



aktiv.

Martin Nielsens gate 19A, 5529 HAUGESUND

**Flott 4-roms eierleilighet med
solrik terrasse på 30 m²! | Fast
garasjeplass | Maritim beliggenhet**



Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler

Lars Erik Sjørgård

Mobil 401 00 736

E-post lars.erik.sjorgard@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Haraldsgata 117, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 50 443,-
Omkostn.: Kr 64 890,-
Total ink omk.: Kr 2 605 333,-
Felleskostn.: Kr 1 800,-
Selger: Oddvar Malvin Sørvik

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1994
BRA-i/BRA Total 79/84 kvm
Tomtstr.: 973.4 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 33, bnr. 739
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1509260033

Flott 4-roms eierleilighet med solrik terrasse på 30 m²! | Fast garasjeplass | Maritim beliggenhet

Velkommen til Martin Nielsens Gate 19A - presentert av eiendomsmegler Lars Erik Sjørgård v/Aktiv Haugesund.

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i byggets 1. etasje og byr på en gjennomtenkt og praktisk planløsning. Boligen er innholdsrik med bl.a en stor og luftig stue, et romslig kjøkken samt tre gode soverom, i tillegg til bad og vaskerom/bod, samt ekstern sportsbod. Fra kjøkken er det utgang til en stor og herlig terrasse på ca. 30 m² – perfekt for å nyte varme sommerdager. Bilen parkeres enkelt på sin faste garasjeplass i nabobygget.

Attraktiv og sentral beliggenhet i maritime omgivelser, med kort gangavstand til sentrum og et bredt utvalg av butikk- og servicetilbud, samt kulturelle opplevelser i Festiviteten.

Velkommen til en hyggelig visning - husk påmelding hos megler!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	56
Nabolagsprofil	127
Budskjema	135

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 79 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 84 kvm

TBA: 30 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 79 kvm Entré, soverom, soverom 2, kjøkken, stue, bad/vaskerom, bod, soverom 3

BRA-e: 5 kvm Sportsbod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

30 kvm Terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

973.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for sameiet og er pent opparbeidet med grøntarealer og internveier.

Beliggenhet

Eiendommen ligger attraktivt til i et rolig og veletablert nabolag i Haugesund. Innen ca. 20 minutters gange til sentrum finnes en rekke spisesteder, kino og teater, samt Kaien og småbåthavna. Byparken har fine grøntområder og er et flott rekreasjonsområde. Nærmeste bussholdeplass er Sankt Franciscus som ligger ca. 2 minutters gange fra boligen.

Nærhet til flere skoler og barnbehager:

- Balder FUS Barnehage
- Ona FUS barnehage

- Lillesund skole
- Rossabøskole
- Håvåsen skole
- Karmsund Videregående Skole

Det er kort vei til flere dagligvarebutikker som både Meny Karmsundsgata og Kiwi Salhusvegen. For et utvidet butikk - og servicetilbud ligger markedet kjøpesenter og andre fasiliteter i sentrum. Kort vei til store arbeidsplasser som Haugesund Sjukehus.

En har også enkel adkomst til E134 med bl.a Meny og Boost Treningssenter og kort vei til Raglamyr med alle fasilitetene som er tilgjengelig her.

Se forøvrig vedlagt Nabolagsprofil for flere avstander og ytterligere informasjon om området.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Lars Harald Milje

Type rapport

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Terrasse med konstruksjon, terrassedekke og rekkverk tre.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen.

Boligen selges med fullmakt.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm? Nei.
2. Tilleggs kommentar: Villavent virker ikkje , har bestilt ny blir montert når den ankommer.

Innhold

Eiendommen inneholder:

- 1.etasje: Entré, soverom, soverom 2, kjøkken, stue, bad/vaskerom, bod, soverom 3.

Det medfølger utvendig sportsbod.

Standard

Velkommen til Martin Nielsens Gate 19A - presentert av eiendomsmegler Lars Erik Sørsgård v/Aktiv Haugesund.

Leiligheten har en fin beliggenhet i byggets 1.etasje, planløsningen er god og leiligheten er godt utnyttet. Stor og herlig terrasse hvor varme sommerdager kan nytes.

Du møtes av et trivelig inngangsparti på bakkeplan. Bilen parkeres enkelt på disponert garasjeplass i garasjekjelleren i nabobygget.

Velkommen inn!

Lys og luftig gang med plass til å installere ønsket oppbevaringsmøblement.

Stuen er stor og luftig og lar seg enkelt møblere med både spisebordsgruppe, sofa - og tv-møbler. Store vindusflater sørger for et godt innslipp av naturlig lys og en luftig atmosfære.

Kjøkkenet er utført med glatte fronter og benkeplate av laminat med nedfelt vask. Godt med skap - og benkeplass for matlaging og oppbevaring. Frittstående komfyr og oppvaskmaskin. På kjøkkenet er det plass til et trivelig frokostbord. Herfra har du utgang til den herlige uteplassen på ca. 30 kvm hvor flott utsikt utover nærområdet og gode solforhold kan nytes. Terrassen har god plass til møblering av flere sittegrupper og har en overbygget del.

Leiligheten har 3 gode soverom med plass til møblering av seng og nattbord. To av soverommene er utstyrt med garderobeskap.

Badet inneholder toalett, flott servant i møblement med speilskap og belysning, samt dusj med skillevegg i glass.

Leiligheten har også et separat vaskerom/bod med opplegg for vaskemaskin.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Vinduer:

Vurdering av avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke. Enkelte vinduer tar i karm. Videre er det registrert værslitasje på enkelte vinduskarmer.

Konsekvens/tiltak: Tiltak: Forholdet kan medføre redusert brukervennlighet og økt slitasje på beslag og hengsler. Værslitte karmen kan over tid føre til økt risiko for fuktopptak, nedbrytning av materialer og redusert levetid for vinduene. Det anbefales justering og vedlikehold av aktuelle vinduer. Værslitte karmen bør overflatebehandles og eventuelt utbedres. Dersom skader er omfattende, må utskifting av enkeltvinduer vurderes.

Utvendig > Dører:

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er registrert slitasje på pakning på hovedytterdør. Videre er det påvist at dørblad tar i karm.

Konsekvens/tiltak: Tiltak: Slitt pakning kan medføre utetthet, med risiko for kald trekk, varmetap og redusert komfort. Når dørblad tar i karm kan dette føre til økt slitasje på både karm og dørblad, samt redusert funksjon. Det anbefales utskifting av slitt pakning på hovedytterdør. Dørblad bør justeres for å sikre korrekt klaring mot karm og normal funksjon.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er påvist skjevheter i terrassekonstruksjonen med avvik på over 40 mm. Videre er det registrert værslitasje på terrassedekket og rekkverk.

Konsekvens/tiltak: Tiltak: Værslitt terrassedekke har økt risiko for fuktopptak, nedbrytning og redusert levetid. Det anbefales nærmere vurdering av terrassekonstruksjonen. Skjevheter bør rettes opp, terrassedekket og rekkverk bør vedlikeholdes eller skiftes ut.

Innvendig > Overflater:

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er påvist stedvis slitasje utover normal slitasjegrad på innvendige overflater. Dette omfatter riper, hakk og sprekker i parkett, samt glipper i veggplater.

Konsekvens/tiltak: Tiltak: Estetiske forhold og mindre overflateavvik påvirker ikke bygningens funksjon, men kan ha betydning for helhetsinntrykket. Det er ikke behov for tiltak utover normalt vedlikehold og eventuell oppfriskning av overflater der det er ønskelig av estetiske grunner.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er avvik: Ved stikkprøvemålinger er det blant annet målt ca. 13 mm avvik innenfor 2 meter på kjøkken, og ca. 17 mm avvik over hele gulvet i stue.

Konsekvens/tiltak: Tiltak: Forholdet vurderes ikke å ha akutt konstruktiv betydning, men avviker fra anbefalte toleranser i henhold til NS 3600. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Slike tiltak vil imidlertid sjelden være

økonomisk rasjonelle som et selvstendig tiltak i en bolig av denne typen. Eventuelle utbedringer kan vurderes i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller ombygging.

Innvendig > Innvendige dører:

Vurdering av avvik: Det er påvist at enkelte innerdører tar i karm.

Konsekvens/tiltak: Tiltak: Forholdet kan medføre redusert funksjon og økt slitasje på både dørbled og karm over tid. Det anbefales justering av aktuelle dører for å sikre korrekt klaring og normal funksjon.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Anbefalt brukstid på innvendige vannrør av kobber er i følge Sintef byggforsk ca 50 år.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Eldre vannrør av kobber kan få korrosjon innvendig, som over tid kan føre til lekkasjer eller redusert vanntrykk. Selv om det ikke er registrert lekkasjer på befaringsdagen, øker risikoen for skader etter hvert som rørene eldes. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak ettersom anlegget fungerer som tiltenkt i dag. Ut fra alder bør det imidlertid påregnes utskifting av røropplegget ved neste oppgradering eller ved oppussing av våtrom. Ved oppgradering anbefales bruk av moderne rør-i-rør-system i henhold til dagens forskrifter.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Anbefalt brukstid på innvendige avløpsrør i plast er i følge Sintef byggforsk ca 50 år

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Selv om plastrør normalt har lang levetid, vil aldring, temperaturvariasjoner og kjemisk påvirkning over tid kunne føre til sprekker, lekkasjer eller deformasjoner i skjøter og bend. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, da rørene fungerer som tiltenkt i dag. Ved oppgradering av våtrom eller ved fremtidige vedlikeholdsarbeider bør utskifting vurderes for å sikre god driftssikkerhet og redusere risiko for lekkasjer.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Normal forventet brukstid på utvendig drenering er ifølge SINTEF byggforsk 20-60 år.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:

Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Skader på overflater og innredning kan medføre

redusert funksjon og visuelt uttrykk. Utskifting av kjøkkeninnredning må påregnes over tid. Eventuelle midlertidige utbedringer eller vedlikeholdstiltak kan vurderes frem til utskifting gjennomføres.

Forhold som har fått TG3:

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk:

Vurdering av avvik: Avtrekk fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Manglende avtrekk kan føre til utilstrekkelig ventilasjon på kjøkken, med økt risiko for fukt og lukt. Det anbefales feilsøking og utbedring av kjøkkenventilatoren. Dersom funksjon ikke kan gjenopprettes, bør ventilatoren repareres eller skiftes ut.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell:

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet: Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Dersom det foreligger et avvik som tilsier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det være et foreliggende avvik som krever utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3." Normal forventet brukstid på våtromstapet/belegg er i følge Sintef byggforsk ca 5-10 år Normal forventet brukstid på vinylbelegg er i følge Sintef byggforsk 15- 25 år.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Selv om rommet kan være funksjonelt, vil alder innebære en økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Utbedring eller oppgradering til dagens standard bør derfor påregnes.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Boligen disponerer også garasjeplass i felles garasjeanlegg i underetasjen i nabobygget.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF , polisenummer SP0005142595

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Boligen har elementpipe, men det er ikke montert noe ildsted.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 490 000

Omkostninger kjøper

2 490 000 (Prisantydning)

50 443 (Andel av fellesgjeld)

2 540 443 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

63 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

64 890 (Omkostninger totalt)

76 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

79 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 605 333 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 617 233 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 620 033 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 11 447 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Fakturert beløp i 2025:

Avløp: 4 116 kr

Eiendomsskatt: 3 897 kr

Vann: 3 433,42 kr

Sum: 11 446,73 kr

Prognose for 2026 er kr. 6.269,-.

Formuesverdi primærbolig

Kr 601 906 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 407 624 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader» og «Kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

1/4

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer utvendig byggforsikring, strøm fellesarealer, styrehonorar og div. driftskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 800

Andel Fellesgjeld

Kr 50 443

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

16.01.2026

Andel fellesformue

Kr 12 268

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Smedatunet Sameie

Organisasjonsnummer

896 036 742

Om sameiet

Veldrevet sameiet med Vestbo som forretningsfører.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12138804370, Dnb Nor Bank Asa,

Serielån, 12 terminer per år.

Rentesats per 16.01.2026: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 227

Saldo per 16.01.2026: 1 513 299

Andel av saldo: 50 443

Første termin/første avdrag: 22.05.2023 (siste termin 22.11.2044)

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tegnet sikringsordning på fellesgjeld.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameie.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Sameiets vedtekter begrenser ikke adgang til dyrehold. Vanlige naborettslige regler gjelder.

Forretningsfører

Forretningsfører

Vestbo Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 33, bruksnummer 739, seksjonsnummer 3 i Haugesund kommune.

Offentligrettslig pålegg

Megler er ikke kjent med at det foreligger offentligrettslige pålegg på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

1994/1057-2/46 10.03.1994 PANTSETTELSESERKLÆRING

Beløp: NOK 20 000

Panthaver: SAMEIET

LØPENR: 1856724

Panterett til sameiet for kr 20.000., som sikkerhet
for fellesutgifter

Prioritet etter obligasjon til Husbanken,
som til enhver tid hviler på eiendommen

Prioritet Kredittinstitusjoner og Boligområder AS.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Heftelsen gjelder: Sameiet har panterett i hver enkelt seksjon, for et beløp på kr.
20.000,- til sikkerhet for sameiernes forpliktelser overfor sameiet. Panteretten skal ha
prioritet etter lån til banker og kredittinstitusjoner. Panteretten er inntatt i skjøtet på
hver enkelt seksjon.

Kjøper forplikter seg til å orientere sin bankforbindelse om at ovennevnt heftelse ikke
vil bli slettet, men vil følge eiendommen, og at banken derfor må samtykke til å få
prioritet etter sameiets pantsettelseserklæring.

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger
eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1106/33/739/3:

24.02.1994 - Dokumentnr: 835 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Overført fra: Knr:1106 Gnr:33 Bnr:739

Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.1994 - Dokumentnr: 1057 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/4

31.05.1996 - Dokumentnr: 2401 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1106 Gnr:33 Bnr:1034

03.01.2002 - Dokumentnr: 37 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

Gjelder grensejustering i forbindelse med fradeling av boligtomt. 21,0m2 utskilles av gnr. 33 bnr. 739 og tillegges gnr.33 og bnr. 792.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg 4. manns bolig datert 30.08.1994.

Det er ikke utstedt ferdigattest.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Godkjente bygningstegninger stemplet 09.12.1992 viser leiligheten med et mindre areal for uteplass. Det gjøres oppmerksom på at det ikke foreligger dokumentasjon som viser at utvidelse av terrasse og oppføring av levegg/skillevegg er byggemeldt og godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

30.08.1994.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Adkomst fra offentlig regulert vei.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2014-2030.

PlanID: 1106plan-kp3

Delareal: 2 m2

Arealbruk: Næringsvirksomhet, Nåværende

Delareal 971 m2

Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende.

Kommuneplaner under arbeid:

Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2023-2033

PlanID: 202203

Reguleringsplaner:

Plannavn: Mellom Salhusvegen og sjøen og St.Fr.Siscus eiend. og M.Thranesgt.

PlanID: RL1149

Delareal: 116 m2

Formål: Kjørevei

Delareal: 857 m2

Formål: Frittliggende småhusbebyggelse

Feltnavn: B-I

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

0 Digital annonsering
6 000 Fotograf
4 000 Kommunale opplysninger
18 900 Markedspakke
6 900 Oppgjørshonorar
3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
15 400 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Visninger/overtakelse inkl alle
4 928 Eierskiftegebyr
545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet
4 684 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 108 449

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20.000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Lars Erik Sjørgård
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler
lars.erik.sjorgard@aktiv.no
Tlf: 401 00 736

Ansvarlig megler bistås av

Lars Erik Sjørgård
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler
lars.erik.sjorgard@aktiv.no
Tlf: 401 00 736

Oppdragstaker

Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402
Haraldsgata 117, 5527 Haugesund

Salgsoppgavedato

30.01.2026











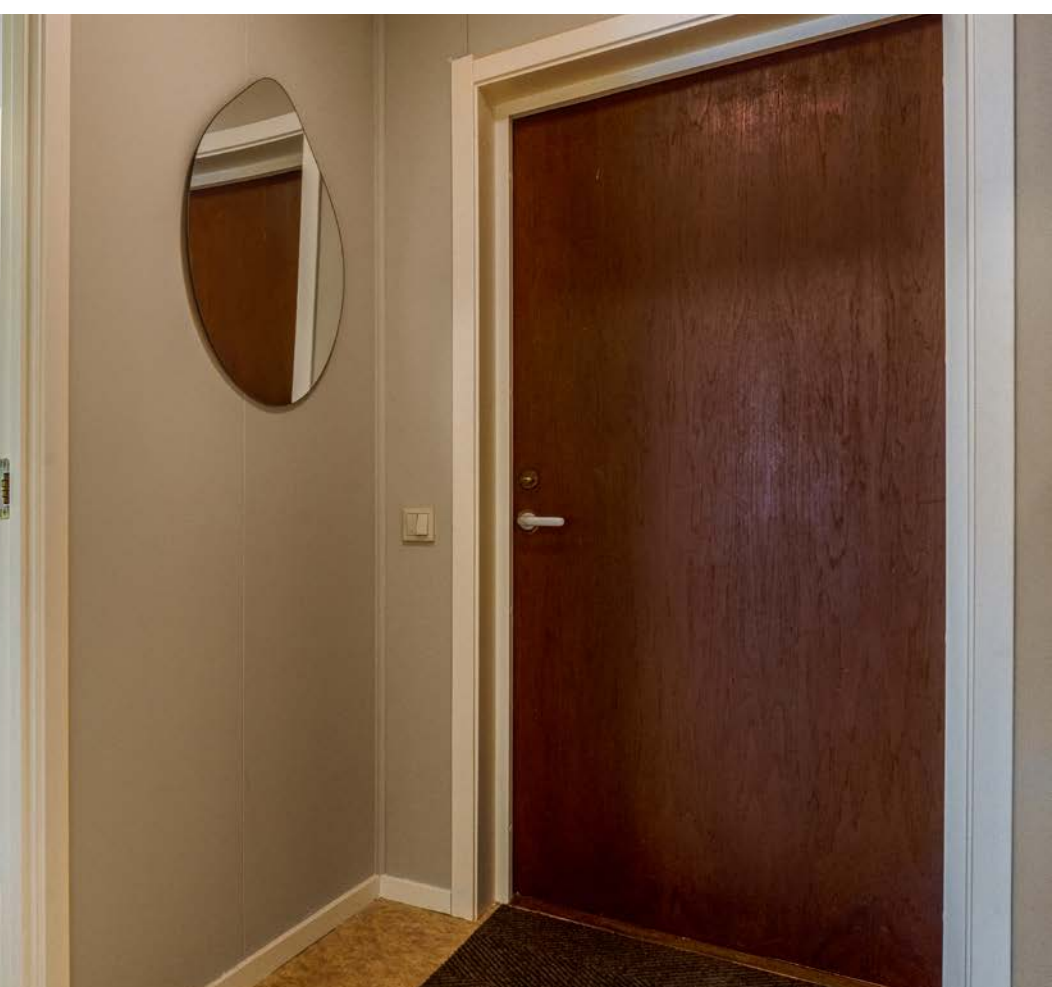






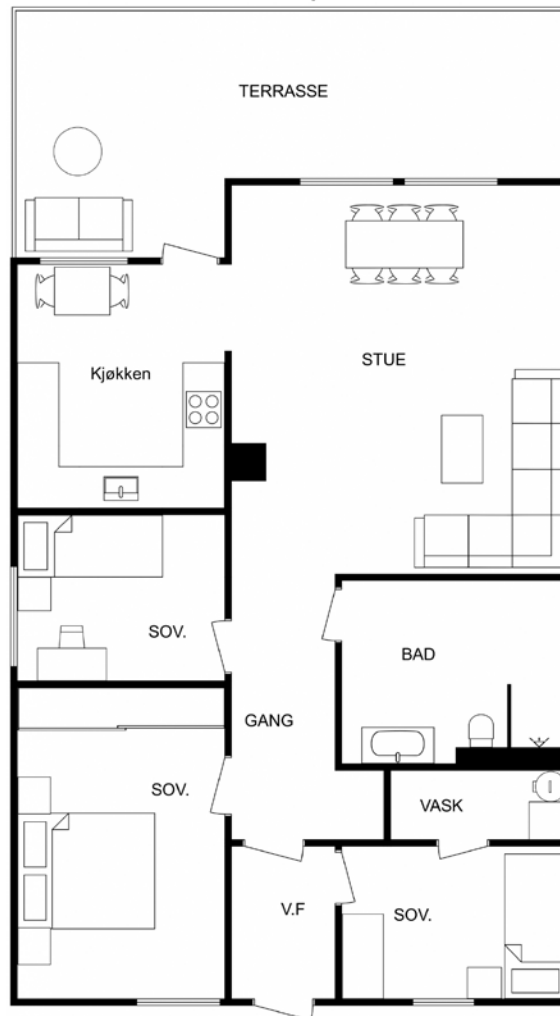






Martin Nielsens Gate 19A

Hovedplan



Mari Staveland AS

TEGNINGEN ER MENT SOM ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING.
AVVIK KAN FOREKOMME.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Martin Nielsens gate 19 A, 5529
HAUGESUND



HAUGESUND kommune



gnr. 33, bnr. 739, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 29.01.2026

Rapportdato: 29.01.2026

Oppdragsnr.: 22507-20198

Referansenummer: UI1030

Foretak: 3 TAKST AS

Takstingeniør: Lars Milje

Vår ref: Lars Milje



3 TAKST
TAKSTINGENIØR LARS MILJE

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

3 Takst

3 Takst eies og drives av takstingeniør Lars Milje som har over 25 års erfaring fra byggebransjen. Når du velger en takstmann med byggfaglig bakgrunn gjør du ett trygt valg for din eiendom. Jeg er medlem av Byggmestrenes takseringsforbund og er sertifisert innen tilstandsanalyse, skadetakst, verdi/lånetakst og reklamasjonstakst. Selskapet har sin base på fastlands Karmøy og utfører oppdrag på hele Haugalandet og omegn.



Rapportansvarlig

Lars Milje
Uavhengig Takstingeniør
lars.milje@3takst.no
957 79 636

BMTF

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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

På eiendommen er det oppført boligbygg med flere boenheter over to etasjer, hvor den aktuelle leiligheten ligger i første etasje. Boligbygget er oppført i 1994 og er bygget etter forskrifter og tekniske løsninger som var gjeldende på oppføringstidspunktet, og har derfor avvik sett opp mot dagens krav.

Det gis tilstandsgrader i henhold til standarden som denne rapporten bygger på, basert på visuell kontroll og enkelte skjønnsmessige vurderinger.

Det gjøres oppmerksom på at enkelte bygningsdeler har passert halvparten av eller normal forventet levetid, og at vedlikehold og eventuelle utbedringer derfor må påregnes i tiden som kommer. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Kjøper må være klar over at kostnadsestimater oppgitt i rapporten er omtrentlig, og at priser kan variere med bakgrunn i lokale forhold og oppdragsmengde. Det anbefales at kjøper innhenter pristilbud for aktuelle utbedringer.

Det gjøres oppmerksom på oppdraget er et salg via fullmektig. Fullmektig har av denne grunn begrenset kjennskap til eiendommen og har i begrenset grad kunnet supplere eller kontrollere opplysninger gitt i tilstandsrapporten.

Rapporten omfatter forhold som normalt ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar, samt bygningsdeler som har særlig tilknytning til den aktuelle boenheten. Dette innebærer at enkelte bygningsdeler kan være omfattet av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar. Rapporten tar ikke stilling til den konkrete ansvarsfordelingen mellom eier og sameie/borettslag.

Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1994

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Terrasse med konstruksjon, terrassedekke og rekkverk tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte panel plater.
Malt innvendig tak.
Støpt plate mot grunn.
Boligen har elementpipe, men det er ikke montert noe ildsted.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Våtrommet er oppført før 1997 og er dermed etablert etter eldre byggetekniske forskrifter enn dagens krav til utførelse og materialbruk. Rommet er oppført med datidens løsninger for tettesjikt, ventilasjon og sluk, som normalt ikke tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring og vanntetting. Badet har nådd en alder som tilsier at oppgradering bør påregnes innen overskuelig tid. Normal forventet levetid for våtrom er ca. 20–30 år. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom bod og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6 som ikke gir utslag på fuktmåleren. Hulltaking er gjort som en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.
Det er mekanisk avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Tilgjengelige avløpsrør i plast. Avløpsrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig
Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i vegg og vinduer
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.
Dreneringen er fra 1994. Nedgravd drencsystem er ikke synlig. Det er ikke mulig å kontrollere dreneringen på innside av boligen, da boligen ikke har noen kjeller.
Bygningen har betong ringmur og støpt plate mot grunn.
Det registreres tilfredsstillende terrengforhold rundt boligen ved visuell besiktigelse.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

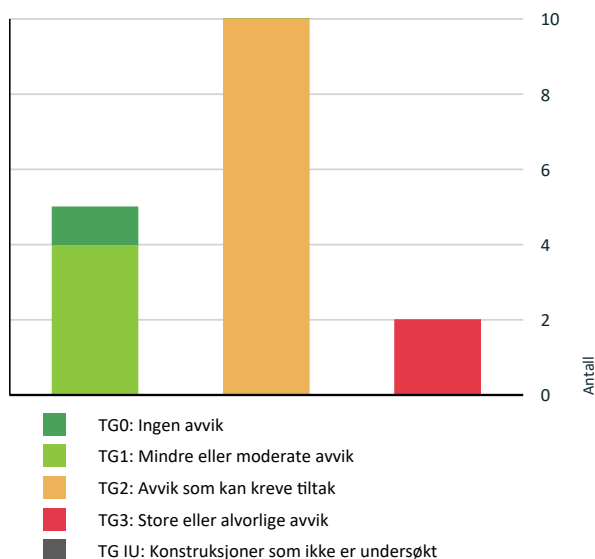
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

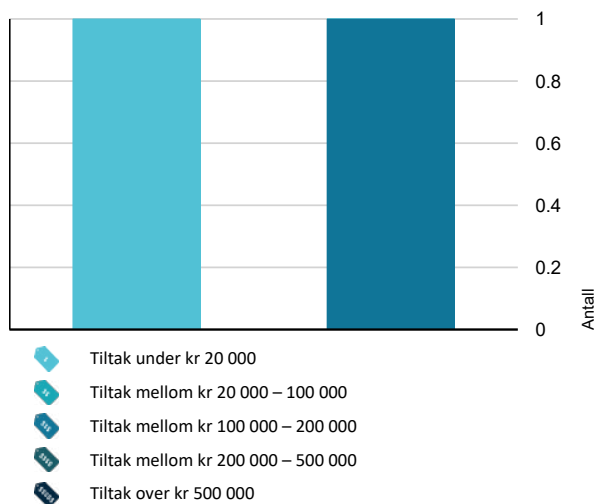
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1994

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

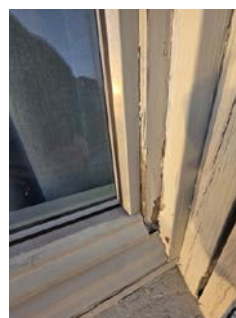
- Det er avvik:

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke. Enkelte vinduer tar i karm. Videre er det registrert værslitasje på enkelte vinduskarmer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet kan medføre redusert brukervennlighet og økt slitasje på beslag og hengsler. Værslitte karmer kan over tid føre til økt risiko for fuktopptak, nedbrytning av materialer og redusert levetid for vinduene. Det anbefales justering og vedlikehold av aktuelle vinduer. Værslitte karmer bør overflatebehandles og eventuelt utbedres. Dersom skader er omfattende, må utskifting av enkeltvinduer vurderes.



Værslitasje på enkelte vinduer

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slitasje på pakning på hovedytterdør. Videre er det påvist at dørblad tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slitt pakning kan medføre utetthet, med risiko for kald trekk, varmetap og redusert komfort. Når dørblad tar i karm kan dette føre til økt slitasje på både karm og dørblad, samt redusert funksjon. Det anbefales utskifting av slitt pakning på hovedytterdør. Dørblad bør justeres for å sikre korrekt klaring mot karm og normal funksjon.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med konstruksjon, terrassedekke og rekkverk tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist skjevheter i terrassekonstruksjonen med avvik på over 40 mm. Videre er det registrert værslitasje på terrassedekket og rekkverk.

Konsekvens/tiltak

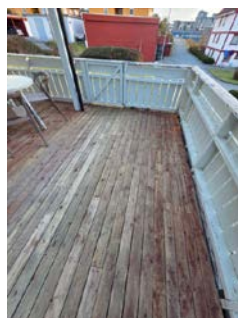
- Tiltak:

Værslitt terrassedekke har økt risiko for fuktopptak, nedbrytning og redusert levetid. Det anbefales nærmere vurdering av terrassekonstruksjonen. Skjevheter bør rettes opp, terrassedekket og rekkverk bør vedlikeholdes eller skiftes ut.

Tilstandsrapport



Værslitt rekkverk



Værslitt terrassedekke

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte panel plater. Malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist stedvis slitasje utover normal slitasjegrad på innvendige overflater. Dette omfatter riper, hakk og sprekker i parkett, samt glipper i veggplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Estetiske forhold og mindre overflateavvik påvirker ikke bygningens funksjon, men kan ha betydning for helhetsinntrykket. Det er ikke behov for tiltak utover normalt vedlikehold og eventuell oppfriskning av overflater der det er ønskelig av estetiske grunner.



Riper i parkett



Glipper i parkettskjøt

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt plate mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Ved stikkprøvemålinger er det blant annet målt ca. 13 mm avvik innenfor 2 meter på kjøkken , og ca. 17 mm avvik over hele gulvet i stue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet vurderes ikke å ha akutt konstruktiv betydning, men avviker fra anbefalte toleranser i henhold til NS 3600. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Slike tiltak vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelle som et selvstendig tiltak i en bolig av denne typen. Eventuelle utbedringer kan vurderes i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller ombygging.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, men det er ikke montert noe ildsted.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at enkelte innerdører tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet kan medføre redusert funksjon og økt slitasje på både dørblad og karm over tid. Det anbefales justering av aktuelle dører for å sikre korrekt klaring og normal funksjon.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Våtrommet er oppført før 1997 og er dermed etablert etter eldre byggt tekniske forskrifter enn dagens krav til utførelse og materialbruk. Rommet er oppført med datidens løsninger for tettesjikt, ventilasjon og sluk, som normalt ikke tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring og vanntetting. Badet har nådd en alder som tilsier at oppgradering bør påregnes innen overskuelig tid. Normal forventet levetid for våtrom er ca. 20–30 år.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Direktoratet for Byggekvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Dersom det foreligger et avvik som tilsier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det være et foreliggende avvik som krever utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3."

Normal forventet brukstid på våtromstapet/belegg er i følge Sintef byggforsk ca 5-10 år
Normal forventet brukstid på vinylbelegg er i følge Sintef byggforsk 15-25 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Selv om rommet kan være funksjonelt, vil alder innebære en økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Utbedring eller oppgradering til dagens standard bør derfor påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sprekk i tettesjikt i dusjsone

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom bod og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6 som ikke gir utslag på fuktmåleren. Hulltaking er gjort som en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrade.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skader på overflater og innredning kan medføre redusert funksjon og visuelt uttrykk. Utskifting av kjøkkeninnredning må påregnes over tid. Eventuelle midlertidige utbedringer eller vedlikeholdstiltak kan vurderes frem til utskifting gjennomføres.

Tilstandsrapport



Enkelte skader i overflater



Enkelte skader i overflater



Det mangler front og sokkel på oppvaskmaskin

ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Avtrekk

Det er mekanisk avtrekk i boenheten.

Vurdering av avvik:

- Avtrekk fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende avtrekk kan føre til utilstrekkelig ventilasjon på kjøkken, med økt risiko for fukt og lukt. Det anbefales feilsøking og utbedring av kjøkkenventilatoren. Dersom funksjon ikke kan gjenopprettes, bør ventilatoren repareres eller skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Anbefalt brukstid på innvendige vannrør av kobber er i følge Sintef byggforsk ca 50 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre vannrør av kobber kan få korrosjon innvendig, som over tid kan føre til lekkasjer eller redusert vanntrykk. Selv om det ikke er registrert lekkasjer på befaringsdagen, øker risikoen for skader etter hvert som rørene eldes. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak ettersom anlegget fungerer som tiltenkt i dag.

Ut fra alder bør det imidlertid påregnes utskifting av røropplegget ved neste oppgradering eller ved oppussing av våtrom. Ved oppgradering anbefales bruk av moderne rør-i-rør-system i henhold til dagens forskrifter.

! TG 2 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør i plast. Avløpsrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig

Vurdering av avvik:

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

Anbefalt brukstid på innvendige avløpsrør i plast er i følge Sintef byggforsk ca 50 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Selv om plastrør normalt har lang levetid, vil aldring, temperaturvariasjoner og kjemisk påvirkning over tid kunne føre til sprekker, lekkasjer eller deformasjoner i skjøter og bend. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, da rørene fungerer som tiltenkt i dag. Ved oppgradering av våtrom eller ved fremtidige vedlikeholdsarbeider bør utskifting vurderes for å sikre god driftssikkerhet og redusere risiko for lekkasjer.

! TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i vegg og vinduer

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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.
1994
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilbø eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent
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?
Nei
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 Det anbefales generelt å få utført en fullstendig kontroll av registrert elektrovirksomhet i forbindelse med kjøp av ny bolig om det ikke foreligger el-kontroll som er 5 år eller nyere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1994. Nedgravd drencsystem er ikke synlig. Det er ikke mulig å kontrollere dreneringen på innsiden av boligen, da boligen ikke har noen kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Normal forventet brukstid på utvendig drenering er ifølge SINTEF byggforsk 20-60 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betong ringmur og støpt plate mot grunn.

TG 0 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Det registreres tilfredsstillende terrengforhold rundt boligen ved visuell besiktigelse.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

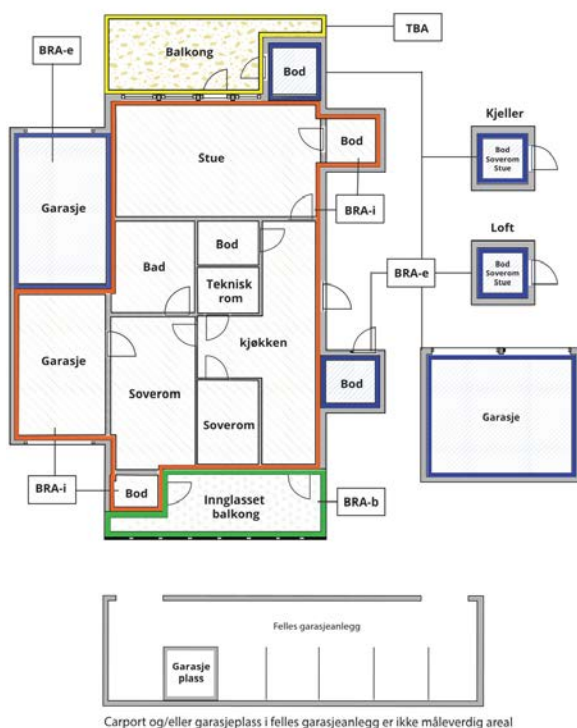
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	79	5		84	30
SUM	79	5			30
SUM BRA	84				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, soverom, soverom 2, kjøkken, stue, bad/vaskerom, bod, soverom 3	Sportsbod	

Kommentar

Boligen disponerer også garasjeplass i felles garasjeanlegg i underetasjen i nabobygget.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

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	79	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2026	Lars Milje	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	33	739		3	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Martin Nielsens gate 19 A							
Hjemmelshaver Sørvik Oddvar Malvin							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde like sør for Haugesund sentrum. Området består i hovedsak av boligbebyggelse med leiligheter og mindre boligbygg.

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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.01.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	29.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

Oppdraget er et salg via fullmektig og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Boligen var møblert ved befaring, og enkelte gulv- og veggoverflater var derfor ikke tilgjengelige for kontroll.

PERSONVERN

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Øyvind Sørvik

Boligen

Martin Nielsens Gate 19A
5529 Haugesund

1106-33/739/0/3

- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggscommentar

Villavent virker ikkje ,har bestilt ny blir montert når den ankommer



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Smedatunet Sameie

Martin Nielsensgt. • 5500 Haugesund • Etablert 24. november 1994.

VEDTEKTER FOR SAMEIET:

1. Navn, forretningskontor og formål:

Sameiet har forretningskontor i _____. Sameiet består av boligseksjoner i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser, og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

2. Organisering av sameiet og råderett:

Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet, og seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet.

Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med full disposisjonsrett til den leilighet som er knyttet til seksjonen.

Seksjonen kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet, jfr. pkt. 6 om godkjennelse.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner, jfr. ordensreglene. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både innvendige og utvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes til styret.

3. Fellesutgifter (husleie):

Fellesutgiftene skal fordeles likt mellom eierne. For betaling av fellesutgiftene gjelder samme regler for misligholdelse som for husleiebetaling i følge Husleieloven. Styret fastsetter på bakgrunn av budsjett den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene.

4. Vedlikehold:

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikringsboks. Døren til den enkelte seksjon, og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Øvrige ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar. Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for sameiers regning.

5. Vedlikeholdsfond:

Sameiermøtet oppretter et fond til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene.

6. Godkjennelse av sameiere:

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for godkjennelse. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

7. Styret:

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. I tillegg kommer to varamedlemmer. Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at ett av medlemmene etter loddtrekning eller etter eget ønske trer ut etter første driftsår. Styreledere, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Varamedlemmene velges for ett år om gangen.

Styret velger selv sin leder.

8. Styrets vedtak:

Styret står for forvaltningen av felles anliggender i samsvar med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederen stemmeutslaget.

9. Firmategning:

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap tegner sameiets navn.

10. Sameiermøte:

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30 juni. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor, eller minst en tiendedel av sameierne, skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene, med varsel på minst 8 dager, mest 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.

Saker som en sameier ønsker behandlet på det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det, senest 3 uker før møtet. Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

11. Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte:

På det ordinære sameiermøtet, skal disse saker behandles:

- 1). Konstituering
- 2). Arsmelding fra styret
- 3). Arsregnskap
- 4). Valg
- 5). Godtgjørelse til styret og revisor
- 6). Andre saker som er nevnt under innkallingen

12. Møteledelse og avstemming:

Sameiermøtet ledes av styrets leder.

Med unntak som følger av loven eller vedtektene, avgjøres alle saker 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.

13. Om sameiermøtet:

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig, og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor:

Sameiets revisor velges av sameiet, og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans eller hennes sted. Jfr. pkt. 19.

15. Sikkerhet:

Sameiet har panterrett i hver enkelt seksjon, for et beløp på kr. 20.000,-, til sikkerhet for sameierens forpliktelser overfor sameiet. Panteretten skal ha prioritet etter lån til banker og kredittinstitusjoner. Panteretten er inntatt i skjøtet på hver enkel seksjon.

16. Mislighold:

Ved mislighold har styret i sameiet rett til, etter forutgående 14 dagers skriftlig varsel, å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter i h.h.t panteretten.

Dersom en sameier gjør seg skyldig i grovt, eller gjentatt vesentlig mislighold, herunder også av ikke-økonomisk art, kan styret med 90 dagers varsel kreve at leiligheten fraflyttes og selges. Som vesentlig mislighold regnes også gjentatt brudd på bestemmelsene i vedtektene.

17. Bygningsmessige arbeider:

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan for hele bygningen, og etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som har vesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

18. Endringer i vedtektene:

Endringer i sameiets vedtekter, kan bare besluttet av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

19. Forholdet til lov og eierseksjoner:

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 4. mars 1983, nr. 7.

Innkalling til
Ordinært årsmøte
Smedatunet Sameie



Innkalling til ordinært årsmøte i Smedatunet Sameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte

**onsdag 09.04.2025 kl. 20:00 Sted: Vestbo sine lokaler (stort møterom),
Kirkegata 130**

Dagsorden:

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

Velkommen til årsmøte!

Haugesund, 25.03.2025
Styret i Smedatunet Sameie

1. Konstituering

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

2. Årsoppgjør og revisjonsberetning

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

3. Godtgjørelse til styret og revisor

Godtgjørelse vedtas på bakgrunn av styrearbeid utført det siste året.

Forslag til vedtak: Styreleder kr. 10 000
Styremedlemmer kr. 5 000
Revisors godtgjørelse fastsatt etter regning.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

4. Valg

Følgende verv er på valg i år:

Styreleder
Styremedlem

Forslag til vedtak:

- Styreleder: xx
- Styremedlem: xx

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn): _____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøte for Smedatunet Sameie
onsdag 09.04.2025

Sted: _____ Dato: _____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun én fullmakt per person.

Borettslagslova § 7-3. Fullmektig.

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

Eierseksjonssameier: Ingen begrensning i antall fullmakter per person.

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

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

Årsregnskap 2024 Smedatunet Sameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader		648 000	540 000	648 000	648 000
Strøm		0	18 018	0	0
Sum inntekter		648 000	558 018	648 000	648 000
Kostnader					
Lønn	2	96 172	86 182	85 000	97 000
Styrehonorar	2	20 000	20 000	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift og andre lønnskostnader	3	16 380	14 981	15 000	17 500
Sosiale kostnader/ aktiviteter	3	0	1 372	2 000	0
Energi, strøm		21 301	18 003	19 000	22 000
Verktøy, inventer, rekvisita		0	599	1 000	0
Reparasjon og vedlikehold bygninger		16 094	367 032	50 000	100 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde		0	2 299	10 000	0
Avskrivninger eiendeler	4	20 788	20 788	20 787	20 788
Revisjonshonorar		6 370	6 045	6 045	6 370
Forretningsførerhonorar		50 794	50 794	51 000	53 400
Forretningsførerhonorar - tilleggstjenester		0	0	0	10 000
Telefon/datakostnader		711	0	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader		289	220	0	600
TV/ Internett		0	679	1 000	0
Forsikring		108 158	95 165	100 000	119 000
Andre driftsutgifter (gebyrer, gen.forsaml. reisekostnader m.m)		1 473	1 904	1 300	1 500
Sum kostnader		358 529	686 062	382 132	468 158
Driftsresultat		289 471	-128 044	265 868	179 842
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		218	94	0	0
Rentekostnader		101 909	89 938	105 000	95 483
Resultat av finansinntekt- og kostnad		101 691	89 845	105 000	95 483
Årets resultat		187 780	-217 889	160 868	84 359
Overført til/fra annen egenkapital		-187 780	217 889	0	0

Årsregnskap 2024 Smedatunet Sameie

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre fellesanlegg	4	150 712	171 500
Sum anleggsmidler		150 712	171 500
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		7 200	1 600
Andre restanser		0	18 018
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		242 213	158 948
Sum omløpsmidler		249 413	178 566
SUM EIENDELER		400 125	350 066

Årsregnskap 2024 Smedatunet Sameie

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-1 415 886	-1 197 997
Årets resultat		187 780	-217 889
Sum opptjent egenkapital	5	-1 228 106	-1 415 886
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	6	1 593 326	1 673 318
Sum langsiktig gjeld		1 593 326	1 673 318
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		1 800	5 400
Leverandørgjeld		1 842	0
Skyldig forskuddstrekk og arb.g.avgift		1 697	1 520
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		12 050	10 800
Påløpne renter		0	737
Annen kortsiktig gjeld		17 516	74 177
Sum kortsiktig gjeld		34 905	92 634
Sum gjeld		1 628 230	1 765 951
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		400 125	350 066

Smedatunet Sameie, 31.12.2024

Sveinung Byre
Styreleder

Kjell Småbrekke
Medlem

Kristine Strømme
Medlem

Reidun Sandstå
Medlem

Note 0 - Informasjon om årsregnskapet

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

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

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

Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	85 932	363 049
Årets resultat	187 780	-217 889
Tilbakeføring avskrivninger	20 788	20 788
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-79 992	-80 015
B. Årets endringer disponible midler	128 576	-277 117
C. Disponible midler pr 31.12	214 508	85 932
Avstemming		
Omløpsmidler	249 413	178 566
Kortsiktig gjeld	34 905	92 634
Disponible midler pr. 31.12	214 508	85 932

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter.

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

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

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

Anleggsmidler

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

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

Bygninger

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

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler

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

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingssplan:

A. Disponible midler fra foregående årsregnskap

B. Endring i disponible midler

C. Disponible midler årets regnskap

Note 2 - Lønn og styrehonorar

	2024	2023
5000 Lønn ansatte	84 140	75 400
5020 Feriepenger	12 032	10 782
5330 Styrehonorar	20 000	20 000
Sum	116 172	106 182

Styrehonorar utbetales etterskuddsvis etter endt styreperiode.

Sameiet har i 2024 hatt en sesongansatt (gartner), og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Arbeidsgiveravgift og andre lønnskostnader/ sosiale kostnader

	2024	2023
5080 Andre lønnskostnader/provisjon	0	9
5400 Arbeidsgiveravgift	14 684	13 451
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	1 697	1 520
5995 Andre sosiale kostnader	0	1 372
Sum	16 380	16 353

Note 4 - Eiendeler

	Ladestasjon EL-bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	207 879
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	207 879
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	57 167
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	150 712
Årets avskrivninger :	20 788
Anskaffelsesår :	2022
Antatt levetid i år :	10

Note 5 - Negativ egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Egenkapitalen forventes å bli positiv med fremtidige overskudd.

Note 6 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Dnb Nor Bank Asa,
Lånenummer:	12138804370
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2019
Rentesats:	6.05 %
Beregnet innfridd:	22.11.2044
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000
Lånesaldo 01.01:	1 673 318
Avdrag i perioden:	79 992
Lånesaldo 31.12:	1 593 326

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138804370	30	53 111	1 593 330

Resultat og balanse med noter for Smedatunet Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Smedatunet Sameie

Styreleder	Sveinung Byre (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Reidun Sandstå (sign.)	01.03.2025
Styremedlem	Kristine Strømme (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Kjell Småbrekke (sign.)	27.02.2025

Til årsmøtet i Smedatunet Sameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Haugesund, 14. mars 2025
Deloitte AS

Jørn Marcussen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1J2Z-4F49P-9FIB5-3CNAH-CUOKS-E4M88

PENNEO

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

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

Marcussen, Jørn-Didrik

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5990-4-1647836

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-03-14 13:00:09 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 1J2Z-4F49P-9FIB5-3CNAH-CUOKS-E4M88

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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



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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Smedatunet Sameie onsdag 09.04.2025 kl. 20:00 - Vestbo sine lokaler (stort møterom), Kirkegata 130.

1. Konstituering

Vedtak:

1.1 Fremmøte:

5 fremmøtte hvorav 5 med stemmerett samt 0 fullmakter som til sammen blir 5 stemmer. I tillegg møtte Vanessa Wiik fra Vestbo.

1.2 Valg av møteleder og sekretær:

Møteleder: Vanessa Wiik

Sekretær: Vanessa Wiik

1.3 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

Møtet ble erklært lovlig innkalt.

1.4 Valg av protokollvitne

Protokollvitne: Sveinung Byre

2. Årsoppgjør og revisjonsberetning

Vedtak:

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

3. Godtgjørelse til styret og revisor

Godtgjørelse vedtas på bakgrunn av styrearbeid utført det siste året.

Vedtak:

Styreleder kr. 10 000

Styremedlemmer kr. 5 000

Revisors godtgjørelse fastsatt etter regning.

4. Valg

Vedtak:

Etter valg av nye styremedlemmer består komplett styre av:

Styreleder: Sveinung Byre (gjenvolgt/på valg 2026)

Styremedlem: Kristine Strømme (gjenvolgt/på valg 2026)

Styremedlem: Mari Kringeland Sande (ny/på valg 2026)

Styremedlem: Kjell Småbrekke(ikke på valg/på valg 2026)

Møtet ble hevet kl. 20.20. Alle vedtak var enstemmig når ikke annet fremkommer.

Protokoll for Smedatunet Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Vanessa Thorske Wiik (sign.)

10.04.2025

Protokollvitne

Sveinung Byre (sign.)

22.04.2025

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Smedatunet Sameie

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte

Onsdag 05.11.2025 kl. 18:00 Sted: Digitalt

Møtet finner sted på MinSide og foregår som følger:

Del 1: Innkalling legges ut på MinSide

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

Møtedato som fremkommer på innkallingen markere når stemmeperioden starter.

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

Dagsorden

- 1 Konstituering
- 2 Endre revisor

Haugesund, 28.10.2025
Styret i Smedatunet Sameie

1. Konstituering

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

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

1.2. Valg av møteleder og sekretær.

Møteleder: Vestbo representant

Sekretær: Vestbo representant

1.3. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

Vedtak: Møtet ble erklært lovlig innkalt.

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

Vedtak: Styreleder

2. Endre revisor

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

Transaksjonen omfatter blant annet Deloittes virksomhet i Haugesund.

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

Deloitte SpinCo AS er godkjent revisjons- og regnskapsselskap.

Deretter vil dette nye selskapet selges til Cedra Norge AS.

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

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

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

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

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

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

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Smedatunet Sameie onsdag 05.11.2025 kl. 18:00 - Digitalt.

1. Konstituering

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 5
- Antall blankt: 1
- Antall mot: 0
- Antall for: 4

Vedtak:

1.1. Fremmøte: Registrering av antall fremmøtte og fullmakter.
Vedtak: Antall fremmøtte 5 hvorav 5 med stemmerett og 0 fullmakter som tilsammen blir 5 stemmer.

1.2. Valg av møteleder og sekretær.
Møteleder: Eli S. Severinsen
Sekretær: Eli S. Severinsen

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

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

2. Endre revisor

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

Transaksjonen omfatter blant annet Deloitte's virksomhet i Haugesund.

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

Deloitte SpinCo AS er godkjent revisjons- og regnskapsselskap.

Deretter vil dette nye selskapet selges til Cedra Norge AS.

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

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

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 5
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 5

Vedtak:

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

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

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

Protokoll ekstraordinært møte for Smedatunet Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Eli Spartveit Severinsen (sign.)	11.11.2025
Protokollvitne	Sveinung Byre (sign.)	12.11.2025

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjrt: 16.01.26 Side 1 av 2

Smedatunet Sameie	V ³ r ref.:	2321/21	Fjdselsdato eier:	15.05.1953
Martin Nielsens gate 19 A	Type:	Sameie		
5529 HAUGESUND	Eiere:	Oddvar Malvin Sgrvik		
Organisasjonsnr: 896 036 742	Seksjonsnr:	3		

1: Felleskostnader

Tot. innv. m ³ ned:	1 800		
Felleskostnader:	Fellesutgifter		1 800

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	50 443	Gjeld siste ³ rsoppg.:	53 204
Klient ajourf. l ³ n:	1 513 298,54	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	1 596 145

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 12138804370, Dnb Nor Bank Asa,
Serie l³ n, 12 terminer per ³ r.
Rentesats per 16.01.2026: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 227
Saldo per 16.01.2026: 1 513 299
Andel av saldo: 50 443
Fjrst termin/fjrst avdrag: 22.05.2023 (siste termin 22.11.2044)

4: Sjrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Sveinung Byre
Adresse: BlokkebNvegen 31
Postnr/-sted: 5533 HAUGESUND
Telefon: Mob.: 91746431
E-post: smedatunet@heihaubo.no

6: Ligning - 2024

Annen formue:	12 268	Gjeld:	53 204	Andre inntekter:	7
		Utgifter:	3 397		

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr:	3	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 33/739 - seksjon:3
Bygningstype: Seksmannsbolig
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0005142595
--------------	------------------------	-----------	--------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstilt:	30.08.1994	SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisitet
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systeml ³ s:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	4
Livsllp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjørt: 16.01.26 Side 2 av 2

S medatunet Sameie	V³ r ref.:	2321/21	Fjdselsdato eier:	15.05.1953
Martin Nielsens gate 19 A	Type:	Sameie		
5529 HAUGESUND	Eiere:	Oddvar Malvin Sjørvik		
Organisasjonsnr: 896 036 742				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

Annen informasjon:

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

Sted:_____ Dato:_____

Oddvar Malvin Sjørvik
Andelseiers underskrift



Haugesund kommune

Adresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund

Telefon: 52 74 30 00

Utskriftsdato: 16.01.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Haugesund kommune

Kommunenr.	1106	Gårdsnr.	33	Bruksnr.	739	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Martin Nielsens gate 19A, 5529 HAUGESUND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	4 116,31 kr
Eiendomsskatt	3 897,00 kr
Vann	3 433,42 kr
Sum	11 446,73 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Abon. Vann - Priv	15%	1 STK	1054.55	1/1	0 %	1 054,55 kr
Abon. Avløp - Priv	15%	1 STK	1468.55	1/1	0 %	1 468,55 kr
Målerleie 1	15%	1 STK	209.30	1/1	0 %	209,30 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	974300 STK	4.00	1/1	0 %	3 897,00 kr
					Sum	6 629,40 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Haugesund kommune

Adresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund

Telefon: 52 74 30 00

Utskriftsdato: 16.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Haugesund kommune

Kommunenr.	1106	Gårdsnr.	33	Bruksnr.	739	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Martin Nielsens gate 19A, 5529 HAUGESUND								

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

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

Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner
- ☒ Kommuneplaner under arbeid
- ☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1106plan-kp3
Navn	Kommuneplanens arealdel 2014-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.09.2015
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/4196/Kommuneplan%202014-2030%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer_datert%20060417.pdf https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/10368/Veileder%20for%20uterom%20vedtatt%2009-09-2015.pdf
Delarealer	Delareal 2 m ² Arealbruk Næringsvirksomhet,Nåværende
	Delareal 971 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

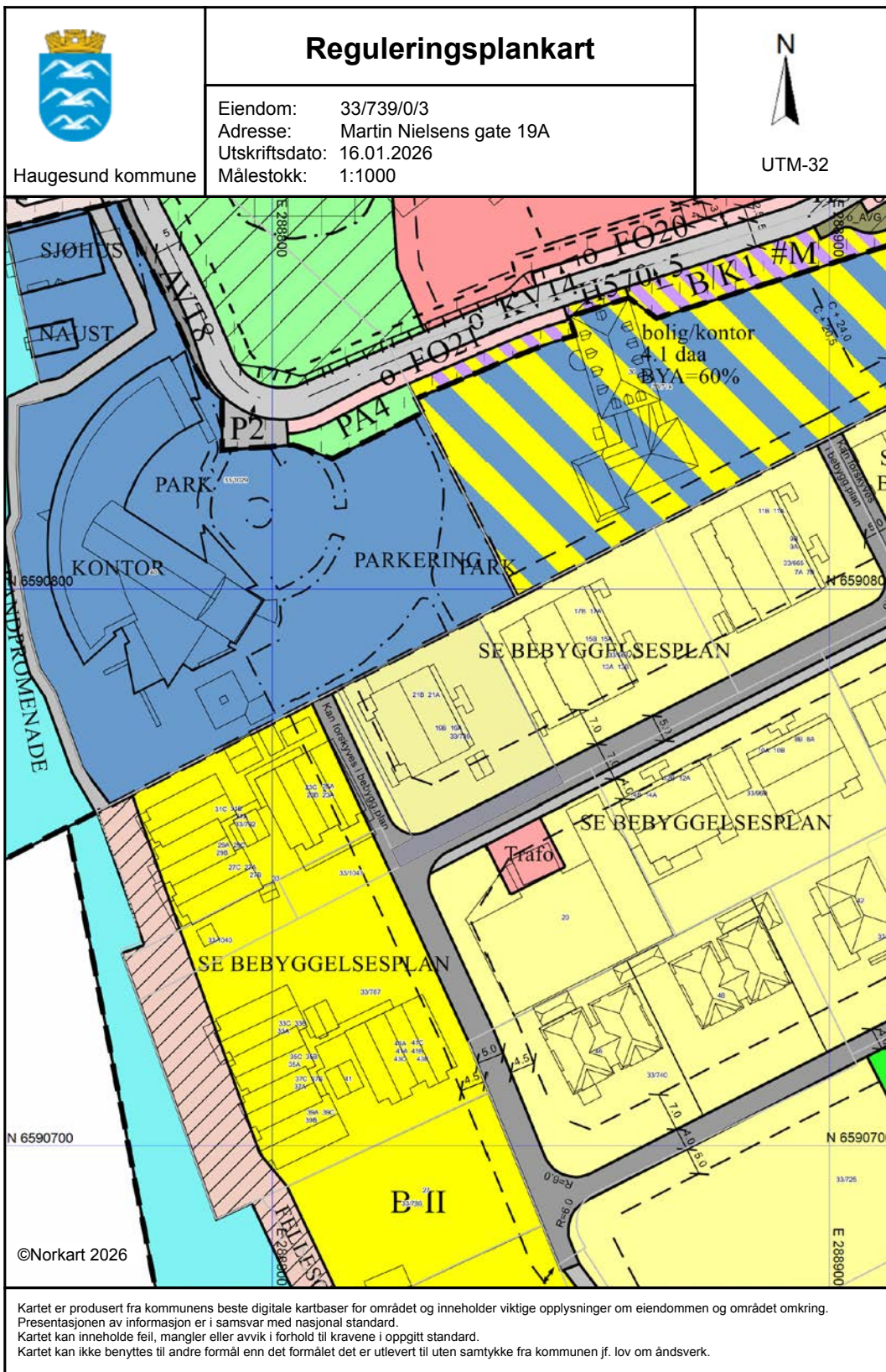
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

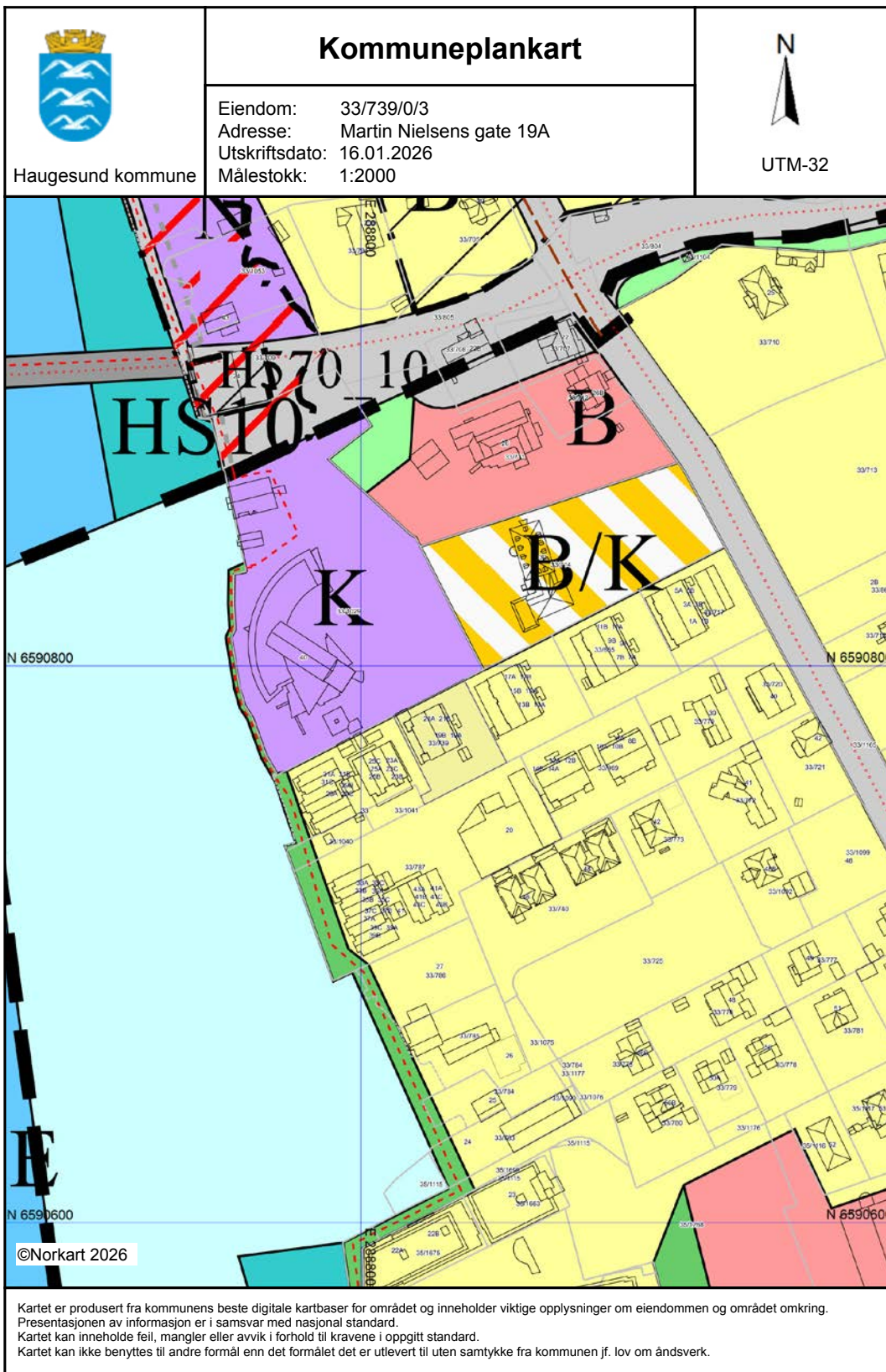
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	RL1149
Navn	Mellom Salhusvegen og sjøen og St.Fr.Siscus eiend. og M.Thranesgt.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.09.1992
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/1284/RL1149.pdf
Delarealer	Delareal 116 m ²
	Formål Kjørevei
	Delareal 857 m ²
	Formål Frittliggende småhusbebyggelse
	Feltnavn B-I



Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>		
	Område for boliger med tilhørende anlegg	Abc Påskrift feltnavn
	Frittliggende småhusbebyggelse	Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Område for kontor	Abc Påskrift bredde
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)	Abc Påskrift radius
	Kjøreveg	Abc Påskrift plantilbehør
	Gang-/sykkelveg	
	Trafikkområde i sjø og vassdrag	
	Havneområde i sjø	
	Anlegg for lek	
	Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg	
	Fellesområder	
	Felles avkjørsel	
	Felles parkeringsplass	
	Felles grøntanlegg	
	Bolig/Kontor	
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>		
	Sikringsonegrense	
	Angitthensyngrense	
	Båndlegginggrense nærværende	
	Bestemmelsegrense	
	Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og anlegg	
	Boligbebyggelse	
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse	
	Barnehage	
	Industri	
	Bolig/kontor	
	Kjøreveg	
	Fortau	
	Gatetun	
	Sykkelveg/-felt	
	Annen veggrunn - tekniske anlegg	
	Annen veggrunn - grøntareal	
	Kollektivholdeplass	
	Parkering	
	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og annen veggrunn	
	Friområde	
	Park	
	Ferdsel	
	Havneområde i sjø	
	Sikringsone - Frisikt	
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø	
	Båndlegging etter lov om kulturminner	
	Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde	
	Bestemmelseområde	
	Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og anlegg	
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>		
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde	
	Planens begrensning	
	Formålsgrense	
	Regulert tomtegrense	
	Byggegrense	
	Planlagt bebyggelse	
	Bebyggelse som inngår i planen	
	Bebyggelse som forutsettes fjernet	
	Regulert senterlinje	
	Frisiktslinje	
	Regulert kant kjørebane	
	Regulert støttemur	
	Målelinje/Avstandslinje	
	Avkjørsel	



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
-  Veg - nåværende
-  Veg - fremtidig
-  Friområde - nåværende
-  Friområde - fremtidig
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Ferdsel - nåværende
-  Havn i sjø - nåværende
-  Småbåthavn - nåværende
-  Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Sykkelveg - fremtidig
-  Turveg/turdrag - fremtidig
-  Kollektivtrase - nåværende
-  Farled - nåværende
-  Påskrift områdenavn
-  Påskrift arealformål/arealbruk



Eiendomskart for eiendom 1106 - 33/739//3



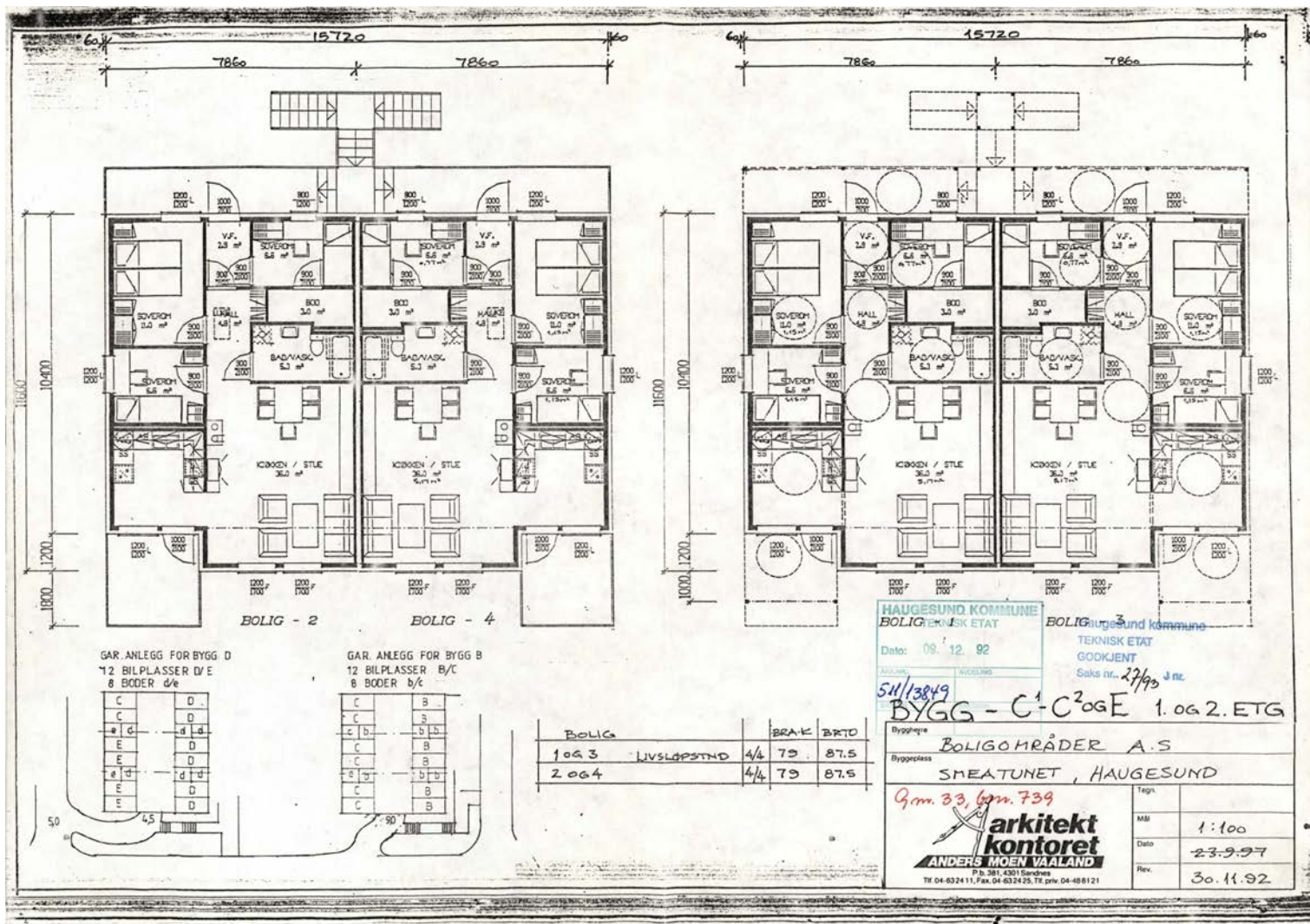
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

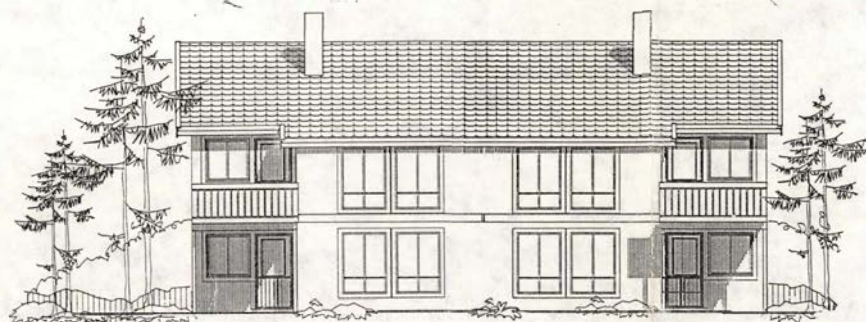
----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	○ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

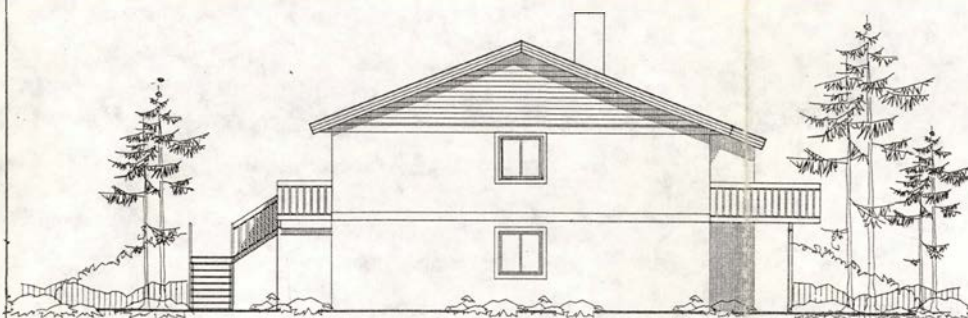
Areal	973,40 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6590774	Øst	288824

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6590753,27	288821,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,50	
2	6590755,23	288825,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,31	
3	6590781,98	288811,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,05	
4	6590794,94	288837,01	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,56	
5	6590765,16	288852,32	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	33,48	
6	6590750,09	288822,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	33,06	





FASADE MOT



FASADE MOT

Haugesund kommune
TEKNISK ETAT
GODKJENT
Saks nr. 276/93 J nr.

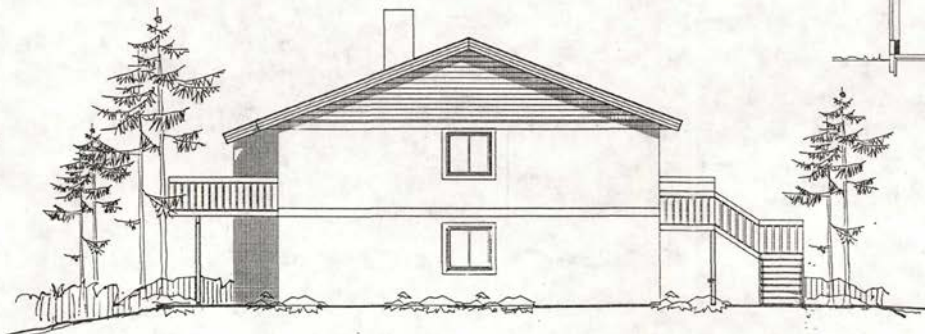
HAUGESUND KOMMUNE TEKNISK ETAT	
Dato: 09. 12. 92	
APPROB:	AVGJØR:
511/12849	
Saks nr.:	Saks nr.:

BYGG- C¹-C² OG (E)
9m. 33, 6m. 739

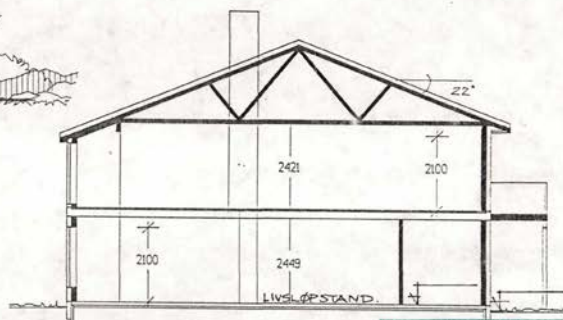
Byggherre	BOLIGOMRÅDER A.S.		
Byggeplass	SMEATUNET, HAUGESUND		
		Tegn.	
		Mål	1:100
		Dato	23.09.97
		Rev.	30.11.92



FASADE MOT:



FASADE MOT:

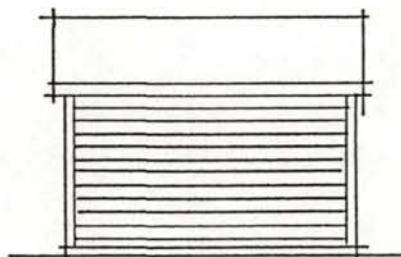
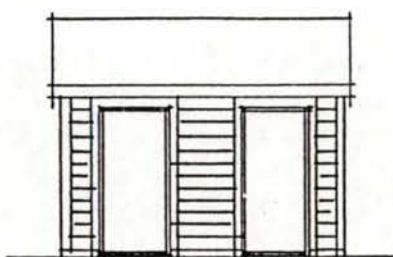


HAUGESUND KOMMUNE	
TEKNISK ETAT	
Dato: 09. 12. 92	
AVKJØP:	AVDELING:
511/13849	
AVKJØP:	AVDELING:

Haugesund kommune
TEKNISK ETAT
GODKJENT
Saks nr. 27/93 d. 11. 12.

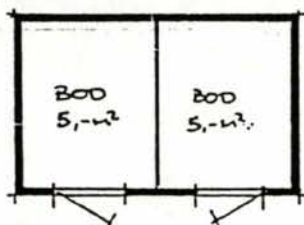
BYGG - C¹ - C² OG E

Byggherre	Gm. 33. km. 733	
Byggherre	BOLIGOMRÅDER A.S.	
SMEATUNET, HAUGESUND		
	Tegn.	
	Må	1:100
	Dato	23. 9. 97
	Rev.	30. 11. 92



42500

2500



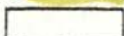
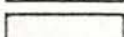
Haugesund komm
TEKNISK ETAT
GODKJENT
88/93

5.11.1987

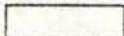
TEGNFORKLARING

BL. § 25. REGULERINGSFORMAL

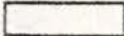
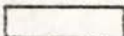
1. BYGGEOMRADER

-  BOLIG
-  SPORTSBODER
-  PRIV. UTEDEL
-  TRAFØ

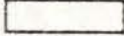
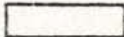
2. LANDBRUKSOMRADER

- 
- 

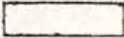
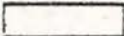
3. TRAFIKKOMRADER (OFFENTLIG)

-  KJØREVEI
-  FORTAU
- 

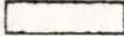
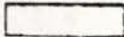
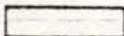
4. FRIOMRADER

- 
- 

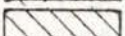
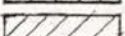
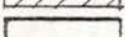
5. FAREOMRADER

- 
- 

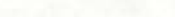
6. SPESIALOMRADER

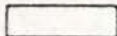
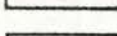
- 
- 
- 

BL. § 26. ANDRE BESTEMMELSER

-  INNTERN VEI
-  FELLES PARKERINGSPLASS
-  FELLES LEKE-/UTEOMRÅDE
- 

STREKSYMBOLER M.V.

-  PLANENS BEGRENSNING
-  GRENSE FOR REGULERINGSFORMAL
-  BYGGEGRENSE
-  TOMTEGRENSE
-  EKSISTERENDE ENDOMSGRENSE SOM OPPHEVES
-  FRIKATLINJE
-  SENTRALT REGULERT VEG

- 
- 
- 

HAUGESUND KOMMUNE	
TEKNISK ETAT	
Dato: 09. 12. 92	
ARK.NR.	AVDELING
511/13849	
SAKS.NR.	SAKSBEH.

Haugesund kommune
TEKNISK ETAT
GODKJENT
Saks nr. 27/93 J nr.

MÅL 1: 500

G.m. 33, b.m. 739

BEBYGGELSESPLAN

63 LEILIGHETER

"SMEATUNET" DEL AV REG. PLAN FOR OMRÅDET MELLOM
SALHUSV. OG SJØEN FRA GRENSEN MOT ST. FRAN-
SISCOSEIEND. TIL MARCUS THRANES GATE

REVISJONER

VEDLEGG. Monster for tegnforklaring/titelleit til reguleringsplankart.
Denne (transparenten) kan om ønskes tas skalernasterkopier av. Den er ment s
Om nødvendig tilføyes/fjernes og justeres avsnitt m.v. etter behov. Felles inn på

**HAUGESUND KOMMUNE**

Teknisk etat - Bygg- og oppmålingsavd.

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

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

Byggeplass	Gnr.	Bnr.	Ark.nr.
Martin Nielsensgt. 19 A, 19 B, 21 A og 21 B BYGG E	33	739	

Arbeidets art	Byggets art	Søkn.dato	Vedt. dato	Saksnr.
Nybygg	4. manns bolig	10.12.92	21.01.93	BD. 27/93

Byggherre	Adresse
Boligområder A/S Postboks 845,	4301 Sandnes

Anmelder	Adresse
Ark. kont. A.M.Vaaland , p.b.381	-----"-----

Ansvarshavende	Adresse
Betongarbeider: Kåre Budeng, Grinde	5570 Aksdal
Tømrerarbeider: Johannes Johansen , Årabrotsv. 21 F	

Byggearbeid påbegynt April 1994

Arbeidet er besikktiget. I medhold av Plan- og bygningslovens § 99
gis det herved midlertidig brukstillatelse for 4 manns bolig BYGG E

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

1. Det må monteres i vindfang 1 stk røkvarsler i alle 4 leiligheter,
STRAKS.
2. Utvendige boder må oppsettes innen 7/9-1994

DISSE ARBEIDER MÅ VÆRE UTFØRT INNEN *

Teknisk etat, Haugesund, 30.08.94

Idar Hansen
Bygningskontrollør

Sendes : Byggherre
Anmelder
Ansvarshavende
Feiemester

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	10.03.1994	Arealmerknader	
Oppdatert dato	15.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/4	Bruk av grunn	()

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering Seksjonering	10.03.1994			33/739, 33/739/0/3

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SØRVIK ODDVAR MALVIN F150553*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	MARTIN NIELSENS GATE 19 A 5529 HAUGESUND	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Martin Nielsens gate 19A	H0101	33/739/0/3	79	4	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Martin Nielsens gate 19 A

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	9183043		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Tatt i bruk (TB)	30.08.1994

1: Bygning 9183043: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk 30.08.1994

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	316
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	316
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	22.08.1993	15.09.1993	
Igangsettingstillatelse	25.04.1994	25.05.1994	
Tatt i bruk	30.08.1994	15.09.1994	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Martin Nielsens gate 19A	H0101	33/739/0/3	79	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	2	158	0	158	0	0	0
H01	2	158	0	158	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 33/739

Bruksnavn	STRANDVEGEN 33	Beregnet areal	973.4
Etablert dato	09.10.1947	Historisk oppgitt areal	970,3
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6590774	288824	0	Ja	973.4	

Returneres til:

SPAREBANKEN ROGALAND **TINGLYST**
DEPOTAVD. **HAUGESUND**
POSTBOKS 218 **SØRENSKRIVEREMBETE**
4001 STAVANGER **2 4 FEB. 1994**

Skjøte¹⁾

Vi bekrefter at nærværende gjenpart
er identisk med originalen.
for SPAREBANKEN ROGALAND

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e)²⁾

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1106	HAUGESUND	33	664			
		33	739			

Dokumentavgift er betalt med 22850
Gebyr er betalt med 712

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn ☐ Ja ☒ Nei

Beskaffenhets:

☐ 1 Bebyggd ☒ 2 Ubebyggd

Anvendelse av grunn:

☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig:

☒ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokkleilighet ☒ AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 914.000,-

Utløst til salg på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype:

☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾

Kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
	HAUGESUND KOMMUNE	

5. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
93 57 83 089	Boligområder A/S	



Doknr: 835 Tinglyst: 24.02.1994 Emb. 046
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler⁵⁾

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

For øvrig gjelder de særlige bestemmelser for overtakelse av byggetomt på kommunens eiendommer vedtatt av Haugesund formannskap 18/10-1962, 16/2 og 26/4-1967 og 19/3-1970.



Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)
SPARBERG ROSSIGNOL 4001 STAVANGER

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag): "Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."	
Sted, dato	
Kjøpers/erverters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁶⁾		
☐ Jeg/vi er ugift(e)	☐ Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive	☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser	
Sted, dato	
Haugesund, 9. februar 1994	
Utsteders underskrift ⁷⁾	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Haugesund kommune <i>Turid Dalland</i> Ordfører	
Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen	
Ektefellens underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

Returneres til:

BOLIGOMRÅDER AVS
 Storgt. 61, P.b. 845
 4301 SANDNES

TINGLYST
 HAUGESUND
 SØRENKRIVEREMBE

1 0 MARS 1994

**Begjæring¹⁾ om tinglysing av
 oppdeling i eierseksjoner**

DAGBOKNR. 1057

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr. 1106	Kommunenavn <i>Haugesund</i>	Gnr. 33	Bnr. 739	Festn.
-----------------	------------------------------	---------	----------	--------

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾ 93157831089	Navn <i>Boligområder A/s.</i>	Ideell andel ³⁾
--	-------------------------------	----------------------------

3. Begjæring

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

S.nr.	For- mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For- mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For- mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For- mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For- mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For- mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	1	11			21			31			41			51		
2	B	1	12			22			32			42			52		
3	B	1	13			23			33			43			53		
4	B	1	14			24			34			44			54		
5			15			25			35			45			55		
6			16			26											
7			17			27											
8			18			28											
9			19			29											
10			20			30											


 Doknr. 1057 Tinglyst. 10.03.1994 Emb. 046
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sum tellere: 4	= nevner: 4
----------------	-------------

4. Supplerende tekst⁶⁾

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Sameiet har pantrett i hver enkelt seksjon for et belopp på kr. 20.000,- med priorit 90%, etter alt en hver tid gjeldende verditakst.

Prioritet etter Husbank, kreditinstitusjoner og Boligområder A/s.

Noter:

1) Begjæring, situasjonsplan og planlegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.

2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.

3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B = boligeielse, N = næringsseksjon, G = garasjeeksjon, SB = sameieeksjon bolig, SN = sameieeksjon næring.

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Pantrett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Pantrett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

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

Undertegnede erklærer at:

- a) ☒ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppføring hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse, eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3), eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☐ bruksenhetenes areal, eller
☒ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

- e) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd), eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd, eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f) ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g) ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).
- h) ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

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

Underskrifter

Ved, dato

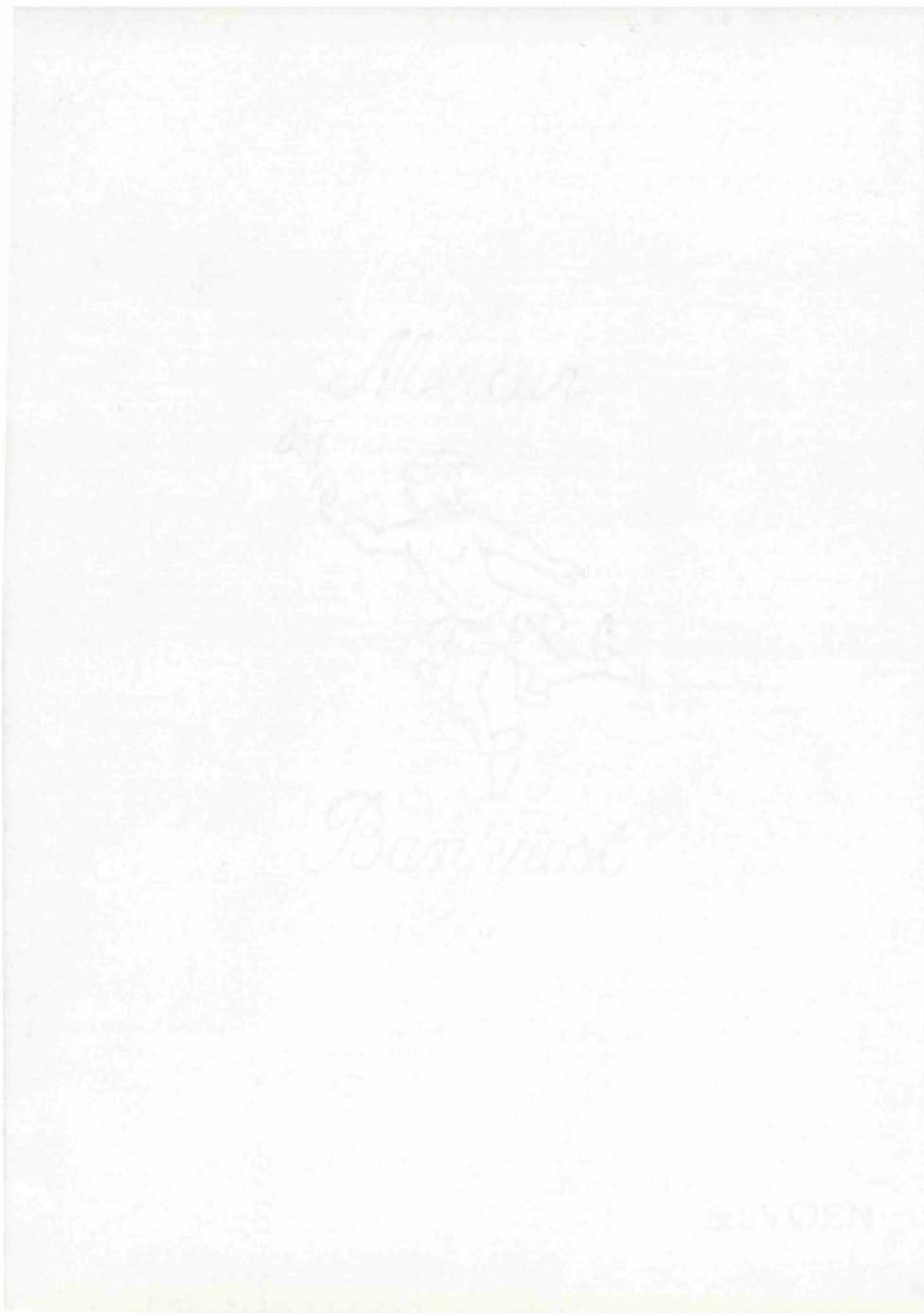
 Sandnes,
 9/3. 94.

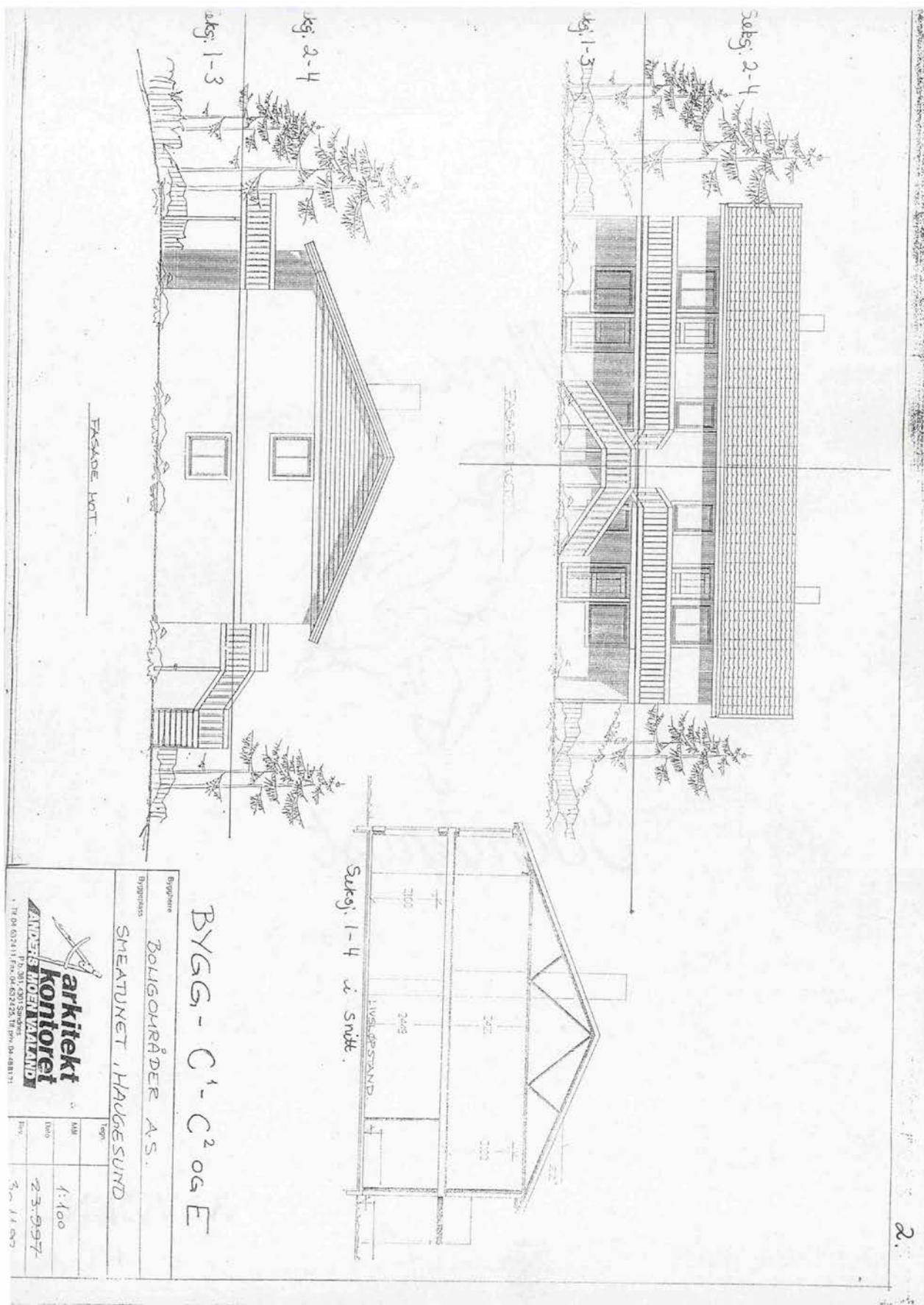
Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)

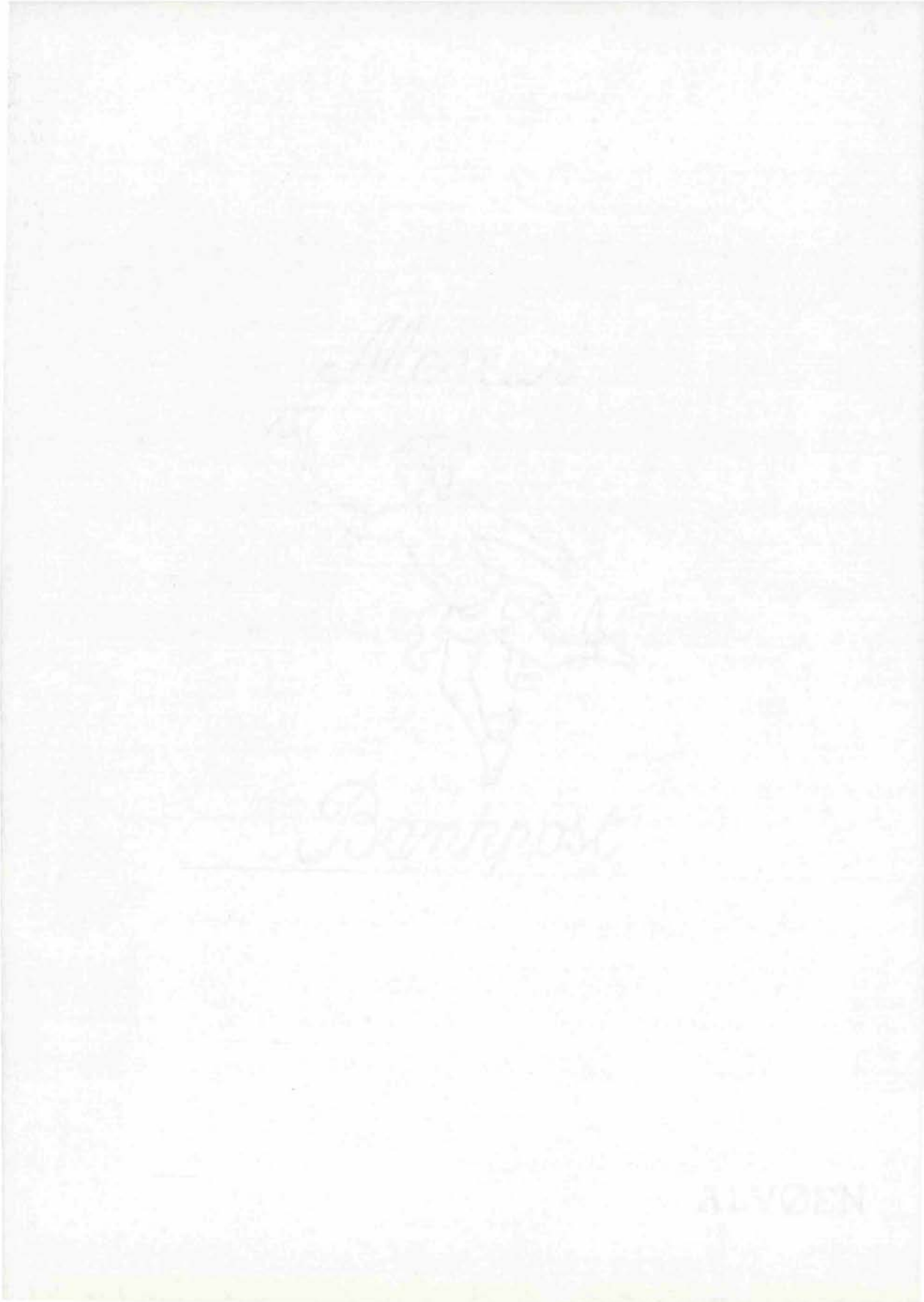


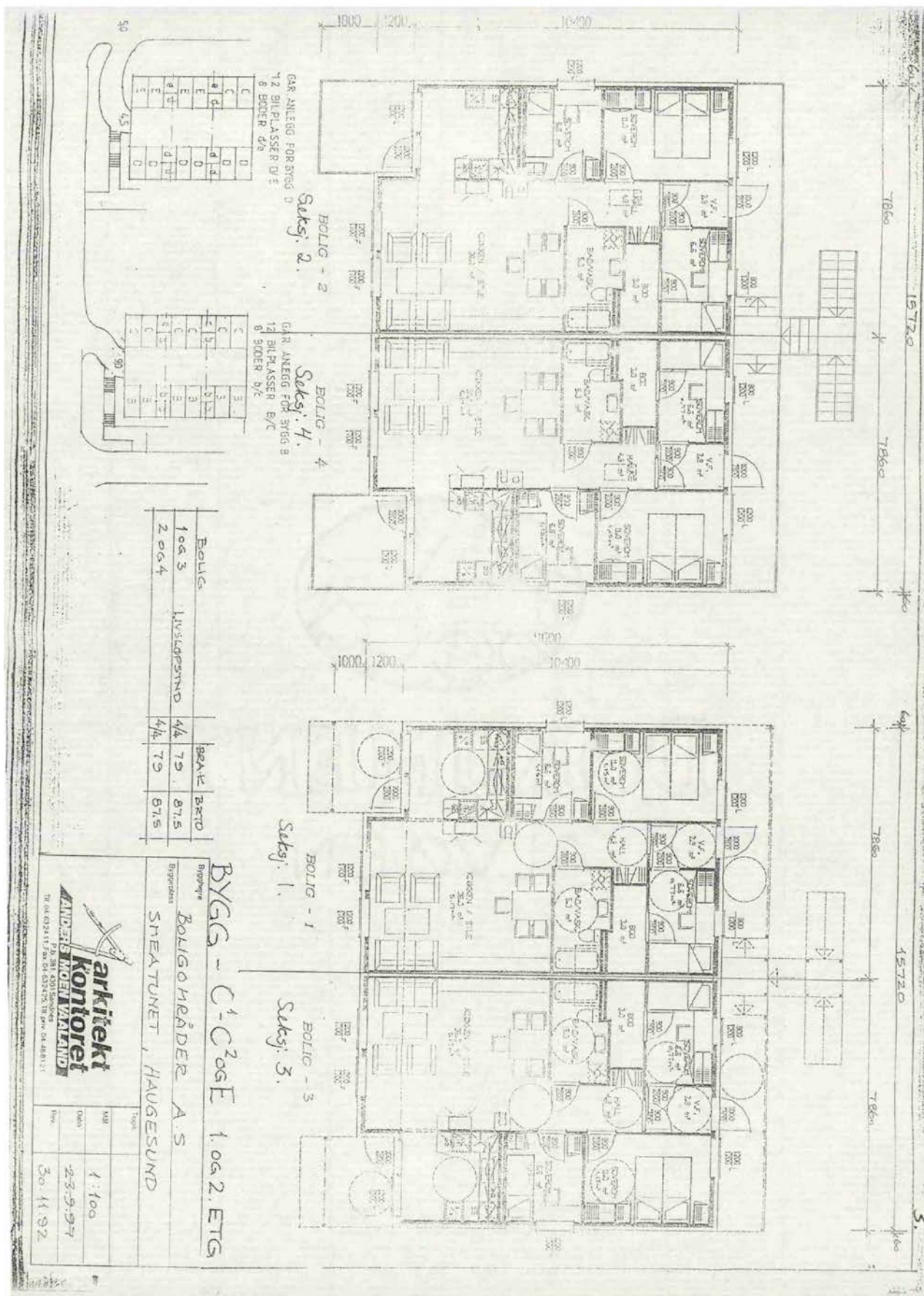
 Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
 Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.



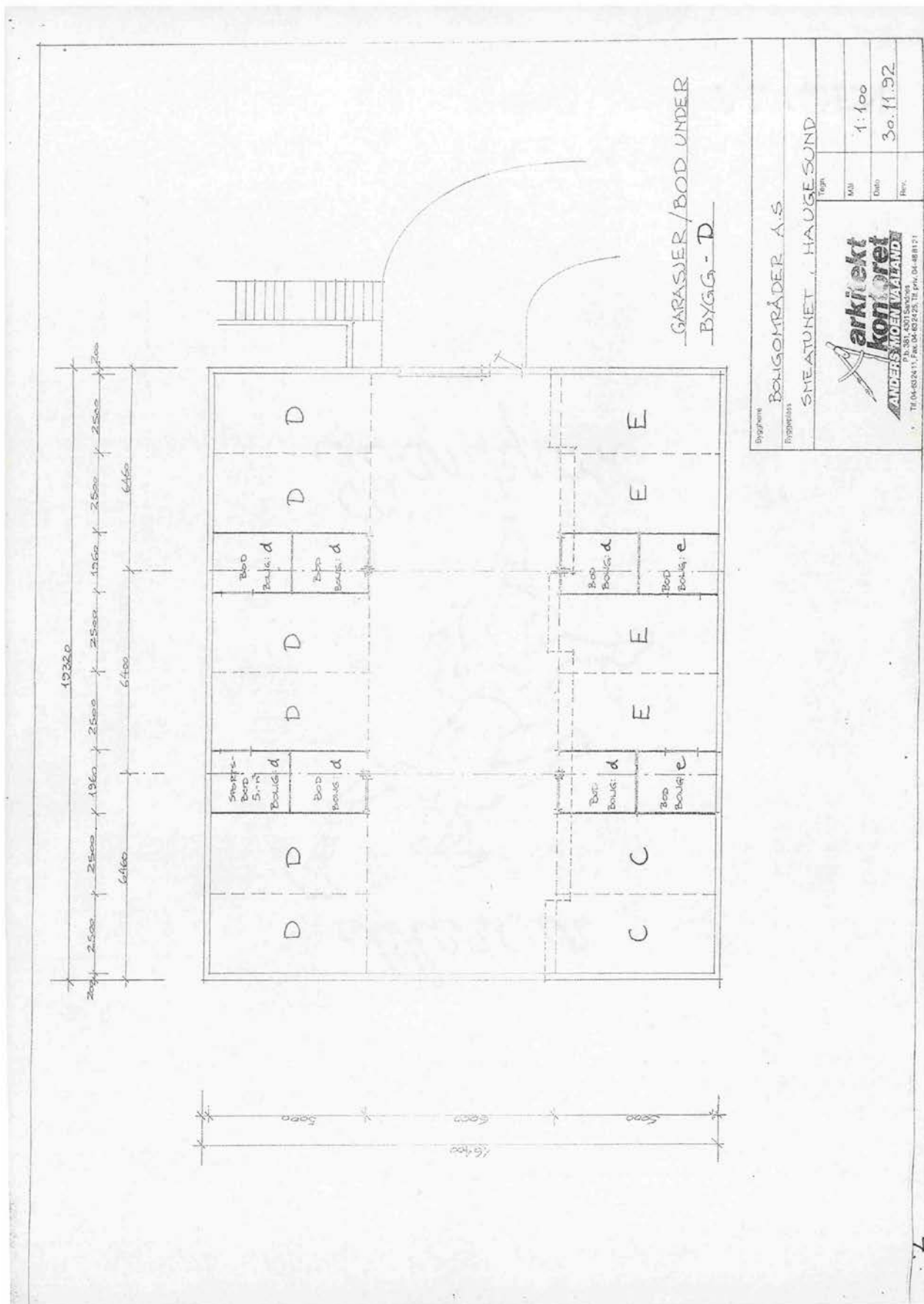


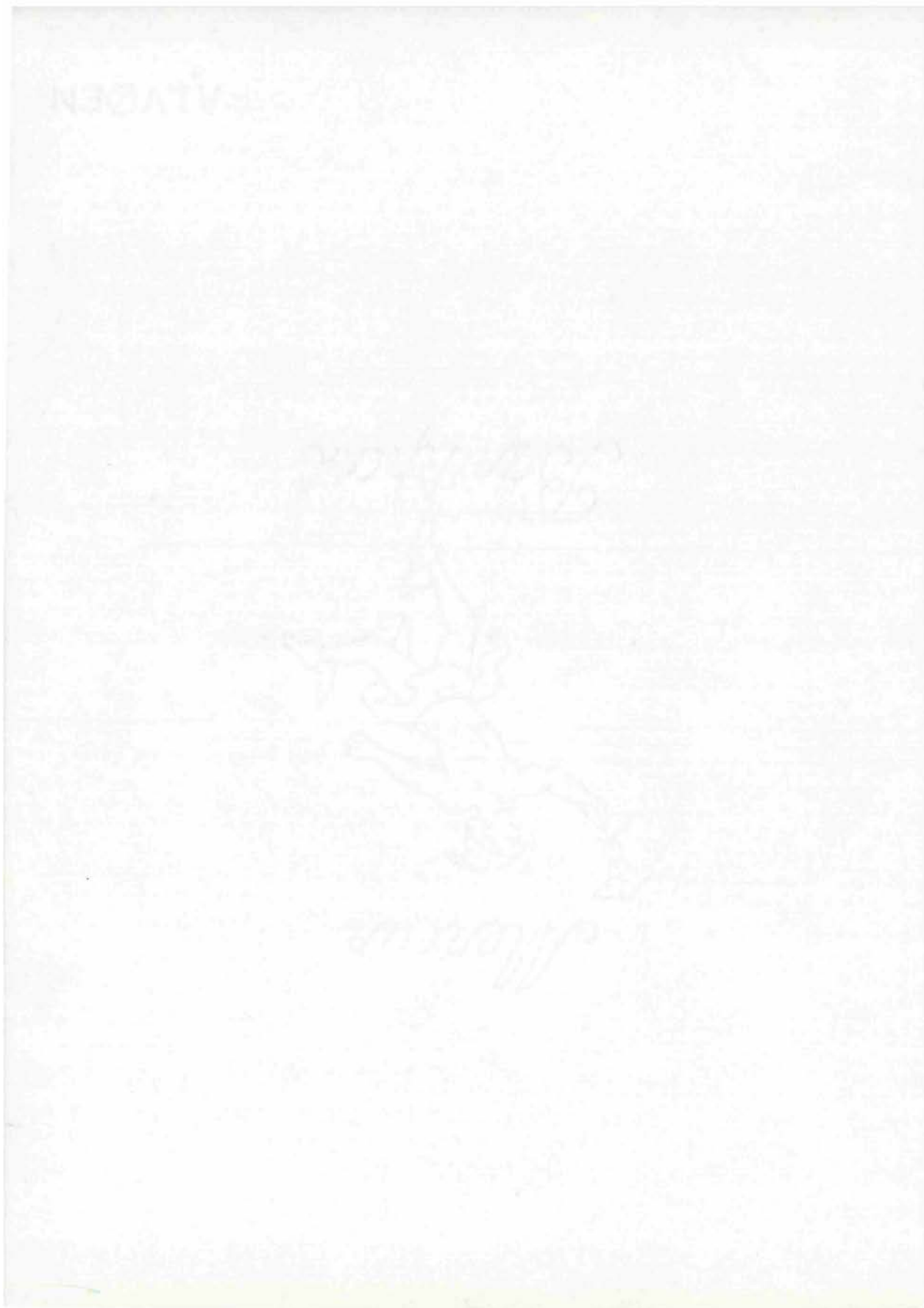


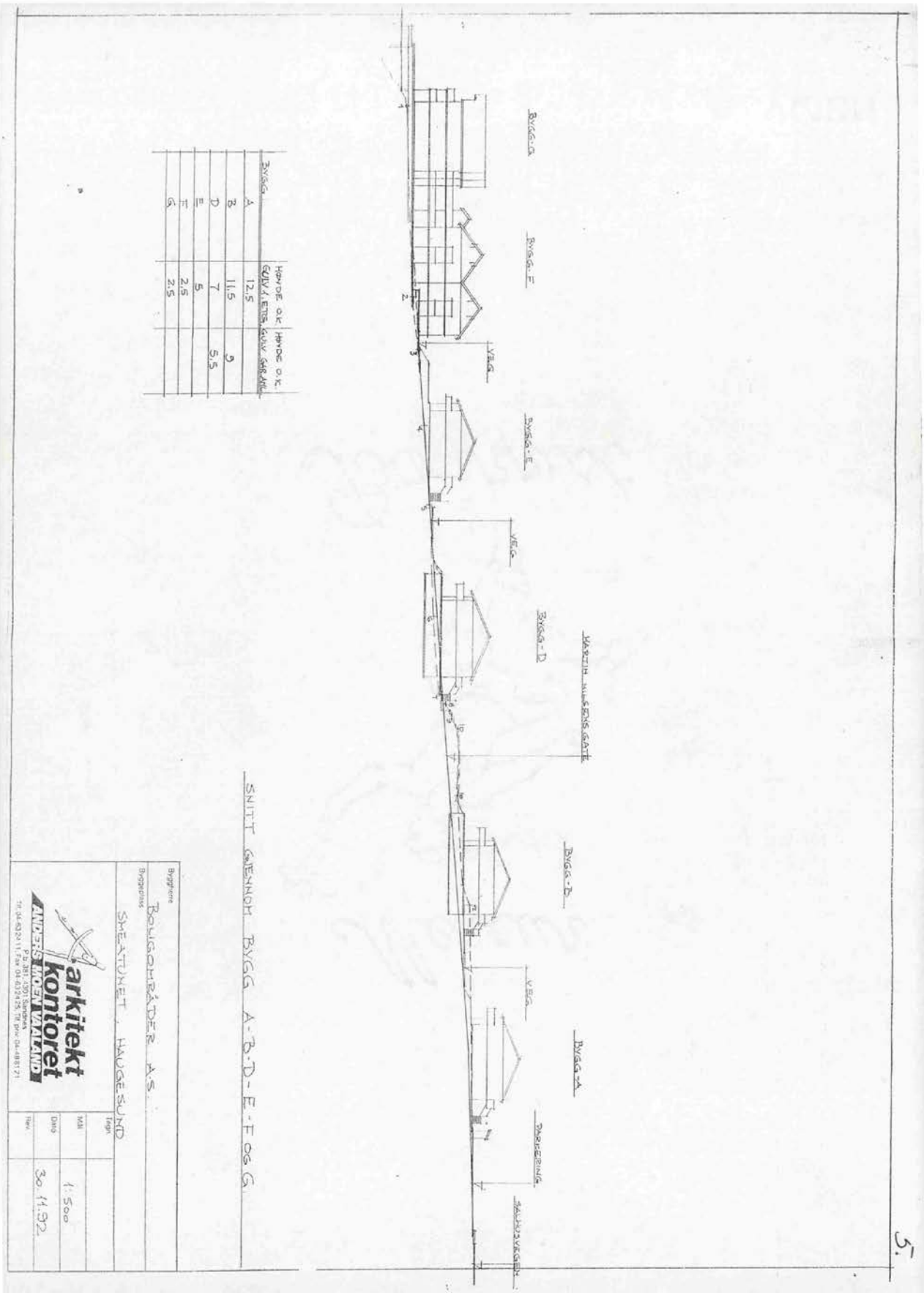


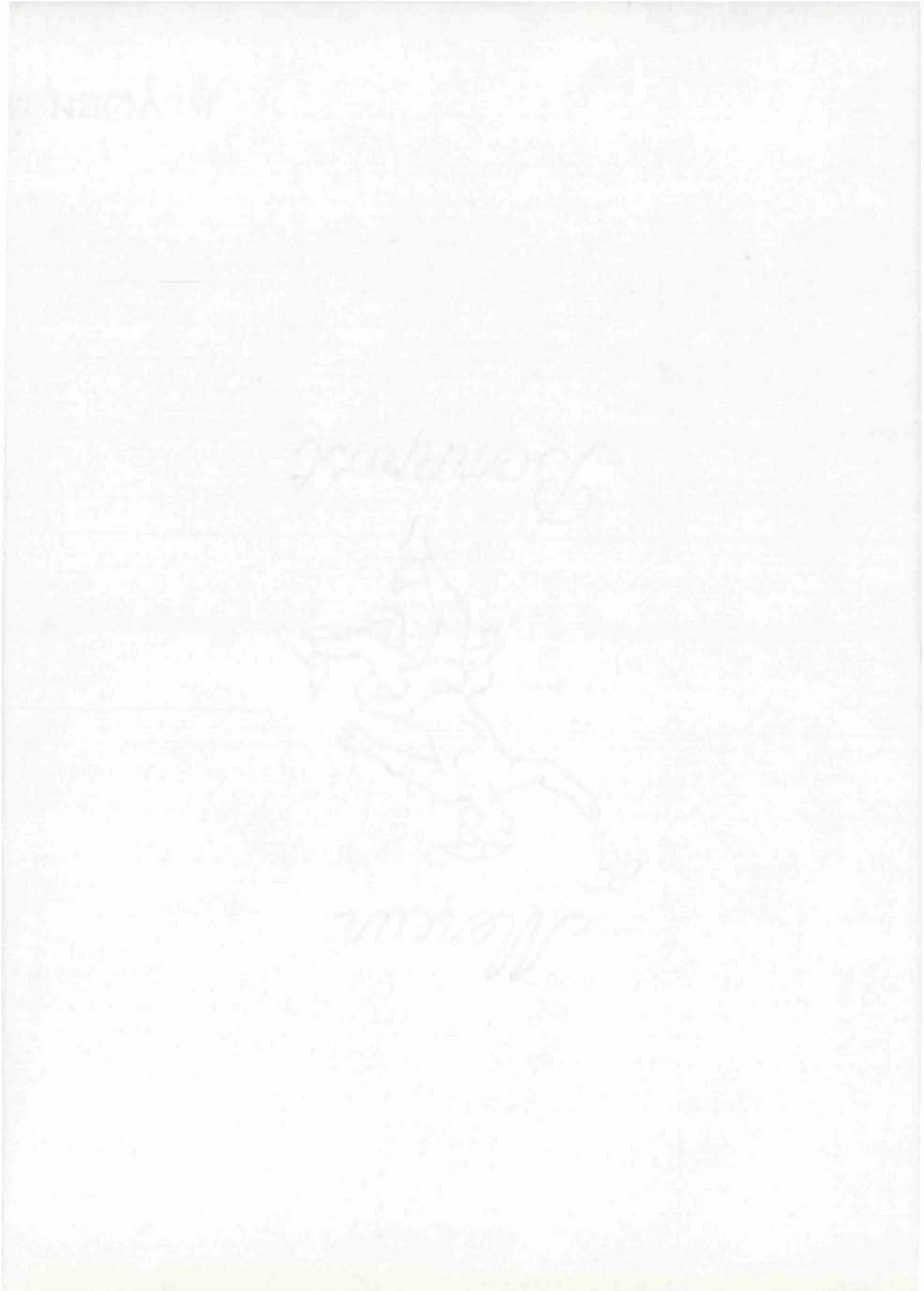


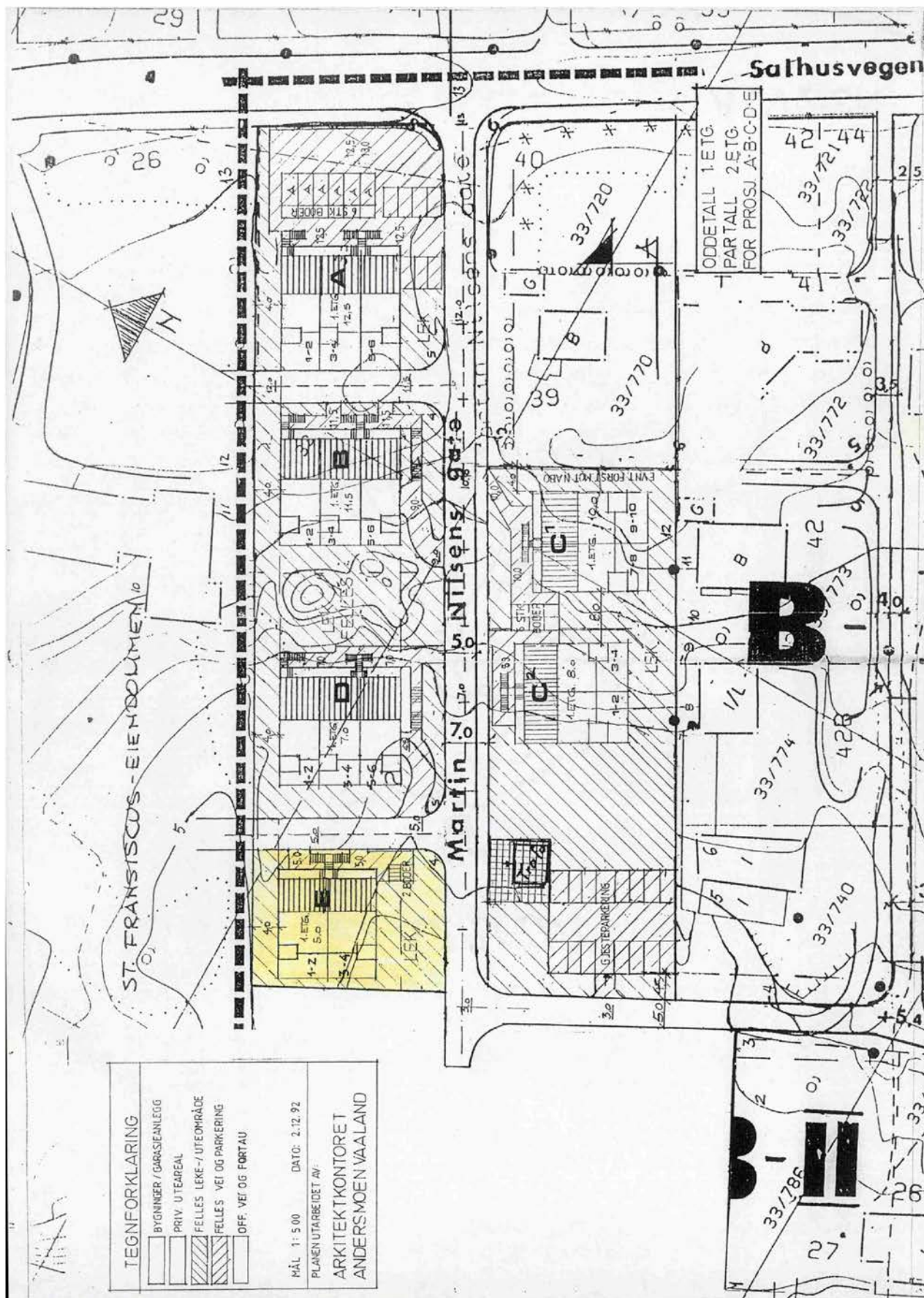


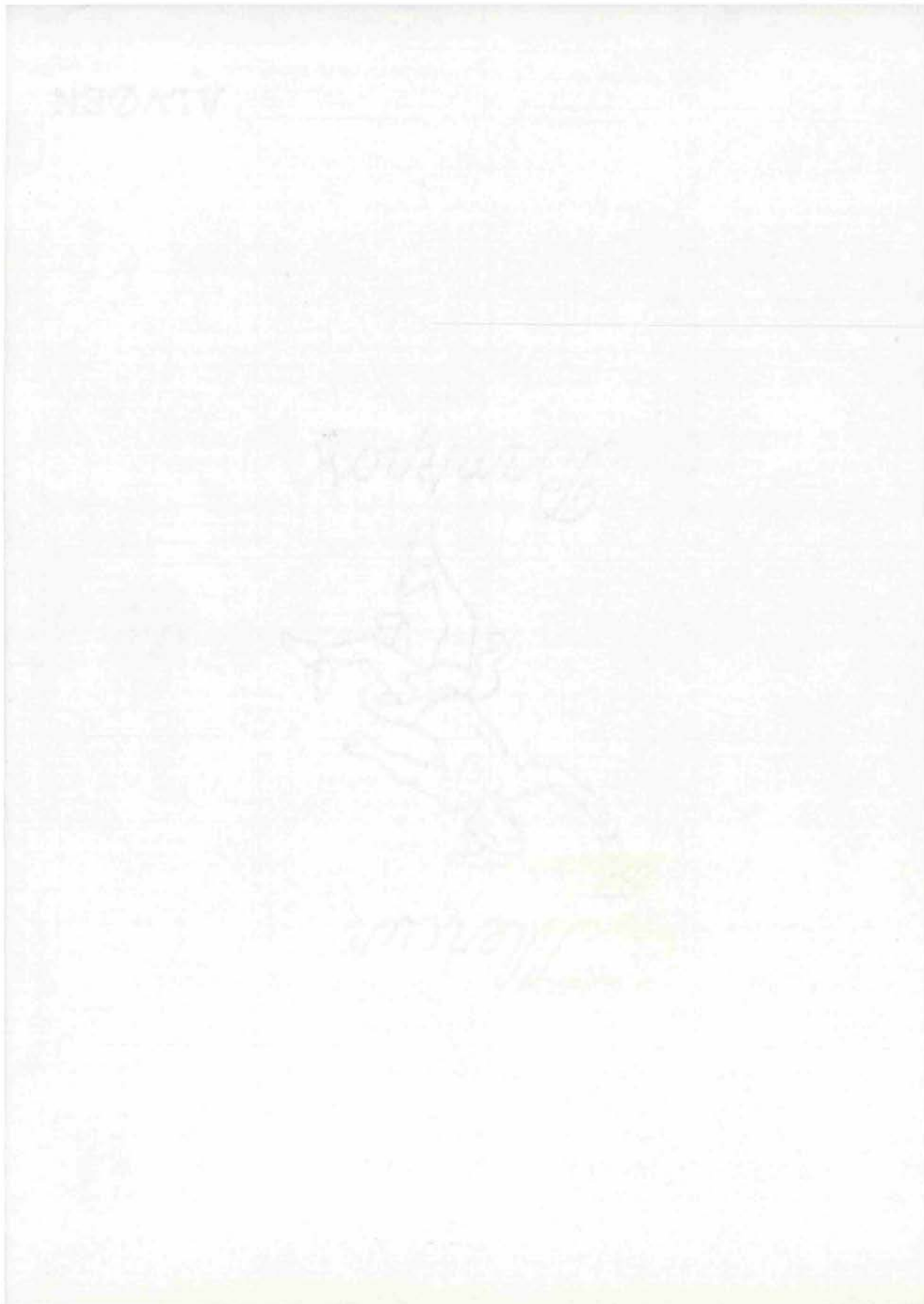












Tilstede ved forretningen var:

Margrethe Mathiesen og Salhusviken 34/36, Ole Grundersland for
Lenge Grundersland vedt og godkjent, samt O. Sørensen som Kartvidne.
Der foreligger: Kommuneplan del. 39-47, delingsplan, godkjent av byggesp-
nadsret i nr. 126-47, samt avskrift av målebrev nr. m.
26-34-36 og 38 Salhusviken, samt av Smekkesundel 32-33-34.
Grunnene ble i utkastet og oppmåling foretaket således:
Fra bakk i Skandevægen øst og gleside Mathesens over langs
grensen mot nr. 26 Salhusviken 3886 m. lufte mot syd og mot den sam-
tidig oppmålte eiendom nr. 2 Mathesens g. 27-31 m. til gles-
side i Mathesens g. vestover langs denne 32-88 m til gren-
sen mot nr. 32 Smekkesundel, nordover langs denne 175 m og vest-
over mot samme eiendom 314 m. til gleside i Skandevægen.
Lufte nordover langs Skandevægen øst og side 2579 m. tilbake
til utgangspunktet. Med grunnene følger glesgrunn i
Skandevægen og Mathesens g. i den utskilning kretsk
viser.

Grunnenes areal m. Byggegrunn = 1013.65
Glesgrunn = 368.65
Til sammen = 1382.30

Parcel I med areal = 701.60 m² utskilles av nr. 34 Salhusviken
--- II --- : 369.05 36 ---
--- III --- : 45.08 33 Smekkesundel
--- IV --- : 266.57 34 ---

Grunnenes glesbeleggen: Nr. 33 Skandevægen.
Lengte Kartvidne.

TINGLYST
HAUGESUND
SØRENKRIVEREMBE

03 JAN. 2002

DAGBOKNR. 37

Ved oppmålingsforretning den 21/5
1996 ble det fastslått tillegget nærv.eiendom parselen X
med areal 391.0 m²

Eiendommens areal blir herved

991.3 m² 12/6-96 Jan Olav Rørve.

HAUGESUND OPPMÅLINGSVEGEN

GRENSEJUSTERING

J.nr 129/61 Parter: 33/339 Samlet 1/4 av Håkonsen iflg. fullmakt.
33/392 - 1/4 av Håkonsen.Parcell II m/areal 210 m² findes hos gnr. 33 hos 739 og tillegges
gnr. 33 hos 792. Grensejusteringen er utført i h.h.t. delingslovens
§ 2-3.Eiendommens areal etter justeringen blir således. 970.3 m²Haugesund 21.6.96. Jan O. Rørve
Jan O. RørveDokument 37 Tinglyst 03.01.2002 Emn. 046
STATENS KARTVERK FAST EIDDOM

103 3

MÅLEBREV

Haugesunds Oppmålingsvesen

gjør vitterlig: År 1947 den 8/9 ble en lovlig oppmålingsforretning avholdt
over matr.-nr. 33 - Strandvegen.

Forretningen administrertes av undertegnede bestyrer i overvær av oppnevnte vitne og var alle vedkommende innvarslet etter berømmelse, der inntas her sålydende:

Etter rekvisisjon av Margrete Mathiesen

blir en kart- og oppmålingsforretning å avholde man. dag den 8/9 dette år
kl. 9 fm. over deling av Salhusveien 34/36 i
V. boulev

Til å møte på åstedet varsles herved såvel bemeldte grunns eier som tilstøtende grunners eiere for å iakttå hver sitt tarv og medbringe sine hjemmelsdokumenter på eiendommen, seneste skjøte, kjøpekontrakt, målebrev, grunnseddel eller lign. nemlig som eier

Margrete Mathiesen, Salhusveien 34/36
og som naboer Kalsbøke hospital, Salhusveien 26
Berget Øvindelund

Til kartvidne oppnevnes: O. Sengen

Haugesunds Oppmålingsvesen den 5. Sept. 1947
Sta. M. Blinckian

Lovlig varsel vedtas av oss undertegnede:

Berget Øvindelund Margrete Mathiesen
Ola Øvindelund St. Fransiskus hospital Haugesund
St. Camilla

KART

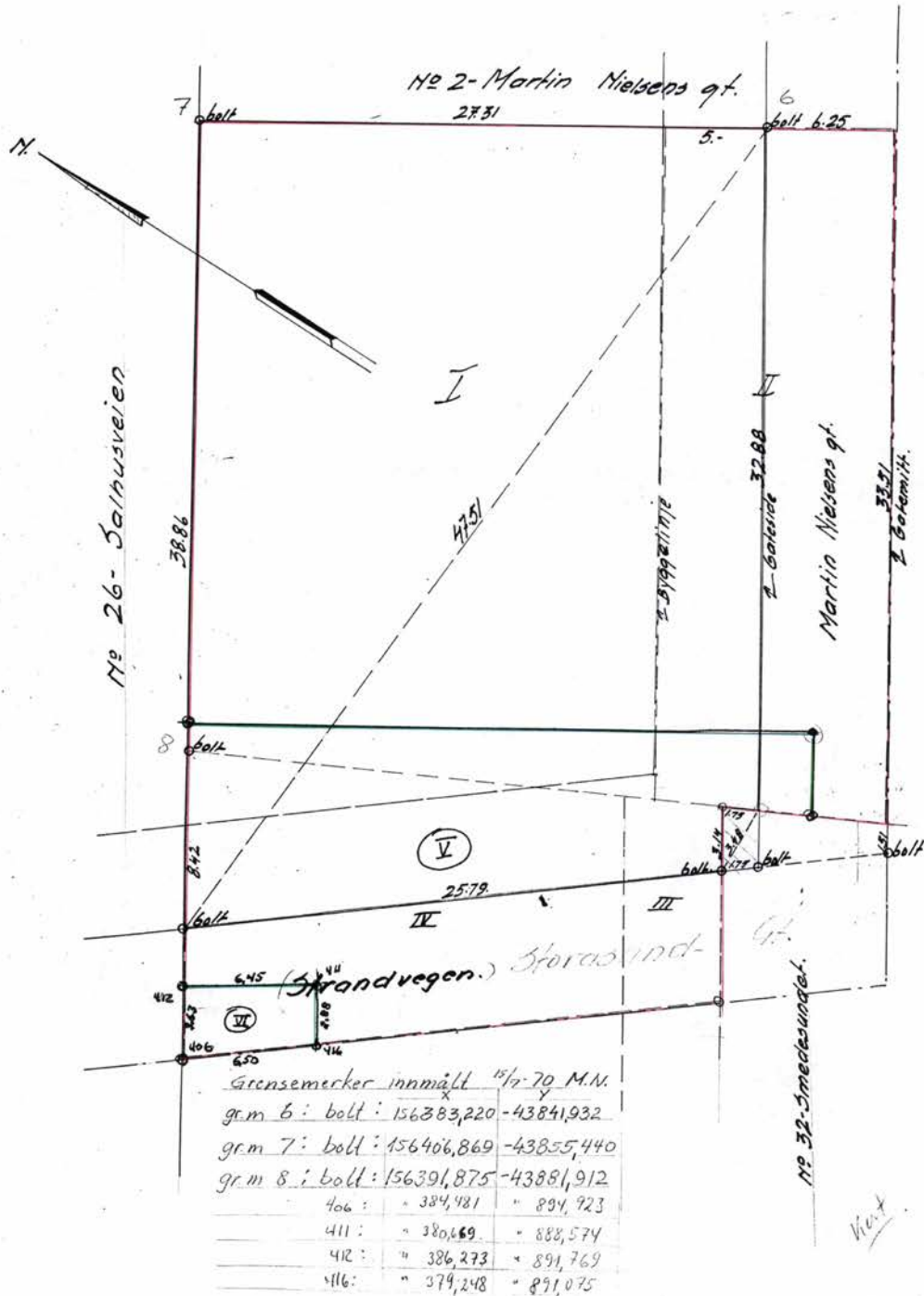
103

i $\frac{1}{200}$ målestokk over matr. nr. 33-(Strandvegen.) Storasundgata

33/739

Areal 1382.30 kvadratmeter

Obs. De røde linjer betegner grensene, når ikke annet er anmerket.



Ark 3 av 3

Protokoll for kartforretning

Det har vært holdt kartforretning på følgende eiendom:

Eiendom	Adresse/bruksnavn	IG nr.	IG nr.	Festnr.
	Martin Nilsensgate	33	739	
		33	792	
	Forretningen gjelder	Parselbeteignelse		
	Fradeling av boligtomt og grensejustering			
	Rekvirent (-er)	Rekvirensdato		
	Adv. Nygaard			
Forretningen avholdes	Dato/tid.	Sted		
	Tirsd., 21/5-96 kl.13.00	på stedet		

Til bestyreren:

Generelle opplysninger	Bestyrers navn	Varslingsmåte (til partene)		
	Jan Olav Risvold	etter avtale med partene		
	Evt. midlertidig forretning	I ret.	Fiere bruksnummer i forretningen	I hvilke
	X Nei Ja		Nei X Ja	739, 792
Hjemmels-haver	Navn	Adresse		
Kjøper/fester	Navn	Adresse		

Parter

Gnr., bnr., festnr.	Partstilling	Navn	Frammate (kvittering)
33/739	eier	Knut E. Jacobsen m/fl.	
33/792	"	Frants Monrad Oppedal m/fl.	<i>Frants Oppedal</i>
33/787	nabo	Karin Berntsson m/fl.	<i>Karin Berntsson</i>
	rekv.	Adv. Nygaard	<i>Adv. Nygaard</i>
	utbygger	Budeng & Vik A/S	<i>Budeng & Vik A/S</i>

Forretningen

Tillatelse gitt	☐ Av bygningsrådet ☒ Etter delegasjon	Dato	Sak nr.
			BD.0171/96
Opplysninger om forretningen	Forlangte erklæringer		
	Det må tinglyses rettighet for bruk av felles trappehus.		
	Servitutter som hviler på arealet forretningen omfatter (og som kom fram under forretningen)		
	Alf G Alfson underkjenner protokoll m/grensejustering 17.09.01. Da sameiet for bnr. 752 og 1024, har felles plott underkjenner formannen for sammt protokoll (Kjøper). Dok. vedr. formannssverret vedlegges. Kjell Halvorsen underkjenner protokoll 20.10.01.		
	Framlagte kommentar (dokumentasjon av fullmaktsforhold)		
	Partene slutter underkjenner protokoll m/grensejustering med fullmaktsbelegget som underkjenner. Det er ikke underkjenner fullmakten som. Saken avsluttes - Grensejustering ikke gjennomført - 27.02.01. Jan O. Risvold.		
	Inngåtte avtaler, grensebeskrivelse, grensemerking (gammel og ny) etc. - se baksiden		

Måleprotokoll

Måledato	Målt av	Ret.
13/5-96	Jan Olav Risvold	Tor Kalland

Inngåtte avtaler, grensbeskrivelse, grensemerking (gammel og ny) etc.

Før forretningsmøtet var grensene merket i h.h.t. godkjent deling.

AVTALE OM GRENSEJUSTERING

Parsell III m/ areal 21,0 m² utskilles av gnr.33 bnr.739 og tillegges gnr.33 bnr.792.

Det er ikke fremkommet noen heftelser på det justerte arealet.

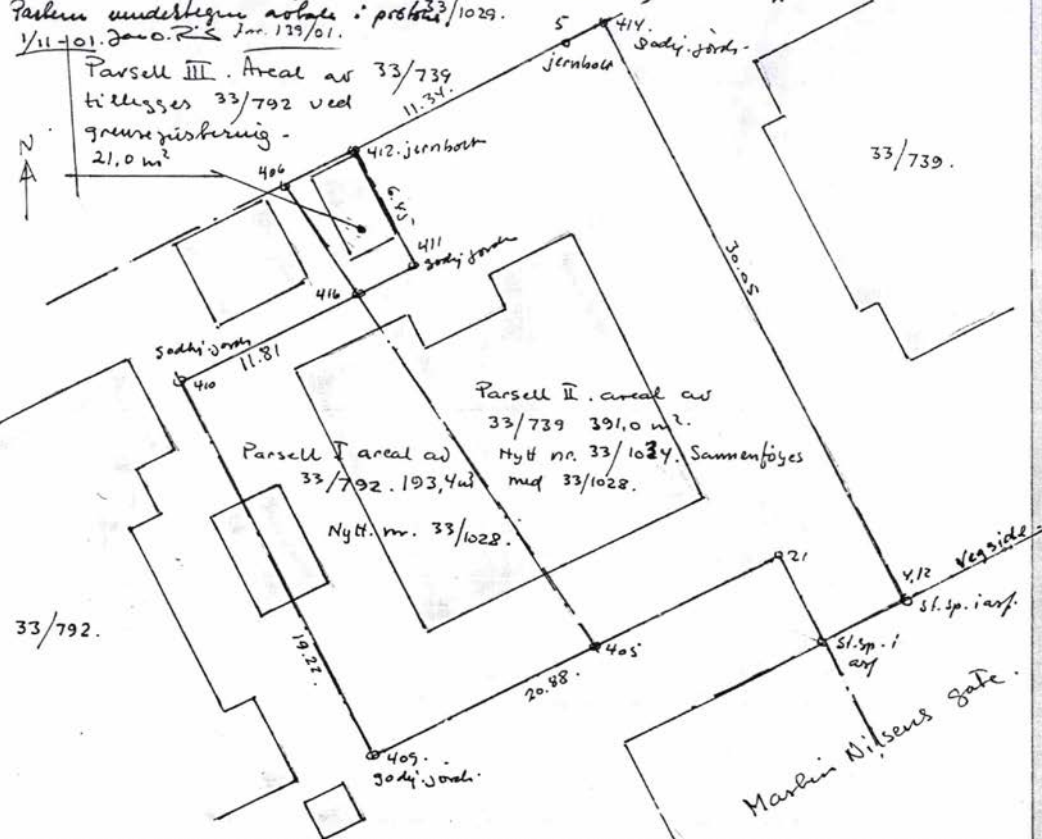
Partenes underskrift på avtalen:

Alf G. Aune
gnr.33 bnr.792

Rolf Rasmussen
gnr.33 bnr.739

Dkt. 2001. Melding fra partene om at grensjustering skal gjennomføres.
Partene undertegner avtale: protokoll 33/1029.
1/11-01. Jan. O. R. S. Jan. 123/01.

Parsell III. Areal av 33/739
tillegges 33/792 ved
grensjustering -
21,0 m²



Bestyrerens underskrift:

Jeg bekrefter at protokollen er i samsvar med gjennomføringen av forretningen og de faktiske forhold i marken.
Protokollens innhold er gjort kjent for alle fremmøtte.

Sied Haugerud Dato 21/5-96. Underskrift Jan Ole Rasmussen

I henhold til delingslovens § 1 - 6, kan forretningen påklages fylkesmannen.

Nabolagsprofil

Martin Nielsens gate 19A - Nabolaget Rossabø kirke/Karmsund vgs - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige



Offentlig transport

Sankt Franciscus Totalt 7 ulike linjer	2 min 0.2 km
Haugesund Karmøy	16 min
Bergen Flesland	98.6 km

Skoler

Lillesund skole (1-7 kl.) 405 elever, 20 klasser	9 min 0.7 km
Rossabø skole (1-7 kl.) 296 elever, 14 klasser	19 min 1.5 km
Hauge skole (1-10 kl.) 363 elever, 22 klasser	6 min 2.5 km
Håvåsen skole (8-10 kl.) 420 elever, 16 klasser	9 min 0.7 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	6 min 0.5 km
Haugaland videregående skole 815 elever	19 min 1.6 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Karmsundgata	9 min
Recharge Shell Karmsundgata	10 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

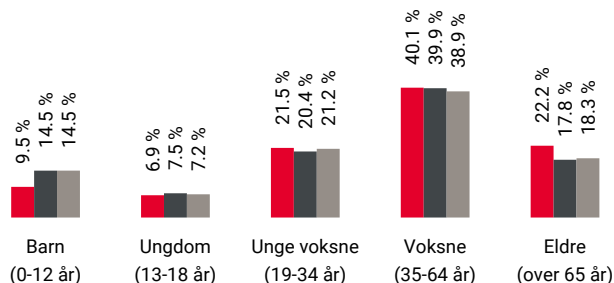
Veldig bra 77/100



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

Balder FUS barnehage	12 min
Ona FUS barnehage	12 min
Små barnehager Sentrum (1-5 år) 30 barn	14 min 1.1 km

Dagligvare

Meny Karmsundgata	9 min
Kiwi Salhusvegen PostNord	8 min 0.7 km

Primære transportmidler

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

 Gateparkering
Lett 87/100

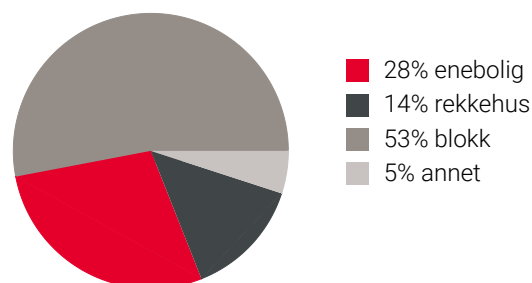
 Støynivået
Lite støynivå 83/100

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

Sport

-  Karmsund vgs ballbinge 4 min 
Ballspill 0.3 km
-  Havåsen skole 8 min 
Aktivitetshall, fotball 0.6 km
-  EVO Haugesund 9 min 
-  CrossFit Haugesund 11 min 

Boligmasse



«Stille og rolig med masse tre og havutsikt.»

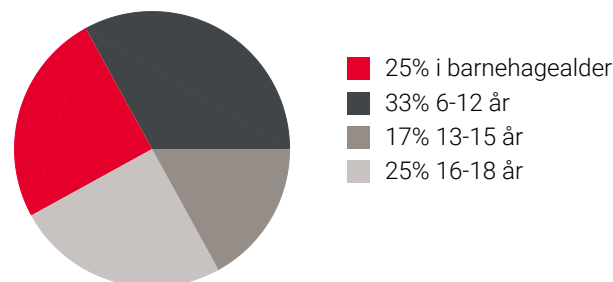
Sitat fra en lokalkjent



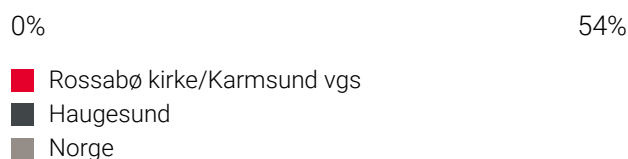
Varer/Tjenester

-  Markedet 14 min 
-  Apotek 1 Karmsundgata Senter 9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

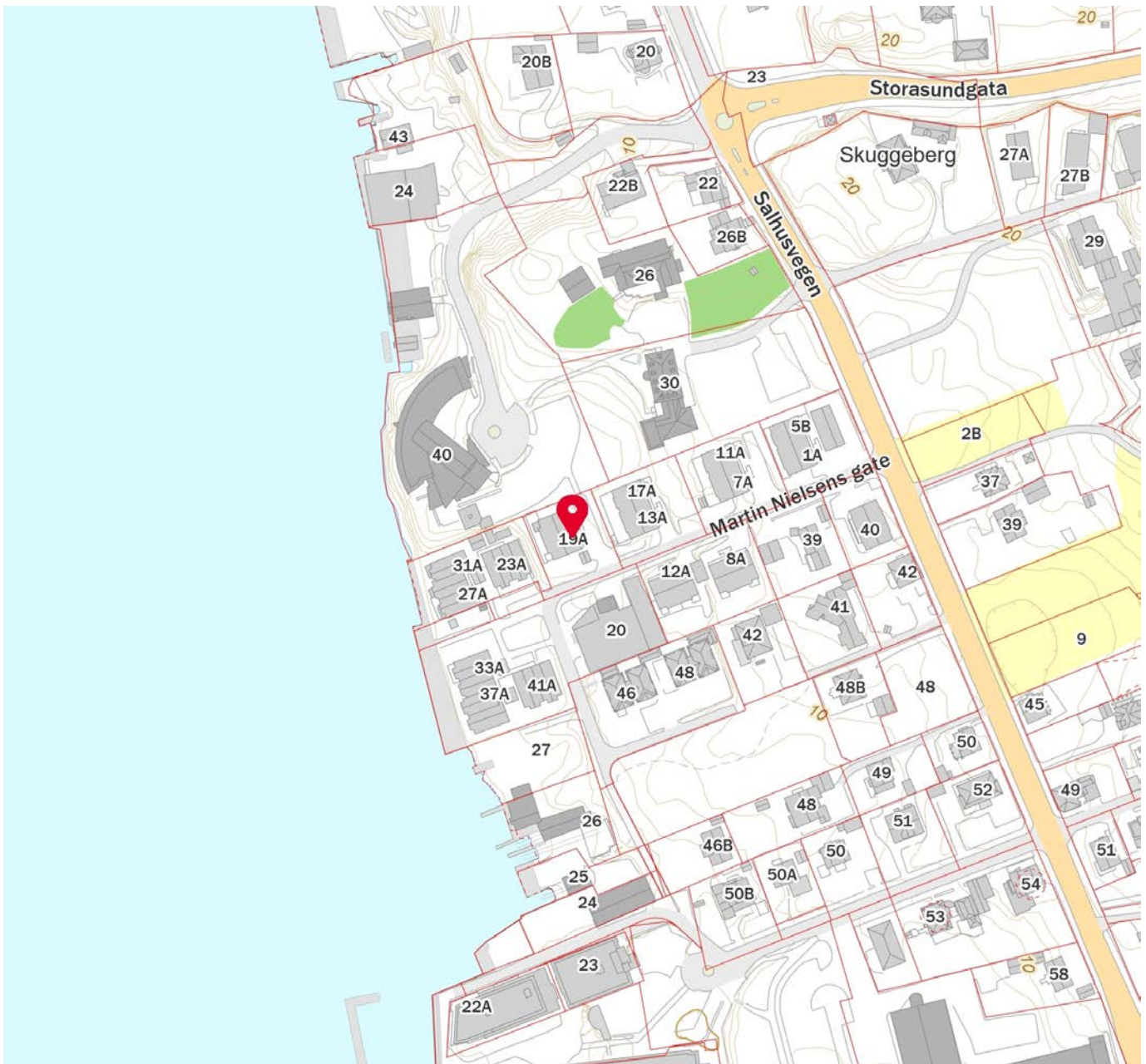
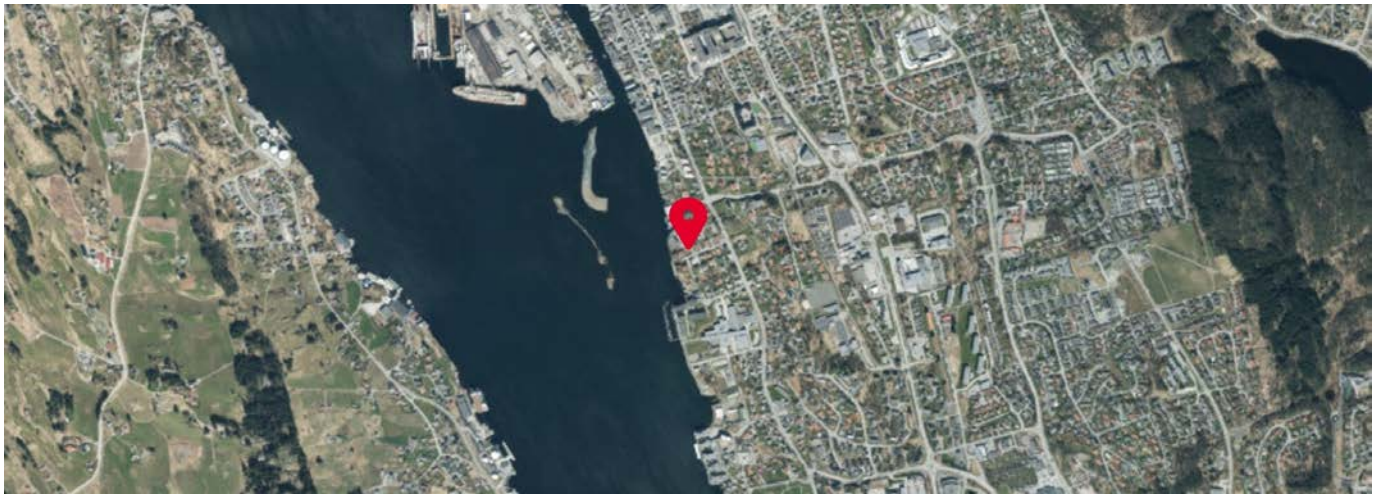


Familiesammensetning



Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Martin Nielsens gate 19A
5529 HAUGESUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Erik Sjørgård

Telefon: 401 00 736
E-post: lars.erik.sorgard@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre