 19 B, gatenr 2190 5529 Haugesund			
Oppdatert:	19.10.2012			
Veiadresse:	Smedasundet 19 C, gatenr 2190 5529 Haugesund			
Veiadresse:	Smedasundet 20, gatenr 2190 5529 Haugesund			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	20.12.2006	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 595,5 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kart- og delingsforretning	Forretning:	20.12.2006	Avgiver	1106/35/1115	-1 595,4
	Matrikkelført:		Mottaker	1106/35/1660	1 595,4

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Smedasundet 19 A	H0101	Bolig	87,0	Kjøkken	3	1	1
Smedasundet 19 A	H0102	Bolig	78,0	Kjøkken	3	1	1
Smedasundet 19 A	H0201	Bolig	80,0	Kjøkken	3	1	2
Smedasundet 19 A	H0202	Bolig	115,0	Kjøkken	4	2	2
Smedasundet 19 A	H0301	Bolig	80,0	Kjøkken	3	1	2
Smedasundet 19 A	H0302	Bolig	115,0	Kjøkken	4	2	2
Smedasundet 19 A	H0401	Bolig	81,0	Kjøkken	3	1	2
Smedasundet 19 A	H0402	Bolig	115,0	Kjøkken	3	2	2
Smedasundet 19 A	H0501	Bolig	144,0	Kjøkken	4	2	2
Smedasundet 19 B	H0101	Bolig	80,0	Kjøkken	3	1	1
Smedasundet 19 B	H0102	Bolig	80,0	Kjøkken	3	1	1
Smedasundet 19 B	H0201	Bolig	89,0	Kjøkken	3	1	2
Smedasundet 19 B	H0202	Bolig	89,0	Kjøkken	3	1	2
Smedasundet 19 B	H0301	Bolig	89,0	Kjøkken	3	1	2
Smedasundet 19 B	H0302	Bolig	89,0	Kjøkken	3	1	2
Smedasundet 19 B	H0401	Bolig	89,0	Kjøkken	4	1	2
Smedasundet 19 B	H0402	Bolig	89,0	Kjøkken	3	1	2
Smedasundet 19 B	H0501	Bolig	81,0	Kjøkken	3	1	2
Smedasundet 19 B	H0502	Bolig	123,0	Kjøkken	3	1	2
Smedasundet 19 B	H0601	Bolig	179,0	Kjøkken	4	2	2
Smedasundet 19 C	H0101	Bolig	78,0	Kjøkken	3	1	1
Smedasundet 19 C	H0102	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1
Smedasundet 19 C	H0201	Bolig	97,0	Kjøkken	3	1	2
Smedasundet 19 C	H0202	Bolig	81,0	Kjøkken	3	1	2
Smedasundet 19 C	H0301	Bolig	97,0	Kjøkken	3	1	2
Smedasundet 19 C	H0302	Bolig	81,0	Kjøkken	3	1	2
Smedasundet 19 C	H0401	Bolig	97,0	Kjøkken	3	2	2
Smedasundet 19 C	H0402	Bolig	81,0	Kjøkken	3	1	2
Smedasundet 19 C	H0501	Bolig	97,0	Kjøkken	4	2	2
Smedasundet 19 C	H0502	Bolig	81,0	Kjøkken	3	1	2
Smedasundet 19 C	H0601	Bolig	169,0	Kjøkken	6	1	2
Smedasundet 19 C	H0602	Bolig	149,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	3 159,0	Rammetillatelse:	22.03.2006
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	3 230,0	Igangset.till.:	14.09.2006
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	24.06.2011
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	3 230,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	13.12.2007
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	32
Bygningsnr:	18708388			Antall etasjer:	7

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	6		486,0		486,0				
H02	6		555,0		555,0				
H03	6		555,0		555,0				
H04	6		555,0		555,0				
H05	5		530,0		530,0				
H06	3		494,0		494,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Smedasundet 20	H0101	Bolig	90,0	Kjøkken	3	1	1
Smedasundet 20	H0102	Bolig	99,0	Kjøkken	4	2	2
Smedasundet 20	H0201	Bolig	127,0	Kjøkken	4	2	2

Smedasundet 20	H0202	Bolig	123,0	Kjøkken	4	2	2
Smedasundet 20	H0301	Bolig	127,0	Kjøkken	4	2	2
Smedasundet 20	H0302	Bolig	123,0	Kjøkken	3	2	2
Smedasundet 20	H0401	Bolig	127,0	Kjøkken	4	2	2
Smedasundet 20	H0402	Bolig	123,0	Kjøkken	4	2	2
Smedasundet 20	H0501	Bolig	127,0	Kjøkken	4	2	2
Smedasundet 20	H0502	Bolig	123,0	Kjøkken	3	2	2
Smedasundet 20	H0601	Bolig	127,0	Kjøkken	4	2	2
Smedasundet 20	H0602	Bolig	123,0	Kjøkken	4	2	2
Smedasundet 20	H0701	Bolig	127,0	Kjøkken	4	2	2
Smedasundet 20	H0702	Bolig	73,0	Kjøkken	2	1	1
Smedasundet 20	H0801	Bolig	121,0	Kjøkken	3	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	1 760,0	Rammetillatelse:	22.03.2006
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	1 800,2	Igangset.till.:	14.09.2006
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	24.06.2011
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	1 800,2	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	13.12.2007
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	15
Bygningsnr:	18708396			Antall etasjer:	8

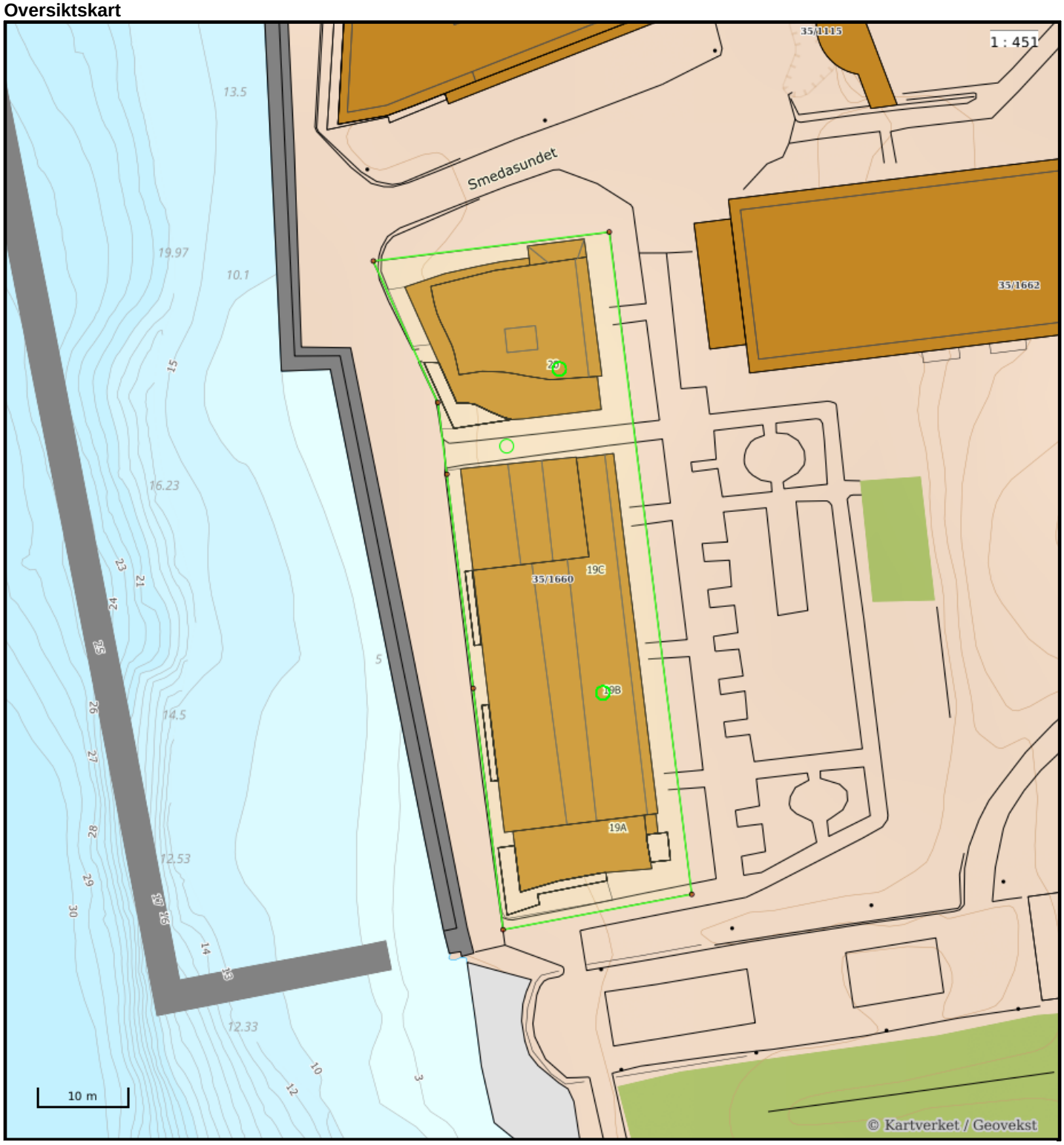
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2		186,0		186,0				
H02	2		253,0		253,0				
H03	2		253,0		253,0				
H04	2		253,0		253,0				
H05	2		253,0		253,0				
H06	2		253,0		253,0				
H07	2		216,2		216,2				
H08	1		133,0		133,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



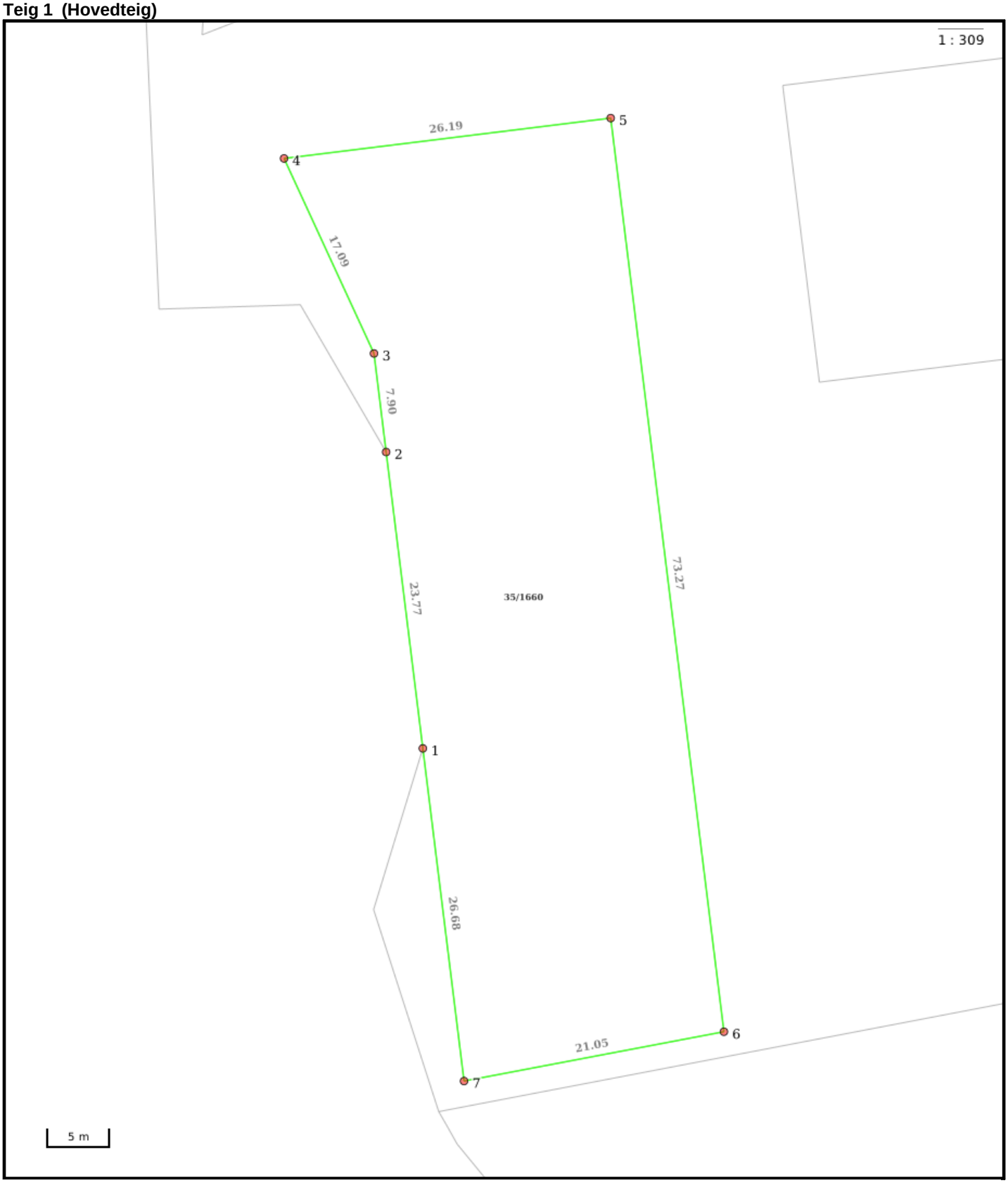
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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: 1 595,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 590 514,13	288 823,78	23,77m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 590 537,36	288 818,74	7,90m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 590 545,08	288 817,07	17,09m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 590 559,89	288 808,54	26,19m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 590 565,44	288 834,14	73,27m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 590 493,84	288 849,68	21,05m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 590 488,06	288 829,44	26,68m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([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.

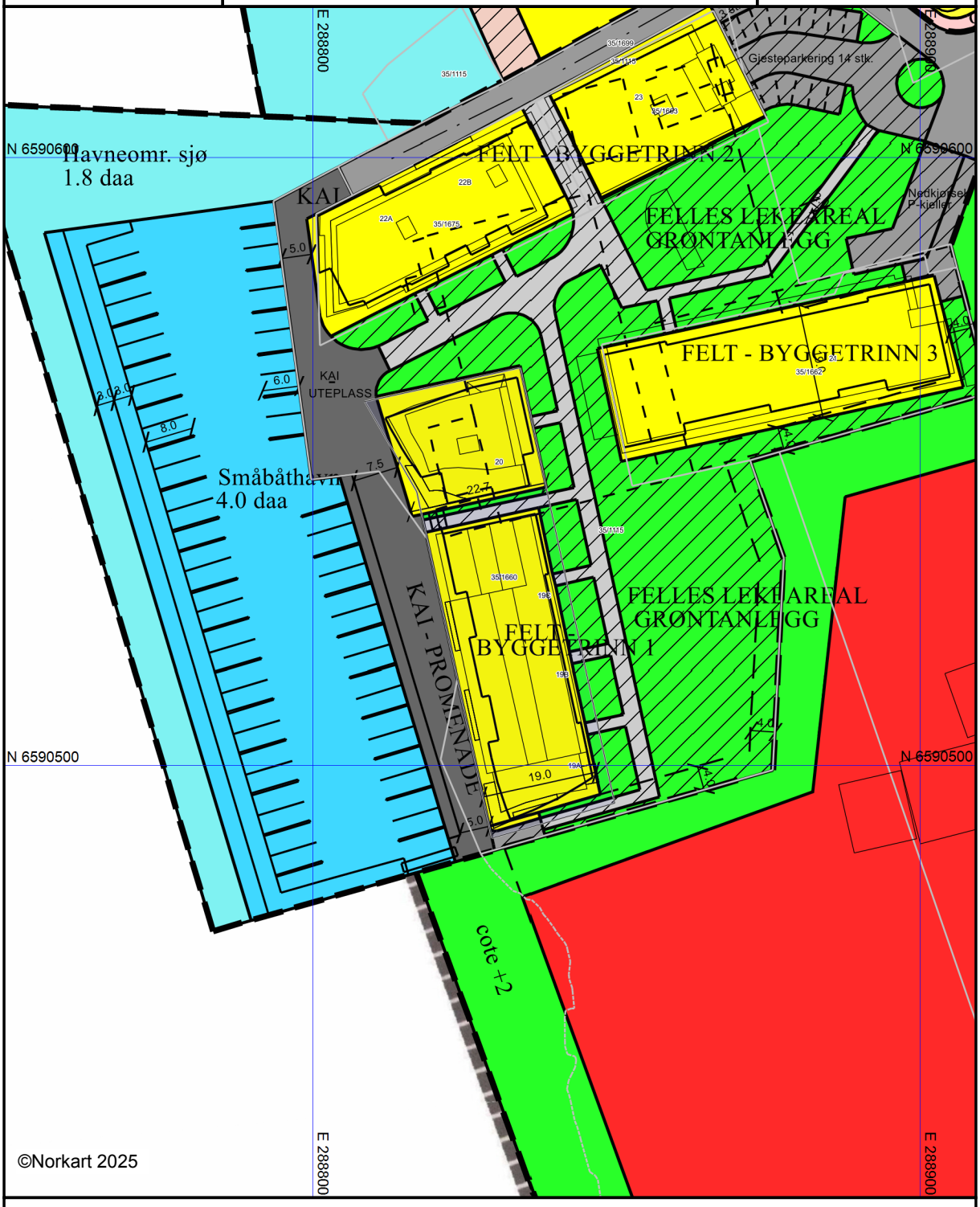
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 35/1660
Adresse: Smedasundet 20
Utskriftsdato: 18.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

Reguleringsplan PBL 2008

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

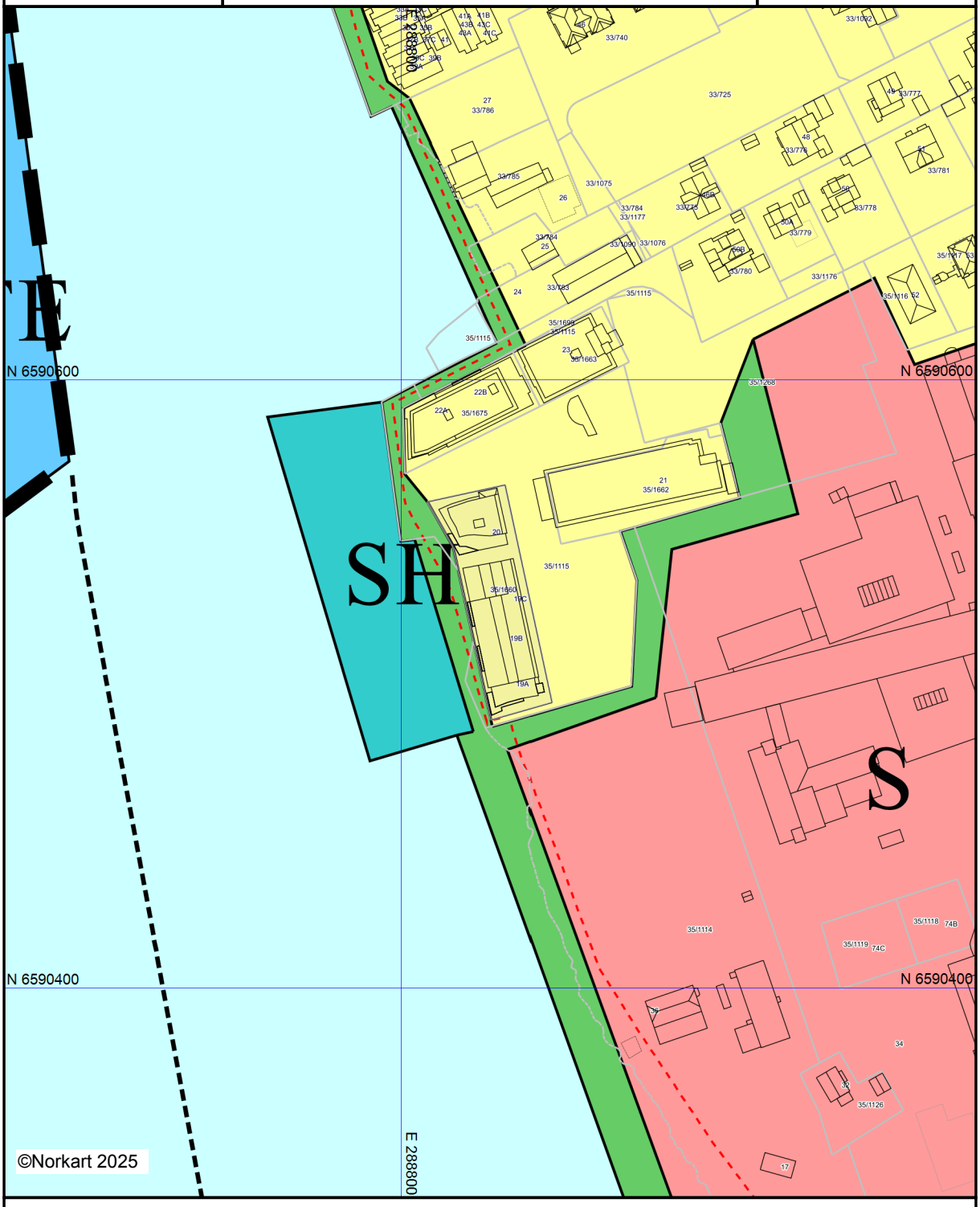
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 35/1660
Adresse: Smedasundet 20
Utskriftsdato: 18.12.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

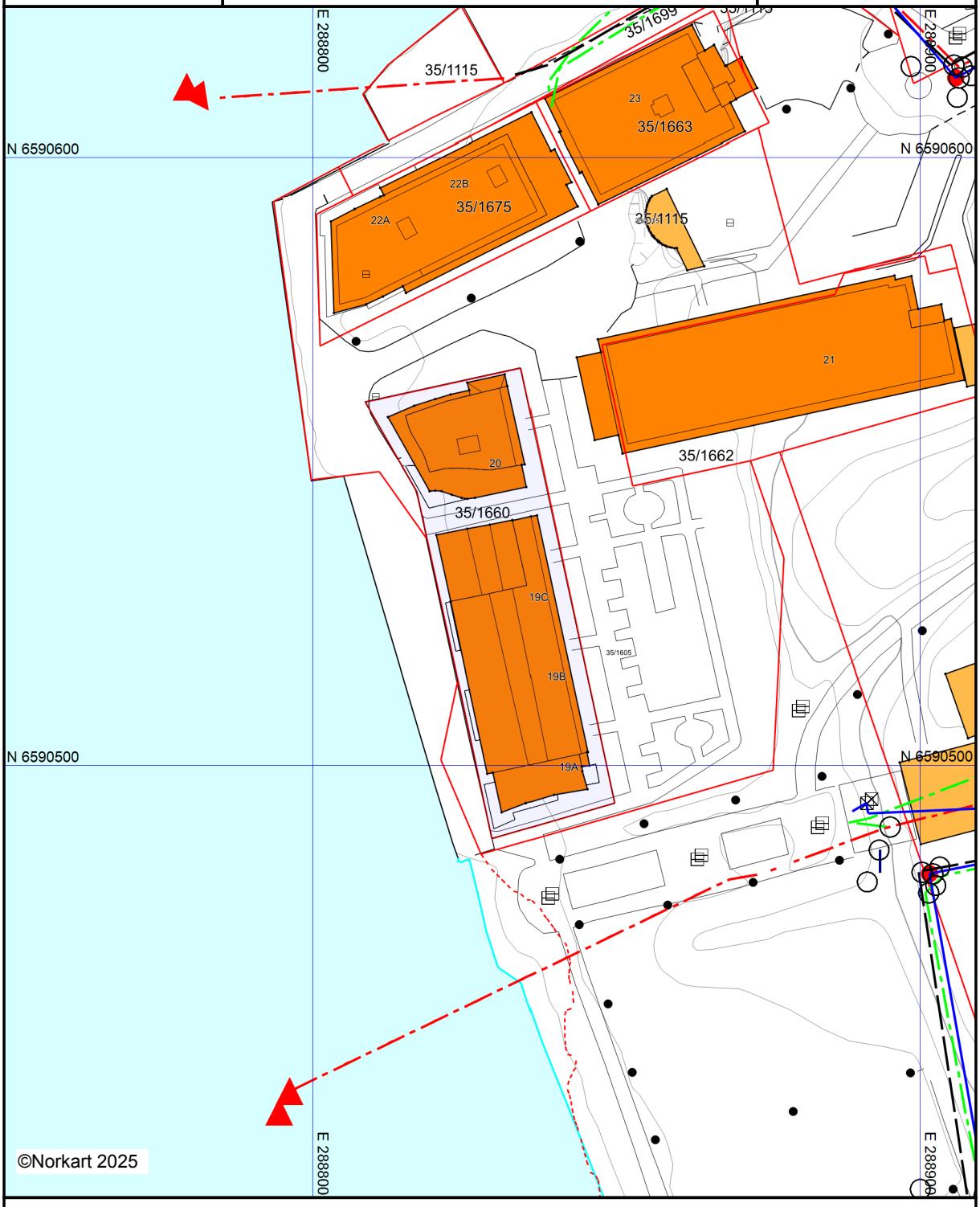
Haugesund kommune

Grunnkart

Eiendom: 35/1660
Adresse: Smedasundet 20
Dato: 18.12.2025
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

VEG

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

Høydeinformasjon

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

Ledningsnett

- Mast
- Sluk
- Kumlokk

Kyst

- Havflate
- Kystkontur
- Kystkontur tekniske anlegg

Bygninger

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

Adresser

- Abc Adressepunkttekst
- Gateadresse

Stedsnavn og andre tekster

- Abc Fritekst

Vann og avløp

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

Boligopplysninger:

Borettslaget Smedasundet 19-20
Smedasundet 20
5529 HAUGESUND

Vår ref.: 2164/35
Type: Frittstående borettslag
Eiere: Johannes Haga dbo

Fødselsdato eier: 20.11.1938

Organisasjonsnr: 891 961 022
Andelsnr: 35

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned **5 307**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Fellesutgifter	5 045
	Avdrag	8 703
	Reduksjon avdrag	-8 703
	Reduksjon renter	-9 212
	Kapitalkostnader, renter	9 212
Tilleggsytelser:	Kabel TV	262

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.01.2026** **Tot. utg. i kr.:** **5 638**

Felleskostnader:	Fellesutgifter	5 376
	Avdrag	8 794
	Reduksjon avdrag	-8 794
	Reduksjon renter	-8 745
	Kapitalkostnader, renter	8 745
Tilleggsytelser:	Kabel TV	262

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	100 094 344,64	Klient gj. s. årsoppg.:	59 455 517

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 00000012056, DnB NOR ASA

Serielån, 12 terminer per år.
Rentesats per 18.12.2025: 4.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 267
Saldo per 18.12.2025: 52 586 913
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 01.06.2023 (siste termin 01.03.2048)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 3 160 000
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 2 323 808
Innfrielsesdato 28.02.2048
Det finnes IN ordning i borettslaget

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Rolf Erik Svanberg
Adresse:	Smedasundet 19A
Postnr/-sted:	5529 HAUGESUND
Telefon:	Mob.: 91390407
E-post:	smedasundet19-20@heihaubo.no

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	59
Annen formue:	55 895	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	790 000
Andelsnr:	35	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2007
Gårds/bruksnr:	35/1660

Boligopplysninger:

Borettslaget Smedasundet 19-20
Smedasundet 20
5529 HAUGESUND

Vår ref.: 2164/35
Type: Frittstående borettslag
Eiere: Johannes Haga dbo

Fødselsdato eier: 20.11.1938

Organisasjonsnr: 891 961 022

8: Bygning/eiendom

Bygningstype: Lavblokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF
Polisenr: SP588398

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.2008	Første innflytting:	01.01.2008	SSBnr:	H0201
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Elektrisitet		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Se under fasiliteter (49)				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	127 m2		

Fasiliteter:

Kollektivt tilknyttet Haugaland Kraft med Altibox
Borettslaget har HMS-løsningen VestboHMS
Borettslaget har vedlikeholdssystemet VestboVLP
Informasjon om parkering er spesifisert på hver enhet under fasiliteter
Parkeringsplass nr. 49
Bod nr. 4-14

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:**_____

_____

Johannes Haga dbo
Andelseiers underskrift



Informasjon til beboerne

Bilkjøring og parkering ved Karmsund Brygge

- Vi har inngått en avtale om bruk av parkeringsplassen på nordsiden av Karmsund Videregående Skole utenom skoletiden. Det er svært viktig at denne avtalen respekteres. Misbruk kan føre til at vi står uten dette tilbudet. Styret ber om at denne løsningen blir benyttet av de beboere som har arbeidsbiler, samt eventuell bil som ikke har plass i garasjeanlegget.
Vi understreker at beboere med plass i garasjen skal benytte garasjeanlegget, mens gjesteparkeringen er for besøkende!

- Det er montert to bommer mellom nr. 22 og nr. 23.

Dette er gjort for å redusere kjøring inn på området. Følgende retningslinjer gjelder for kjøring inn på området mellom bygningene:

- Flytting og transport av store gjenstander, som ikke kan fraktes gjennom garasjen
- Spesialtransport/nødvendig taxitransport av bevegelseshemmede
- Håndverkere hvis dette er nødvendig. Beboere som har behov for håndverkere bes informere disse om å parkere på nordsiden
- Bossbilen

Vennligst respekter skiltingen og vis hensyn! Vi vet at endel av beboerne plages av biltrafikk både på dag- og nattestid.

- Av hensyn til beboerne på nordsiden, innføres parkeringsforbud samt forbud mot annen unødvendig kjøring på området utenfor Blåhallen. Hjemmetjenesten vil ha tillatelse til parkering mens de utfører sine oppdrag.

Lading av El-biler

Det er nå utarbeidet en løsning for etablering av ladestasjoner for EL-biler. Hvert kontaktpunkt, maks 16A, vil koste kr. 5000,-. I tillegg må den enkelte beboer ta kostnaden med kabel, egen strømmåler med mer fra fordelingsskap til sin parkeringsplass. Av sikkerhetsmessige grunner skal vår leverandør, Caverion, brukes til dette arbeidet. Ta kontakt med styreleder i Sameiet Karmsund Brygge Felles for mer informasjon.

Innglassing av terrasser

Styrene i de respektive borettslagene/sameiene har besluttet en enhetlig innglassing av terrassene, det vil si føringer fra arkitekt og utbygger skal følges. Det skal derfor ikke monteres glass med hvite vertikale aluminiums-profiler. Bruk innglassing lik det som KraftGlass og Glass&Låsservice har levert.



Varmepumper

Styrene i de respektive borettslagene/sameiene har besluttet å forby installasjon av varmepumper i hele Karmsund Brygge. Hovedårsaken er støy fra utedelen, samt en estetisk vurdering.

Bestilling av taxi

Dette gjøres til Smedasundet 23. Da kommer den i rundkjøringen, og man unngår misforståelser og unødvendig kjøring på området.

Hund

Ber hundeeiere ta med pose! Også når man ferdes på området til Karmsund Videregående Skole.

Støy

Vennligst respekter ro i leilighetene fra kl. 23.00.

Hjemmeside på nettet og kontaktpersoner

På www.karmsundbrygge.no kan du som beboer få passord og tilgang til beboersiden. Her vil du finne informasjon og retningslinjer for Karmsund Brygge. Hvis noen savner informasjon eller ønsker å publisere noe av interesse, ta kontakt med redaktøren på e-post esvanber@online.no.

Garasjen

De enkelte garasjeplassene er beregnet for parkering av bil, moped, sykkel og tilhenger. Vi har sett tilfeller av at plassene blir brukt til større reparasjoner med tilhørende olje- og bensinsøl. Dette tillates ikke. Det er heller ikke tillatt å bruke parkeringsplassene til oppbevaring og lagring av andre ting enn det parkeringsplassene er beregnet for. Det er grunnet sikkerhet, for eksempel brann, at vi må ha riktig bruk av parkeringsplassene.

Søppelrommet

Vi gjør oppmerksom på riktig kildesortering. Møbler, elektriske artikler mm leveres på Årabrot Miljøpark, eventuelt hos elektrohandel. Husk å brette esker, før de legges i container.

Kommentarer og innspill

Har du kommentarer eller gode forslag til forbedringer og tiltak for økt trivsel, nøl ikke med å ta kontakt med styreleder i ditt borettslag/sameie eller til styreleder i Sameiet Karmsund Brygge Felles.

Styret i Sameiet Karmsund Brygge Felles
Januar 2018

Smedasundet 19 - 20 BRL
c/o Kirkegata 130, 5527 Haugesund I Orgnr. 891 961 022
Smedasundet19-20@heihaubo.no I Telefon:52 73 99 30



Bo- og Husordensregler
for
Borettslaget Smedasundet 19-20

Opprinnelig vedtatt på generalforsamling den 05. april 2017, sist endret 23.04.25.

1. Formål og omfang

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

Opprettholdelse av ro, orden og trygghet hever borettslagets anseelse og øker både borettslagets boverdi og markedsverdi. For å oppnå dette og for å skape best mulig forhold mellom beboerne, samt for å holde en akseptabel standard med et akseptabelt utgiftsnivå er det i bo- og husorden gitt enkelte regler som det er i beboernes interesse å overholde.

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

Det er de som eier leilighetene som er ansvarlig for at eiendommen er i forsvarlig stand. Alle andelseiere / beboere må bidra til at bofellesskapet fungerer. Alle utgifter til indre og ytre vedlikehold og alminnelig drift av borettslaget dekkes av den enkelte andelseier/beboer over husleien. Leilighetene, bygningen og utearealet må derfor ikke brukes av den enkelte andelseier/beboer på en måte som skjer på bekostning av andre andelseiere/beboere.

Bo- og husordensreglene er vedtatt på generalforsamlingen og gjelder som en del av leiekontrakten. Meldinger fra styret, ved rundskriv eller oppslag, gjelder som tillegg til husorden. Meldinger (klager) til styret skal være skriftlige. Alvorlige brudd på bo- og husordensreglene er å anse som mislighold av leiekontrakten, og vil kunne få konsekvens for den enkelte andelseier/beboer og for leieforholdet.

2. Brannsikring og brannordensregler

Alle leilighetene er utstyrt med et brannslokkingsapparat samt røykvarsler og felles sprinkler anlegg.

Andelseier må sørge for brannsikringsutstyr er i ordentlig stand:
-sprinklerventiler er ikke sperret med bla andre gjenstander
-brannslokkingsapparatene blir kontrollert en gang pr. år.
-sørge for skift av batterier på røkvarsler

Det er den enkelte andelseiers/beboers ansvar å tilrettelegge for kontroll, og ellers påse at apparat og røkvarsler til enhver tid fungerer. Det påligger andelseier/beboer å skifte batteri på røkvarsler.

- Adkomst til rømningsvei skal kunne skje uten hindring. Alle trappeoppganger og kjellerganger må være fri for hindringer og tilfredsstille visse krav bl.a. med hensyn til bredde. Bredde for hver enkel rømningsvei skal ikke være mindre enn 90 cm.

- Det er ikke tillatt å lagre eller sette varer, søppel eller andre uvedkommende ting i rømningsveien som er til hinder for sikker rømming ved brann.

- Det er ikke tillatt å sende opp fyrverkeri fra borettslagets vinduer, balkonger, tak eller fra borettslagets fellesområder.
- Det er kun lov å bruke gass/elektrisk grill på balkongene. Grilling må ikke være til sjenanse for naboen.

3. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2300-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23.00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

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

- på hverdager klokken 0700-2000

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

4. Orden

- Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre.
- For å unngå fuglelus og ekskrementer er det ikke lov å mate fugler.
- Alle beboerne har ansvar for å ikke å slippe uvedkommende inn i blokkene.
- Røyking i oppgangene/kjeller/garasje er forbudt.

5. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer.

6. Vedlikehold i egen leilighet.

Bad og wc

- Vannkraner som lekker, må snarest mulig repareres av autorisert rørlegger.
- Endringer i bad, som installasjon av nytt badekar, dusjkabinett, klosett, vask eller andre installasjoner må utføres av autorisert rørlegger, elektriker m.v.
- Legging av fliser/belegg på badegulv må utføres av fagfolk.
- Andelseierne er selv ansvarlig for eventuelle skader på naboleiligheter eller bygget, hvis skaden skyldes ufagmessig arbeid.

Større bygningsmessige arbeider

- Vedlikehold i egen leilighet er andelseiers ansvar.
- Alle større bygningsmessige arbeider skal utføres av autoriserte fagfolk.

Installasjon av varmepumpe
Det er tillatt å installere luft-til-luft-varmepumpe i leiligheten forutsatt at denne er innenfor støykrav og monteres ihht vedtatte regler i borettslaget.
Det er utarbeidet et eget søknadsskjema som skal sendes i utfylt tilstand til Styret for godkjenning FØR installasjon påbegynnes.
Søknadsskjema ligger vedlagt dette dokumentet.

7. Fellesarealer

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

Avfall skal sorteres etter den tids gjeldende instruks fra Haugesund kommune. Det skal benyttes egne poser til plast og matavfall. Annet avfall skal ikke etterlates i kjeller, garasje eller andre fellesarealer.

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

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.
Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk i boder.

8. Kjøring og parkering

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

9. Dyrehold

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

Det er utarbeidet et skjema som skal fylles ut av nye beboere.
Retningslinjer og skjema er inkludert bakerst i dette dokumentet.

10. Andre bestemmelser

Flaggstenger, antenner, markiser, utvendige persienner m. m. kan bare settes opp etter godkjenning av styret.

FREMLEIE OG GODKJENNING AV NYE ANDELSEIERE
Borettslaget forutsettes å ha oversikt over alle som bor i borettslaget. Alle nye andelseiere og leietakere (framleie) skal ifølge vedtektene godkjennes av styret. Styret kan gi tillatelse til fremleie inntil 3 år. Under spesielle forhold kan styret gi ytterligere forlengelse. Innehaver av leilighet har det fulle ansvar overfor borettslaget for enhver skade eller ulempe som blir påført borettslaget eller leieboerne av fremleieboer. Styret foretar godkjenning etter søknad.
Borettslaget har en egen prosedyre for godkjenning av nye andelseiere og framleie, og for registrering av endringer i eier- og beboerforhold.

11. Brudd på ordensreglene

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

Søknad om dyrehold

Undertegnede beboer(e) i Smedasundet 19-20 Nr. _____ Leilighet nr._____ søker herved

om tillatelse til å holde ……
(dyrerase)

Jeg forplikter meg til å overholde følgende regler som er vedtatt av generalforsamlingen:

Erklæring

1. Jeg bekrefter at jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Dyr skal holdes i bånd på boligselskapets område.

2. Jeg forplikter meg straks til å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate seg på borettslagets område og påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.

3. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

4. Jeg er innforstått med at jeg er ansvarlig for at dyreholdet ikke blir til til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å omplassere dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

5. Jeg er innforstått med at jeg må søke styret om ny tillatelse til å holde nytt dyr hvis mitt dyr dør, blir avlivet eller på annen måte kommer bort.

6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i ordensreglene om dyrehold som borettslaget ved generalforsamlingen/ årsmøte eller styret til enhver tid vedtar.

7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

_____, den ____/_____ Eiers underskrift: _____

_____, den ____/ _____ Medeiers underskrift: _____

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde _____ på de underskrevne vilkår.

2. Styret avslår søknaden på grunn av _____

_____

_____, den ____/_____ Styreleders underskrift: _____

REGLER FOR DYREHOLD I BORETTSLAGET SMEDASUNDET 19-20.

1. Beboere som ønsker å anskaffe dyr plikter å søke om styrets forhåndsgodkjennelse ved å fylle ut og sende inn «Søknad om dyrehold» skjema til styreleder.

2. Alle dyr som skal ha permanent bosted skal registreres i borettslaget. Andelseiere forplikter seg skriftlig til å overholde ordensregler for dyrehold ved å signere «Søknad om dyrehold» skjema.

3. Dyr skal holdes i bånd innenfor borettslagets område.

4. Ved lufting av dyr er eier forpliktet til å øyeblikkelig fjerne ekskrementer dyret måtte etterlate seg på borettslagets områder. Urinering på lysposter må unngås.

5. Lekeområdet dvs, borettslagets indre område eller beboeres hage, skal ikke brukes som dyretoalett.

6. Hunder må læres opp til å ikke bjeffe overdrevent i leiligheten når de forlates alene.

7. Alle dyr som holdes skal gis adekvat stell og pass. Herunder går også at man ikke skal holde flere dyr enn man kan stelle og passe. Ved mistanke om dårlig dyrehold kan dyrevern personal hos Mattilsynet kontaktes på tlf. 22 40 00 00, for å varsle om dette.

8. Mating av ville dyr/fugler tiltrekker seg også skadedyr, og er derfor ikke tillatt på borettslagets område.

9. Disse reglene er vedlegg til Bo-og Husordensregler for Smedasundet 19-20, §9.

Brudd på disse bestemmelsene:
Dersom det kommer berettigede klager over at husdyrholdet sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte, skal naboene først forsøke å løse problemene seg imellom.

Hvis minnelig ordning mellom naboene ikke kan oppnås, sendes skriftlig klage over forholdet til styret i borettslaget. Styret plikter å behandle klagen, etter først å ha innhentet opplysninger fra begge parter. Dersom det er uklart om brudd har funnet sted, skal man vektlegge intensjonen i ordensreglene for å fastslå hvorvidt et brudd har funnet sted. Normalt vil styret søke å oppnå en minnelig ordning mellom klager og dyreeier.

Styret kan med rimelig frist, typisk fire til åtte uker, pålegge at dyreeier innfører hensiktsmessige rutiner eller installasjoner, eventuelt at dyreholdet avsluttes. Manglende etterlevelse av pålegg anses som brudd på ordensreglene. Styret kan pålegge dyreeier å bekoste ekstra tiltak som ekstra rengjøring i fellesarealer og heiser om pålegg ikke etterleves.

Dersom borettslagets styre mottar dokumentasjon fra andre beboere på forverring av allergi/sykdom grunnet dyreholdet, kan Borettslagets styre kreve dyret omplassert. Det skal imidlertid her presiseres at dyrets eier skal gis èn mulighet for å forsøke å redusere belastningen for rammet part. Dersom dette ikke lyktes kan borettslagets styre kreve dyret omplassert.

Reglene er vedtatt fra april 2023, og gis ikke tilbakevirkende kraft.

KONTRAKT FOR INSTALLASJON AV LUFT TIL LUFT VARMEPUMPE I BORETTSLAGET SMEDASUNDET 19-20.

Skjemaet leveres ferdig utfylt til styreleder

Andelseiers navn (blokkbokstaver):	Dato:
Adresse:	Leilighet nr:

Jeg skal montere/har montert varmepumpe i leiligheten min og er innforstått med og skal etterkomme regelverket dvs. Byggteknisk forskrift/NS 8175:2019 og borettslagets installasjons- og vedlikeholds krav, og at jeg også ved framtidig fornyelse av varmepumpen må melde fra om dette til styret.
Jeg er innforstått med og godtar at brudd på regelverket vil kunne føre til krav om fjerning av varmepumpen.
Jeg er innforstått med at jeg er pliktet til å opplyse om regelverket/kontrakten til ny andelseier ved salg.

Regler for montering av varmepumpe i Smedasundet 19-20:

1.Det benyttes godkjent varmepumpeinstallatør og elektroinstallatør ved montasje og reparasjon av varmepumpe.
2. Installatør skal bekrefte montering og at varmepumpen (ute- og innedel) og at installasjonen har et øvre **maksimalt støynivå på 52dBA eller lavere.**
3. Varmepumpen skal være montert nede på betongvegg/gulv på terrassen i vest. Alle kostnader forbundet med din installasjon må bæres av deg som eier varmepumpen.
4. Varmepumpen skal vedlikeholdes og repareres dersom den støyer og om nødvendig skiftes ut eller fjernes dersom reparasjon ikke lar seg gjøre. Alle utgifter forbundet med varmepumpe skal dekkes av andelseier også kostnad der pumpen midlertidig må fjernes grunnet vedlikeholdsarbeid i borettslaget. Eier skal utbedre alle skader på bygning forårsaket av pumpen.
5. Dersom du får klage fra naboer eller styret om støy fra din varmepumpe, bekrefter du ved din underskrift av denne kontrakten at du vil stanse/stenge varmepumpen omgående og straks sørge for at godkjent reparatør reparerer eller fjerner varmepumpen.
6.Regelverket ovenfor gjelder også for de som har montert varmepumpe før 12.4.2018 Dersom du har montert varmepumpe før denne dato så skal kontrakt sendes i utfylt stand til styreleder sammen med en bekreftelse fra installatør om at varmepumpen er fagmessig montert og at utedel støyer mindre enn 52 dBA, alternativt levere kopi av faktura der godkjent montasje og støy max 52 dBA fra utedel framkommer.
7.Jeg er innforstått med at jeg ved skifte av varmepumpe må forholde meg til regelverket som gjelder på skiftetidspunktet
8.Varmepumpen skal dekke et oppvarmingsbehov og kan bare benyttes i perioden 1.oktober til 1.mai.

Underskrift andelseier	Styrets godkjenning

Bekreftelse fra installatør

Varmepumpen er av type luft til luft og med merkenavn:
Serienr/garantinr:
Det bekreftes med dette at varmepumpen er montert som anvist ovenfor og har et øvre støynivå på **max 52 dBA** og er beregnet for stedlige forhold. Det bekreftes videre at underskrivende firma er autorisert og har godkjenning for montasje av varmepumper, inkludert sertifikat for gass som benyttes i varmepumper.
Installatørs dato, stempel og underskrift

VEDTEKTER

FOR
BORETTSLAGET SMEDASUNDET 19-20

Vedtatt på stiftelsesmøte 13/11-2007.
Siste revisjon 23/4-2024

§ 1
Borettslaget navn

Borettslagets navn (foretaksnavn) er Borettslaget Smedasundet 19-20, med forretningskontor i Haugesund kommune.

Borettslaget er et andelslag med begrenset ansvar. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser.

Borettslaget består av 47 andeler. Vedtektene for Sameiet Karmsund Brygge Felles er vedlagt disse vedtekter.

§ 2
Formål

Borettslagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å gi andelseierne bruksrett til boliger i det bygg borettslaget eier, bestående på gnr. 35, bnr. 1660 i Haugesund kommune, jf. kartutsnittet i vedlegg 1.

§ 3
Forholdet til Karmsund Brygge/Sameiet Karmsund Brygge Felles

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

Borettslaget Smedasundet 19-20 er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Sameiet Karmsund Brygge Felles sine eiendommer og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Borettslaget Smedasundet 19-20 skal medvirke til at fremtidig drift og vedlikehold av Sameiet Karmsund Brygge Felles sine eiendommer skjer til beste for hele boligområdet Karmsund Brygge. Sameiet Karmsund Brygge Felles skal også ellers ivareta borettslagenes felles interesser. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser for Borettslaget Smedasundet 19-20 i denne forbindelse fremgår av vedtektene for Sameiet Karmsund Brygge Felles.

Sameiet Karmsund Brygge Felles har i tillegg rett og plikt til å forestå drift av den del av Garasjeeiendommen som Borettslaget Smedasundet 19-20 har hjemmel til. Kostnadene ved drift, innvendig og utvendig vedlikehold og påkostninger knyttet til denne del av Garasjeeiendommen skal dekkes av Sameiet Karmsund Brygge Felles. Borettslaget Smedasundet 19-20 skal imidlertid dekke alle kostnader knyttet til drift, vedlikehold og påkostninger av heis, innvendig trapper og heis-/trapperom i gnr. 35, bnr. 1660.

§ 4
Andeler og andelseiere

Andelen lyder på kr 5.000,-

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget (borett), og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte, jf. § 6.

Med de unntak som fremkommer av vedtektene, kan bare fysiske personer (enkeltpersoner) være andelseiere i borettslaget. Ingen fysisk person kan eie mer enn en andel.

Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettsloven § 4-2. Det samme gjelder selskap som har som formål å skaffe boliger, og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse eller andre som inngår samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

I tillegg har juridiske personer rett til å eie inntil 5 % av andelene.

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan tegne eller erverve andel i fellesskap (sameie). Dette gjelder dog ikke der andelen erverves ved arv.

Dersom flere eier en andel sammen skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. § 8.

Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter.

§ 5
Rettsregistrering

Andelene i borettslaget skal registreres i Grunnboken, jfr. borettslagsloven kap. 6.

§ 6
Overføring av andeler

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Styret kan bare nekte godkjenning når det foreligger saklig grunn for slik nektelse. Dersom melding om nektelse av godkjenning ikke er kommet frem til erververen innen 20 dager etter at søknad om godkjenning er kommet frem til laget, skal godkjenning anses for å være gitt.

Erververen kan ikke ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller før det rettskraftig er avgjort at erververen har rett til å overta andelen. Frem til samme tidspunkt er forrige andelseier solidarisk ansvarlig med erververen for betaling av felleskostnader.

Det kan ikke stilles vilkår for eierskiftet, ut over det som følger av borettslagslovens § 4-1, av annen særskilt lovbestemmelse eller av vedtektene.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget, selv om styrets samtykke ikke er nødvendig.

For arbeidet med eierskiftet og eventuell godkjenning, kan borettslaget kreve et vederlag på inntil 4 ganger rettsgebyret. Vederlagskravet rettes mot den som selger andelen.

Dersom en andel erverves i strid med borettslagslovens § 4-1 eller bestemmelser i disse vedtekter, kan borettslaget pålegge erververen å selge andelen. Pålegget skal gis skriftlig, og det skal opplyses om at andelen kan kreves tvangssolgt dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som minst skal settes til 3 måneder.

§ 7
Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget har ikke forkjøpsrett.

§ 8
Bruksrett til bolig (borett) – Oppsigelse og mislighold – Overlating av bruk

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget (borett), og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte. Boretten skal utøves i samsvar med disse vedtekter, husordensreglementet, borettslagsloven og andre lovbestemmelser.

Andelseieren kan si opp boretten med 6 måneders varsel, jf. borettslagslovens § 5-21.

Borettslaget kan pålegge andelseieren å selge andelen, dersom andelseieren til tross for skriftlig advarsel fra borettslaget, har gjort seg skyldig i vesentlig mislighold av borettslagslovens regler, lagets vedtekter, husordensreglementet og/eller generalforsamlingens vedtak. Sammen med pålegget skal andelseieren gjøres oppmerksom på at borettslaget kan kreve tvangssalg av andelen dersom pålegget om salg ikke er etterkommet innen utløpet av en frist som ikke kan settes kortere enn 3 måneder fra pålegget er mottatt. Borettslaget kan også kreve tvangsfravikelse etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. borettslagslovens § 5-23.

Overlating av bruksretten til andre brukere enn andelseieren er bare tillatt med styrets skriftlige godkjenning, med mindre annet følger av disse vedtekter eller av borettslagsloven §§ 5-4 til 5-6. Dersom borettslaget ikke har sendt svar på en skriftlig søknad om bruksoverlatelse innen én måned etter at søknaden er kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

Ved salg og flytting er det selger sitt ansvar å sørge for at alt ettermontert utstyr fra Hjelpemiddelsentralen/kommunen fjernes, eventuelle monteringssteder sparkles og males samt inngangsdører justeres.

§ 9
Fysisk bruk og vedlikehold

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre andelseiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Andelseiere kan ikke uten samtykke fra styret bruke boligen til annet enn boligformål.

Andelseieren skal for egen regning holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, forsvarlig ved like. Dette omfatter også vedlikeholds- og utskiftingsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til boligen og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i boligen, i tillegg til vinduer, innvendige dører, ledninger med tilbehør, inventar, varmekabler, utstyr inklusive vannklosett, dusj og vask, apparater, innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av hendelige skader.

Større periodisk vedlikehold av balkonger/terrasser besørges av Borettslaget Smedasundet 19-20, og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Med større periodisk vedlikehold menes blant annet maling og reparasjon/utskifting av rekkverk. Løpende enklere vedlikehold påhviler den enkelte andelseier, herunder reparasjon av løse fliser og maling av tak. Den enkelte andelseier har plikt til tilsyn av sitt avløp, herunder oppstaking samt plikt til å varsle

dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse. Innglasset terrasse som er montert i tillegg til standard rekkverk er den enkelte andelseier sitt ansvar.

Dersom en andelseiere misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan borettslaget kreve erstatning for tap som følge av misligholdet.

Borettslaget skal vedlikeholde bygninger og eiendommen eller, i den grad vedlikeholdsplikten ikke er lagt på andelseieren i henhold til det ovenstående. Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for Borettslaget Smedasundet 19-20.

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

§ 10
Fysisk bruk av Garasjeeiendommen

Hver andel i Borettslaget Smedasundet 19-20 har rett til en parkeringsplass i Garasjeeiendommen.

Hver andel i Borettslaget Smedasundet 19-20 har rett til å disponere en sportsbod i Garasjeeiendommen.

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

§ 11
Felleskostnader

Den delen av felleskostnadene i borettslaget som gjelder renter, avdrag og omkostninger på fellesgjelden, skal fordeles mellom andelseierne i forhold til vedkommende andels opprinnelige del av fellesgjelden, se vedlegg 3. Felleskostnader for øvrig fordeles i forhold til boligenes areal, med mindre annet fremkommer i det følgende.

Fordelingen skal justeres dersom endring av boligene eller eiendommen for øvrig fører til vesentlige endringer av verdiforholdet. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader deles etter nytten for de enkelte boligene eller etter forbruk.

Felleskostnadene inkluderer borettslagets fellesgjeld, samt felles drifts- og vedlikeholdskostnader.
Som felleskostnader anses blant annet:

a) andel av felleskostnader i Borettslaget Smedasundet 19-20
b) eiendomsforsikring, jfr. § 12
c) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, samt balkonger/terrasser
d) kostnader til vedlikehold av parkeringsområdet
e) lys/oppvarming av fellesarealer
f) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer.
g) kommunale avgifter

Kostnader til kabel-TV fordeles med lik del på hver andelseier.

Borettslaget Smedasundet 19-20 vil bli belastet en andel av felleskostnadene for Sameiet Karmsund Brygge Felles (Garasjeeiendommen og Felleseiendommen). Disse kostnader skal fordeles internt i Borettslaget Smedasundet 19-20 med like deler på alle andeler i Borettslaget Smedasundet 19-20.

Den enkelte andelseier skal innen den 20. i hver måned forskuddsvis innbetale et beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene.

For felleskostnader som ikke er blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra andelseierens side.

Andelseiernes andel og partialobligasjon er pantsatt til fordel for borettslaget som sikkerhet for krav på dekning av felleskostnader og andre krav som utspringer av borettslagsforholdet.

Etter ikrafttredelsen av borettslagslovens § 5-20 har borettslaget lovbestemt panterett i andelen for slike krav.

§ 12
Forsikring

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

Innboforsikring må tegnes av den enkelte andelseier.

§ 13
Styret

Laget ledes av et styre som består av en leder og av minst to og høyst fire andre medlemmer. I tillegg velges minst to, høyst tre, varamedlemmer. Styrelederen velges særskilt.

To styremedlemmer i fellesskap tegner lagets navn.

Styret kan gi prokura.

De av generalforsamlingen valgte styremedlemmer og varamedlemmer velges for et tidsrom av to år. På første generalforsamling etter stiftelsen av borettslaget, velges da to av styremedlemmene for ett år, slik at disse trer ut at styret etter utløpet av første ordinære driftsår.

Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret velger selv hvem som skal være nestleder og sekretær.

Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 14
Styrets oppgaver

Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.

Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

Styremøtet ledes av lederen, eller i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke tilstede velger styret en møteleder.

Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer og varamedlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre mer enn halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslag.

Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret skal herunder treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

1. ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelse eller tomten.

2. øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie.

3. selge eller kjøpe fast eiendom.

4. ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran andelseiernes innskudd.

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

6. Gjennomføre tiltak i henhold til Vedlikeholdsplan når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar og utlegg for laget på mer enn 5% av den årlige husleie. Med husleie menes renter, avdrag og felleskostnader.

§ 15
Forretningsførsel

Borettslaget skal ha en forretningsfører. Styret engasjerer borettslagets forretningsfører. Avtalen med forretningsfører skal kunne sies opp av borettslaget med maksimalt 6 måneders varsel, med mindre generalforsamlingen med to tredjedelers flertall har gitt sitt samtykke til at avtalen med forretningsfører blir gjort uoppsigelig for et tidsrom på opptil 5 år.

§ 16
Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen, som ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 31. mai.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst to, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling av så vel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til de andelseiere som har kjent adresse og til forretningsføreren. Innkallingen skal skje med minst åtte, høyst 20 dagers varsel for ordinær og ekstraordinær generalforsamling. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Innkalling skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det framsettes krav om det innen den frist styret har satt for innlevering av saker til generalforsamlingen.

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er angitt i innkallingen.

Generalforsamlingen innkalles av styret.

§ 17
Saker som behandles på generalforsamlingen

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
    a) Registrering av fremmøtte
    b) Valg av sekretær og av en person til å undertegne protokollen sammen med møteleder.
    c) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

2. Årsberetning fra styret

3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap

4. Godtgjøring til styret og revisor

5. Andre saker som er nevnte i innkallingen

6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

Årsoppgjøret og årsberetning skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

Revisors beretning skal alltid leses opp.

På ekstraordinær generalforsamlingen skal bare behandles de saker som er angitt i innkallingen til møtet.

§ 18
Vedtak på generalforsamlingen

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen til generalforsamlingen.

Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Hver andelseier har én stemme uansett antall andeler. En andelseier kan dessuten stemme som fullmektig for én andelseier. For en andel med flere eiere, kan det bare avgis én stemme.

Over generalforsamlingen føres protokoll hvor alle valg og vedtak føres inn. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en annen person som valgt av generalforsamlingen til å undertegne protokollen.

§ 19
Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.

Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår skal være framlagt innen 15. april.

Årsoppgjøret skal underskrives av styret og av forretningsføreren.

I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av lagets virksomhet og stilling og som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret.

Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvendelse av mulig overskudd eller dekking av tap.

Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamlingen sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

§ 20
Revisjon

Borettslagets revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av generalforsamlingen. Revisor fungerer inntil generalforsamlingen velger en ny.

Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for borettslagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

Generalforsamling kan gi revisor pålegg og instrukser med hensyn til revisjonen.

Revisors godgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

§ 21
Oppløsning, sammenslåing, deling

Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 28 dagers mellomrom, og med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer på hver generalforsamling. Den ene generalforsamlingen skal være den ordinære generalforsamling.

Når borettslaget er besluttet oppløst, skal virksomheten lovlig avvikles. Det vises for øvrig til kapittel 11 i borettslagsloven om oppløsning.

Sammenslåing eller deling av borettslaget kan vedtas og gjennomføres i henhold til borettslagsloven kapittel 10.

§ 22
Husordensregler

Borettslaget kan med alminnelig flertall på generalforsamlingen fastsette/endre husordensregler som andelseieren plikter å følge.

§ 23
Vedtektsendringer

Vedtektsendringer kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen til generalforsamlingen.

§ 24
Forholdet til borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET KARMSUND BRYGGE FELLES

Sist endret ved ord. sameiermøte 20.05.2014

§ 1
Navn og Formål

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

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

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

Haugesund Boligbyggelag er forretningsfører for Sameiet Karmsund Brygge Felles.

Vedtektene skal regulere de rettigheter og forpliktelser som Sameierne har.

§ 2
Hva Sameiet omfatter

2.1 Felleseiendommen

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

2.2 Garasjeeiendommen

Garasjeeiendommen er en del av gnr 35 bnr 1115 i Haugesund kommune og er et underjordisk fellesgarasjeanlegg på Karmsund Brygge. Garasjeanlegget strekker seg fysisk inn under den enkelte blokk, uten at eiendomsretten til grunnen under den enkelte blokk tilhører Sameiet. Det er kun den del av Garasjeeiendommen som ikke strekker seg inn under den enkelte blokk som er Sameiets egen eiendom. Sameiets rettigheter og plikter knyttet til den del av Garasjeeiendommen som strekker seg inn under den enkelte blokk fremgår av § 4 i disse vedtekter.

Garasjeeiendommen består av parkeringsplasser, sykkelparkering, diverse tekniske rom, bøttekott og fellesareal. Sportsbodene inngår ikke i garasjeeindommen, men tilhører den enkelte leilighet. Søppelrommene tilhører det enkelte sameie/borettslag

2.3 Sameierne

Følgende sameier / borettslag er Sameiere:

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

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

§ 3
Fysisk bruk av Felleseiendommen

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

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

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

§ 4
Fysisk bruk av Garasjeeiendommen

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

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

Etter tildeling av parkeringsplasser har funnet sted, kan styret i Sameiet kun endre på plassering av parkeringsplasser om den enkelte andelseier tillater dette eller 5 av 6 sameiere vedtar endret plassering i sameiermøtet.

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

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

De enkelte sportsboder disponeres eksklusivt av andelseier. Det kan ikke fattes vedtak i Sameiet om å endre bodfordelingen, uten at de berørte andelseiere har gitt sitt samtykke til dette eller 5 av 6 sameiere vedtar endret plassering i sameiermøtet.

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

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

§ 5
Rettslig rådighet

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

Ingen Sameier har rett til å kreve Sameiet oppløst.

§ 6
Styret

Sameiestyret består av 6 medlemmer og har følgende sammensetning:

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

Hver sameier peker ut sine styremedlemmer, og disse sitter normalt for to år om gangen, men sameierne kan etter enighet bestemme en kortere periode eksempelvis for å sikre at ikke hele styret skiftes ut samtidig. Styrelederen velges av sameiermøte, for øvrig konstituerer styret seg selv.

Hver sameier peker videre ut varamedlem(mer) for sitt/sine medlem(mer) i styret. Varamedlemmene sitter normalt for ett år om gangen.

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

§ 7
Signatur og representasjon

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

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

§ 8
Styrets arbeid

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

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

§ 9
Ordinært sameiermøte

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

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

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

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styre med minst åtte og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møte, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt, kan Sameiet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

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

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

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

§ 10
Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 11
Sameiermøtets vedtak

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de Sameiere det gjelder:

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

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

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

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

§ 12
Vedlikehold av sameieeiendommen

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

Innkreving av fellesutgifter skjer overfor hver Sameier.

§ 13
Fordeling av kostnader

Kostnader til drift og vedlikehold av felleseiendom og garasjeeiendom som sorterer under Sameiet Karmsund Brygge Felles fordeles med samme månedlige beløpet på alle andelseierne i borettslagene/sameiene.

Totalt er det 155 andeler som skal betale like deler av Sameiets felleskostnader, med mindre annet følger av disse vedtekter.

Som felleskostnad anses bl.a.:

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

§ 14
Betaling av felleskostnader

Felleskostnadene betales av Sameierne.

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir betalt slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte Sameier for Sameiet sine forpliktelser. Hver Sameier skal innen den første i hver måned forskuddsvis innbetale et a konto beløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at det samlede a konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år.
Det skal bygges opp en nødvendig buffer til å møte fremtidig vedlikehold.

§ 15
Ansvar utad

For Sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter hver enkelte Sameier solidarisk utad. Innad i Sameiet (i regressomgangen) hefter hver enkelt Sameier i forhold til sin sameieandel (pro-rata ansvar).

§ 16
Forsikring

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

Nabolagsprofil

Smedasundet 20 - Nabolaget Rossabø kirke/Karmsund vgs - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige

Offentlig transport

Karmsund vgs. Totalt 10 ulike linjer	5 min 0.4 km
Haugesund hurtigbåtkai Linje 700	21 min 1.8 km
Haugesund bussterminal Totalt 19 ulike linjer	5 min 2.3 km
Garpaskjær ferjekai Linje 350	7 min 2.8 km
Haugesund Karmøy	16 min

Skoler

Lillesund skole (1-7 kl.) 405 elever, 20 klasser	13 min 1.1 km
Rossabø skole (1-7 kl.) 296 elever, 14 klasser	22 min 1.8 km
Håvåsen skole (8-10 kl.) 420 elever, 16 klasser	9 min 0.7 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	6 min 0.4 km
Haugaland videregående skole 815 elever	22 min 1.9 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Karmsundgata	11 min
Recharge Shell Karmsundgata	12 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

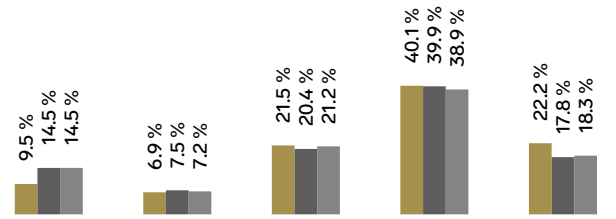
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rossabø kirke/Karmsund vg...	1 731	1 007
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hemmingstad barnehage (0-5 år) 51 barn	15 min 1.3 km
Balder FUS barnehage	16 min
Ona FUS barnehage	16 min

Dagligvare

Kiwi Salhusvegen PostNord	8 min 0.6 km
Meny Karmsundgata	11 min

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel
3. Gående

Gateparkering
Lett 87/100

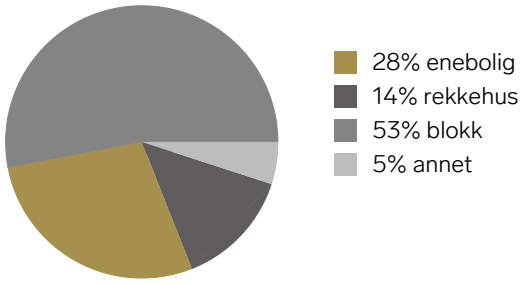
Støynivået
Lite støynivå 83/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

Sport

Karmsund vgs ballbinge Ballspill	3 min 0.2 km
Havåsen skole Aktivitetshall, fotball	8 min 0.6 km
Liv & Lyst treningssenter	11 min
EVO Haugesund	12 min

Boligmasse



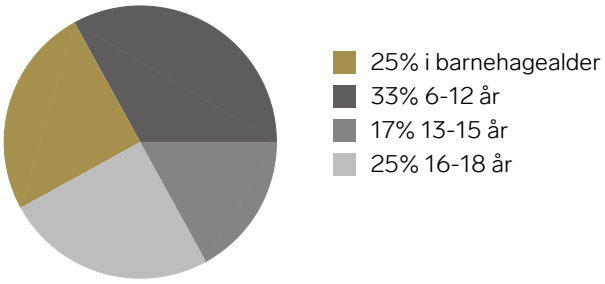
«Stille og rolig med masse tre og havutsikt.»

Sitat fra en lokalkjent

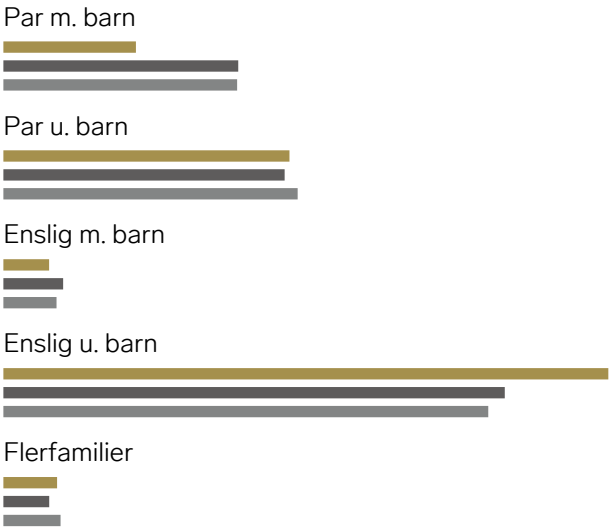
Varer/Tjenester

Markedet	18 min
Apotek 1 Karmsundgata Senter	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



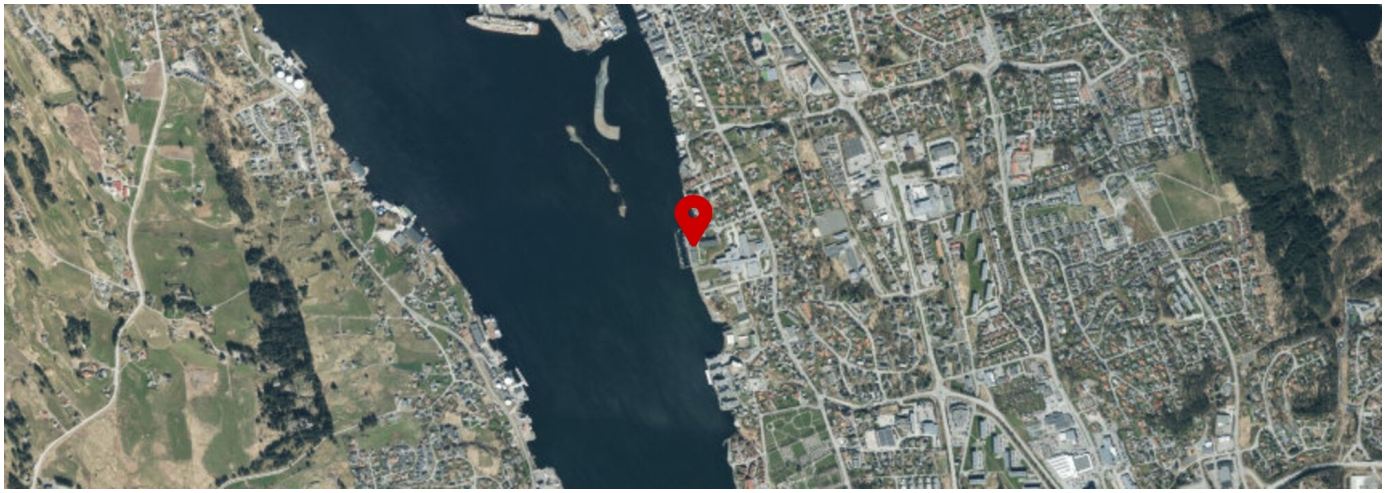
Familiesammensetning

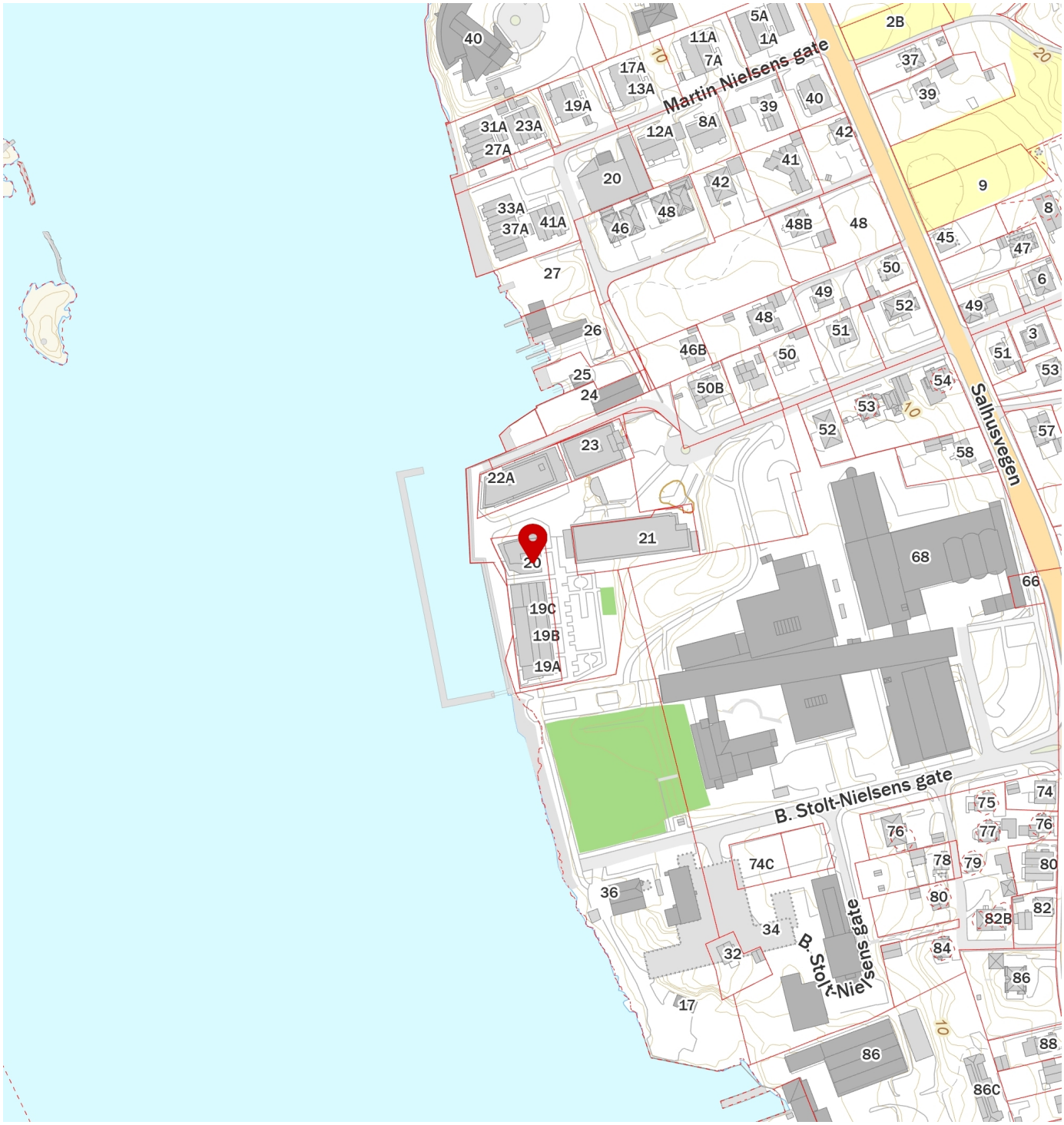


Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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





FINN

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