

PROAKTIV



SMEDASUNDET 19B





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



SMEDASUNDET

Lekker leilighet med herlig maritim utsikt | Heis | Garasje plass med elbillader | 2 soverom, med mulighet for 3

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Smedasundet 19B, 5529 HAUGESUND

Gnr./Bnr.: Gnr. 35, bnr. 1660, i HAUGESUND kommune

Prisantydning: 2.650.000,-

Omkostninger: 10.535,-

Totalpris: 4.289.613,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 2007

Rom/soverom: 3/2

BRA: 96 m²

BRA-i: 89 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Egen parkeringsplass i lukket parkeringsanlegg, nr. 28. Ellers oppmerket gjesteparkering på fellesarealer. Elbil-lader.

Fellestomt: 1595.5 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 16.418,-

Felleskostnader inkl.: Kollektivt tilknyttet Haugaland Kraft med Altibox, vedlikehold, renhold av fellesareal, utvendig forsikring, drift av borettslaget, strøm i fellesareal renovasjon, vann og avløp, renter og avdrag på fellesgjeld.

Felleskostnader etter in-ordning: Ved innbetaling av fellesgjeld vil fellesutgiftene ca være på 4 029kr.

Avvik kan forekomme.

Energimerke: Energiklasse: Lys grønn C.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	16	40	44
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
48	118		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA VÅRE KUNDER SIER OM OSS

"Vi ble godt ivaretatt"

"Fikk god oppfølging og forklaring i salgsprosessen."

Kristian Valentinsen

"Synes det var ein ryddig og god opplevelse."

"Fornøyd"!

Tore Flatebø Jordal

"Smertefritt opplegg"

"Gode mulighet for å tilpasse det til akkurat ens egne behov eller ønsker."

Øystein Lindsheim

"Jeg har bare positive ord å si om megler og Proaktiv!"

"Hun er en fantastisk megler, som både er jordnær, profesjonell og kreativ. Følte meg godt ivaretatt under hele salgsprosessen."

Anne Berit Pedersen

“Super megler”

Liv Jorunn Øvrebø

"Svært tillitsvekkende, engasjert og konkurransedyktig på betingelser gjorde at Proaktiv ble valgt til oppdraget i konkurranse med andre meglere. Svært service innstilt og leverer iht plan og forventning, Terningkast 6 uten tvil."

"Er veldig "Proaktiv" og kundeorientert. Viser stor motivasjon og selger seg inn til oppdraget med toppkarakter. Er konkurransedyktig på pris for tjenesten. Lager tidsplan i samarbeide med oppdragsgiver og følger denne til punkt og prikke. Innhenter nødvendig informasjon og lager en veldig god Finn annonse og et flott prospekt. Koordinerer med stylist, fotograf og taksmann effektivt. Er veldig service innstilt, foretar privatvisninger, håndterer potensielle kjøper veldig bra og arbeider for å få en best mulig pris for eiendommen. Alt med et smil. Oppsummert så er dette en leveranse godt over forventet."

Jan Westergaard

“Beste meglerne i byen??”

"Anbefaler til de rundt om jeg vet om noen som skal selge. De er hyggelige, imøtekommende damer hvor prosessen var informativ, rask og smidig!

Maria Johansson

“Flink og dyktig megler”

“Fornøyd"

Jon Magnus Torvestad

“God og profesjonell oppfølging ”

"Vi er veldig fornøyd med salgsprosessen".

Benjamin Graeme Le Feuvre

“Me har hatt ein utruleg fin salgsopplevelse med Proaktiv. Tilgjengelig, hyggelig, dyktig og ryddig. Salget gjekk over all forventning. Kan virkelig anbefale Proaktiv!..”

“Det var godt å vite at me kunne ringe dem med spørsmål både før og etter budrunden var over. Tusen takk for god opplevelse.”

Malena Grov Ottesen

“Proaktiv er en plass vi kan anbefale”

“Tilgjengelig og svarte på spørsmålene som vi hadde, fulgte opp hele veien under prosessen”.

Kjetil Jakob Fiskå

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig: **Trude Madtsen**



Trude Lund Madtsen

Eiendomsmegler / Partner /

Fagansvarlig

Mobil: 959 60 545

E-post: trude@proaktiv.no

AVDELING:

Proaktiv Haugesund

E-post: Haugesund@proaktiv.no

DIN EIENDOMSMEGLER

Trude Lund Madtsen har flere års erfaring i bransjen og har tatt sin bachelorutdanning i Sogndal. Før hun landet på å bli eiendomsmegler, ønsket hun å jobbe innenfor et yrke hvor lidenskapen hennes for mennesker og salg skulle være i fokus. Hun landet fort på eiendomsmegler, og har aldri sett seg tilbake. For Trude handler ikke bransjen kun om salg av eiendom. For henne er eiendomsmeglerbransjen så mye mer. Hennes kunder kan forvente tilstedeværelse, en motivert megler som aldri gir opp, og en rådgiver med høy kompetanse gjennom hele prosessen.

Hvert boligsalg er annerledes, og alle mennesker er forskjellig. Trude mener derfor det aldri er én plan som kan gjennomføres for hvert boligsalg. Alle eiendommer trenger en skreddersydd plan for å oppnå et optimalt resultat, der tilfeldigheter ikke får spillerom. Ofte er det ikke bare en eiendom som skal selges. Det er et hjem med mange minner, og en drøm som er innen rekkevidde.

Trude er der alltid fra start til slutt, men veien stopper ikke med boligsalget. Hun er en megler man alltid kan ringe om råd og veiledning, uansett hvor i prosessen du befinner deg. Skulle du ha spørsmål om smarte valg i nåværende bolig for å øke verdien, eller har du behov for en verdivurdering, så ser Trude frem til å hjelpe deg. Sammen lager dere en

skreddersydd plan for å finne den rette kjøperen til din bolig.

Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig **Trude Lund Madtsen**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

”

Verdifulle kunder
fortjener **verdifull**
rådgivning.



PROAKTIV HAUGESUND

Beliggenhet

Vi holder til i Haugesund sentrum, midt i Haraldsgata.

Proaktiv Haugesund kontor:

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund

Postadresse:

Postboks 635, 5502 Haugesund

Tlf.: 908 43 656 / 959 60 545

E-post:

haugesund@proaktiv.no

Vi er et firma med nye metoder og en annerledes tankegang.

For oss er ikke eiendomsmegling bare en jobb, for oss er det så mye mer enn det. Vi ønsker å skape relasjoner som gjør at kunden velger oss igjen og igjen. Vi ønsker at kunden skal være så fornøydde at de anbefaler oss videre og tar kontakt den dagen de har gjort oppgraderinger og trenger en verddivurdering.

Våre kunder kan alltid forvente tilstedeværelse og motiverte meglere som alltid vil kjempe for å skape det lille ekstra. Kundene våre skal alltid føle seg trygge i salgs- og kjøpsprosessen

og vite at vi alltid kun er en telefonsamtale unna. Vi blir en samtalepartner gjennom hele prosessen, både på fag, sosialt og som en støttespiller.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først besikter boligen til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtenkt.

Eiendomsmegling er forhandling, verdifull rådgivning og evnen til å sørge for at prosess og resultat går som avtalt. Dette får du hos oss.



HAUGESUND

Kommune: HAUGESUND / Område: SMEDASUNDET

Med en ny leilighet følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Perfekt beliggenhet helt i sjøkanten med alle fasiliteter innenfor korte avstander. Maritim beliggenhet like utenfor bykjernen i Haugesund.

Borettslaget har flotte uteområder for rekreasjon og fritidsaktiviteter, og her er også båthavn.

Ellers er det gangavstand til sentrums mange fasiliteter: Haraldsgaten og Markedet med shoppingmuligheter, Haugesund sykehus, Sjøfartsdirektoratet, skoler og Indre kai. Salhusvegen Hjemmebakst (Haugli bakeri) , som er er populært bakeri i området, ligger like oppi gaten.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚊	Karmsund vgs. Totalt 10 ulike linjer	5 min 🚶 0.4 km
✈	Haugesund Karmøy	16 min 🚗
✈	Bergen Flesland	98.9 km

DAGLIGVARE

	Kiwi Salhusvegen PostNord	7 min 🚶 0.6 km
	Meny Karmsundgata	11 min 🚶

VARER/TJENESTER

🛒	Markedet	18 min 🚶
📷	Apotek 1 Karmsundgata Senter	11 min 🚶

SPORT

⚽	Karmsund vgs ballbinge Ballspill	2 min 🚶 0.2 km
⚽	Havåsen skole Aktivitetshall, fotball	8 min 🚶 0.6 km
🏊	Liv & Lyst treningssenter	11 min 🚶
🏊	EVO Haugesund	12 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Extra Karmsundgata	12 min 🚶
🚗	Recharge Shell Karmsundgata	12 min 🚶



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



Bebyggelse

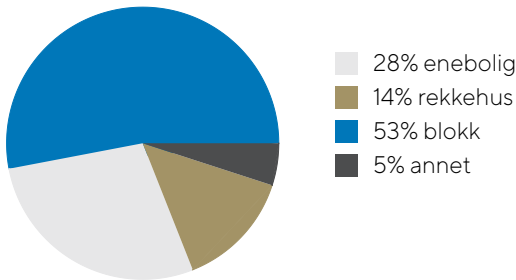
Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i område hovedsakelig bestående av variert boligbebyggelse som eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



BOLIGMASSE



SKOLER

Lillesund skole (1-7 kl.) 405 elever, 20 klasser	13 min 1.1 km
Rossabø skole (1-7 kl.) 296 elever, 14 klasser	22 min 1.8 km
Håvåsen skole (8-10 kl.) 420 elever, 16 klasser	9 min 0.7 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	5 min 0.4 km
Haugaland videregående skole 815 elever	22 min 1.9 km

BARNEHAGER

Hemmingstad barnehage (0-5 år) 51 barn	16 min 1.3 km
Balder FUS barnehage	17 min
Ona FUS barnehage	17 min



Adkomst
Fra Haugesund sentrum, følg Salhusvegen sørover, ta av til høyre ned mot Karmsund Brygge. Nr. 19B ligger mot vest, helt til sjøen.

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

VELKOMMEN TIL SMEDASUNDET 19B

Vi starter utendørs – leiligheten har to balkonger og det er pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering

Egen parkeringsplass i lukket parkeringsanlegg, nr. 28. Ellers oppmerket gjesteparkering på fellesarealer. Elbil-lader.

Tomtestørrelse

1 595 m²

Tomt

Felles tomt.

Byggemåte

Malte aluminiumsvinduer med 2-lags glass.
Balkong på betongdekke. Rekkverk med metall og glass.
Høyde på rekkverk ble målt til 111 cm.

Bygningssakskyndig

Knutsen Takst AS

Bygningssakskyndiges rapporttype

Tilstandsrapport

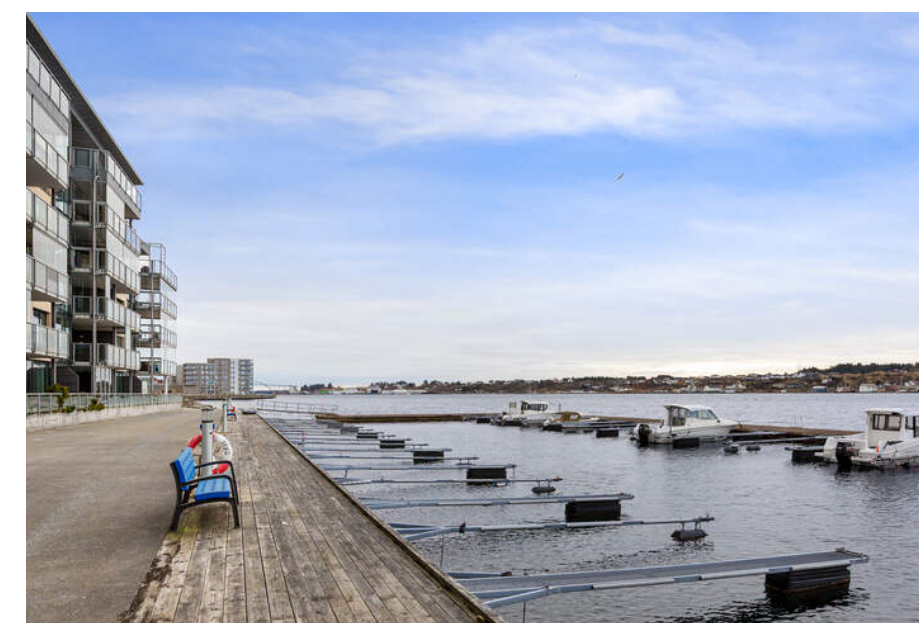
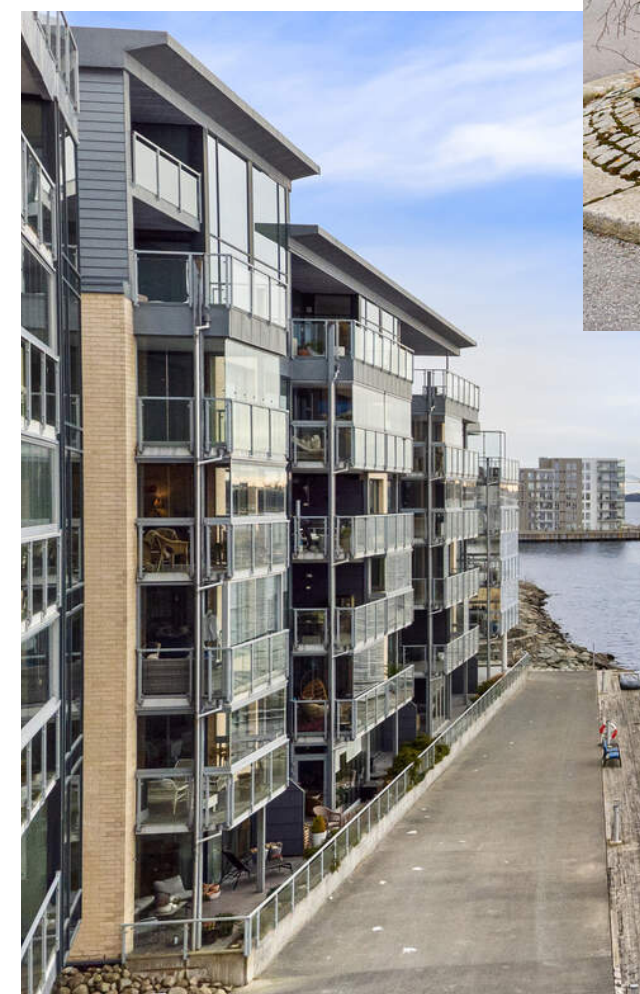
Bygningssakskyndiges befæringsdato

Fredag, 30. januar 2026





TENK OM DETTE ER DIN NYE
BELIGGENHET!



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i leiligheten og ta for oss alle rom.

Innhold

Leiligheten ligger i 2.etasje med heis direkte fra parkering i kjeller. Leiligheten inneholder:

- Stue med åpen kjøkkenløsning. Her er det utgang til terrasse med flott maritim utsikt.
- Leiligheten holder to soverom med garderobeplass. Hall/Tv-stue, som kan deles av og bygges om til et ekstra soverom.
- Fullfliset bad m/wc/dusj/servant/oppl.for vaskemaskin. I tillegg er det et ekstra gjestetoalett.
- Bod/tekniskrom.

Leiligheten har bod og egen parkeringsplass i felles, lukket garasjeanlegg.

Areal

Bruksareal:

1. etasje
BRA-b: 7 kvm
Total BRA: 7 kvm

2. etasje
BRA-i: 89 kvm
Total BRA: 89 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 21 kvm

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Trimrom og utleieleilighet.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Lys og pen leilighet beliggende i 2.etasje med flott sjøutsikt fra terrassen. Heis fra lukket garasjeanlegg.

Romslig stue med store vinduer som gir godt naturlig lys inn i leiligheten. Her kan en nyte den maritime utsikten. Det er utgang til en stor fliselagt terrasse med overbygg og glassrekkverk.

Leiligheten holder hvit kjøkkeninnredning med slette fronter, 2 av skapene har glassfronter med belysning. Integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, mikro, oppvaskmaskin og kjøl- og fryseskap. Godt arbeidslys under overskap.

Hovedsoverom med god garderobeplass og utgang til altan mot øst.

Soverom nummer to holder også garderobeplass.

Hall/Tv-stue med garderobe og utgang til altan mot øst hvor en får morgensolen. Her er det også mulighet for å sette opp en lettvegg og få til et soverom nummer tre.



Helfliset bad med varmekabler i gulv. Badet holder vegghengt wc, dusjhjørne og baderomsinnredning med servant. Eget hjørne for vask- og tørkemasin.

Gjestetoalett med fliser på gulv. Her er det wc og servant. Varmekabler i gulv. Perfekt om en bor flere i leiligheten eller har gjester på besøk.

Bod/teknisk rom som er innredet med hyller.

Bod i forbindelse med garasjeplass på fellesarealer. (Bod nr. 2-4) Ellers felles trimrom og gjesteleilighet.

Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Boligen har fått følgende TG2:

Våtrom
2.etasje > Bad
Overflater Gulv,TG2
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er ca 15 mm høydeforskjell (fall) mellom topp slukrist i dusj og gulv ved dør. Det er ikke oppkant med membran ved terskel til dør. Det er lagt myfug (silikon) i overgang mellom flis og terskel til dør.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Tiltak
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2.etasje > Bad
Sluk, membran og tettesjikt,TG2
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er ikke montert klemring til sluk ved vaskemasin. Det vil si at det ikke er tett overgang mellom mansjett/membran og sluk.
Tiltak
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Konsekvens av manglende klemring til sluk er risiko for lekkasje dersom sluket går tett. Dette skyldes at overgang

mellom mansjett og sluk ikke er tett.

2.etasje > Bad
Sanitærutstyr og innredning,TG2
Badet har dusjhjørne, seksjon med heldekkende vask, veggmontert toalett og opplegg for vaskemasin.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
Tiltak
- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Andelsleilighet
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja
Byttet varmtvannsbereder.

Andelsleilighet
Standard : Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.
Vedlikehold : Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Energimerke

Lys grønn C

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven





**TENK OM DETTE ER DITT NYE
HJEM!?**





TENK Å NYTE DENNE
UTSIKTEN HVER DAG!





DITT NYE SAMLINGSPUNKT?

Her kan du virkelig invitere over gode venner eller familie på en bedre middag!





TENK Å NYTE DE
FINE DAGENE HER!





HOVEDSOVEROM

Romslig soverom med garderobe og utgang til balkong.



GJESTESOVEROM / BARNESOVEROM?



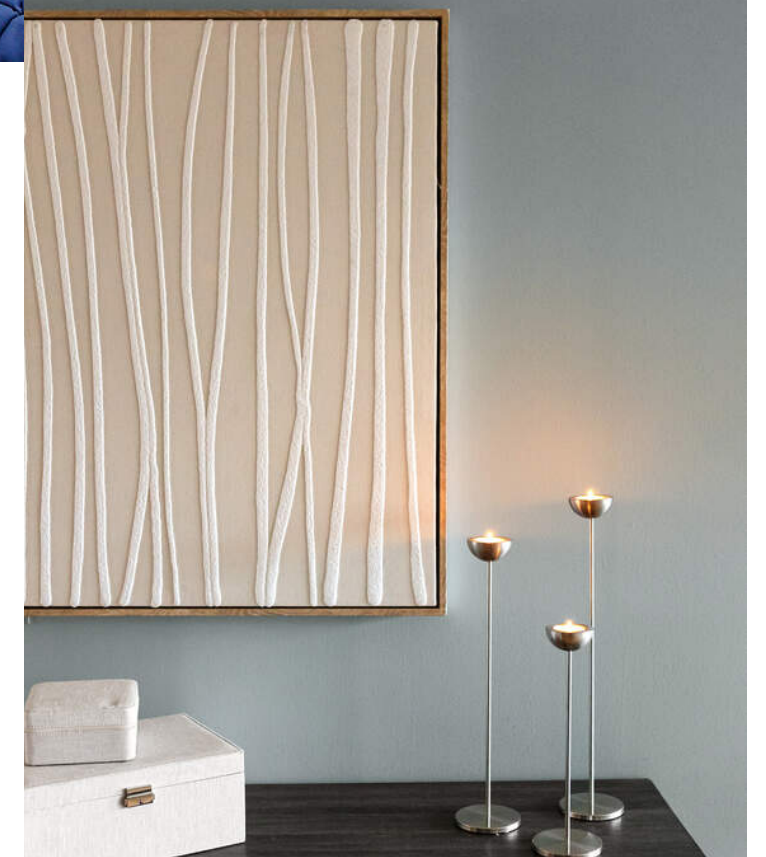


STUE VED GANGEN

Lage et ekstra soverom, slik at en får 3 soverom i leiligheten?



BALKONG MED UTGANG
FRA HOVEDSOVEROM OG
GANG.





LYST OG PENT BADEROM

Innredet med vegghengt toalett, baderomsservant, dusj og opplegg for vaskemaskin.



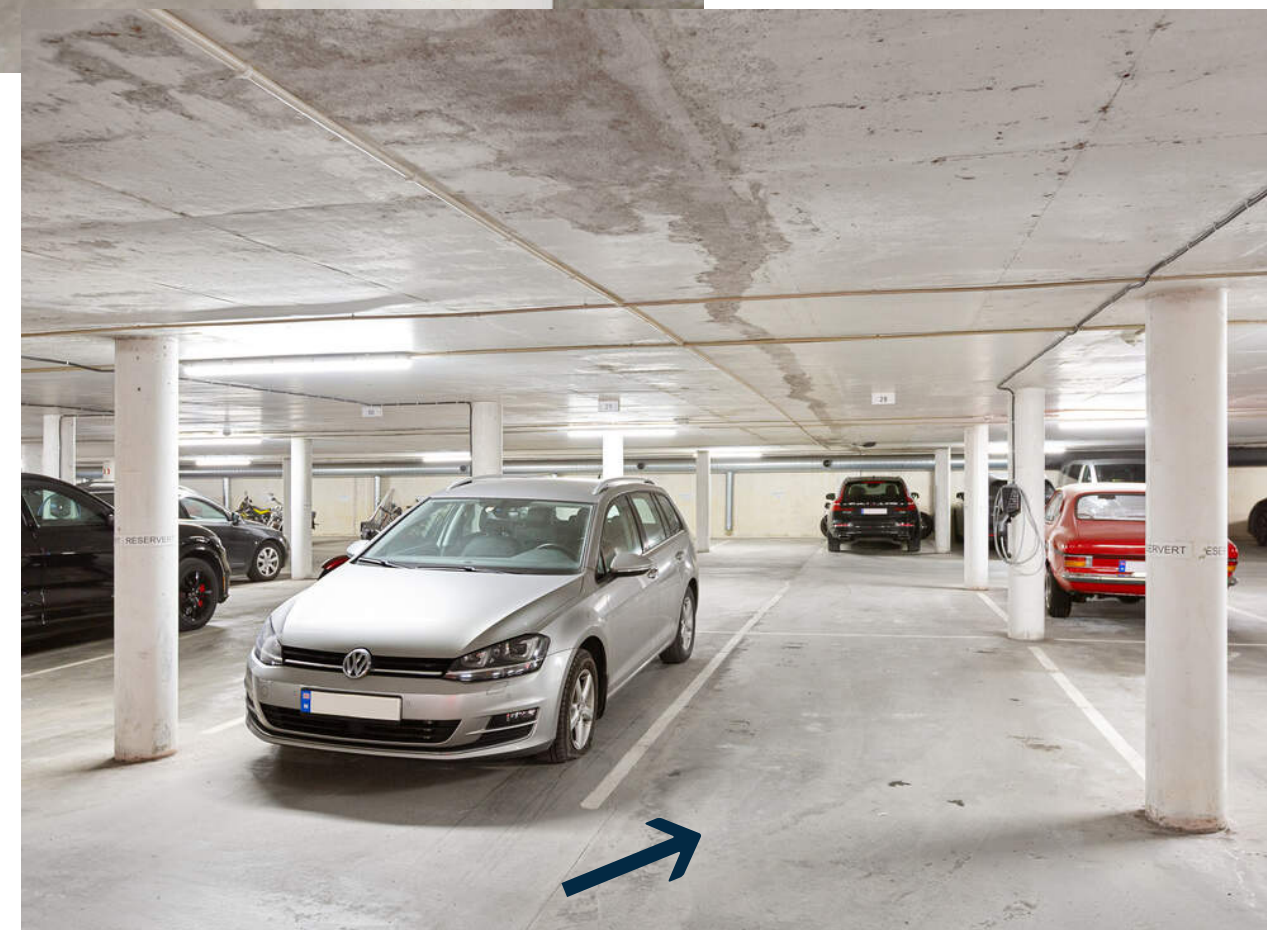
TRENINGSROMMET



UTLEIELEILIGHETEN



GARASJE / PARKERINGSPLASS



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Borettslagets navn er Borettslaget Smedasundet 19-20, med forretningskontor i Haugesund kommune. Borettslaget er et andelslag med begrenset ansvar. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser. Borettslaget består av 47 andeler. Vedtektene for Sameiet Karmsund Brygge Felles er vedlagt disse vedtekter.

Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget har ikke forkjøpsrett.

Forretningsfører

Vestbo Bbl

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Ingen kan eie mer enn to seksjoner i samme sameie.

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Det er utarbeidet et skjema som skal fylles ut av nye beboere.

Forsikring

Forsikringsselskap If Skadeforsikring NUF
PolisenummerSP588398

Sikringsordning

Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i [LEVERANDØR]. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

Formuesverdi primær

783.513,-

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

3.134.052,-

Formuesverdi sekundær år

2024

Andel fellesgjeld

1 629 078,-

Det er in-ordning.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 24.06.2011 som omhandler Smedasundet 19 og 20.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Fredag, 24. juni 2011

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

29.01.2007 - Dokumentnr: 161026 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1106 Gnr:35 Bnr:1115

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål iht. reguleringsplan for Smedasundet 23. RL 1496. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmåling.

Adgang til utleie

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

Grunnboksdato

Fredag, 30. januar 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Kjerneinformasjon

PRIS OG ESTIMERTE OMKOSTNINGER

Estimert totalpris inkl. omk.

4.289.613,-

Omk. kjøper beskrivelse

2 650 000,00 (Prisantydning)
1 629 078,00 (Andel av fellesgjeld)

4 279 078,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 535,00 (Omkostninger totalt)

4 289 613,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

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.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvidevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Catho Spissøy

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,4 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 35.000,- I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 10 900,-, oppgjørshonorar kr. 5.990,-, visninger kr. 0,-, overtagelse kr. 2 000,- og markedsføringspakke kr. 19 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, markedsføringspakke og innhenting tinglyste erklæringer.

Samarbeidspartnere

Samarbeidspartnere Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Strømsøtteordning

Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, følger eiendom og overdras av kjøper.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport



Smedasundet 19 B, 5529 HAUGESUND HAUGESUND kommune
gnr. 35, bnr. 1660
Andelsnummer 12

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 30.01.2026 Rapportdato: 02.02.2026 Oppdragsnr.: 19953-2249 Referansenummer: TC2930
Foretak: Knutsen Takst AS Takstingeniør: Arnfinn Knutsen



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

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

Rapportansvarlig

Arnfinn Knutsen

arnfinn@knutsentakst.no
910 07 273



Oppdragsnr.: 19953-2249

Befaringsdato: 30.01.2026

Side: 2 av 15

Smedasundet 19 B, 5529 HAUGESUND
Gnr 35 - Bnr 1660
1106 HAUGESUND

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovligheit (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.

Oppdragsnr.: 19953-2249

Befaringsdato: 30.01.2026

Side: 3 av 15

Smedasundet 19 B, 5529 HAUGESUND
Gnr 35 - Bnr 1660
1106 HAUGESUND

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 19953-2249

Befaringsdato: 30.01.2026

Side: 4 av 15

Smedasundet 19 B, 5529 HAUGESUND
Gnr 35 - Bnr 1660
1106 HAUGESUND

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 2.etasje i lavblok. Tilkomst til leilighet via felles trappegang. Bygningen har heis.

Andelsleilighet - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Malte aluminiumsvinduer med 2-lags glass.
Inngangsdør i leilighet er brann- og lyddør.
Balkongdører av aluminium med 2-lags glass.
Balkong på betongdekke. Rekkverk med metall og glass.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

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

VÅTROM

[Gå til side](#)

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har skap med servant og vegghengt toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av plast (rør i rør).
Fordelerskap for vannrør er plassert i bod.
Hovedstoppekran er plassert i forelarskap for vannrør.
Tilgjengelige avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Avtrekkсанlegg med mekanisk avtrekk i våtrom.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Sikringsskap med automatsikringer med felles jordfeilbryter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Andelsleilighet

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

Oppdragsnr.: 19953-2249

Befaringsdato: 30.01.2026

Side: 5 av 15

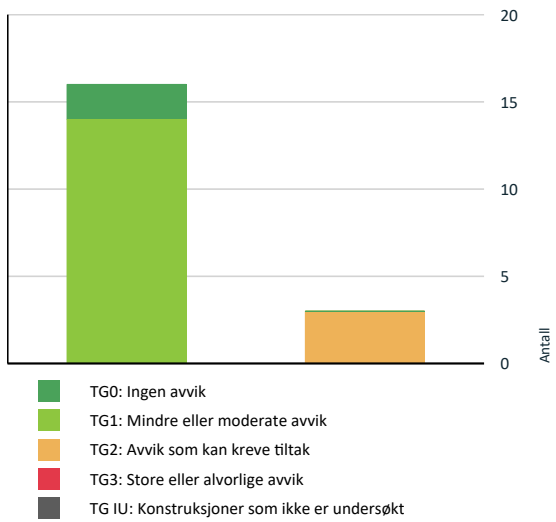
Smedasundet 19 B, 5529 HAUGESUND
Gnr 35 - Bnr 1660
1106 HAUGESUND

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > 2.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Oppdragsnr.: 19953-2249

Befaringsdato: 30.01.2026

Side: 6 av 15

Smedasundet 19 B, 5529 HAUGESUND
Gnr 35 - Bnr 1660
1106 HAUGESUND

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND



Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
2007

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte aluminiumsvinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Inngangsdør i leilighet er brann- og lyddør.
Balkongdører av aluminium med 2-lags glass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på betongdekke. Rekkverk med metall og glass. Høyde på rekkverk ble målt til 111 cm.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

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

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er ca 15 mm høydeforskjell (fall) mellom topp slukrist i dusj og gulv ved dør.
Det er ikke oppkant med membran ved terskel til dør.
Det er lagt myfug (silikon) i overgang mellom flis og terskel til dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert klemring til sluk ved vaskemaskin. Det vil si at det ikke er tett overgang mellom mansjett/membran og sluk.

Konsekvens/tiltak

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

Oppdragsnr.: 19953-2249

Befaringsdato: 30.01.2026

Side: 7 av 15

Smedasundet 19 B, 5529 HAUGESUND
Gnr 35 - Bnr 1660
1106 HAUGESUND

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND



Tilstandsrapport

Konsekvens av manglende klemring til sluk er risiko for lekkasje dersom sluket går tett. Dette skyldes at overgang mellom mansjett og sluk ikke er tett.



Sluk i dusj med klemring.



Sluk ved vaskemaskin uten klemring.

2.ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

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

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble målt 20,3 % RH ved 17,9 grad i vegg mellom dusj og soverom, noe som vurderes som tørt. Hulltaking er gjort ved en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder.



KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2.ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har skap med servant og vegghengt toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

TG 1 Avløpsrør

Oppdragsnr.: 19953-2249

Befaringsdato: 30.01.2026

Side: 8 av 15

Smedasundet 19 B, 5529 HAUGESUND
Gnr 35 - Bnr 1660
1106 HAUGESUND

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND



Tilstandsrapport

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Avtrekksanlegg med mekanisk avtrekk i våtrom.

TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2024

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 forenklete 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 med felles jordfeilbryter.

Spørsmål til eier

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

Oppdragsnr.: 19953-2249

Befaringsdato: 30.01.2026

Side: 9 av 15

Smedasundet 19 B, 5529 HAUGESUND
Gnr 35 - Bnr 1660
1106 HAUGESUND

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND



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

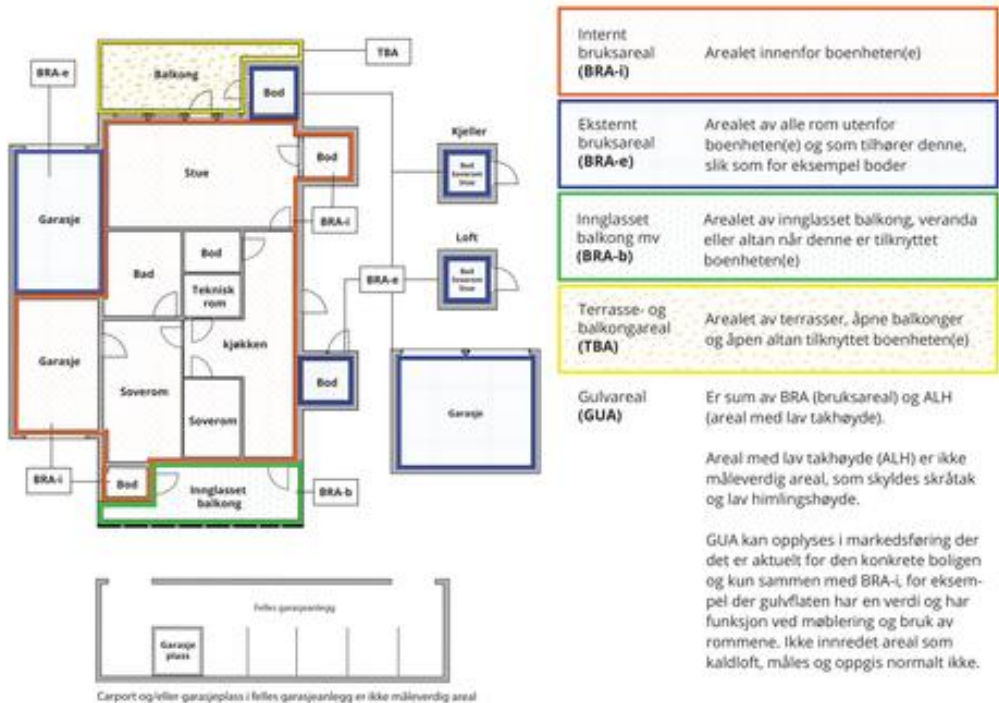
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Oppdragsnr.: 19953-2249

Befaringsdato: 30.01.2026

Side: 10 av 15

Smedasundet 19 B, 5529 HAUGESUND
Gnr 35 - Bnr 1660
1106 HAUGESUND

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND



Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etasje	89			89	21
Kjeller		7		7	
SUM	89	7			21
SUM BRA	96				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Gang, soverom, soverom 2, bad, toalettrom, stue/kjøkken, bod		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealer i tillegg til bruksareal: Parkeringsplass med elbil-lader i parkeringskjeller og felles treningsrom.

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?

Kommentar: Byttet varmtvannsbereider.

☒ Ja ☐ Nei

Oppdragsnr.: 19953-2249

Befaringsdato: 30.01.2026

Side: 11 av 15

Smedasundet 19 B, 5529 HAUGESUND
Gnr 35 - Bnr 1660
1106 HAUGESUND

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.1.2026	Arnfinn Knutsen	Takstingeniør
	Catho Spissøy	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse

Smedasundet 19 B

Hjemmelshaver

Borettslaget Smedasundet 19-20

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET SMEDASUNDET 19-20	891961022			Spissøy Catho

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

12

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Offentlig med privat stikkledning. Stoppekran og V/A- anlegg utenfor boligen er ikke vurdert.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.02.2026		Gjennomgått		Nei

Smedasundet 19 B, 5529 HAUGESUND
Gnr 35 - Bnr 1660
1106 HAUGESUND

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Smedasundet 19 B, 5529 HAUGESUND
Gnr 35 - Bnr 1660
1106 HAUGESUND

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler
Den 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 befaringsstidspunktet. 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 dampsperran 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Smedasundet 19 B, 5529 HAUGESUND
Gnr 35 - Bnr 1660
1106 HAUGESUND

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND



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.

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 19953-2249

Befaringsdato: 30.01.2026

Side: 15 av 15



Egenerklæring

Smedasundet 19B, 5529 HAUGESUND

02 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Smedasundet 19B

Smedasundet 19B

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

September 2017

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden overtagelse, september 2017

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP588398

Informasjon om selger

Selger

Spissoy, Catho

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2025

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

2.1.7Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

La ny silikon på vaskeservant og rundt gulv.

2.2.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2Årstall

2025

2.2.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.2.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installert ny varmtvannsbereder. Høiax connected 120.

2.2.5Hvilket firma utførte jobben?

Eiwa

2.2.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Side 2



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja

☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2025

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installert ny varmtvannsbereder. Lagt opp fast el punkt.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Helgesen & Løvås Elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2020

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installasjon av elbil lader.

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Helgevold

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Side 3



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Observert noen få skjeggkre/sølvkre på bad.

Side 4



20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Bygges ny skole på Karmsund fagskole. Nabovarsel mottatt.

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

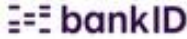
Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Spissøy, Catho	2026-02-02

Identification

 Spissøy, Catho

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Spissøy, Catho	02/02-2026 14:56:06	BANKID



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

VEDTEKTER	
FOR	
BORETTSLAGET SMEDASUNDET 19-20	
Vedtatt på stiftelsesmøte 13/11-2007.	
Siste revisjon 23/4-2024	

§ 1	
Borettslaget navn	
Borettslagets navn (foretaksnavn) er Borettslaget Smedasundet 19-20, med forretningskontor i Haugesund kommune.	
Borettslaget er et andelslag med begrenset ansvar. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser.	
Borettslaget består av 47 andeler. Vedtektene for Sameiet Karmsund Brygge Felles er vedlagt disse vedtekter.	

§ 2	
Formål	
Borettslagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å gi andelseierne bruksrett til boliger i det bygg borettslaget eier, bestående på gnr. 35, bnr. 1660 i Haugesund kommune, jf. kartutsnittet i vedlegg 1.	

§ 3	
Forholdet til Karmsund Brygge/Sameiet Karmsund Brygge Felles	
Borettslaget Smedasundet 19-20, er en del av et større sammenhengende boligområde, Karmsund Brygge. Karmsund Brygge består foruten Borettslaget Smedasundet 19-20 av Sameiet Smedasundet 21, Sameiet Smedasundet 22 og Borettslaget Smedasundet 23. Boligområdet er delt slik at utearealene mellom og rundt borettslagene ("Felleseiendommen") og garasjeanlegget utgjør en egen eiendom ("Garasjeeiendommen"). Garasjeeiendommen og Felleseiendommen eies av Borettslaget Smedasundet 19-20, Sameiet Smedasundet 21, Sameiet Smedasundet 22 og Borettslaget Smedasundet 23 i tingsrettslig sameie ("Sameiet Karmsund Brygge Felles").	
Borettslaget Smedasundet 19-20 er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Sameiet Karmsund Brygge Felles sine eiendommer og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Borettslaget Smedasundet 19-20 skal medvirke til at fremtidig drift og vedlikehold av Sameiet Karmsund Brygge Felles sine eiendommer skjer til beste for hele boligområdet Karmsund Brygge. Sameiet Karmsund Brygge Felles skal også ellers ivareta borettslagenes felles interesser. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser for Borettslaget Smedasundet 19-20 i denne forbindelse fremgår av vedtektene for Sameiet Karmsund Brygge Felles.	

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

§ 4
Andeler og andelseiere

Andelen lyder på kr 5.000,-

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

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

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

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

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

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

Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter.

§ 5
Rettsregistrering

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

§ 6
Overføring av andeler

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

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

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

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

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

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

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

§ 7
Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget har ikke forkjøpsrett.

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

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

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

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

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

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

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

§ 9
Fysisk bruk og vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

§ 10
Fysisk bruk av Garasjeeiendommen

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

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

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

§ 11
Felleskostnader

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

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

Felleskostnadene inkluderer borettslagets fellesgjeld, samt felles drifts- og vedlikeholdskostnader.

Som felleskostnader anses blant annet:

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

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

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

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

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

Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

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

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

§ 12

Forsikring

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

Innboforsikring må tegnes av den enkelte andelseier.

§ 13

Styret

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

To styremedlemmer i fellesskap tegner lagets navn.

Styret kan gi prokura.

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

Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret velger selv hvem som skal være nestleder og sekretær.

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

§ 14

Styrets oppgaver

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

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

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

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

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

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

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

1. ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelse eller tomten.
2. øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie.
3. selge eller kjøpe fast eiendom.
4. ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran andelseiernes innskudd.
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
6. Gjennomføre tiltak i henhold til Vedlikeholdsplan når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar og utlegg for laget på mer enn 5% av den årlige husleie. Med husleie menes renter, avdrag og felleskostnader.

§ 15

Forretningsførsel

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

§ 16

Generalforsamlingen

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

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 31. mai.

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

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

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

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

Generalforsamlingen innkalles av styret.

§ 17

Saker som behandles på generalforsamlingen

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
 - a) Registrering av fremmøtte
 - b) Valg av sekretær og av en person til å undertegne protokollen sammen med møteleder.
 - c) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
2. Årsberetning fra styret
3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap
4. Godtgjøring til styret og revisor
5. Andre saker som er nevnte i innkallingen

6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

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

Revisors beretning skal alltid leses opp.

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

§ 18

Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

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

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

§ 19

Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

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

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

Årsoppgjøret skal underskrives av styret og av forretningsføreren.

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

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

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

§ 20

Revisjon

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

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

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

Revisors godtgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

§ 21

Oppløsning, sammenslåing, deling

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

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

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

§ 22
Husordensregler

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

§ 23
Vedtektsendringer

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

§ 24
Forholdet til borettslagsloven

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



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

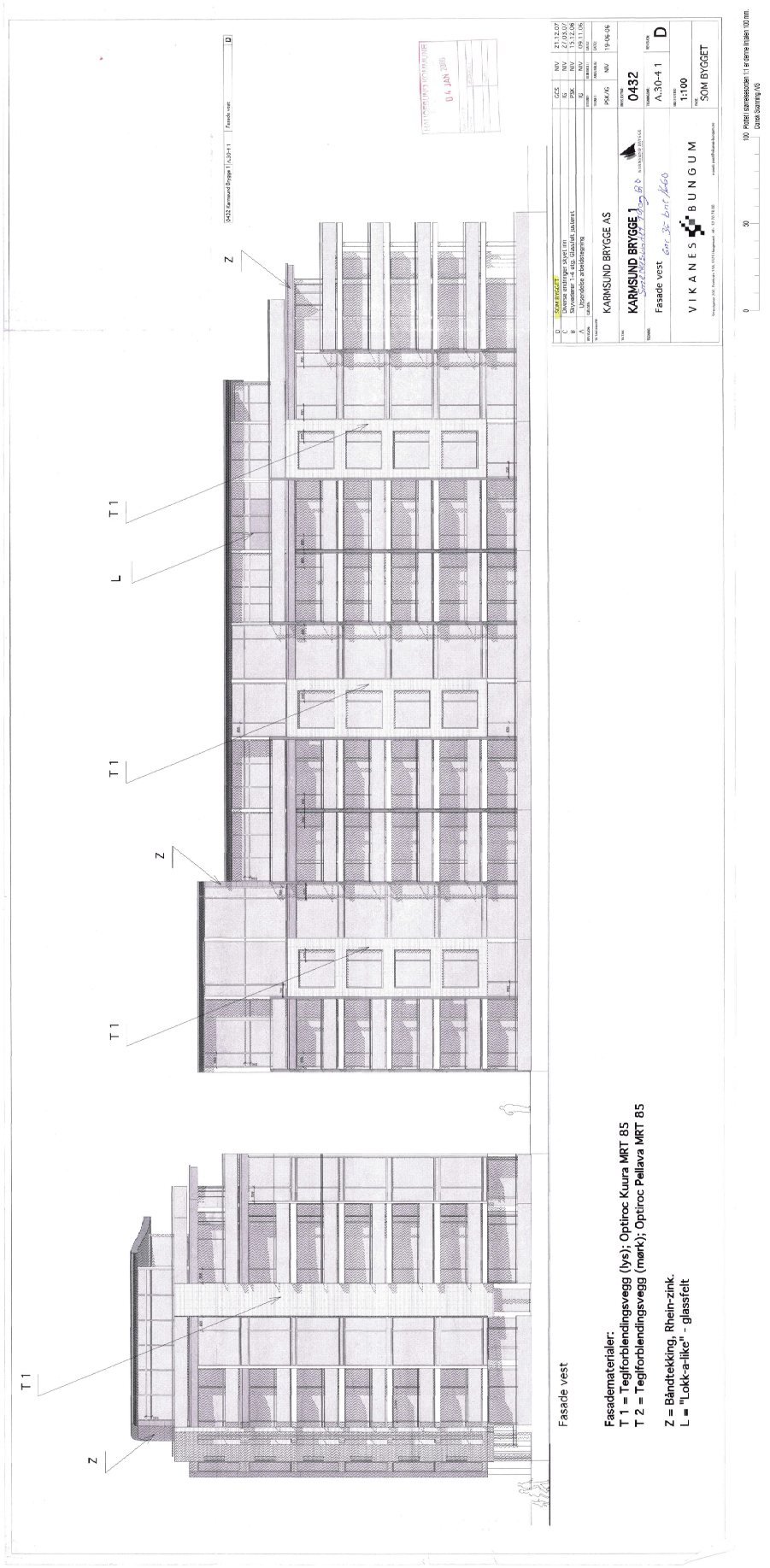
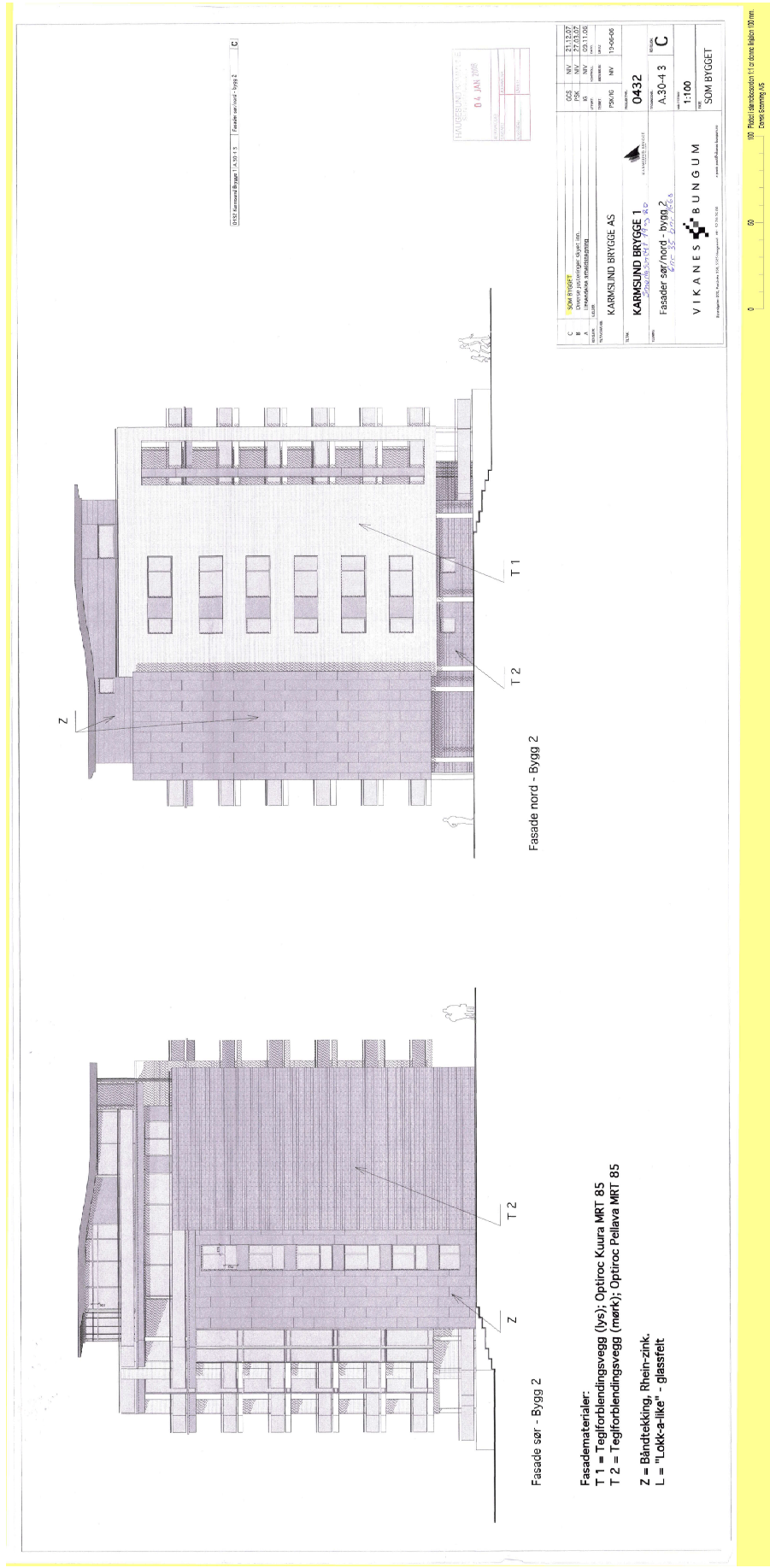
Teknisk forvaltning
Kirkegt. 85
5528 Haugesund
postmottak@haugesund.kommune.no

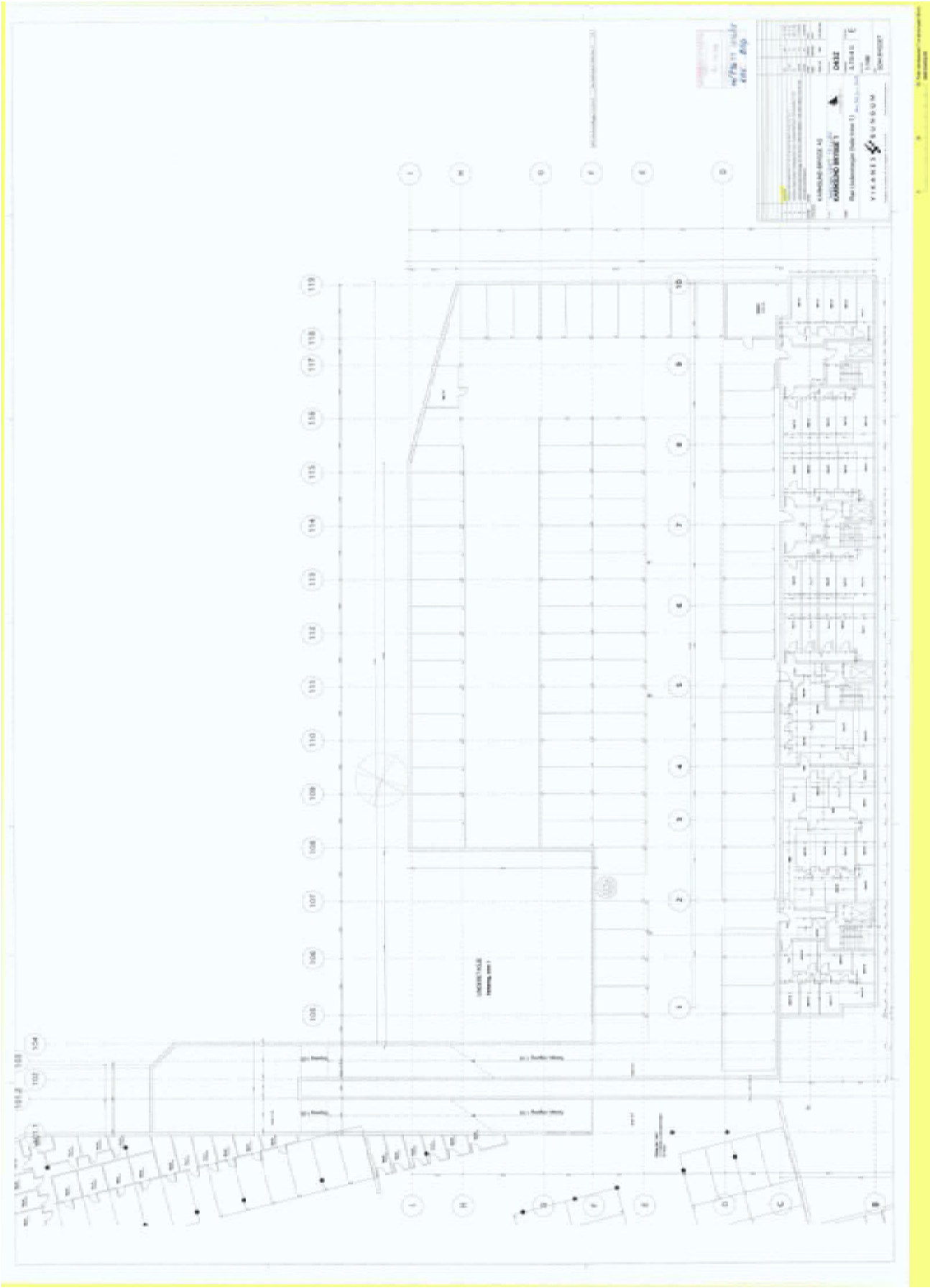
Haugesund kommune

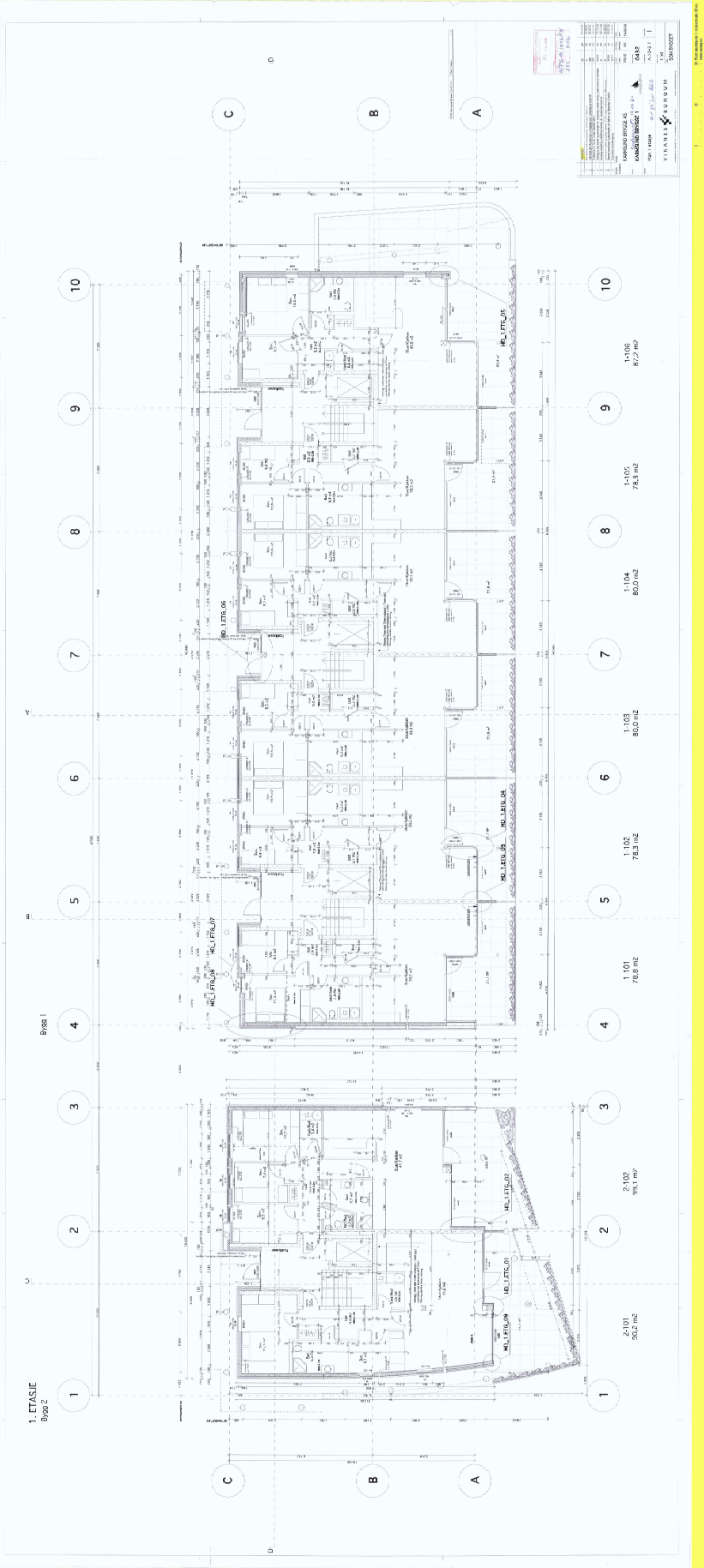
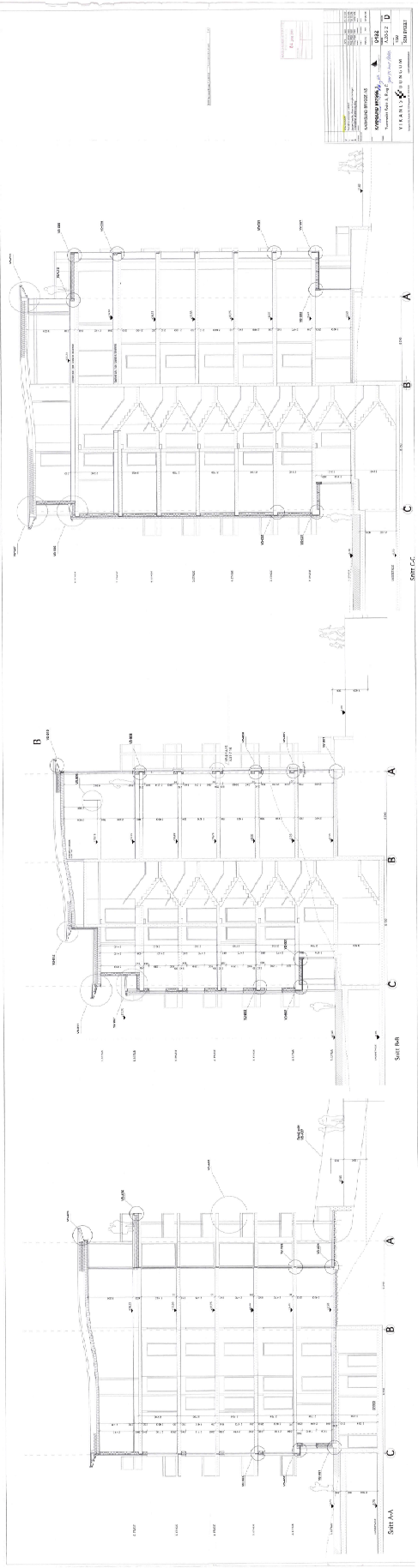
Haugesund kommune Teknisk forvaltningsenhet Kirkegt. 85 Postboks 2160 5504 HAUGESUND	Ferdigattest			
	Mappesaksnr 2006/796		Utvalgssaksnr. 07/489	
	Eiendom/byggested Smedasundet 19 og 20			
	Gnr 35	Bnr 1660	Festenr	Seksjonsnr
Ansvarlig søker Vikanes Bungum Arkitekter As Postboks 358 5501 Haugesund		Tiltakshaver Karmsund Brygge as Norevn. 10 5542 Karmsund		
Spesifikasjon				
Tiltaket/byggets art Nybygg – leilighetsbygg				
Tillatelsen omfatter Leilighetsbygg				
Saksbehandler byggetilsyn Kjetil Husevåg		Dato 24.06.2011	Telefon. 52743270	
Merknader				
Midlertidig brukstillatelse tidligere gitt:13.12.2007, 23.05.2008 og 10.03.2008				
Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34 og kap. VIII.				
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.				
Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.				
Angivelse av adresse: Huseier plikter å sette opp skilt med husnummer. Skiltet skal monteres godt synlig på husfasaden mot den gata eiendommen har adresse til.				
I alle nye boliger/leiligheter skal det installere vannmåler. Ytterligere opplysninger kan fås ved henvendelse til teknisk driftsenhet tlf. 52743314 eller 90775975.				
Vilkår				

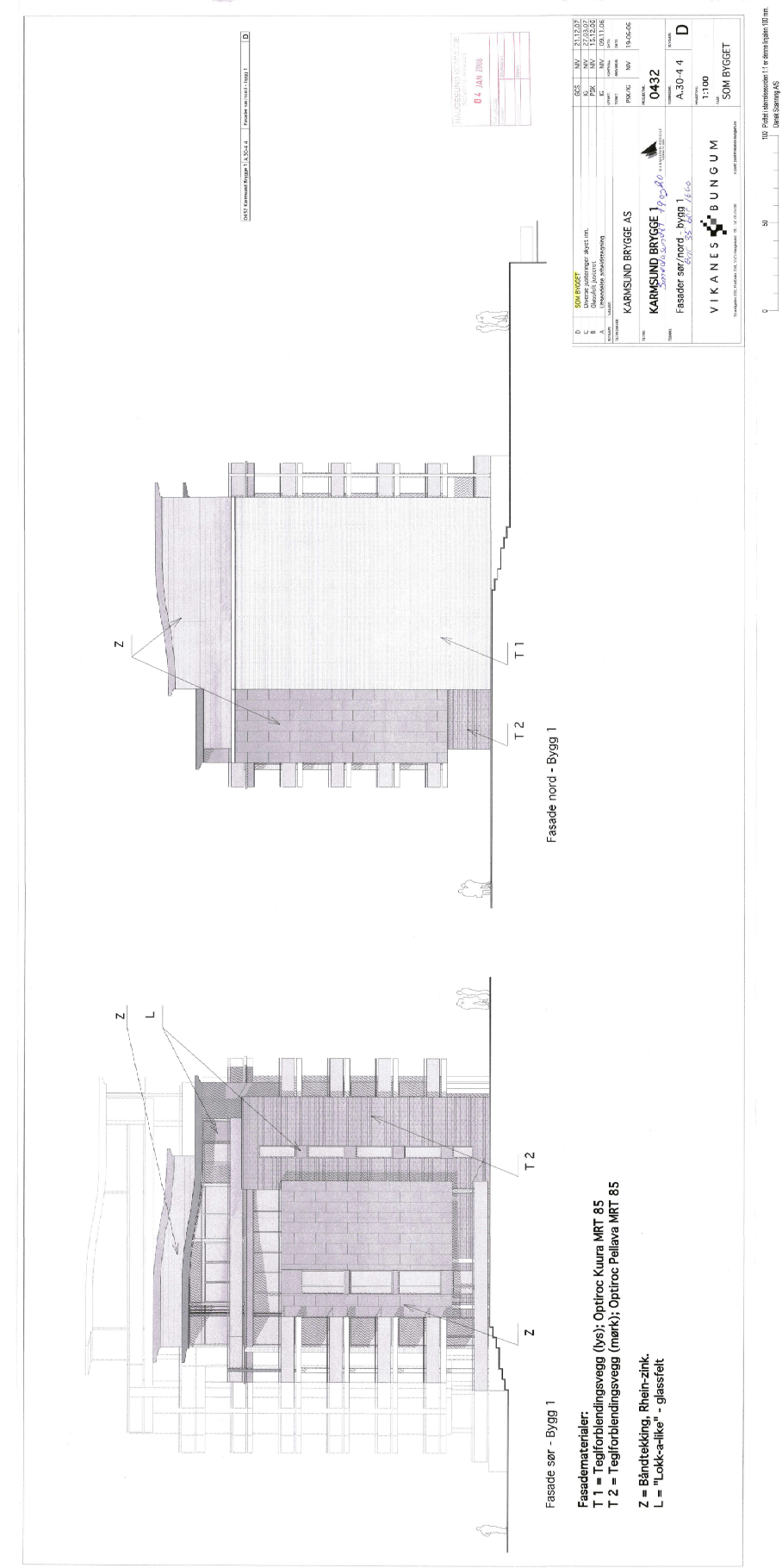
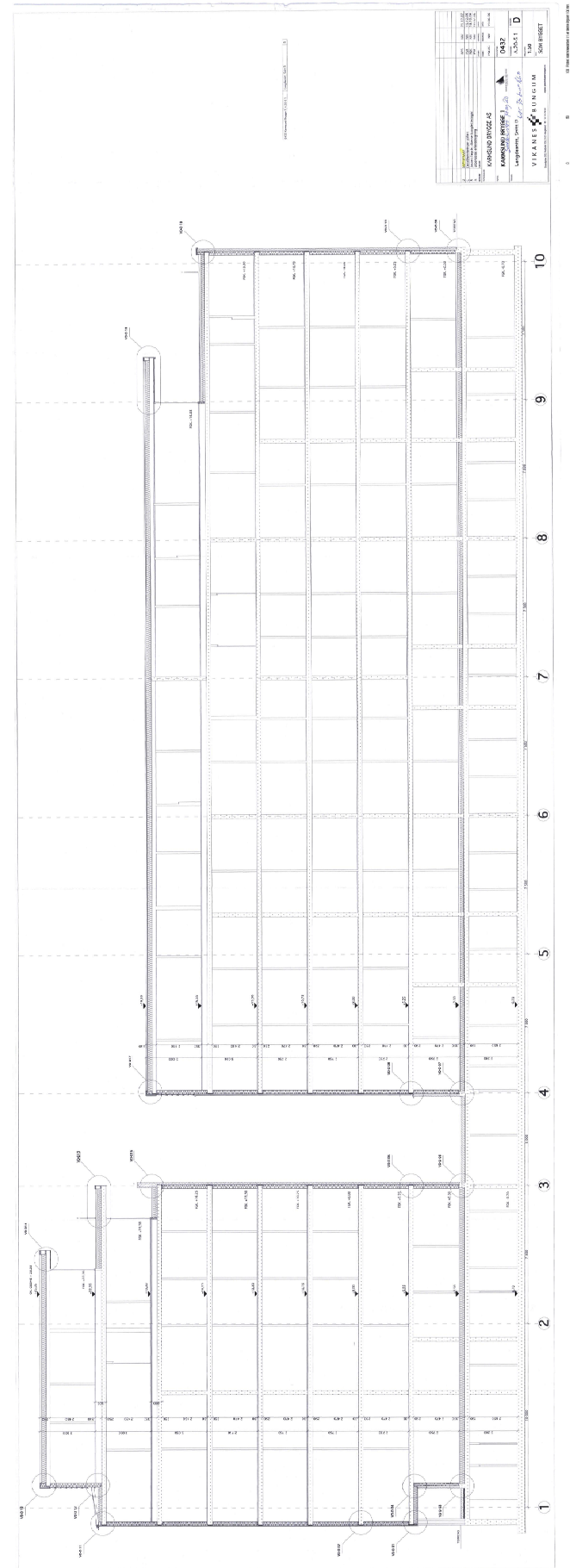

Kjetil Husevåg
Saksbehandler ved byggetilsynet

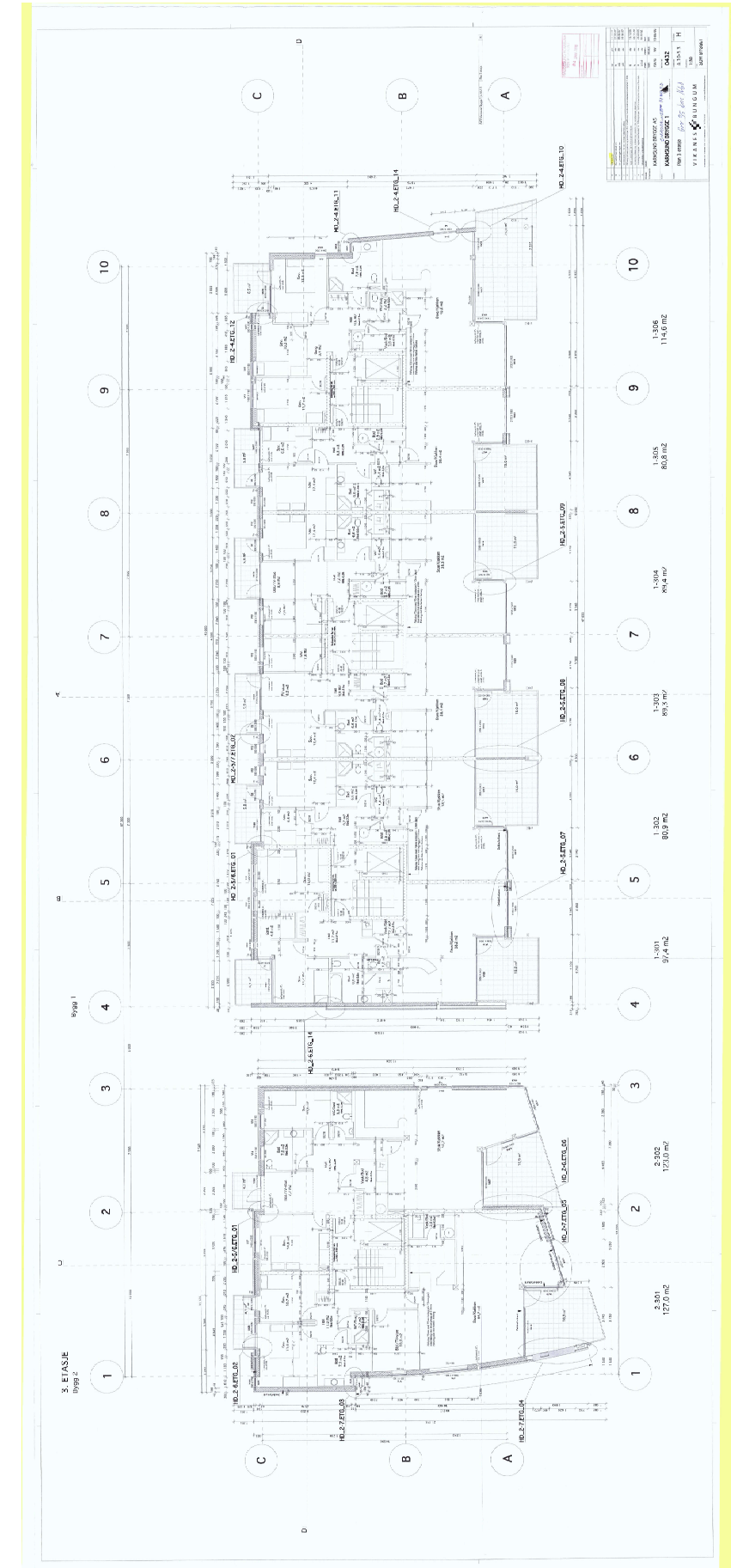
Sendes til: Søker
Kopi til: Tiltakshaver

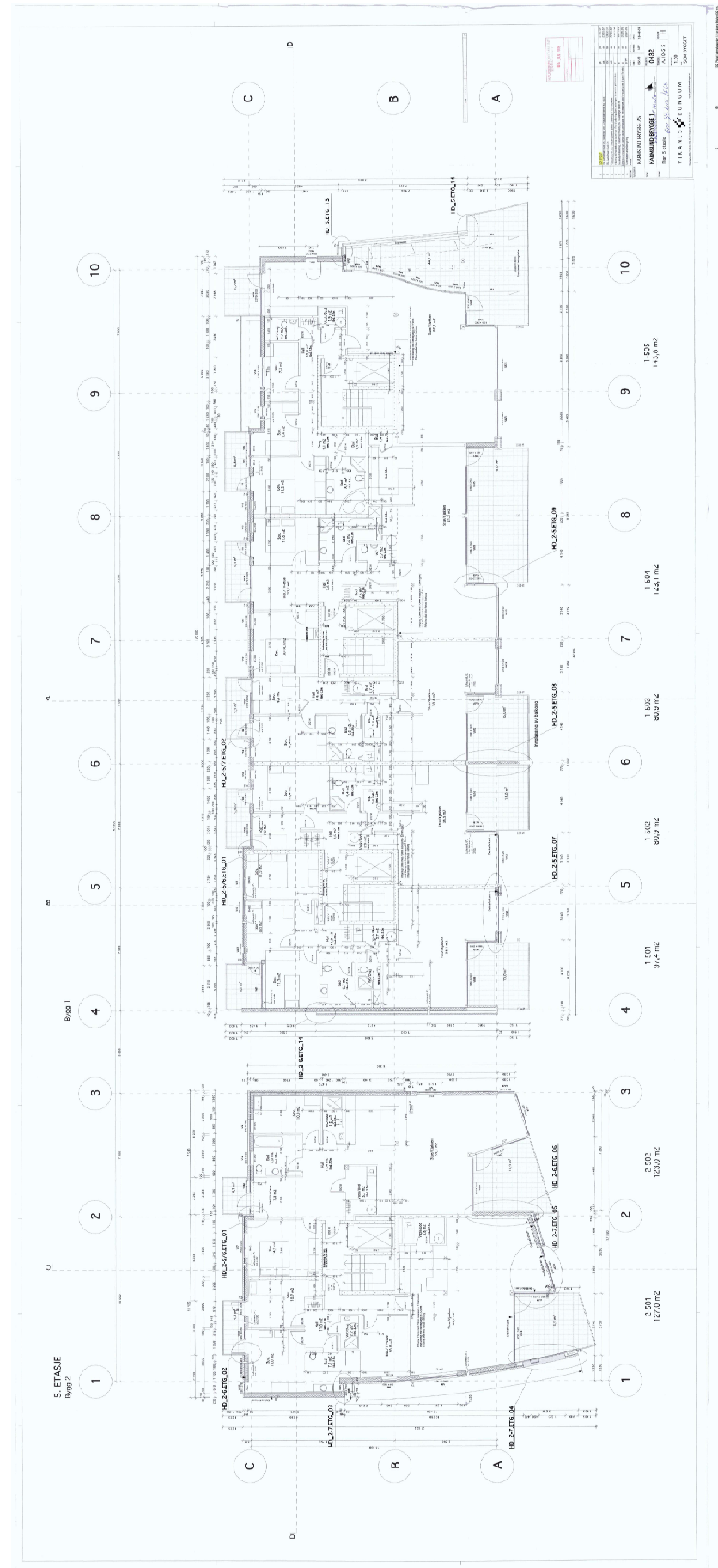
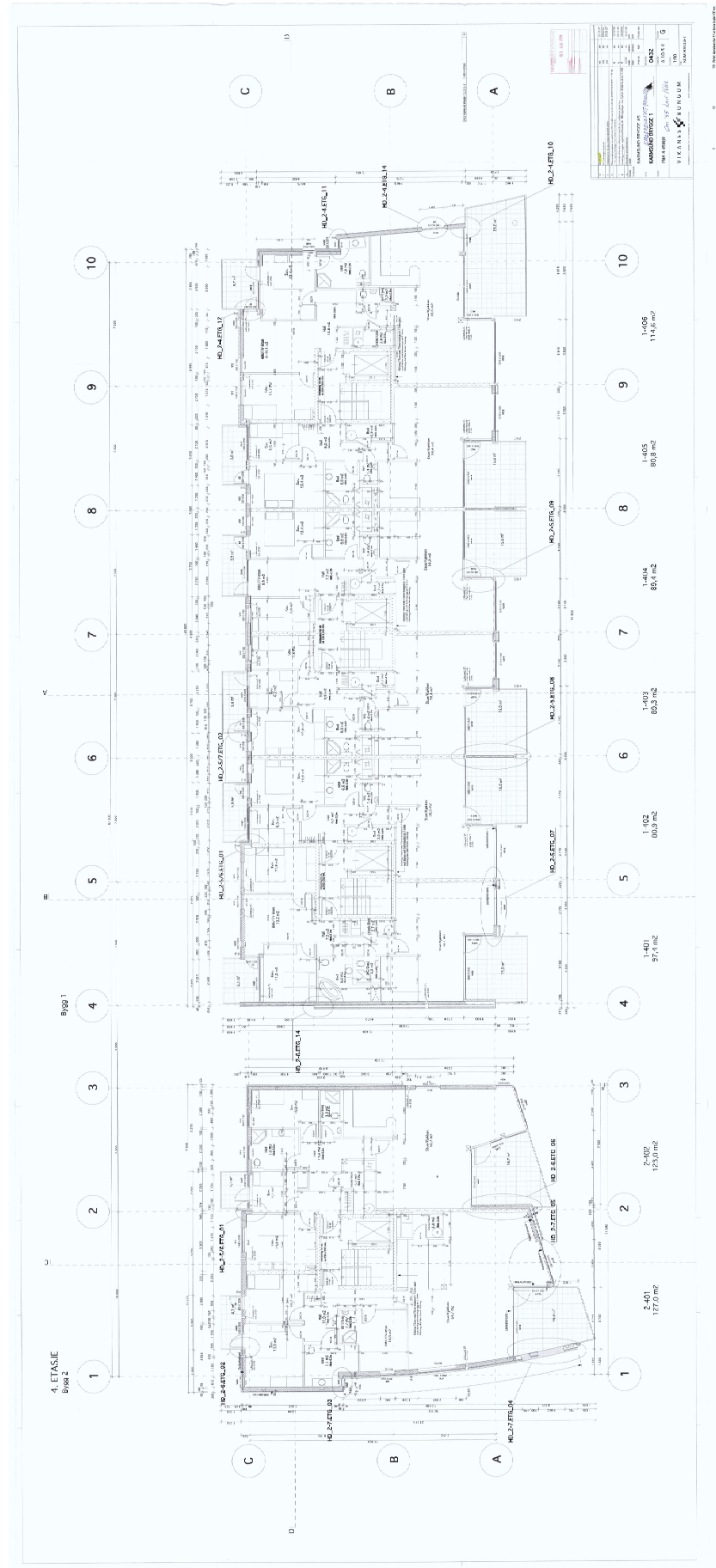


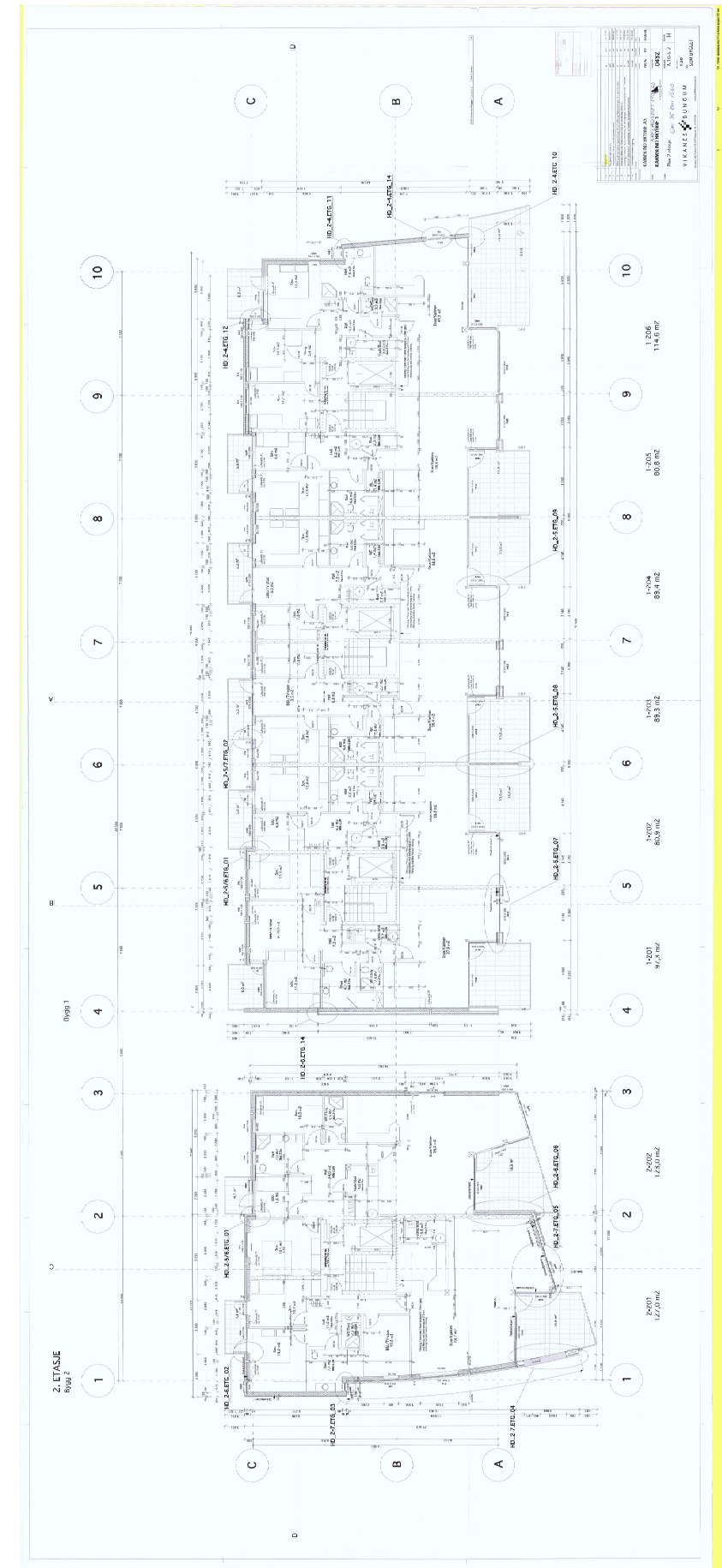
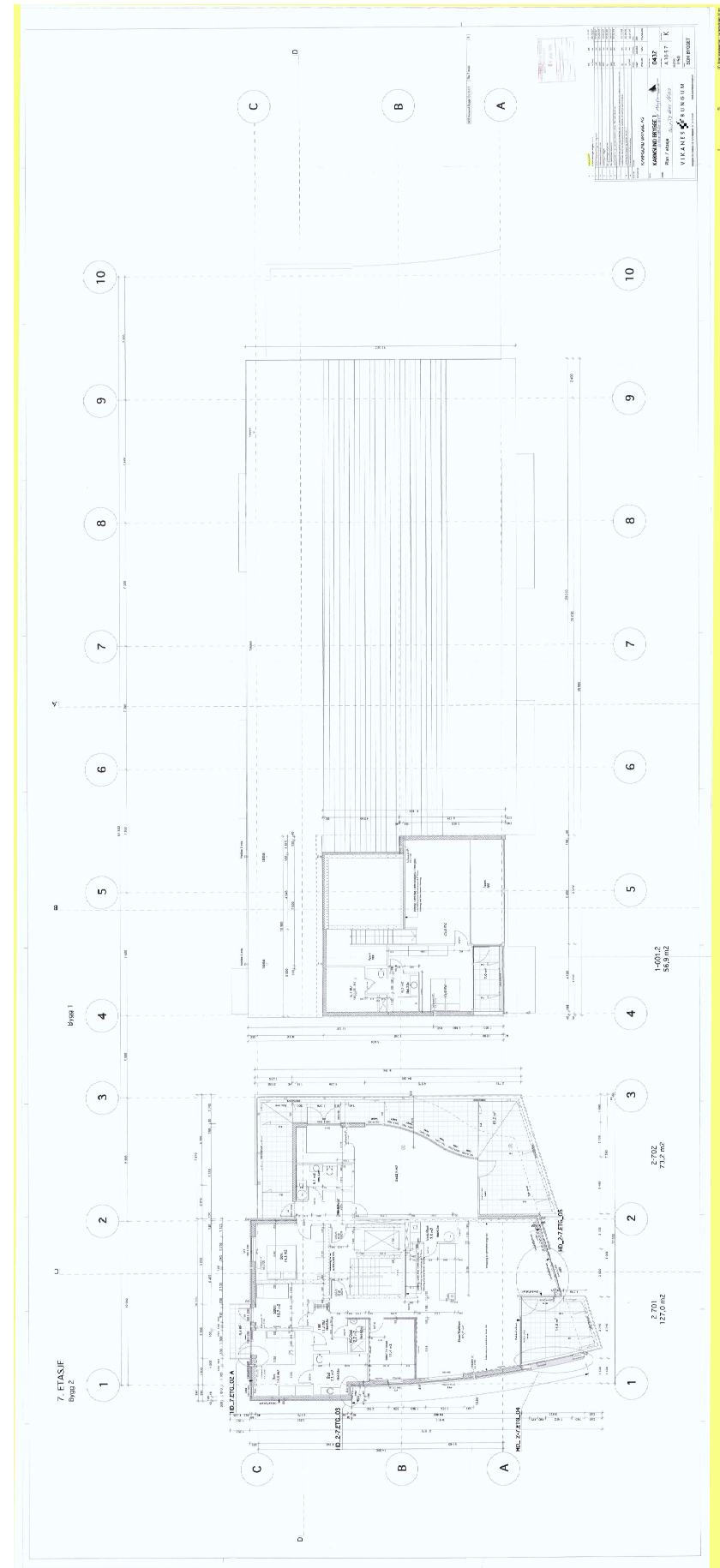


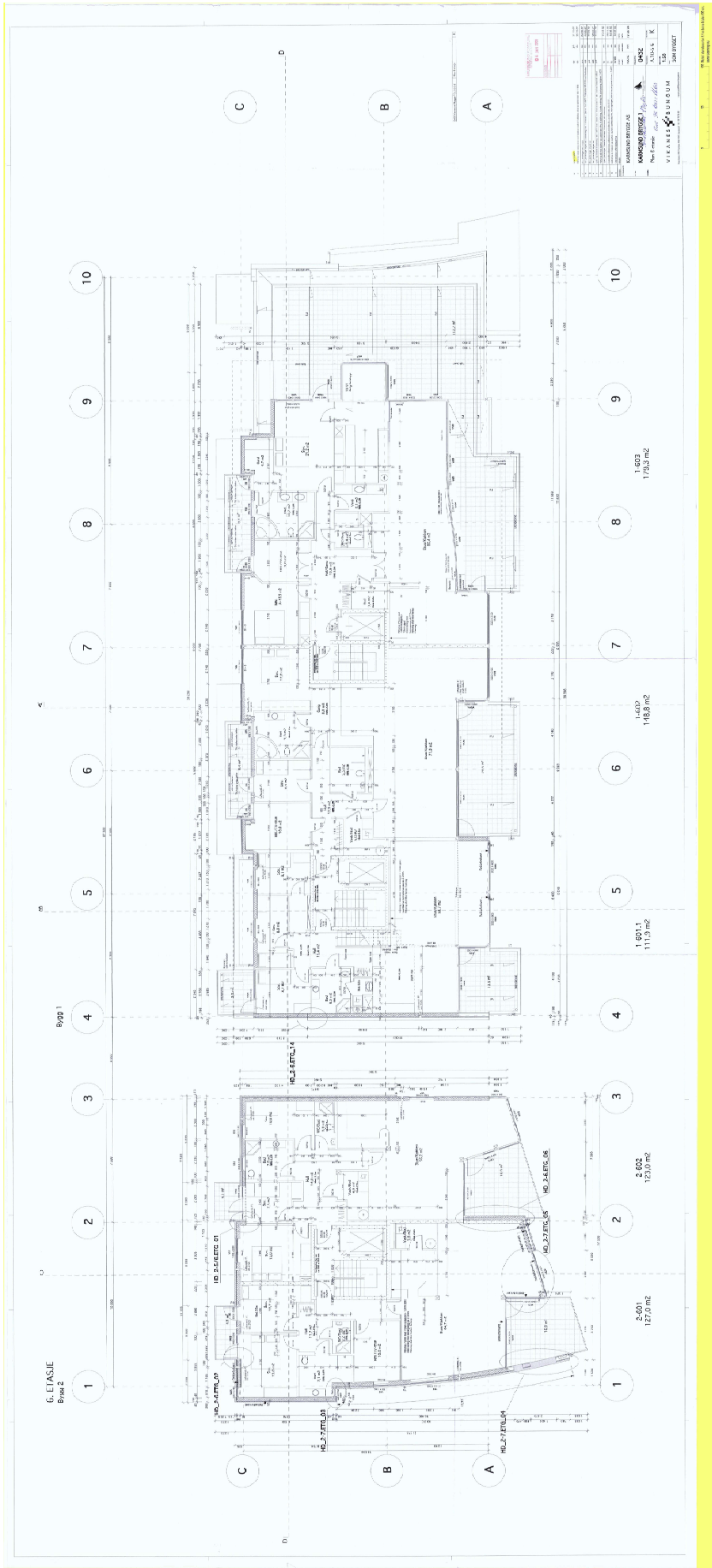












Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Borettslagsandel

Bruksenhet								
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Smedasundet 19B	H0201	35/1660	89	3	1	2	Kjøkken

Andelseiere			
Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SPISSØY CATHO 260683*****	Eiendomsrett 1/1	SMEDASUNDET 19 B 5529	Bosatt

Vegadresse: Smedasundet 19 B		Adressetilleggsnavn:	
Poststed	5529 HAUGESUND	Kirkesogn	06050201 Rossabo
Grunnkrets	307 Maritime skole	Tettsted	4532 Haugesund
Valgkrets	1 HÅVÅSEN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	18708388		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Ferdigattest (FA)	24.06.2011

1: Bygning 18708388: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Ferdigattest 24.06.2011

Bygningsdata			
Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	3230
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	3230
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	3159
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	32

Bygningsstatushistorikk		
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammestillatelse	22.03.2006	12.12.2006
Igangsettingsstillatelse	14.09.2006	12.12.2006
Tatt i bruk	13.12.2007	13.02.2008
Ferdigattest	24.06.2011	16.08.2011

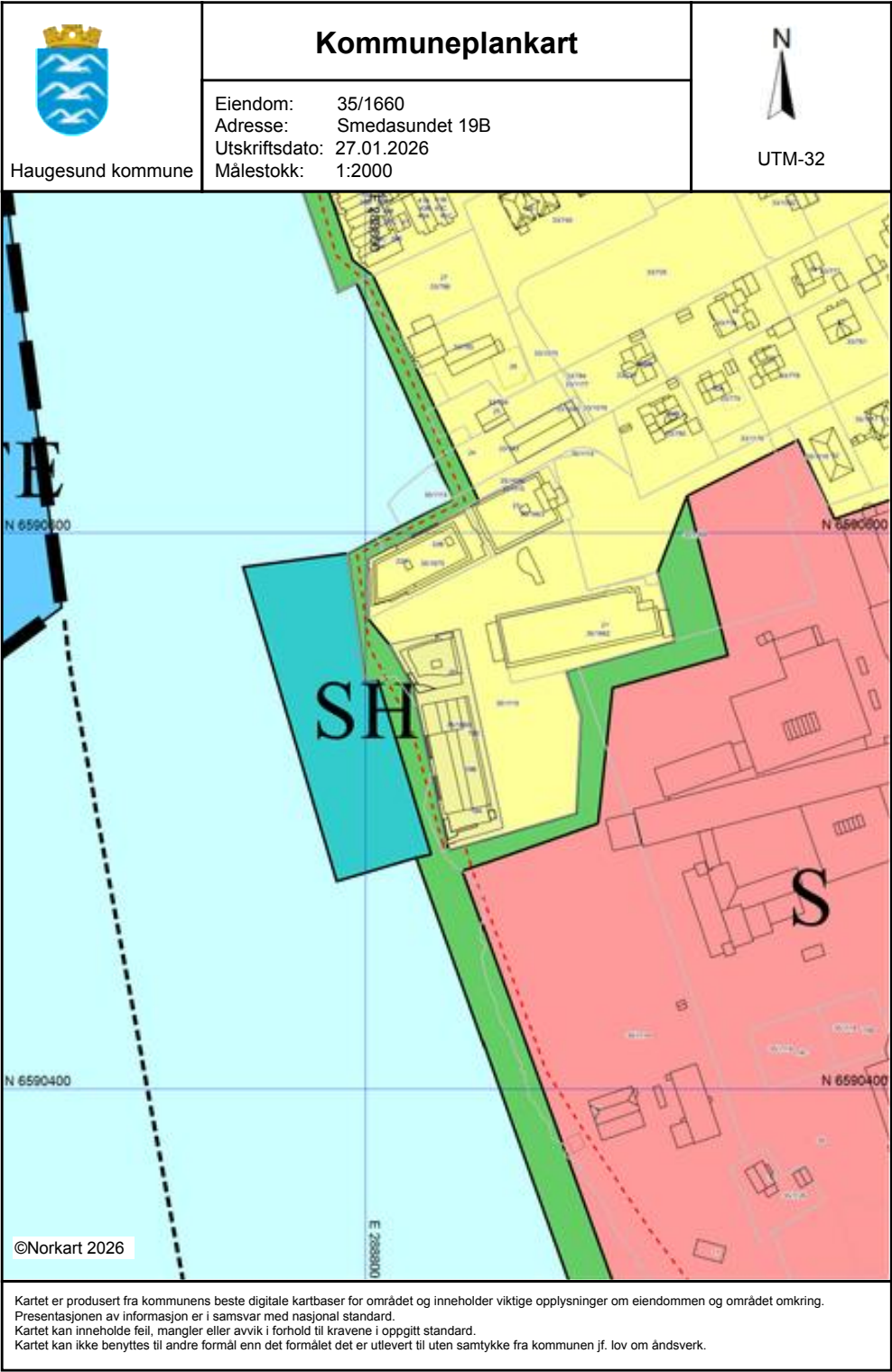
Etasjer							
Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H07	0	55	0	55	0	0	0
H06	3	494	0	494	0	0	0

H05	5	530	0	530	0	0	0
H04	6	555	0	555	0	0	0
H03	6	555	0	555	0	0	0
H02	6	555	0	555	0	0	0
H01	6	486	0	486	0	0	0

Borettslag			
Navn	BORETTSLAGET SMEDASUNDET 19-20		Org.nr 891961022
Adresse	c/o Vestbo BBL avd. Haugesund Kirkegata 130, 5527 HAUGESUND		Ant. andeler 4

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	35/1660	1595.5	



Tegnforklaring	
<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>	
	Boligbebyggelse - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Næringsbebyggelse - fremtidig
	Veg - nåværende
	Frilandsområde - fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørent
	Ferdseil - nåværende
	Havn i sjø - nåværende
	Småbåthavn - nåværende
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Sykkelveg - fremtidig
	Turveg/turdrag - fremtidig
	Farled - nåværende
	Påskrift områdenavn

	Grunnkart	
Haugesund kommune	Eiendom: 35/1660 Adresse: Smedasundet 19B Dato: 27.01.2026 Målestokk: 1:1000	UTM-32



©Norkart 2026

Tegnforklaring	
<i>Eiendomsinformasjon</i>	
	Fikativ grense
	Eiendomsgrense - innmål
	Eiendomsgrense - usikker
Ahr	Gårds- og bruksnummer
VEG	
	Annet vegareal
	Avgrensning mot annet vegareal
	Midtdeler/Trafikkøy
	Vegdekkemark
<i>Høydeinformasjon</i>	
	Høydekurve 5m
	Høydekurve 1m
	Forsenkningkurve 1m
<i>Ledningsnett</i>	
	Mast
	Sluk
	Kumlokk
<i>Kyst</i>	
	Havflate
	Kystkontur
	Kystkontur tekniske anlegg
<i>Bygninger</i>	
	Taksprang Bunn
	Bygning - Boligbygg
	Bygning - Andre bygg
	Annen bygning
	Takriss
	Trapp inn til bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
<i>Adresser</i>	
Ahr	Adressepunkt tekst
	Gateadresse
<i>Stedsnavn og andre tekster</i>	
Ahr	Fritekst
<i>Vann og avløp</i>	
	Avløp felles
	Overvannsledning
	Spillvannsledning
	Vannledning
	Brannkum
	Grenpunkt
	Kum
	Kran
	Sluk
	Stengeventil
	Utslipp
	Trasepunktledning

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjørt: 27.01.26

Side 1 av 2

Borettslaget Smedasundet 19-20

Vår ref.: 2164/12

Fødselsdato eier: 26.06.1983

Smedasundet 19 B

Type: Frittstående borettslag

5529 HAUGESUND

Eiere: Catho Spissøy

Organisasjonsnr: 891 961 022

Andelsnr: 12

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 16 418

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:

Fellesutgifter

3 767

Avdrag

6 212

Kapitalkostnader, renter

6 177

Tilleggsytelser:

Kabel TV

262

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 1 635 225

Gjeld siste årsoppg.: 1 641 373

Klient ajourf. lån: 99 719 453,22

Klient gj. s. årsoppg.: 52 586 913

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 00000012056, DnB NOR ASA

Seriellån, 12 terminer per år.

Rentesats per 27.01.2026: 4.29% pa.

Antall terminer til innfrielse: 266

Saldo per 27.01.2026: 52 389 955

Andel av saldo: 1 635 226

Første termin/første avdrag: 01.06.2023 (siste termin 01.03.2048)

Innfrielsesdato 28.02.2048

Det finnes IN ordning i borettslaget

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Rolf Erik Svanberg

Adresse: Smedasundet 19A

Postnr/-sted: 5529 HAUGESUND

Telefon: Mob.: 91390407

E-post: smedasundet19-20@heihaubo.no

6: Ligning - 2025

Annen formue: 34 161

Gjeld: 1 641 373

Andre inntekter: 37

Utgifter: 81 092

7: Pålydende

Pålydende: 5 000

Opprinnelig innskudd: 558 000

Andelsnr: 12

Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2007

Gårds/bruksnr: 35/1660

Bygningstype: Lavblokk

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Polisenr: SP588398

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstilt: 01.01.2008

Første innflytting: 01.01.2008

SSBnr: H0201

Etasje: 2

Oppvarmingstype: Elektrisitet

Heis: Ja

Parkeringstype: Se under fasiliteter (28)

Systemlås: Nei

Antall rom:

Husdyrhold: Se husordensregler

Oppr. antall rom:

Livsløp standard: Nei

Kategori: 89 m2

PROAKTIV.NO

107

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjørt: 27.01.26

Side 2 av 2

Borettslaget Smedasundet 19-20	Vår ref.:	2164/12	Fødselsdato eier:	26.06.1983
Smedasundet 19 B	Type:	Frittstående borettslag		
5529 HAUGESUND	Eiere:	Catho Spissøy		
Organisasjonsnr: 891 961 022				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

- Kollektivt tilknyttet Haugaland Kraft med Altibox
- Borettslaget har HMS-løsningen VestboHMS
- Borettslaget har vedlikeholdssystemet VestboVLP
- Informasjon om parkering er spesifisert på hver enhet under fasiliteter
- Parkeringsplass nr. 28
- Bod nr. 2-4

Annen informasjon:

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

Sted: Dato:

Catho Spissøy
Andelseiers underskrift

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Smedasundet 19-20 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.

Vedtak:

1.1. Fremmøte: Registrering av antall fremmøtte og fullmakter.
Vedtak: Antall fremmøtte 19 hvorav 19 med stemmerett og ingen fullmakt som tilsammen blir 19 stemmer.

1.2. Valg av møteleder og sekretær.
Møteleder: Evelyn Røyland
Sekretær: Evelyn Røyland

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: Rolf Erik Svanberg

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.

Vedtak:

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 19
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 19

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 Borettslaget Smedasundet 19-20

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Evelyn Røyland (sign.)	11.11.2025
Protokollvitne	Rolf Erik Svanberg (sign.)	11.11.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Smedasundet 19-20 onsdag 23.04.2025 kl. 17:00 - Quality hotell Maritim, Åsbygt. 3 (møterom Rennesøy).

1. Konstituering

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

Vedtak:

1.1 Fremmøte:
5 fremmøtte hvorav 4 med stemmerett samt 1 fullmakt som til sammen blir 5 stemmer. I tillegg møtte Eli S. Severinsen fra Vestbo.

1.2 Valg av møteleder og sekretær: Eli S. Severinsen

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

1.4 Valg av protokollvitne:Agnes-Johanne Haaland

2. Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsoppgjør og revisjonsberetning

Vedtak:

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

4. Godtgjørelse til styret og revisor

Godtgjørelse vedtas på bakgrunn av styrearbeid utført det siste året.

Styret foreslår at honorarsatser videreføres:

- Styreleder kr. 25000,- + kr. 300,- pr. møte.
- Styremedlemmer kr. 2000,- + kr. 300,- pr. møte.
- Varamedlemmer kr 300,- pr møte

- Revisors godtgjørelse fastsettes etter regning.

Vedtak:

- Styreleder kr. 25000,- + kr. 300,- pr. møte.
- Styremedlemmer kr. 2000,- + kr. 300,- pr. møte.
- Varamedlemmer kr 300,- pr møte

- Revisors godtgjørelse fastsettes etter regning.

5. Saker til behandling

5.1 Endring av Bo- og Husordensregler

Vedlagt følger Bo- og Husordensregler med forslag til endring:

Tillegg til punkt 6 samt søknadsskjema for varmepumpe som vedlegg

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

Protokolltilførsel: Styret ble bedt om å sjekke at riktig skjema blir henvist til i søknadsskjemaet.

6. Valg

Tre styremedlemmer for 2 år
To varamedlemmer for 1 år
Valgkomite

Valgkomiteen har bestått av Tor Kjell Bergjord, Tore Helgaland og Svanhild Nøss Haugland.

Valgkomiteens innstilling:

- Styreleder (ikke på valg, på valg i 2026): Rolf Erik Svanberg
- Styremedlem (ikke på valg, på valg i 2026):: Johannes Haga
- Styremedlem for 2 år: John Bendik Håstø
- Styremedlem for 2 år: Agnes Johanne Haaland
- Styremedlem for 2 år: Åge Iversen
- Varamedlem for 1 år: Tone Irene Andersen
- Varamedlem (velges for 1 år): Jan Åge Fylkesnes

Valgkomiteen er blitt forespurt om å ta gjenvalg og det har valgkomiteen takket ja til.

Forslag valgkomité: Svanhild Nøss Haugland, Tore Helgaland og Tor-Kjell Bergjord

Vedtak:

Etter valg av nye styremedlemmer består komplett styre av:

- Styreleder (ikke på valg, på valg i 2026): Rolf Erik Svanberg
- Styremedlem (ikke på valg, på valg i 2026):: Johannes Haga
- Styremedlem for 2 år: John Bendik Håstø
- Styremedlem for 2 år: Agnes Johanne Haaland
- Styremedlem for 2 år: Åge Iversen
- Varamedlem for 1 år: Tone Irene Andersen
- Varamedlem for 1 år: Jan Åge Fylkesnes

Valgkomite: Svanhild Nøss Haugland, Tore Helgaland og Tor-Kjell Bergjord

Møtet ble hevet kl 17.20. Alle vedtak var enstemmige når ikke annet fremkommer.

Protokoll for Borettslaget Smedasundet 19-20

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Eli Spartveit Severinsen (sign.)	24.04.2025
Protokollvitne	Agnes-Johanne Haaland (sign.)	24.04.2025

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

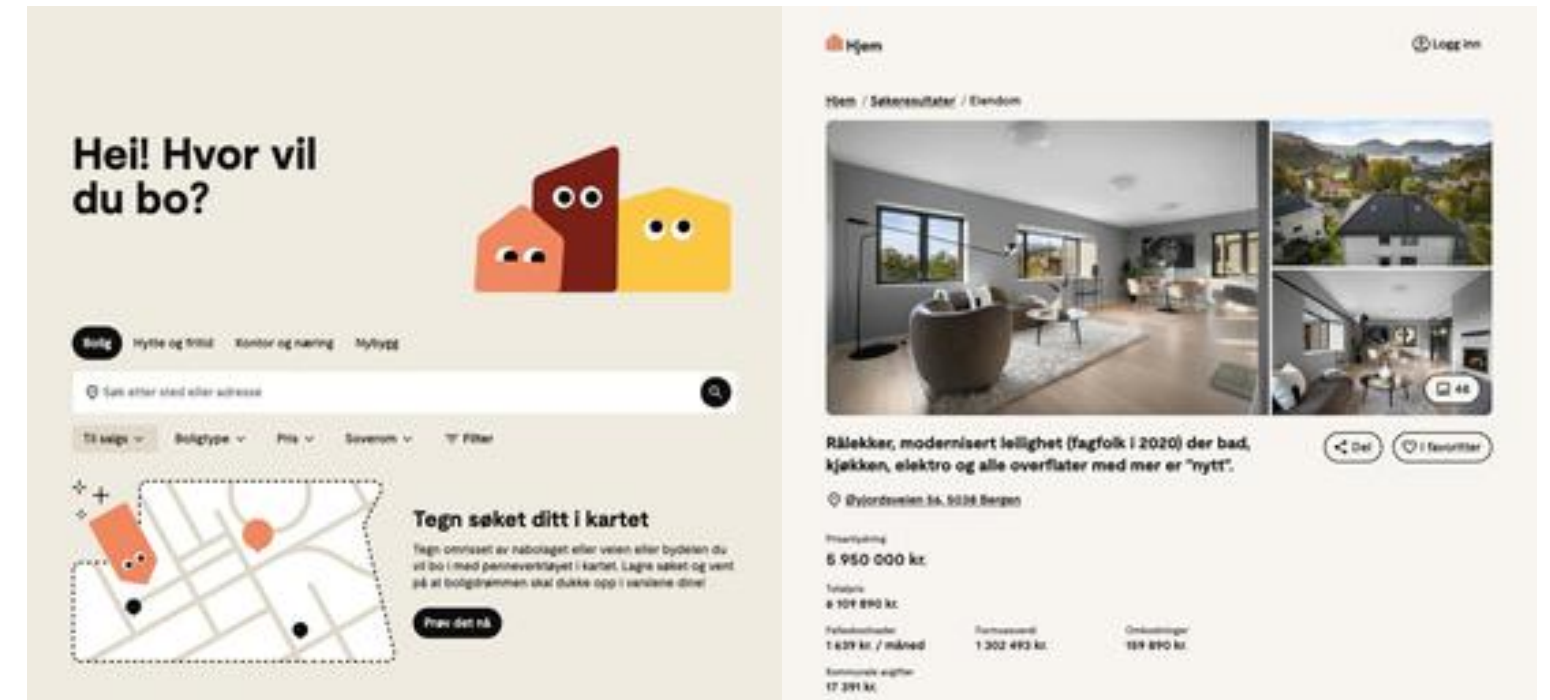
Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.



Hjem.no

Hjem.no er en markeds plass kun for bolig og eiendom. Laget av meglerbransjen, for en bedre og enklere opplevelse for alle.



Derfor anbefaler vi annonsering på hjem.no

En langt mer moderne måte å vise annonser på, med smartere datakraft som sørger for at annonsen blir funnet av flere interessenter.

Måten boligannonsen er bygget på gir økt interesse og lenger tidsbruk inne på annonsen.

Kartløsningen har funksjoner som gjør at en bolig kan bli oppdaget av langt flere kjøpere.

Markedsføring med økt effekt og økt sannsynlighet for flere visningspåmeldinger og mulige budgivere.



For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Smedasundet 19B, 5529 HAUGESUND. Gnr. 35, bnr. 1660, i HAUGESUND kommune, oppdragsnr.: 1240260009
Megler: Trude Lund Madtsen, mobil: 95960545, e-post: trude@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyerse og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



proaktiv.no



Trude Lund Madtsen
Fagansvarlig / Partner /
Eiendomsmegler
959 60 545
trude@proaktiv.no

PROAKTIV

HAUGESUND BOLIG OG PROSJEKTMEGLING AS
Postboks 635, 5502 Haugesund, haugesund@proaktiv.no