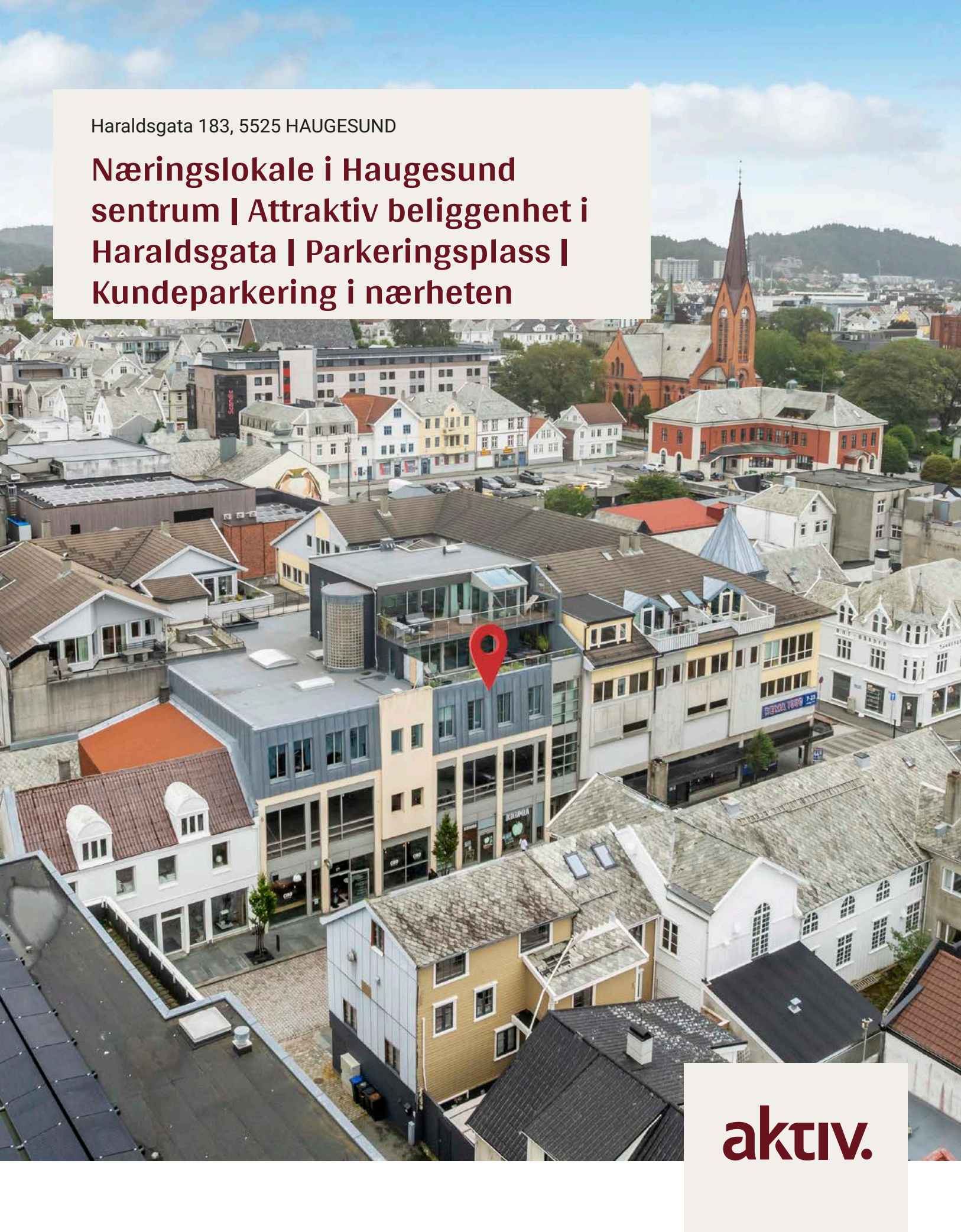


Haraldsgata 183, 5525 HAUGESUND

**Næringslokale i Haugesund
sentrum | Attraktiv beliggenhet i
Haraldsgata | Parkeringsplass |
Kundeparkering i nærheten**



aktiv.



Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler

Lars Erik Sørgård

Mobil 401 00 736

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

Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Haraldsgata 117, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 500 000,-
Total ink omk.: Kr 3 500 000,-
Felleskostn.: Kr 7 144,-
Selger: Karin Holmgard

Salgsobjekt: Forretning/butikk
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2005
BRA-i/BRA Total
Tomtstr.: 453.9 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 40, bnr. 337
Gnr. 40, bnr. 337
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1509250042

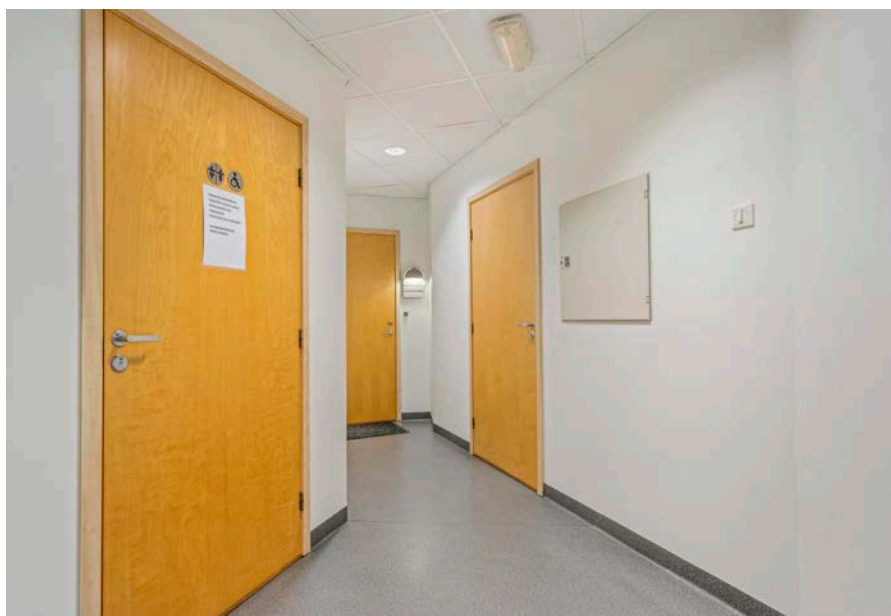
Næringslokale i Haugesund sentrum | Attraktiv beliggenhet i Haraldsgata |

Velkommen til Haraldsgata 183 - presentert av eiendomsmegler Lars Erik Sørgård i v/Aktiv eiendomsmegling!

I et levende næringsmiljø i Haugesund sentrum finner du dette attraktive næringslokalet. Med beliggenhet i Haraldsgata får du både høy synlighet og enkel tilgang, samtidig som du blir en del av et aktivt miljø med dagligvare, kafé, restaurant og flere etablerte bedrifter i nærheten. Dette gir mange potensielle kunder og samarbeidspartnere. Lokalet ligger i et moderne bygg med gode fasiliteter, og planløsningen byr på stor fleksibilitet. Her kan du tilpasse lokalene etter bedriftens behov. Det er tilhørende parkeringsplass i felles garasjeanlegg samt enkel tilgang på parkering for kunder i bygget og like utenfor (kundeparkering og offentlig parkering etter gjeldene bestemmelser).

Med sentral beliggenhet, enkel adkomst og gode parkeringsmuligheter ligger alt til rette for å skape en attraktiv virksomhet.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	41
Tilstandsrapport	43
Nabolagsprofil	59
Budskjema	123

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Arealbeskrivelse

Bruksareal BRA-I
3. etasje: 127 kvm

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det er felles inngang, gang, toalettrom og bøttekott som til sammen måler 22m² i følge tegning.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Tegninger er brukt til arealutmåling av seksjonen da denne er komplisert og nøyaktig måle med tradisjonelt utstyr. Arealer for felles områder er ikke medtatt i denne rapport, men de nevnes.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

453.9 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt hovedsakelig bebygget. Deler av tomten er gateareal.

Arealet er hentet fra eiendomskart levert av Haugesund kommune.

Beliggenhet

Bygget ligger sentralt i Haugesund sentrum, med alle byens fasiliteter i umiddelbar nærhet. Området er preget av en blanding av næringsbygg og boliger, noe som gir en levende atmosfære uten å være utsatt for sentrums mest intense støy.

Eiendommen har enkel adkomst med busstopp rett utenfor, og det er både

gateparkering og parkeringshus i samme bygg. I bygget finner man også fasiliteter som dagligvarebutikk, kafè og restaurant.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et området hovedsakelig bestående av bolig- og forretningsbygg.

Bygningssakkyndig

Tom Erik Tørring

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fra tilstandsrapport:

Bygget er i all hovedsak oppført i betong. Dette gjelder også for etasjeskiller.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport fra takstmann for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

Lokalet ligger i byggets 3. etasje, og inneholder:

Gang, toalettrom, venterom/resepsjon, arkivrom/gang, lager/disponibelt rom, kjøkken, fire kontorer og teknisk rom.

Det er felles inngang, gang, toalettrom og bøttekott.

Standard

Utdrag fra takstrapport:

Kombinasjonsbygg oppført i 2005.

Bygget er i all hovedsak oppført i betong. Dette gjelder også for etasjeskiller.

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

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

Se ellers kommentarer og begrunnelser fra takstmann under enkeltpunkter senere i rapport. Denne rapporten MÅ leses i sin helhet.

Utvendig: Vinduer i metall-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Ytterdører i god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år. Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan for fellesdeler av bygget.

Innvendig: Det er belegg på gulv. Malte overflater/plater på vegger. Systemhimling. Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater som utsettes for slitasje. Etasjeskiller i betong. Radongasser har ingen relevans da boligen ligger 3 etasjer over bakkenivå. Innvendige dører i god utførelse. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Enkelte bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som utsettes for daglig slitasje. Det er oppdaget sprekker over dør ved inngang ved toalettrom.

Kjøkken:

Overflater og innredning fremstår med normal slitasje og er i generelt god stand. Noe bruksmerker og slitasje må påregnes på overflater som utsettes for slitasje. Bygget er ventilert via anlegg felles for bygget.

Spesialrom:

Toalettrom gang - Det er belegg på gulv. Malte overflater/plater på vegger og systemhimling. Det er installert vegghengt vask med blander og vegghengt toalett. Rommet er ventilert via sentralt anlegg i bygget.

Det som er betegnet som lager/disponibelt rom har blykledde vegger og kan dermed brukes som røntgenrom.

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

Forhold som har fått TG2:

- Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Andre innvendige forhold: Det er registrert sprekker ved dør/vegg ved inngang til seksjonen ved toalettrom.
- Overflater og konstruksjon: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Elektrisk anlegg.

Forhold som har fått TG3:

- TG3 er ikke gitt.

Se forøvrig kommentarer og begrunnelser i fullstendig tilstandsrapport.

Parkering

Tilhørende parkeringsplass i felles garasjeanlegg (1/14 av snr. 2). Parkering nr. 3, i følge styreleder.

Forsikringsselskap

Frende. Polisenr 736665.

Diverse

Det er nylig avholdt årsmøte i sameiet, hvor sentrale forhold med potensiell betydning for eiendommen er blitt gjennomgått. Nedenfor følger et utdrag av noen av punktene. For ytterligere informasjon henvises det til vedlagte vedtekter og årsmøtereferat."

Det er enighet om at ventilasjonsanlegget tilhørende Sameiet H183 skal skiftes innen våren 2026 da det stadig er feil og mangler, og høye kostnader på reparasjon. Sameiebrøk ventilasjon: 131/682 (19,2%).

Det er også enighet i sameiet Haraldsgata 183 om at heisen ønskes skiftet ut på sikt. Det er innhentet et tilbud på ny heis, men ikke tatt stilling til det ennå. Dette er også en sak begge sameier må enes om. Sameiet Haraldsgata 183 vil ha ca 1/3 av kostnaden for montering av ny heis. Videre har denne seksjonen en sameiebrøk for heis på 131/1283 (10,2%).

Sameiebrøken er variabel: 131/1283 gjelder når utgiftene fordeles på alle sameiere, når det gjelder ventilasjon er den 131/682, renovasjon 131/335.

Det er kommet forslag om å gjøre en vedtektsendring i Sameievedtektenes pkt. 3: Under det eksisterende punktet skal det legges til følgende: "Hver seksjon har ansvar for vedlikehold av egne vinduer og ytterdører. Seksjon 6; boligseksjonen, har i tillegg ansvar for vedlikehold og fornying av boligens glassbyggstein." Det er flertall for denne vedtektsendringen, og medfører derfor at den kan gjennomføres.

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

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Bygget er ventilert via sentralt anlegg på bygget. Dette anlegget er ikke kontrollert av takstmann. Anlegget har også ukjent plassering.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 500 000

Kommunale avgifter

Kr 21 335

Kommunale avgifter år

2024

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer: Felles forsikring, renovasjon, vedlikehold/drift ventilasjon, serviceavtale heis, trappevask fellesareal, samt avsetning til generell fremtidig vedlikehold etc.

Sameiebrøken er variabel: 131/1283 gjelder når utgiftene fordeles på alle sameiere, når det gjelder ventilasjon er den 131/682, renovasjon 131/335.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 144

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Haraldsgata 183

Organisasjonsnummer

912585522

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 40, bruksnummer 337, seksjonsnummer 4 i Haugesund kommune. Gårdsnummer 40, bruksnummer 337, seksjonsnummer 2 i Haugesund kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

2005/3048-1/46 29.06.2005

BEST. OM ADKOMSTRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1106 GNR: 40 BNR: 333 FNR: 0
SNR: 2

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1106 GNR: 40 BNR: 333 FNR: 0
SNR: 3

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1106 GNR: 40 BNR: 333 FNR: 0
SNR: 4

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1106 GNR: 40 BNR: 333 FNR: 0
SNR: 5

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1106 GNR: 40 BNR: 333 FNR: 0
SNR: 6

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1106 GNR: 40 BNR: 333 FNR: 0
SNR: 7

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1106 GNR: 40 BNR: 333 FNR: 0
SNR: 8

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1106 GNR: 40 BNR: 333 FNR: 0
SNR: 9

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1106 GNR: 40 BNR: 333 FNR: 0
SNR: 10

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1106 GNR: 40 BNR: 333 FNR: 0
SNR: 12

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1106 GNR: 40 BNR: 333 FNR: 0

SNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1106 GNR: 40 BNR: 333 FNR: 0
SNR: 14
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1106 GNR: 40 BNR: 337

2005/3046-1/46 29.06.2005
BEST OM GARASJE/PARKERING
Rettighet hefter i: KNR: 1106 GNR: 40 BNR: 333 FNR:
0 SNR: 11
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1106 GNR: 40 BNR: 337

2005/3047-1/46 29.06.2005
BEST. OM ADKOMSTRETT
Rettighet hefter i: KNR: 1106 GNR: 40 BNR: 333 FNR:
0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 1106 GNR: 40 BNR: 333 FNR:
0 SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 1106 GNR: 40 BNR: 333 FNR:
0 SNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 1106 GNR: 40 BNR: 333 FNR:
0 SNR: 4
Rettighet hefter i: KNR: 1106 GNR: 40 BNR: 333 FNR:
0 SNR: 5
Rettighet hefter i: KNR: 1106 GNR: 40 BNR: 333 FNR:
0 SNR: 6
Rettighet hefter i: KNR: 1106 GNR: 40 BNR: 333 FNR:
0 SNR: 7
Rettighet hefter i: KNR: 1106 GNR: 40 BNR: 333 FNR:
0 SNR: 8
Rettighet hefter i: KNR: 1106 GNR: 40 BNR: 333 FNR:
0 SNR: 9
Rettighet hefter i: KNR: 1106 GNR: 40 BNR: 333 FNR:
0 SNR: 10
Rettighet hefter i: KNR: 1106 GNR: 40 BNR: 333 FNR:
0 SNR: 12
Rettighet hefter i: KNR: 1106 GNR: 40 BNR: 333 FNR:
0 SNR: 13
Rettighet hefter i: KNR: 1106 GNR: 40 BNR: 333 FNR:
0 SNR: 14
Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1106 GNR: 40 BNR: 337

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i vedlagte servitutter i salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for riving og nybygg, datert 14.12.2007.

At en ferdigattest foreligger betyr ikke nødvendigvis at arbeider som er utført på eiendommen i senere tid er godkjent eller byggemeldt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

14.12.2007.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i hensynssone 1 sentrumskjernen. Bygningen er registrert med høy bevaringsverdi. Alle arbeider på fasade og takflater skal avklares med byantikvar.

Eiendommen er omfattet av følgende planer:

Kommuneplaner:

Kommunedelplan for Haugesund sentrum 2022 Id RL1700

Delareal: 454 m2 Bevaring kulturmiljø KPHensynsonenavn: H570_1

Delareal: 454 m2 Brann-/eksplosjonsfare KPHensynsonenavn: H350_4

Delareal: 67 m2 Veg, Nåværende

Delareal: 387 m2 Sentrumsformål, Nåværende

Kommuneplaner under arbeid:

Kommuneplanens arealdel 2023-2033

Status: Planforslag

Kopi av kart og bestemmelser kan sees hos megler.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, tilstandsrapport/takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes.

Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel:

- dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller
 - dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8.
- Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

Når det gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, tilstandsrapport/takst etc.), og som er vedlagt salgsoppgaven og kontrakt eller fremlagt av selger i forbindelse med transaksjonen, så er selger ukjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at selger bare svarer for eventuelle feil som selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

Avhendingslova § 4-19 fravikes. Risikoen for eventuelt skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

88 850 (Omkostninger totalt)

3 588 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller

blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

Beregnet provisjon basert på prisantydning (Kr. 3 500 000,-) er Kr. 87 500,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke: Fotograf, kommunale opplysninger, markedspakke, oppgjørshonorar, elektronisk signering, tilretteleggingsgebyr og visning per stk.

Totalt Kr. 165.380,-

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

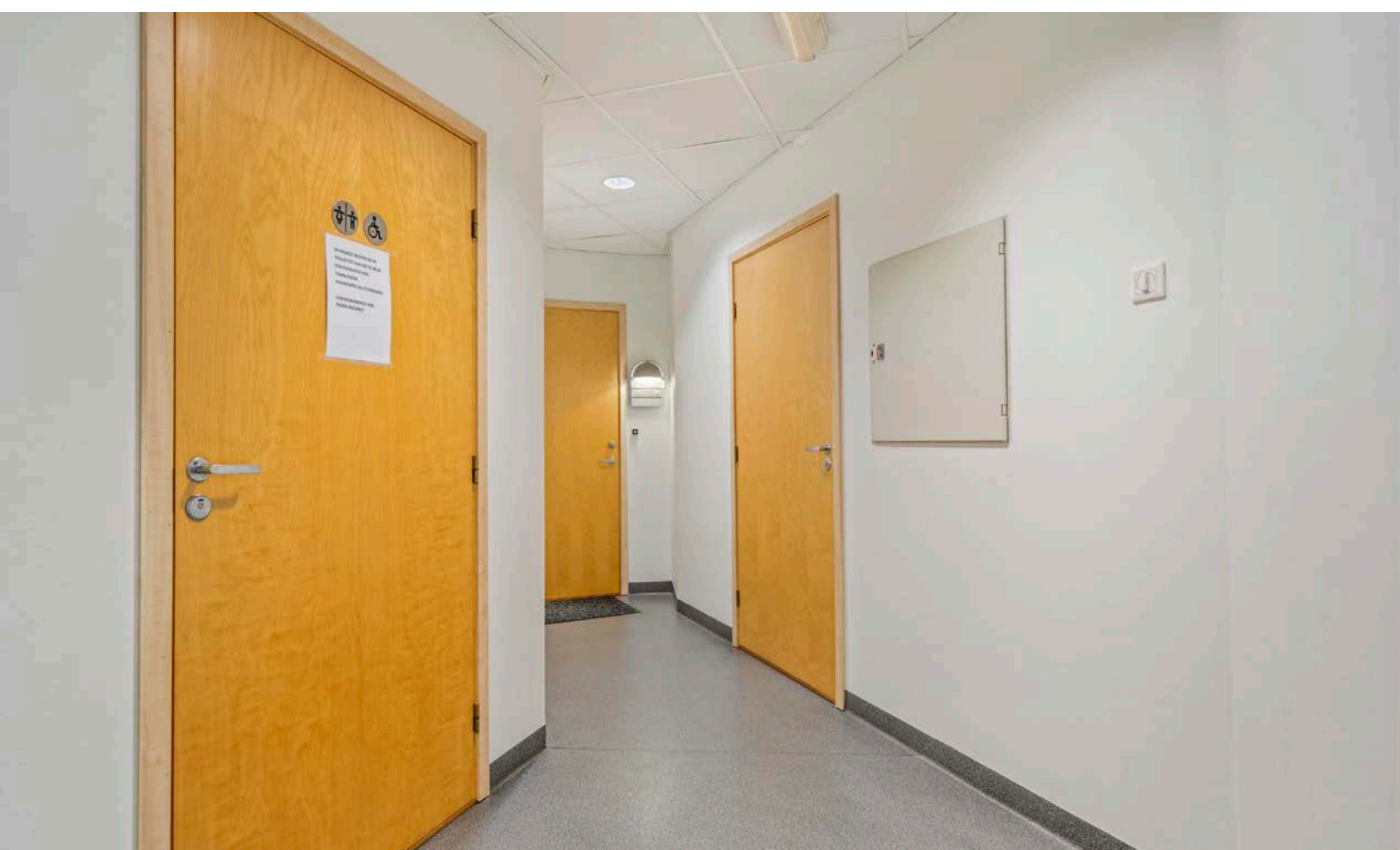
Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402
Haraldsgata 117, 5527 Haugesund

Salgsoppgavedato

23.09.2025









ALLE som bruker
bottikkøttet må sørge for å
holde det rent og ryddig etter
seg.

Stuken skal renses for lo og
skitt, vasken skal rengjøres
med Jif eller annen såpe og
galvett skal vaskes.

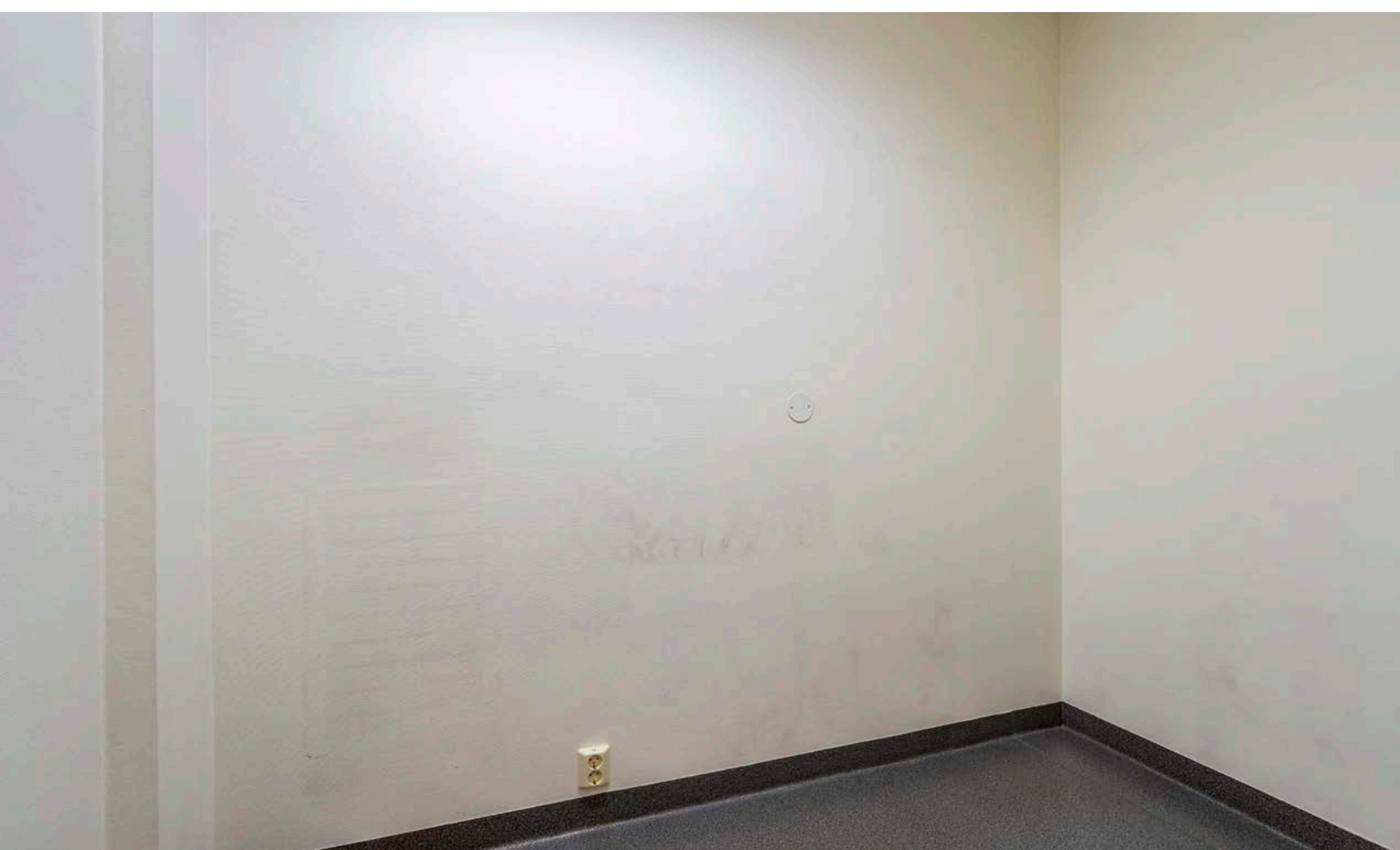
Hver enkelt bruker har selv
ansvar for dette, ellers vil
rommet bli avstengt.













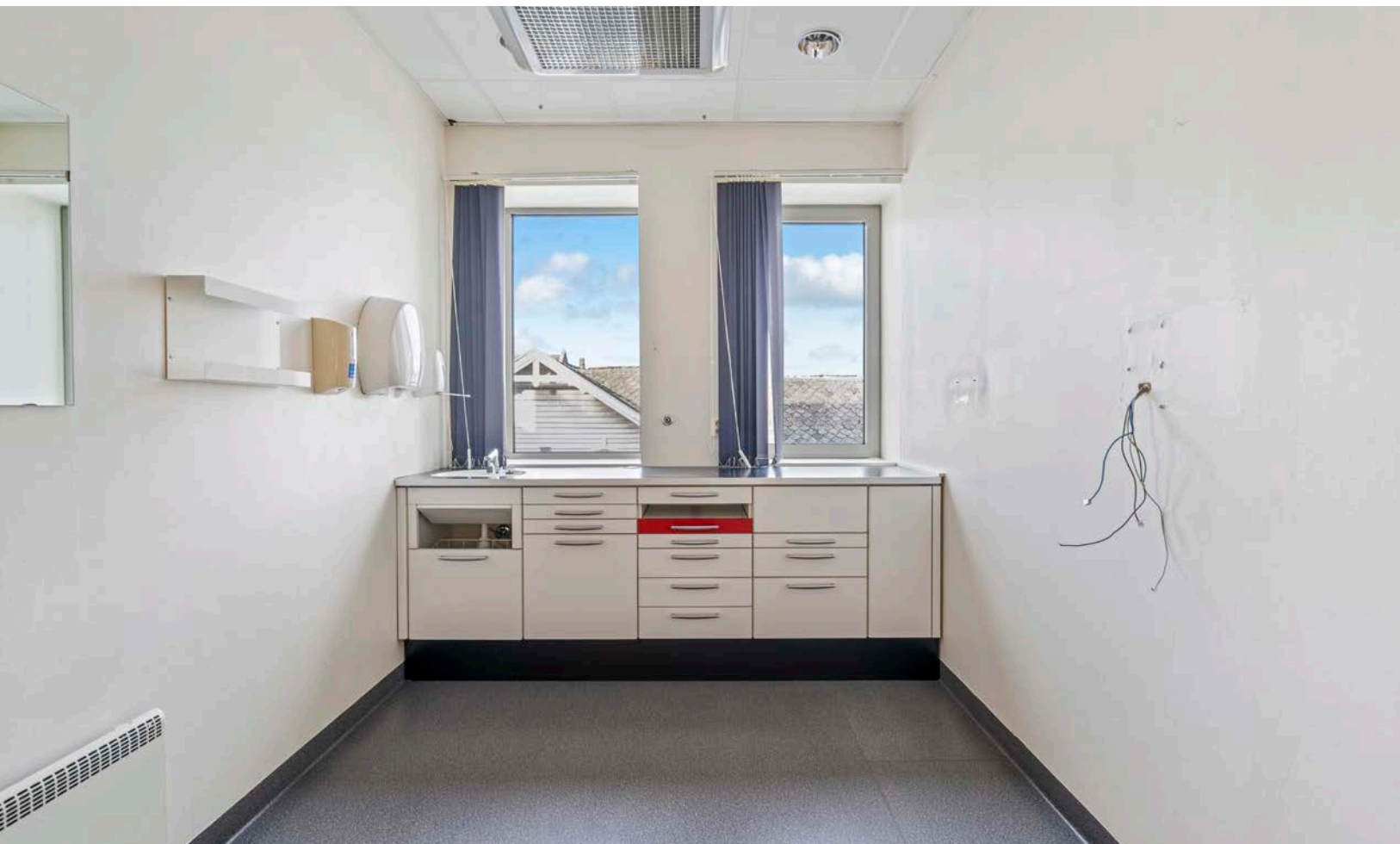










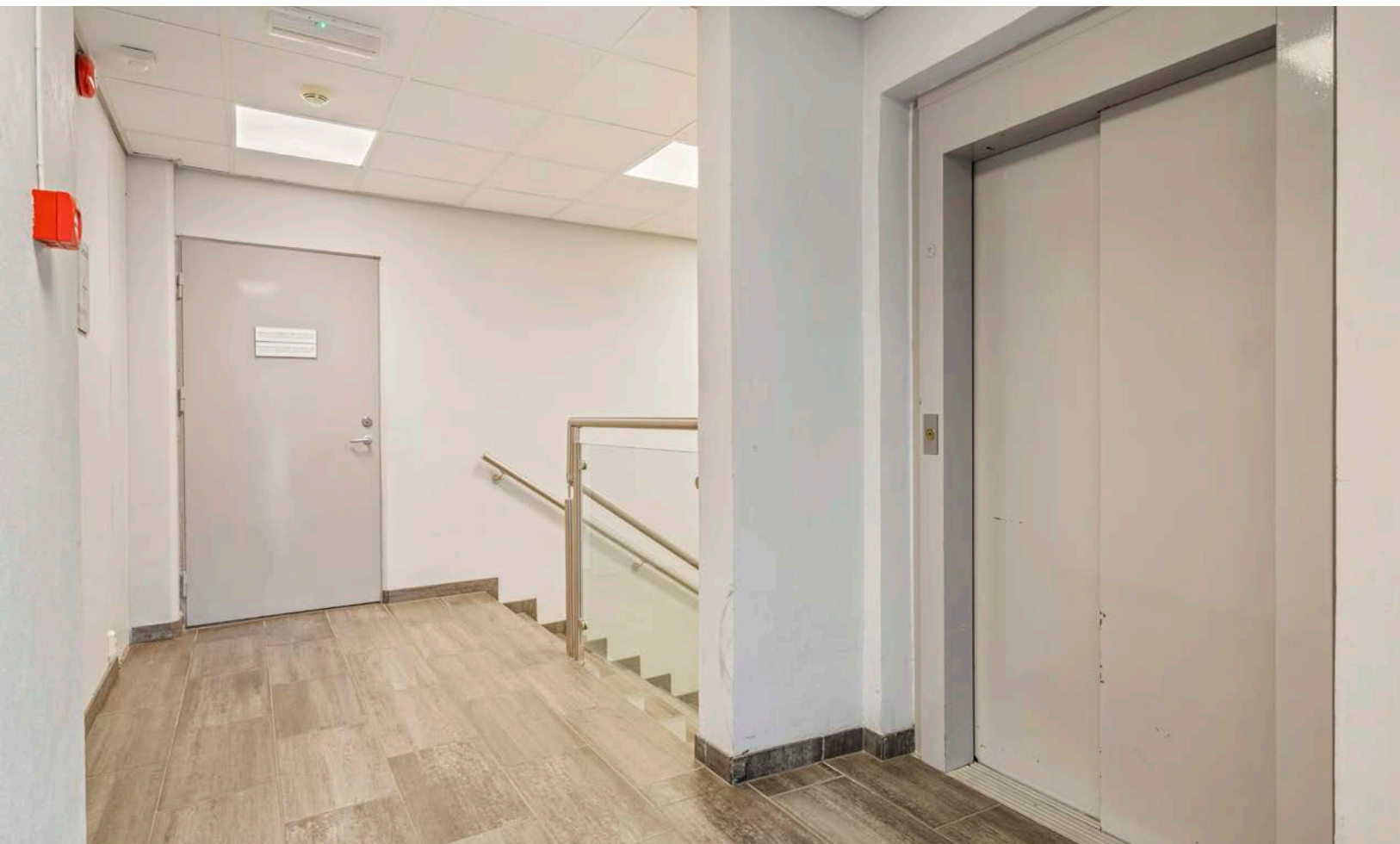


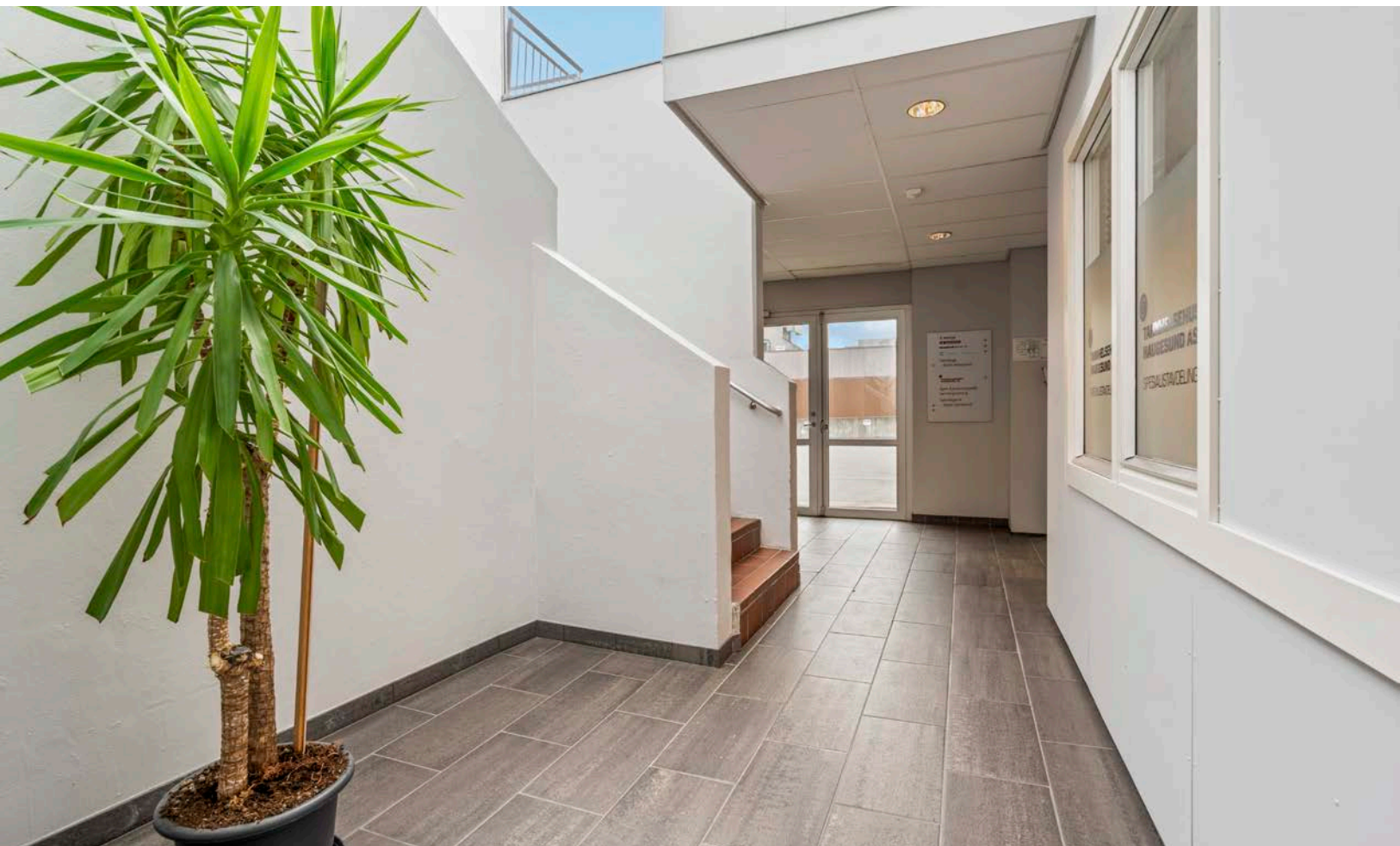


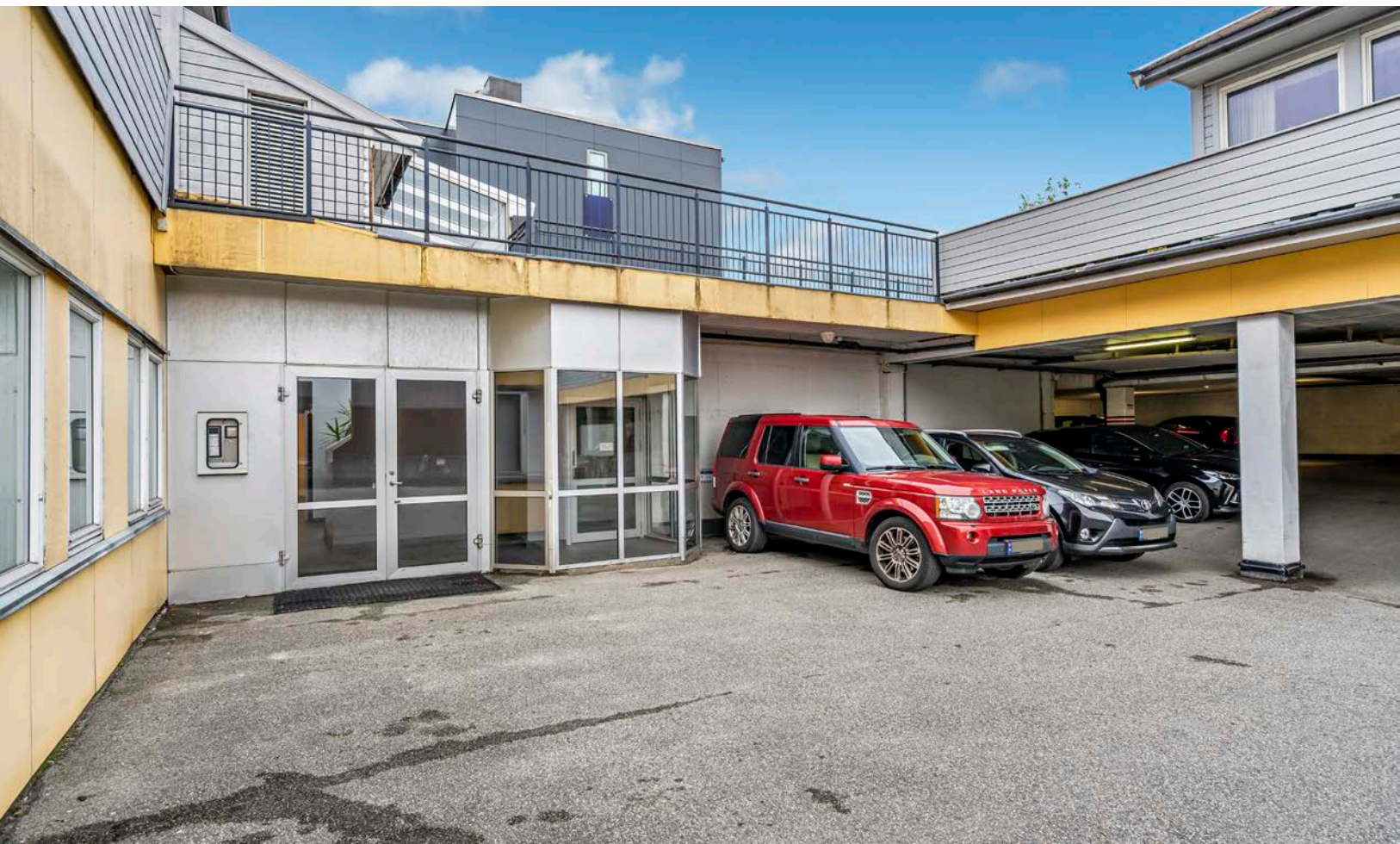


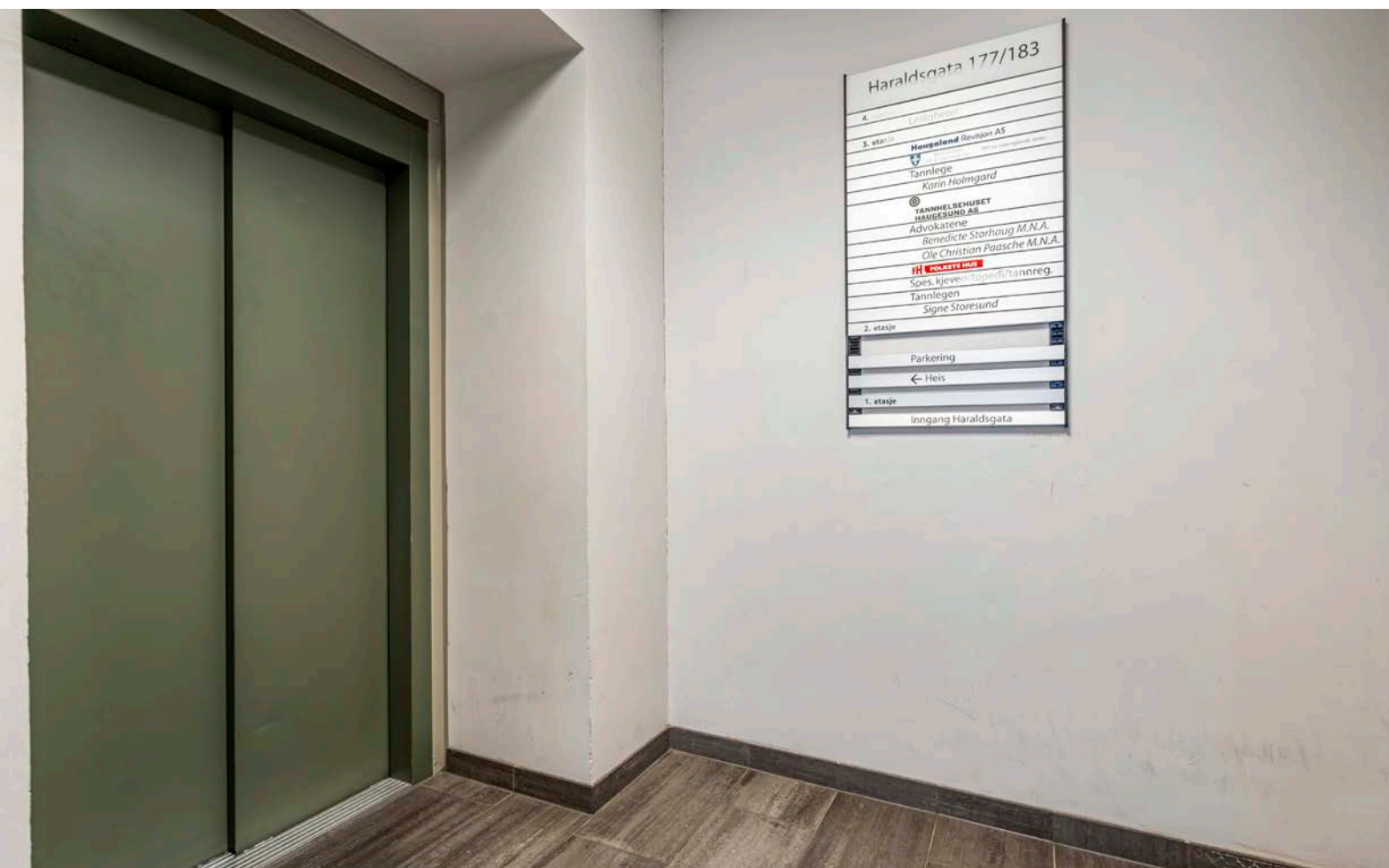




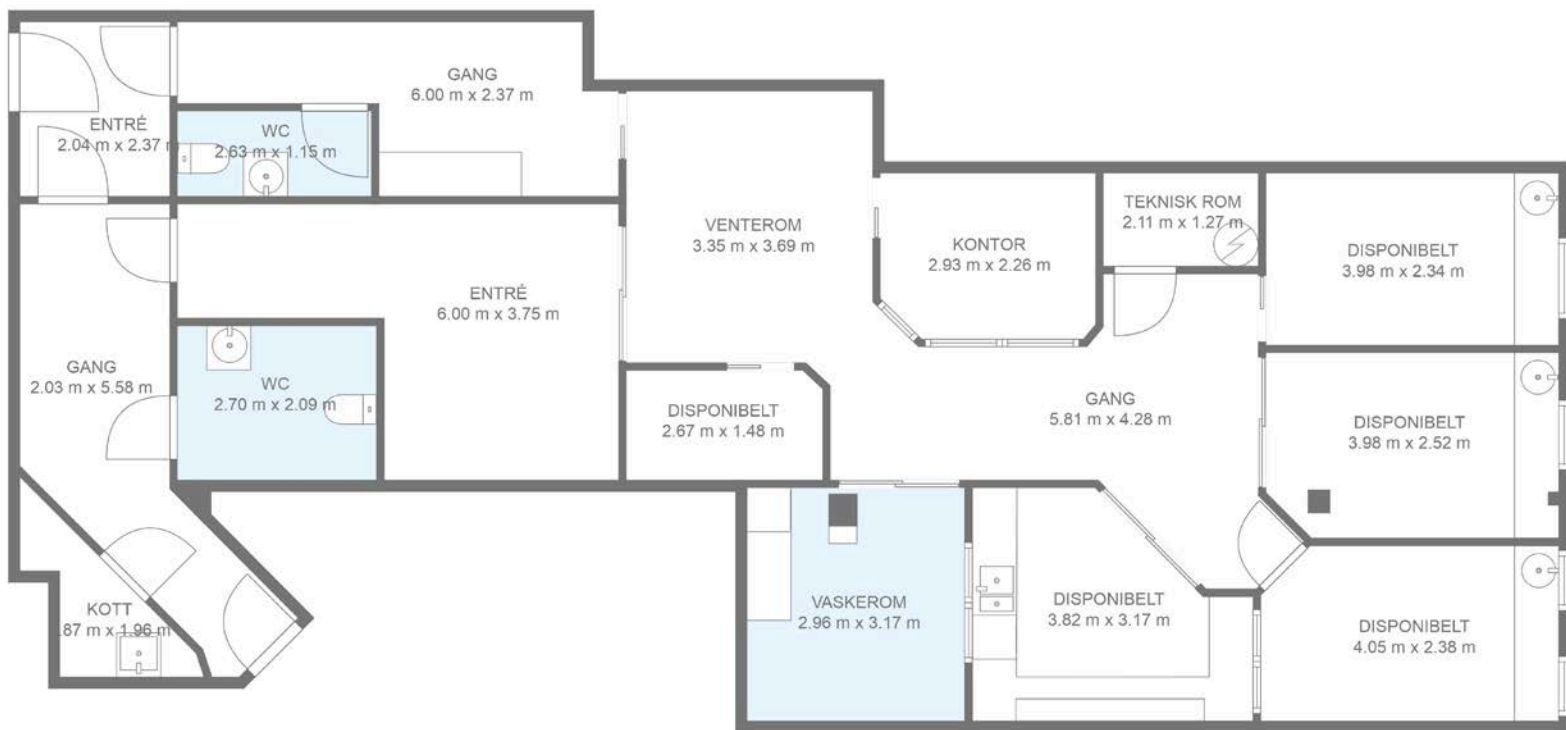




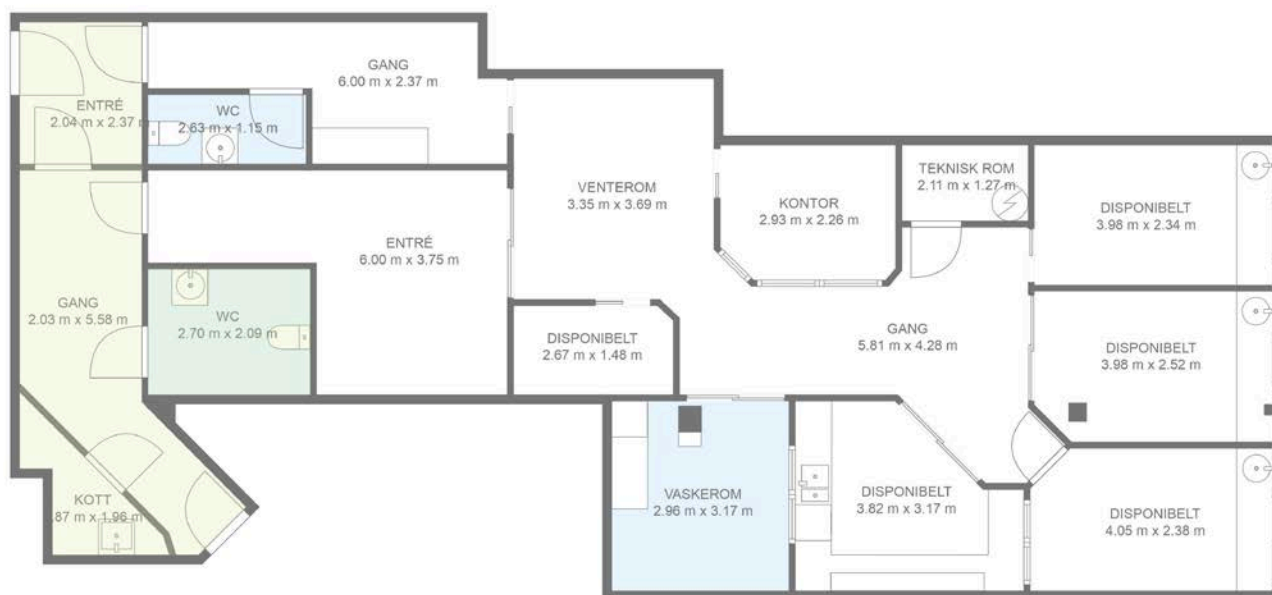








Plantegning



BRA: 135 m²
1. ETASJE: 135 m²
S-ROM: DISPONIBELT: 10 m², KOTT: 3 m², TEKNISK ROM: 3 m²
VEGGER: 11 m²

Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målt, og kan inneholde feil.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Næringsbygg



Haraldsgata 181, 5525 HAUGESUND



HAUGESUND kommune



gnr. 40, bnr. 337, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m² BRA-i: 127 m²



Befaringsdato: 08.09.2025

Rapportdato: 11.09.2025

Oppdragsnr.: 20474-3041

Referansenummer: BV1950

Autorisert foretak: TM Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Erik Tørring

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

TM Taksering AS

TM Taksering AS er et takseringsforetak med base i sentrum av Haugesund.

TM Taksering AS er etablert i 2017 og er tilsluttet Norsk Takst.

Undertegnede er for tiden eneste ansatt takstmann og er også eier og driver.

Jeg har hatt godkjenninger for tilstandsrapportering/boligsalgsrapportering siden 2003, da jeg var tilsluttet NTRF(Norges tilstandsrapport forbund).

Jeg har også godkjenninger innen skade/skjønn og næringseiendom. Vi besitter også våtromssertifikat utstedt av Fagrådet for våtrom. Gjennom bred erfaring og også systematisk videreutdanning for å øke kompetansen kan kunder og oppdragsgivere være trygg på at det blir levert et kvalitetsprodukt innenfor gitte frister.



Rapportansvarlig

Tom Erik Tørring

Uavhengig Takstingeniør

tomerik@tmtaksering.no

476 75 131



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Kombinasjonsbygg oppført i 2005.

Bygget er i all hovedsak oppført i betong. Dette gjelder også for etasjeskiller.

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

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

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

Denne rapporten MÅ leses i sin helhet.

Næringsbygg - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer i metall-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Ytterdører i god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan for fellesdeler av bygget.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er belegg på gulv. Malte overflater/plater på vegger. Systemhimling.

Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater som utsettes for slitasje.

Etasjeskiller i betong.

Radongasser har ingen relevans da boligen ligger 3 etasjer over bakkenivå.

Innvendige dører i god utførelse. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

Enkelte bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som utsettes for daglig slitasje.

Det er oppdaget sprekker over dør ved inngang ved toalettrom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Overflater og innredning fremstår med normal slitasje og er i generelt god stand. Noe bruksmerker og slitasje må påregnes på overflater som utsettes for slitasje.

Bygget er ventilert via anlegg felles for bygget.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom gang - Det er belegg på gulv. Malte overflater/plater på vegger og systemhimling.

Det er installert vegghengt vask med blander og vegghengt toalett.

Rommet er ventilert via sentralt anlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i bygget er ikke kontrollert utover det som er synlig i rom. Fordelere for tappevann er plassert på vegg i teknisk rom ved bereder.

Tilgjengelige avløpsrør er i plast.

Bygget er ventilert via sentralt anlegg på bygget. Dette anlegget er

ikke kontrollert av meg. Anlegget har også ukjent plassering.

Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.

Automatsikringer og AMS strømmåler. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.

Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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. Brannvarslere og slukke apparat. Boliger oppført iht. eldre regelverk enn TEK-10, hadde ikke krav til røykvarslere tilknyttet strømforsyning. I disse boligene kan det benyttes batteridrevne røykvarslere. Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaringsdagen, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarslere i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen er bebygget.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

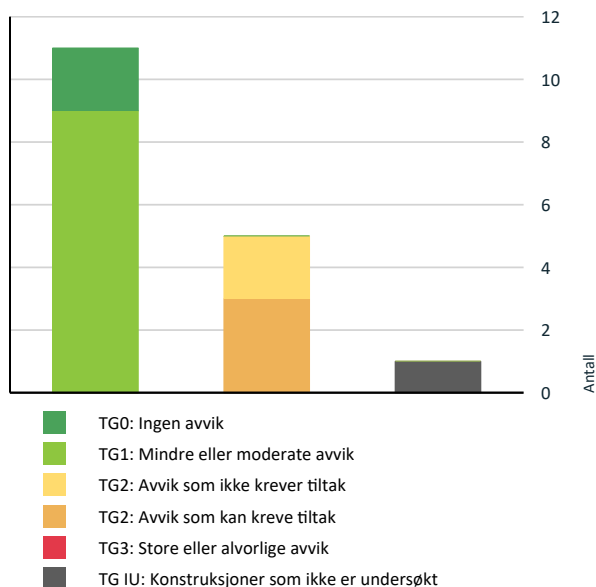
Næringsbygg

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

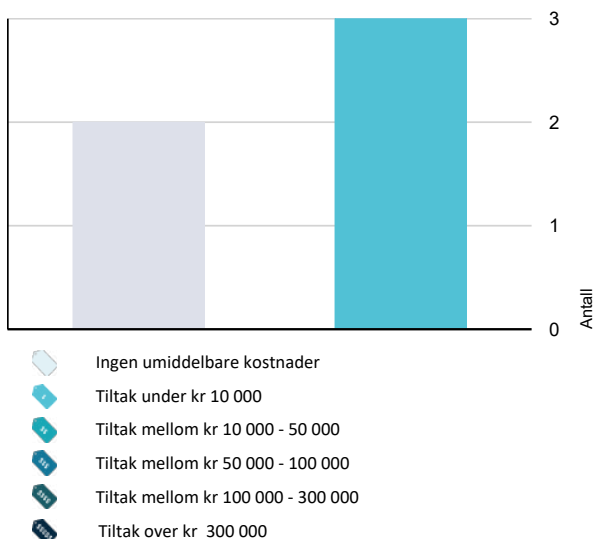
Det er avvik i forhold til innredning av seksjonen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Næringsbygg

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Spesialrom > 3. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

NÆRINGSBYGG

Byggeår
2005

Standard

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

Vedlikehold

Seksjonen fremstår som om den er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

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

! TG 1 Dører

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

! TG 2 Andre utvendige forhold

Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan for fellesdeler av bygget.

Vurdering av avvik:

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

Det er ukjent om dette eksisterer.

Konsekvens/tiltak

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

Avvik kan undersøkes ytterligere i sameiet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Det er belegg på gulv. Malte overflater/plater på vegger. Systemhimling. Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater som utsettes for slitasje.



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong.

! TG 0 Radon

Radongasser har ingen relevans da boligen ligger 3 etasjer over bakkenivå.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i god utførelse. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

Enkelte bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som utsettes for daglig slitasje.

Tilstandsrapport

TG 2 Andre innvendige forhold

Det er oppdaget sprekker over dør ved inngang ved toalettrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekker ved dør/vegg ved inngang til seksjonen ved toalettrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er anbefalt og undersøke dette ytterligere, eventuelt ta dette opp med styre ti sameiet for videre undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Overflater og innredning fremstår med normal slitasje og er i generelt god stand. Noe bruksmerker og slitasje må påregnes på overflater som utsettes for slitasje.



3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Bygget er ventilert via anlegg felles for bygget.

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom gang - Det er belegg på gulv. Malte overflater/plater på vegger og systemhimling.
Det er installert vegghengt vask med blander og vegghengt toalett.
Rommet er ventilert via sentralt anlegg i bygget.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke spalte under vegghengt toalett som skal synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Avvik har ingen umiddelbar konsekvens, men det er anbefalt og holde dette under oppsyn.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i bygget er ikke kontrollert utover det som er synlig i rom. Fordelelere for tappevann er plassert på vegg i teknisk rom ved bereder.

TG 1 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør er i plast.

TG IU Ventilasjon

Bygget er ventilert via sentralt anlegg på bygget. Dette anlegget er ikke kontrollert av meg. Anlegget har også ukjent plassering.

TG 2 Varmtvannstank

Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er anbefalt at beredere over 1500w tilkobles direkte via fast punkt eller vedlikeholdsbyrter. Bereder er over 20 år gammel som er normal levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Ingen umiddelbar konsekvens i forhold til utskifting om utstyret fungerer til sin hensikt. Skader kan for øvrig plutselig forekomme på eldre utstyr.

Det er anbefalt og koble bereder direkte.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer og AMS strømmåler. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.

Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2005

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det er anbefalt med el-kontroll om det ikke har vært utført dette siden anlegget var nytt. Kontroll baseres også på at det er ukjent om det finnes dokumentasjon på installasjonen.

Generell kommentar

Det anbefales generelt å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av eiendom.

Det lokale el-tilsyn er offentlig kontrollmyndighet på el-anlegget.

Merk at kost i dette avsnitt kun er dekkende for el-kontroll og ikke eventuelle avvik som måtte fremkomme på en el-kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TO 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Brannvarslere og slukke apparat. Boliger oppført iht. eldre regelverk enn TEK-10, hadde ikke krav til røykvarslere tilknyttet strømforsyning. I disse boligene kan det benyttes batteridrevne røykvarslere. Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaringsdagen, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

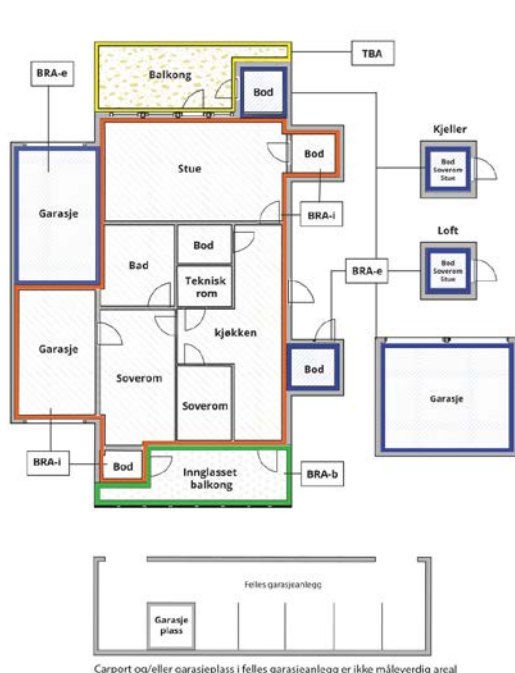
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Næringsbygg

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	127			127	
SUM	127				
SUM BRA	127				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Gang, Toalettrom, Venterom, Arkivrom, Lager, Kjøkken, Kontor, Kontor 2, Kontor 3, Resepsjon, Teknisk rom		

Kommentar

Tegninger er brukt til arealutmåling av seksjonen da denne er komplisert og nøyaktig måle med tradisjonelt utstyr. Arealer for felles områder er ikke medtatt i denne rapport, men de nevnes.

Det er felles inngang, gang, toalettrom og bøttekott som til sammen måler 22m² i følge tegning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er avvik i forhold til innredning av seksjonen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2025	Tom Erik Tørring	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	40	337		4	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Haraldsgata 181							
Hjemmelshaver							
Holmgard Karin							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger meget sentralt plassert like ved Bytunet i Haugesund sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Bebygget

Tinglyste/andre forhold

Det er felles inngang, gang, toalettrom og bøttekott som deles med annen seksjon.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 666 426	2005

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.09.2025		Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	09.09.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	09.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverket eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor 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."

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BV1950>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Nabolagsprofil

Haraldsgata 183

Lokal transport

 Bytunet Totalt 14 ulike linjer	1 min  0.1 km
 Edda kino Totalt 11 ulike linjer	1 min  0.1 km
 Haugesund bussterminal Totalt 19 ulike linjer	2 min  0.2 km

Transport for lengre reiser

 Bytunet Linje FB49	1 min  0.1 km
 Edda kino Linje FB49	1 min  0.1 km
 Haugesund hurtigbåtkai Linje 700	6 min  0.5 km
 Haugesund Karmøy	18 min 

Ladepunkt for el-bil

 Markedet, Haugesund	9 min 
 Hotel Maritim	10 min 

Parkering

 Haugesund Parkering	7 min 
 Parkeringshuset Markedet	9 min 



Kollektivtilbud

Veldig bra 76/100



Serveringstilbud

Bra 71/100



Gateparkering

Vanskelig til tider 61/100

Området har blitt vurdert av 115 lokalkjente.

Største bedrifter i området

	Ansatte
Haugesund Kommune	4358
Helse Fonna HF Haugesund Sjukehus	1962
Aibel AS	1727
Østensjø Rederi AS	378
Høgskulen På Vestlandet Haugesund	288
AOF Fagskolen	209
Sentrum Behandlingssenter	204
Haugesund Sanitetsforenings Revmatism...	198
Helse Fonna HF Haugesund Sykehus Lab...	197
Haugesund Kommune Barnevernet	185
Quality Hotel Maritim	181
Larsen Sko AS	147
Helse Fonna HF Psykiatrisk Klinikk Døgn...	133
NV Service South AS	132
Westcon Løfteteknikk AS	127

Treningssenter

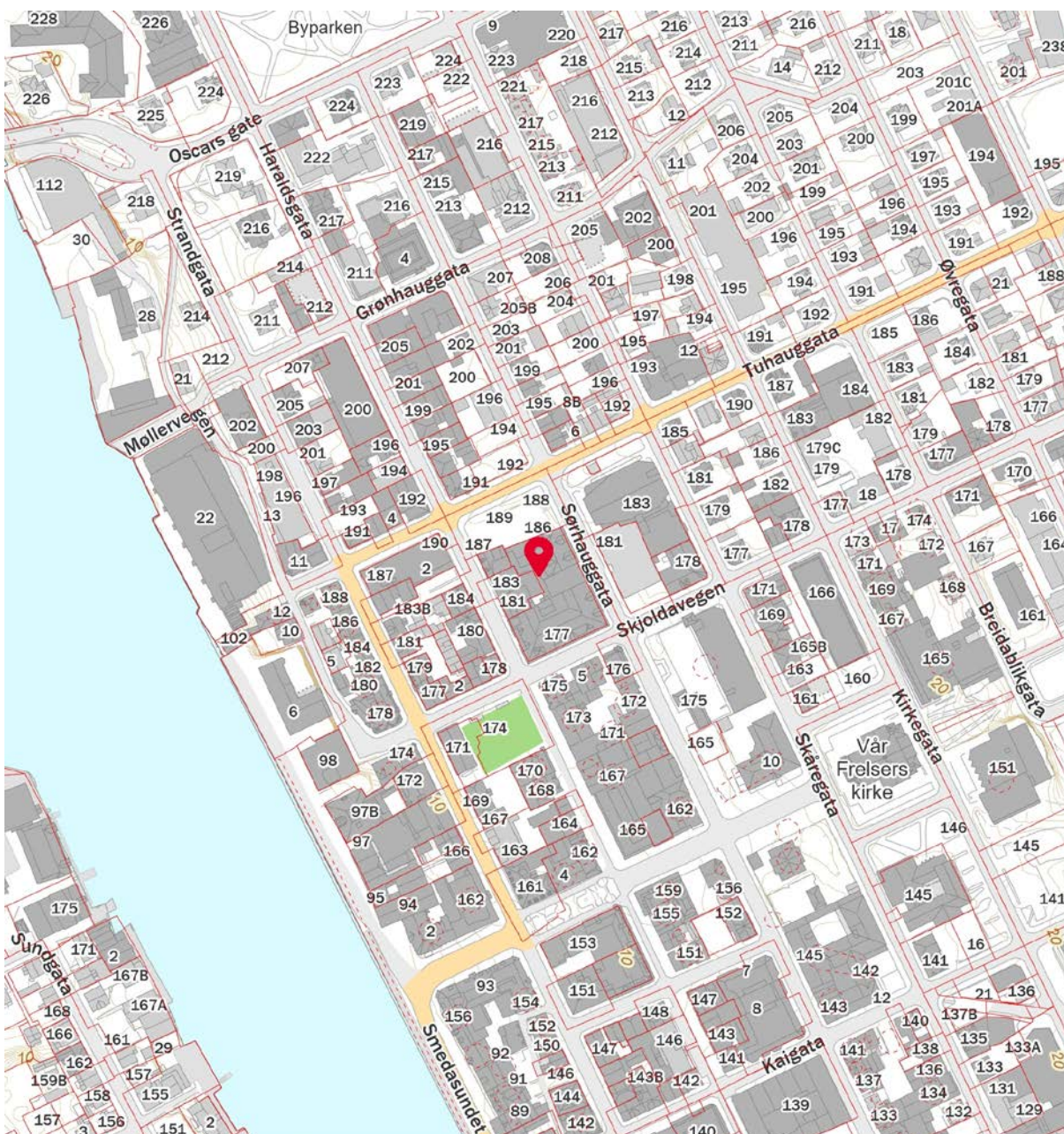
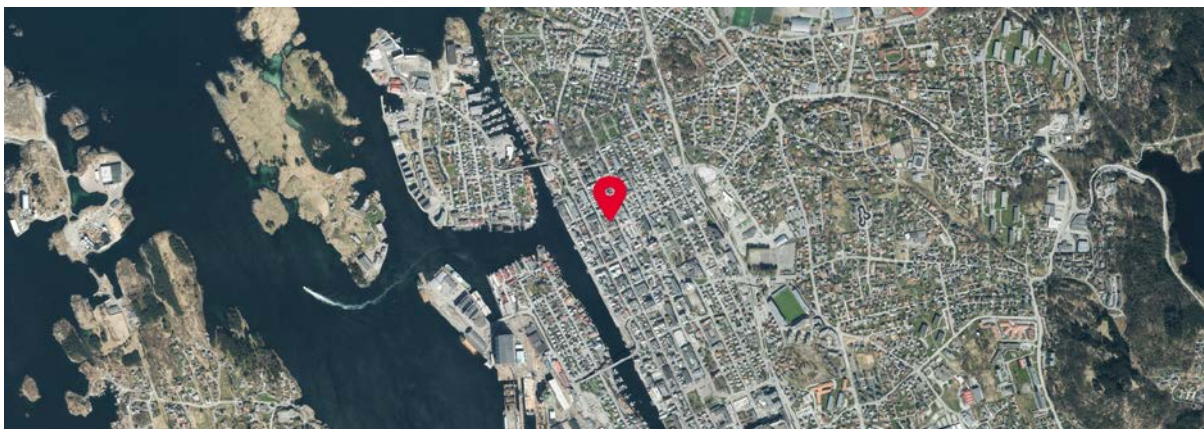
 iTrain Haugesund	2 min 
 Vici treningssenter	7 min 

Dagligvare

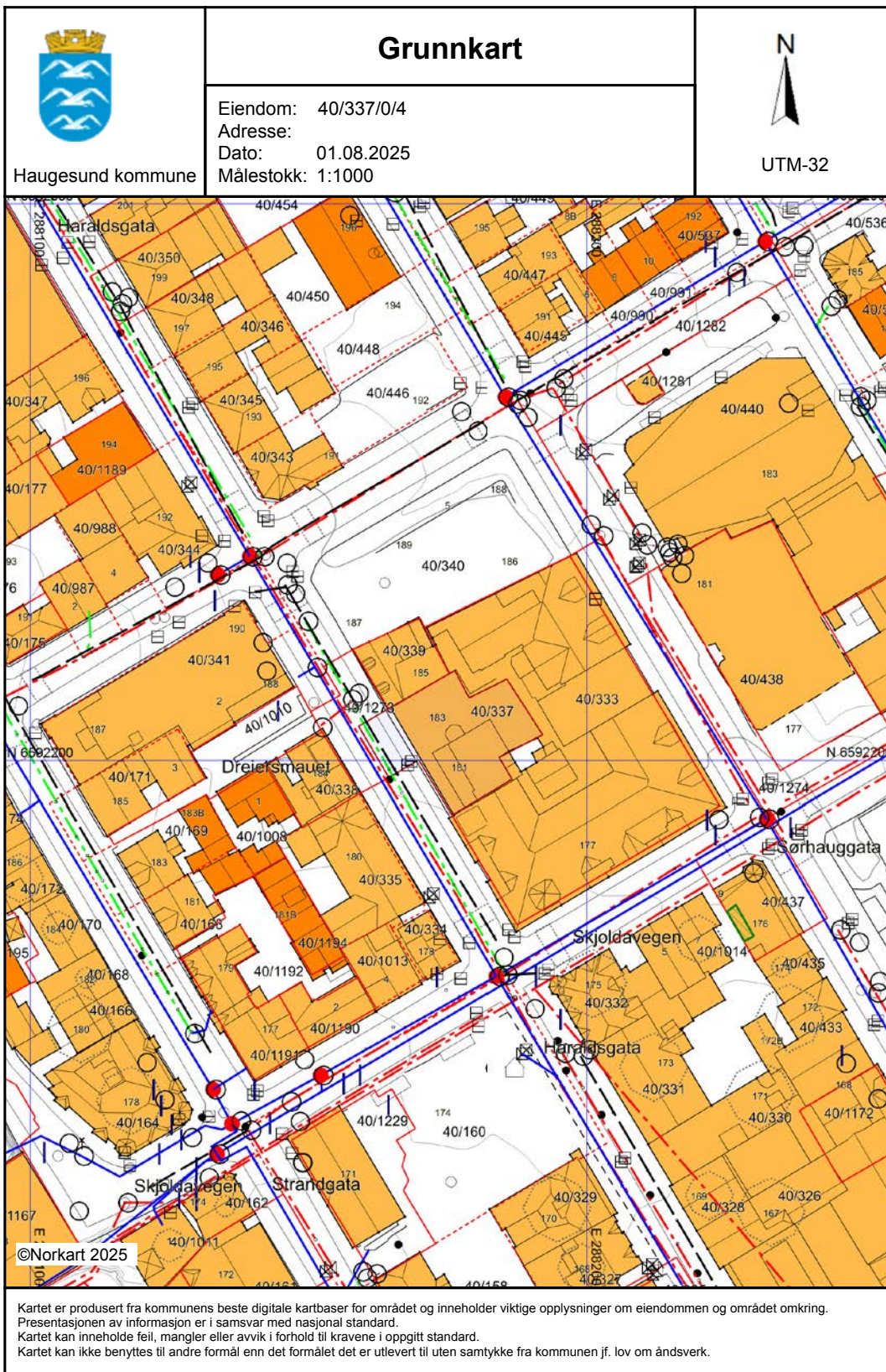
Rema 1000 Bytunet PostNord	1 min  0.1 km
Kiwi Kirkegata Haugesund	4 min 



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



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



Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon

-  Fiktiv grense
-  Eiendomsgrense - innmålt
-  Eiendomsgrense - usikker
- Ahr** Gårds- og bruksnummer

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

-  Godkj. Bygningsending

VEG

-  Annet vegareal
-  Avgrensning mot annet vegareal
-  Vegdekkekant
-  Gangfeltavgrensning

Høydeinformasjon

-  Høydekurve 20m
-  Høydekurve 5m
-  Høydekurve 1m

Ledningsnett

-  Mast
-  Lysarmatur
-  Kumlokk

Kyst

-  Havflate
-  Kystkonturtekniske anlegg

Bygninger

-  Bygningsdelelinje
-  Grunnmur
-  Taksprang Bunn
-  Bygning - Boligbygg
-  Bygning - Andre bygg
-  Annen bygning
-  Bygning punkt
-  Takplateå
-  Takriss
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslirje
-  Taksprang
-  Mønelirje

Adresser

- Ahr** Adressepunkttekst
- Gateadresse

Stedsnavn og andre tekster

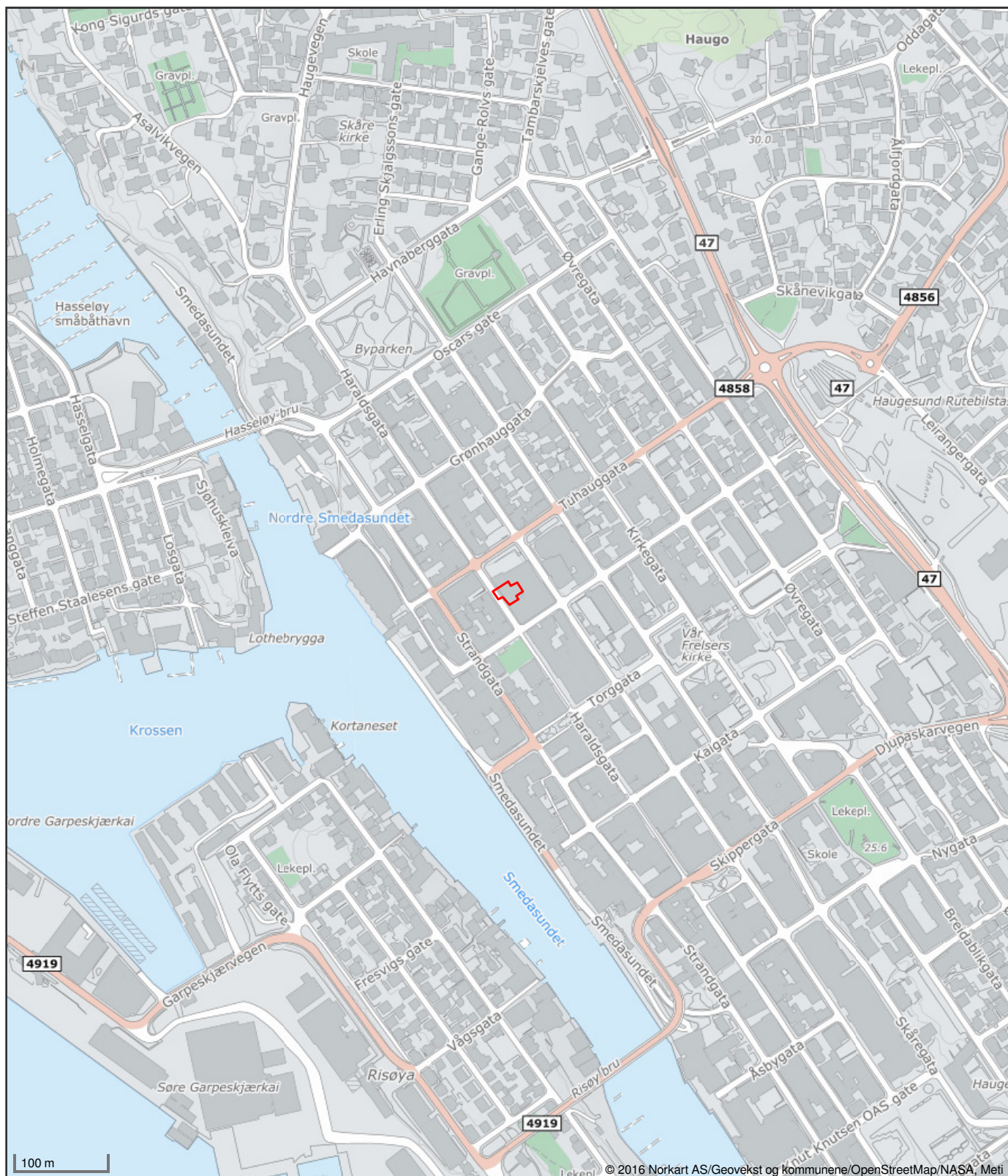
- Ahr** Fritekst

Vann og avløp

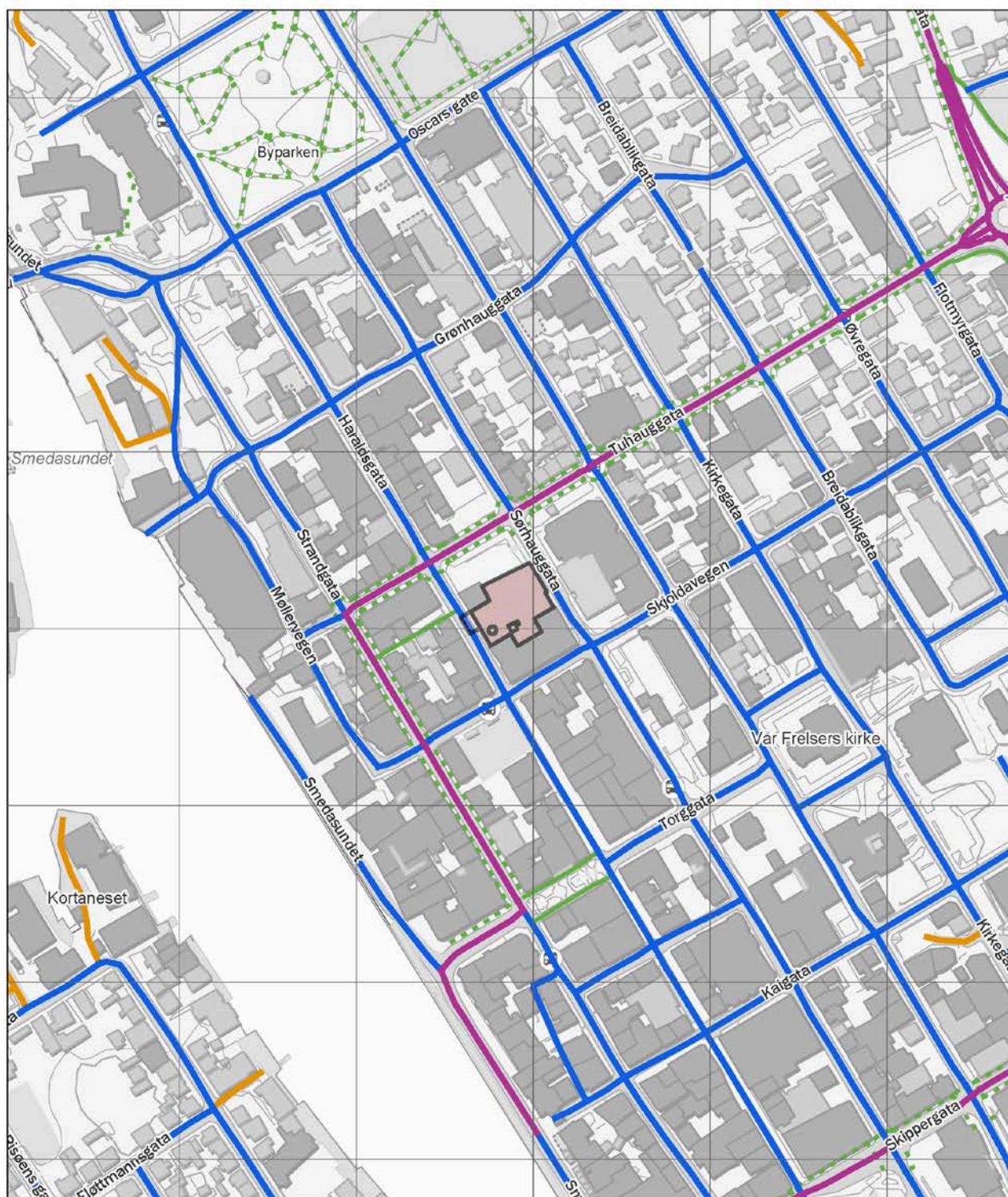
-  Avløpfelles
-  Drensledning
-  Overvannsledning
-  Spillvannsledning
-  Vannledning
-  Brannkum
-  Grenpunkt
-  Kum
-  Kran
-  Lufteventil
-  Påkoblingspunkt
-  Sluk
-  Stengeventil
- Trasepunktledning



Oversiktskart for eiendom 1106 - 40/337//



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





Haugesund kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 40/337/0/4

Adresse:

Utskriftsdato: 01.08.2025

Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

| Abc | Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)

— Planens begrensning



Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 40/337/0/4

Adresse:

Utskriftsdato: 01.08.2025

Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
	Kjøreveg
	Gate med fortau
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Park
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Bolig/Forretning/Kontor
	Bolig/Kontor
	Forretning/Kontor
	Annet kombinert formål
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger og anlegg
	Bevaring av bygninger

Reguleringsplan PBL 2008

	Angittthensyngrense
	Båndlegginggrense nåværende
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Energianlegg
	Uteoppholdsareal
	Bolig/forretning/kontor
	Forretning/kontor/tjenesteyting
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gatetun
	Havn
	Parkering
	Park
	Angittthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Angittthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Båndleggingsone
	Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Byggegrense
	Byggelinje
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert kantkjørebane
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift plantilbehør



Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 40/337/0/4

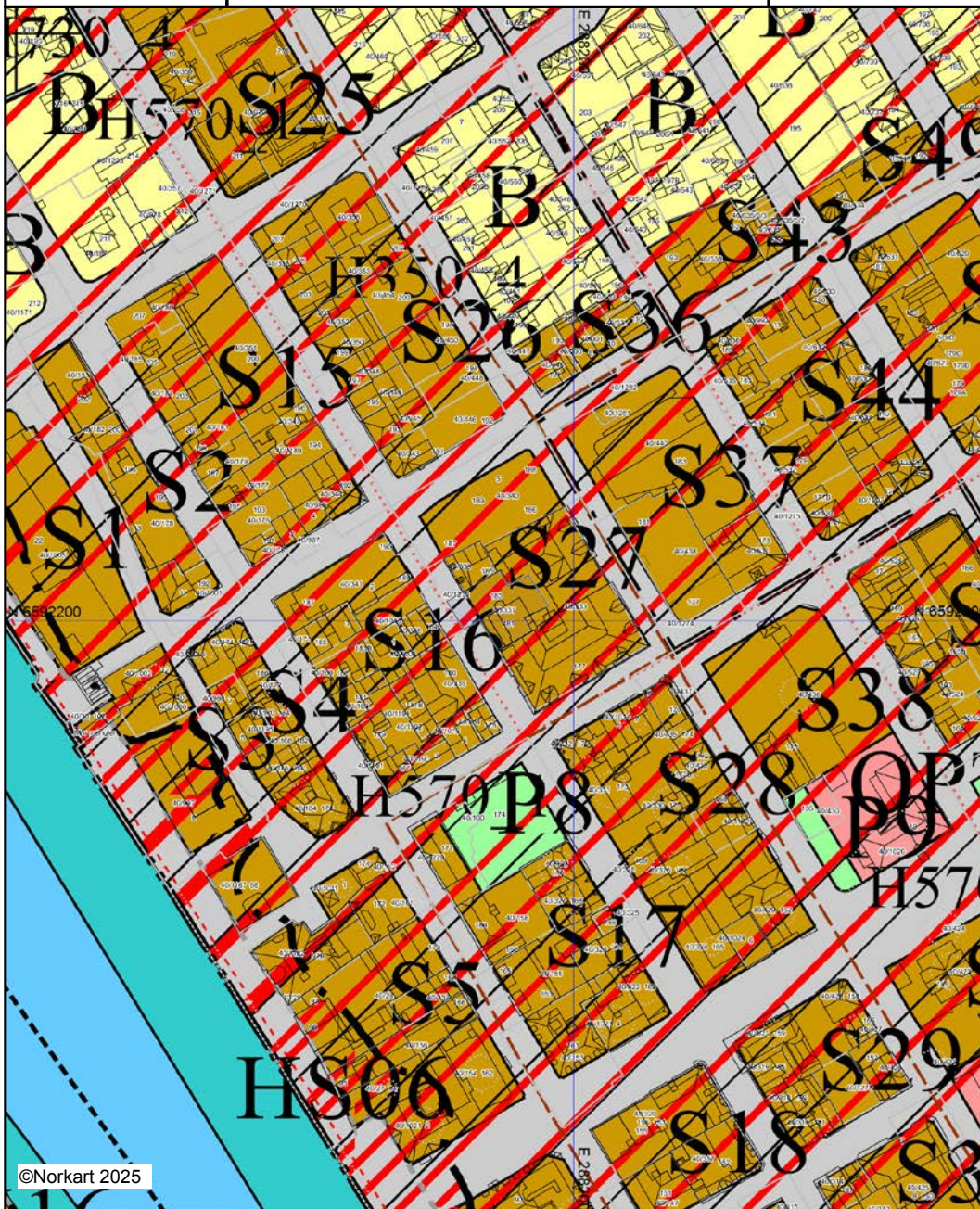
Adresse:

Utskriftsdato: 01.08.2025

Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Brann-/eksplosjonsfare
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv.
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
-  Veg - nåværende
-  Park - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Ferdsel - nåværende
-  Havn i sjø - nåværende
-  Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Sykkelveg - framtidig
-  Turveg/turdrag - framtidig
-  Kollektivtrase - nåværende
-  Farled - nåværende
-  Påskrift områdenavn
-  Påskrift arealformål/arealbruk



Haugesund kommune Teknisk forvaltningsenhet Kirkegt. 85 Postboks 2160 5504 HAUGESUND	Ferdigattest			
	Mappesaksnr 2005/1696		Utvalgssaksnr.	
	Eiendom/byggested HARALDSGT. 181			
	Gnr 40	Bnr 336	Festenr	Seksjonsnr
Ansvarlig søker ARKITEKTFIRMAET KNUST KOLSTØ AS POSTBOKS 249 5501 Haugesund		Tiltakshaver O.S HANDEL AS STEMHAUGMARKA 12 5518 Haugesund		
Spesifikasjon				
Tiltaket/byggets art Riving og nybygg				
Tillatelsen omfatter Kontor- og forretningsbygg.				
Saksbehandler byggetilsyn Overing. Ben Kåre Bårdsen		Dato 14.12.2007	Telefon. 52743258	
Merknader				
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				
Før eventuell innredning til kontor/forretning i de lokaler der bruken ikke er endelig fastsatt, må det foreligge godkjenning av kommunen. Det vises her til brev datert 02.03.06 fra arkitektkontoret Knut Kolstø as.				


Ben Kåre Bårdsen
Overing

Sendes til: Søker
Kopi til : Tiltakshaver

Postadresse
Postboks 2160, 5504 Haugesund
Besøksadresse
Kirkegaten 85

Sentralbord
52 74 30 00
Telefaks
944 073 787

Bankgiro
3240.07.22020
Organisasjonsnr

E-postadresse
postmottak@haugesund.kommune.no

Ferdigmelding

Gjelder						
Eiendom/ byggsted	Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Bygningenr	Bolignr
	40	337				
Adresse			Postnr Poststed			
Haraldsgata 181-183						

Det anmodes om

- ☒ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspiktig arbeid)
☐ FERDIGATTEST (søknadspiktig arbeid)
☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ Hele tiltaket

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☒ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Butikk i 1. etasje, nordre del (butikklokale 1) : HiFi-senterkjeden

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser

se kontrollerklæringer

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde	
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) ☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) ☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☒ Elektrisitet ☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel ☐ Biobrensel (ved fliser o.l.) ☐ Solenergi	☐ Varmepumpe ☐ Gass ☐ Fjernvarme ☐ Annen
		☐ Ikke relevant

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☐
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☐
Kontrollerklæringer	G	1 - 6	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver

Arkitektfirmaet Knut Kolstø

Dato

Underskrift

31.10.05 *[Signature]*
 arkitektfirmaet
 knut kolstø
 Gjentas med blokkbokstaver
 P.b. 249 • N-5501 Håugesund

Ferdigmelding

Kommunens saksnr	Side
	av

Gjelder	Gnr 40	Bnr 337	Festnr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Byggesaksnr
Elendom/ byggsted	Adresse Haraldsgata 181-183			Postnr	Poststed	

Det anmodes om	
☒ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)	HAUGESUND KOMMUNE SENTRALARKIVET 25. 01. 06 ARKIVKODE SAKSNR JO. RAGNVA
☐ FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)	
☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)	

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?	
☐ Hele tiltaket	Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:
☒ Deler av tiltaket	
Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for Butikklokale 2 i 1. etasje, parkeringsareal i 2. etasje og kontorer i 3. etasje.	
Gjenstående arbeider	
Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse
se kontrollerklæringer	
Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:	

Energiforsyning	
Oppvarming	Energikilde
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) ☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) ☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☒ Elektrisitet ☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel ☐ Biobrensel (ved fliser o.l.) ☐ Solenergi ☐ Varmepumpe ☐ Gass ☐ Fjernvarme ☐ Annen
☐ Ikke relevant	

Vedlegg (gjelder kun søknad)			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☐
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☐
Kontrollerklæringer	G	1 - 3	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Underskrift	
Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver	
Foretak / Tiltakshaver	
Arkitektfirmaet Knut Kolstø as	
Dato	Underskrift
23.01.06	
Gjentas med blokkbokstaver	
Markedet Pb. 249 Sentrum, 58501 Haugesund Tlf. 52 71 48 10 Fax: 52 71 36 95 E-post: post@knustoe.net	

HAUGALAND OG SUNNHORDLAND POLITIDISTRIKT

Haugesund politistasjon

MIDLERTIDIG VEDTAK P - 55 / L - 04

Med hjemmel i V. §5, jfr. skiltforskriftenes §28, treffes herved følgende midlertidige vedtak for de skilt som politiet er vedtaksmyndighet for:

Det innføres midlertidige reguleringer av trafikken i Haugesund sentrum, Haraldsgata fra krysset Skjoldaveien til krysset Tuhauggata, 16.12.04 ved oppsetting av følgende skilt:

1. Skilt nr.	306.1	Forbudt for motorvogn
2. Skilt nr:	808.51	"Kjøring til eiendommene tillatt"
3. Skilt nr.	330.2	Svingforbud til venstre
4. Skilt nr.	330.1	Svingforbud til høyre

Skiltene settes opp som følger ihht skiltplan av 13.12.04.

Vedtaket er fattet i forbindelse med riving av Haraldsgata 181, torsdag 16.12.04. Skiltene er gyldige fra det tidspunkt skiltene er satt opp og inntil skiltene tas ned.

Haugesund politistasjon, tirsdag, 14. desember 2004

Tor Edward Skeie
Politioverbetjent

Knut V. Lyngholm
Politiførstebetjent

Saksbehandler:
Knut V. Lyngholm
Tlf: 52868046

Kopi til:
Haugesund kommune
v/Rykkje, HSD
v/Sandvik, AMK
sentralen, Brannvesenet



butikk 1
HiFi-senterkjeden

Bruk av lokaler - P1 1:200
O.S.Handel as
Haraldsgata 181
09.02.06

Haugesund kommune
TEKNISK FORVALTNING
Saks nr.: 06/156 J.nr.:

arkitektfirmaet
knut kolstø as

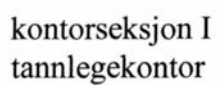


Parkeringsetasje

Haugesund kommune
TEKNISK FORVALTNING
Saks nr.: 06/156 J.nr.:

Bruk av lokaler - P2 1:200
O.S.Handel as
Haraldsgata 181 09.02.06

arkitektfirmaet
knut kolstø as



kontorseksjon II
tannlegekontor

Haugesund kommune
TEKNISK FORVALTNING
Saks nr. 06/152 1992

Date: 03.03.2016	
Page: 1	
Subject: English	
Topic: The Great Wall of China	
Teacher: Mr. [Name]	
Student: [Name]	
Class: [Class]	
Date: 03.03.2016	

Bruk av lokaler - P3 **1:200**
O.S.Handel as
Haraldsgata 181 09.02.06

arkitektfirmaet
knut kolstø as



MOT HARALDSGATA
FØRST OMSØKT



MOT HARALDSGATA BEARBEIDET LØSNING

Haraldsgt. 181/183. Bearbeiding av fasade mot Haraldsgata.

Viser til vedtak i Utvalg for teknisk drift 17.12.02:
Saken sendes til utvalget etter bearbeiding av fasaden.

Fasaden er bearbeidet med henblikk på at den på en bedre måte skal gjenspeile etablert struktur og krav til fasadeutforming/uttrykk.

De to nederste etasjene består av glassfasade innrammet av "betongrammer" som strekker seg over begge de nederste etasjene. Glassfasaden i den nederste fasaden er trukket 30 cm inn i forhold til overliggende glassfasade og "betongramme". Fasaden i tredje etasje får en karakter av takflate. Flaten får en helning på 10 grader og skal kles med plater tilsvarende kobber/ zink tekking. Vinduer skal ligge i takflaten. Fasadens lengde blir delt i to med et vertikalt element utført i betong.

Adkomst.

Ingen endring i adkomstforhold.

Rev. A endret fasade elementer		Dato: 10.04.03	Utskr.: 10.04.03
O.S.Handel as Haraldsgata 181		Skala: 1:200	Byggh. fase:
		Utskr. dato: 31.10.02	Utskr. nr: 31.10.02 W
fasade mot vest		anmeldelsestegning	
arkitektfirmaet knut kolstø ph. 249, N-5501 Haugevesen tel.: 52 71 48 10 - fax.: 52 71 36 95 e-post: ark.kk@online.no		210907- 031	



Disse tegning er utarbeidet, og til disse endringer angitt i endringer, i 20. Lov om Byggesak av 12.08.1997







Arkitekt		Fase		Tegn		Kont	
A		arkitekt fasade elevasjoner		1:200		10.04.02 qdb 10.04.02 jk	
O.S. Handel as		Haraldsgata 181		Arkitekt		Fase	
						1:200	
						10.04.02 qdb	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	
						10.04.02 jk	



fasade mot vest

Rev. A		vedtatte fasade elementer		Tegn. 10.04.02 og 10.04.03		Kunde 10.04.02 og 10.04.03	
O.S. Handel as Haraldsgata 181				1:200		Prosjekt, navn 10.04.02 og 10.04.03	
fasade mot vest				anmeldelsestegning			
arkitektfirmaet knut kolstø ph. 249, N-5501 Haugevann tel.: 52 71 48 10 - fax.: 52 71 36 95 e-post: ark.kk@online.no				210907- 031			
Dette tegnet er et utkast, og vil bli endret/forbedret etter utførelse. (©, L og S er beskyttet av 12.05.1985)							



Denne tegning er et utkast, og vil ikke nødvendigvis bli utført eller endret. (©. Løs om Byggesentralen av 12.08.1987)



UTGÅR

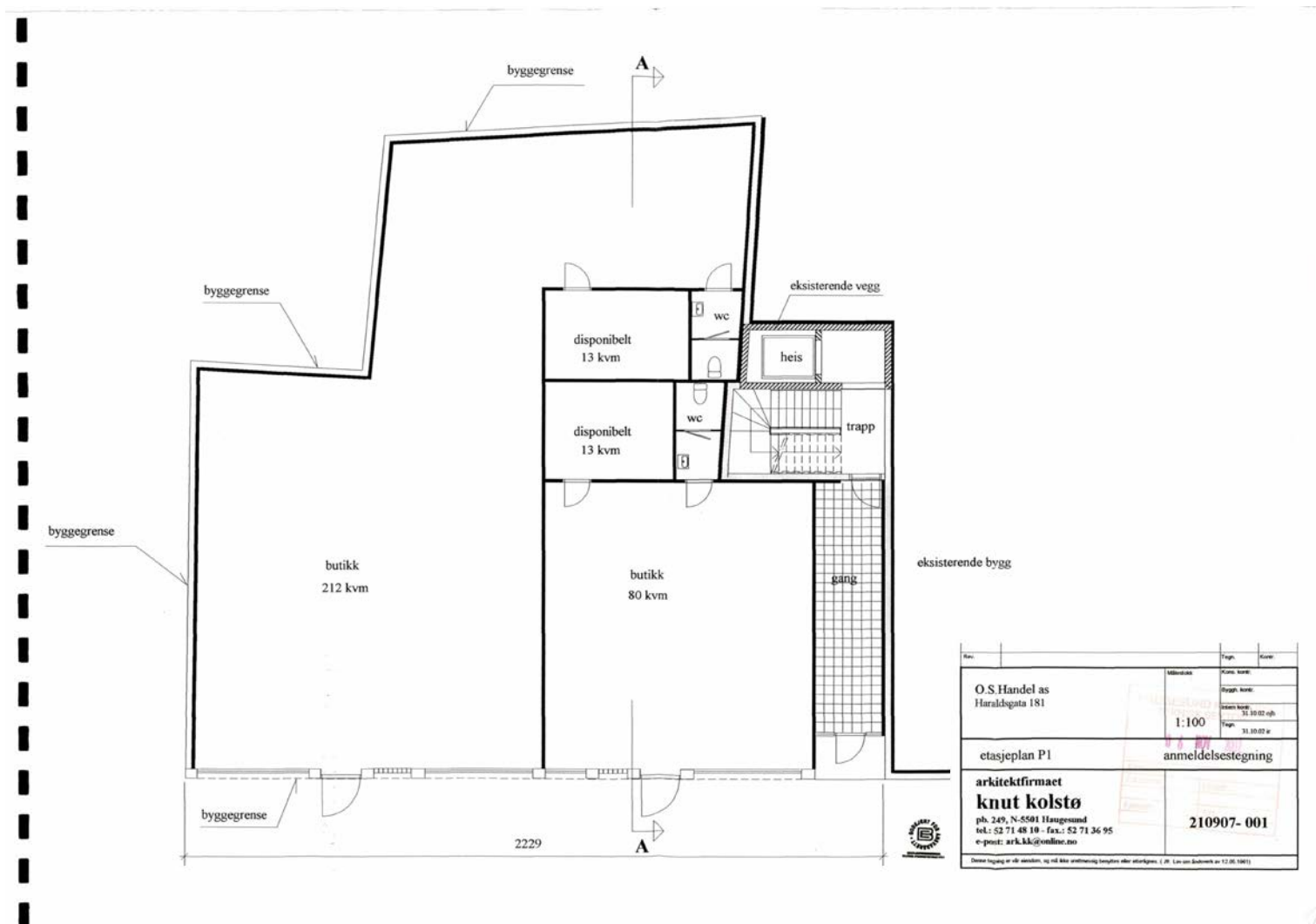
arkitektfirmaet
knut kolstø

Haraldsgata 181
sett fra sør

knut kolstø
pb. 249, N-5501 Haugesund

Tegningsliste				Distribusjonsliste															
Byggherre ;	O.S.Handel as																		
Prosjekt nr. ;	210907																		
Prosjekt ;	Haraldsgt.181																		
Dato ;	Sign. ;																		
Kommentar ;				01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16

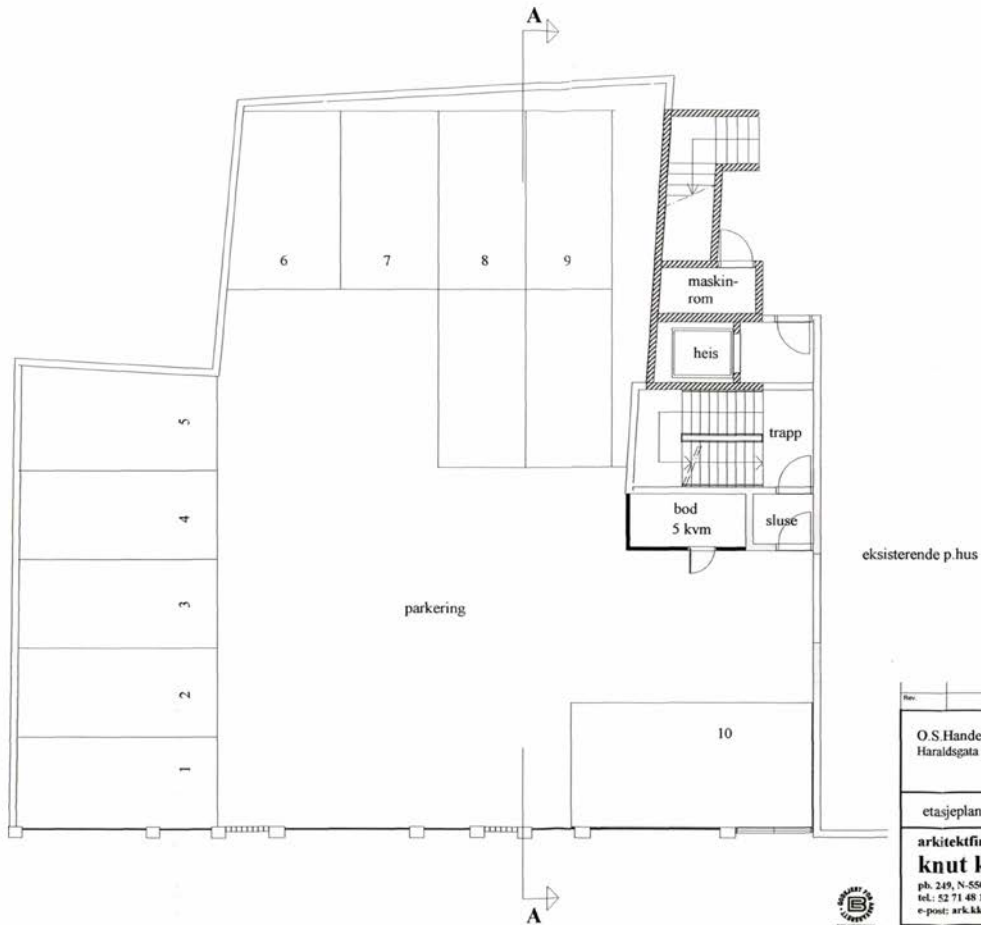
[illegible]



Prosjekt		Tegn	
O.S Handel as Haraldsgata 181		Kunde, kontor:	
		Prosjekt, kontor:	
		Skrevet dato:	
		1:100	
		Tegn:	
		31.10.02 v	
etasjeplan P1		anmeldelsestegning	
arkitektfirmaet knut kolstø pb. 249, N-5501 Haugevold tel.: 52 71 48 10 - fax.: 52 71 36 95 e-post: ark.kk@online.no		210907- 001	



Dette tegning er et utkast, og vil bli endret etter behov eller endringer. (P. Loe og Sørensen AS 12.05.1997)



Rev.		Fagsk.	
O.S. Handel as Haraldsgata 181		1:100	
etasjeplan P2		anmeldelsestegning	
arkitektfirmaet knut kolstø ph. 249, N-5501 Haugevold tel.: 52 71 48 10 - fax.: 52 71 36 95 e-post: ark.kk@online.no		210907- 002	



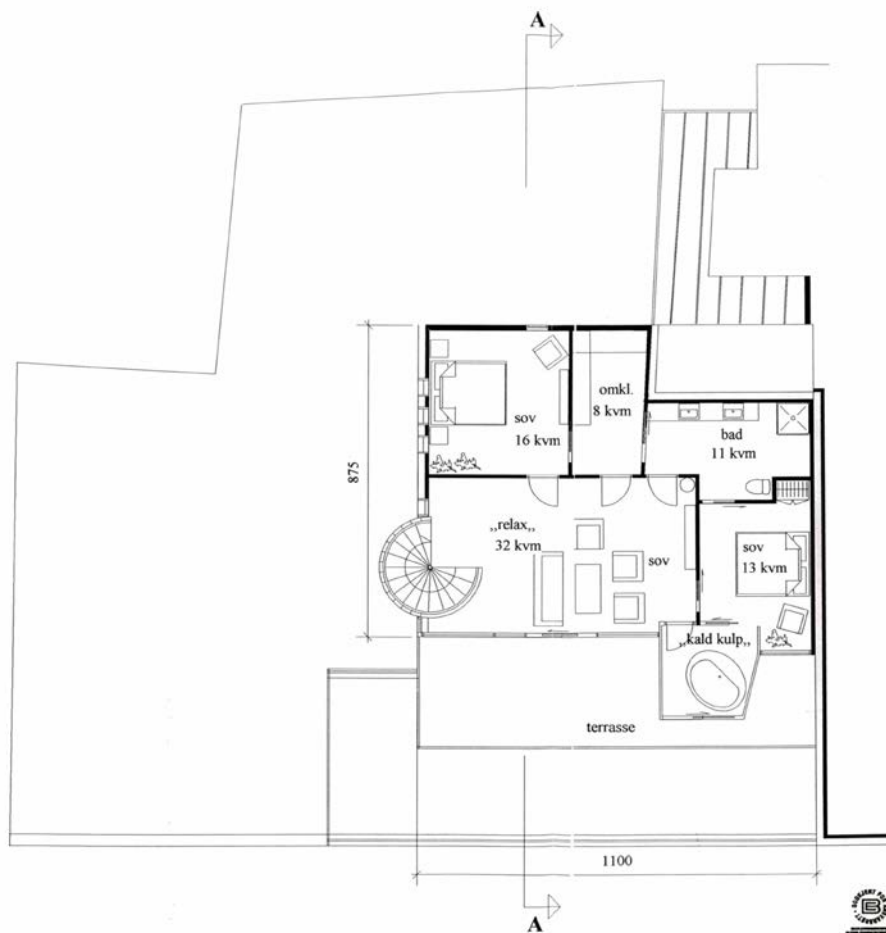


Dato:	Skrevet av:	Prosjekt:	Arkitekt:
O.S. Handel as Haraldsgata 181	1:100	31.10.02 gbl	31.10.02 v
etasjeplan P3	anmeldelsestegning		
arkitektfirmaet knut kolstø pb. 249, N-5501 Haugesund tel.: 52 71 48 10 - fax: 52 71 36 95 e-post: ark.kk@online.no	210907- 003		





Prosjekt:	O.S. Handel as Haraldsgata 181	Skala:	1:100	Dato:	06 NOV 2000
Arkitekt:	arkitektfirmaet knut kolstø	Byggh. kode:	31.10.02 gbl	Byggh. kode:	31.10.02 g
Etasje:	etasjeplan P4	Prosjekt:	anmeldelsestegning	Prosjekt:	210907- 004
Arkitekt:	ph. 249, N-5501 Haugesund tel.: 52 71 48 10 - fax: 52 71 36 95 e-post: ark.kk@online.no	Arkitekt:		Arkitekt:	



O.S. Handel as Haraldsgata 181		Skala:	Kontroll:
etasjeplan P5		Byggh. bene:	
arkitektfirmaet knut kolstø		Byggh. bene:	
ph. 249, N-5501 Haugesund		Byggh. bene:	
tel.: 52 71 48 10 - fax.: 52 71 36 95		Byggh. bene:	
e-post: ark.kk@online.no		Byggh. bene:	
210907- 005		Byggh. bene:	
Dette tegning er et utkast, og må ikke offentliggjøre eller offentliggjøres i et annet formidlingsmedium.		Byggh. bene:	





arkitektfirmaet
knut kolstø

Haraldsgata 181
sett fra sør

arkitektfirmaet
knut kolstø

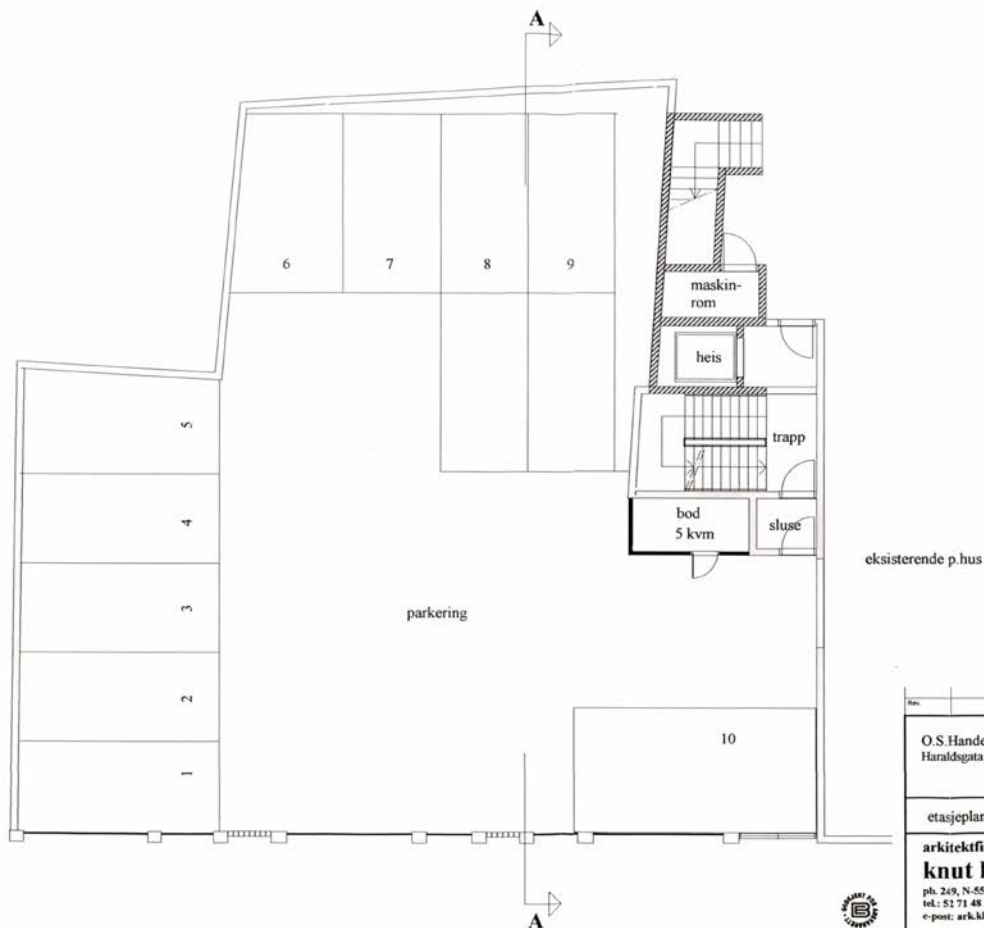


Haraldsgata 181
sett fra nord



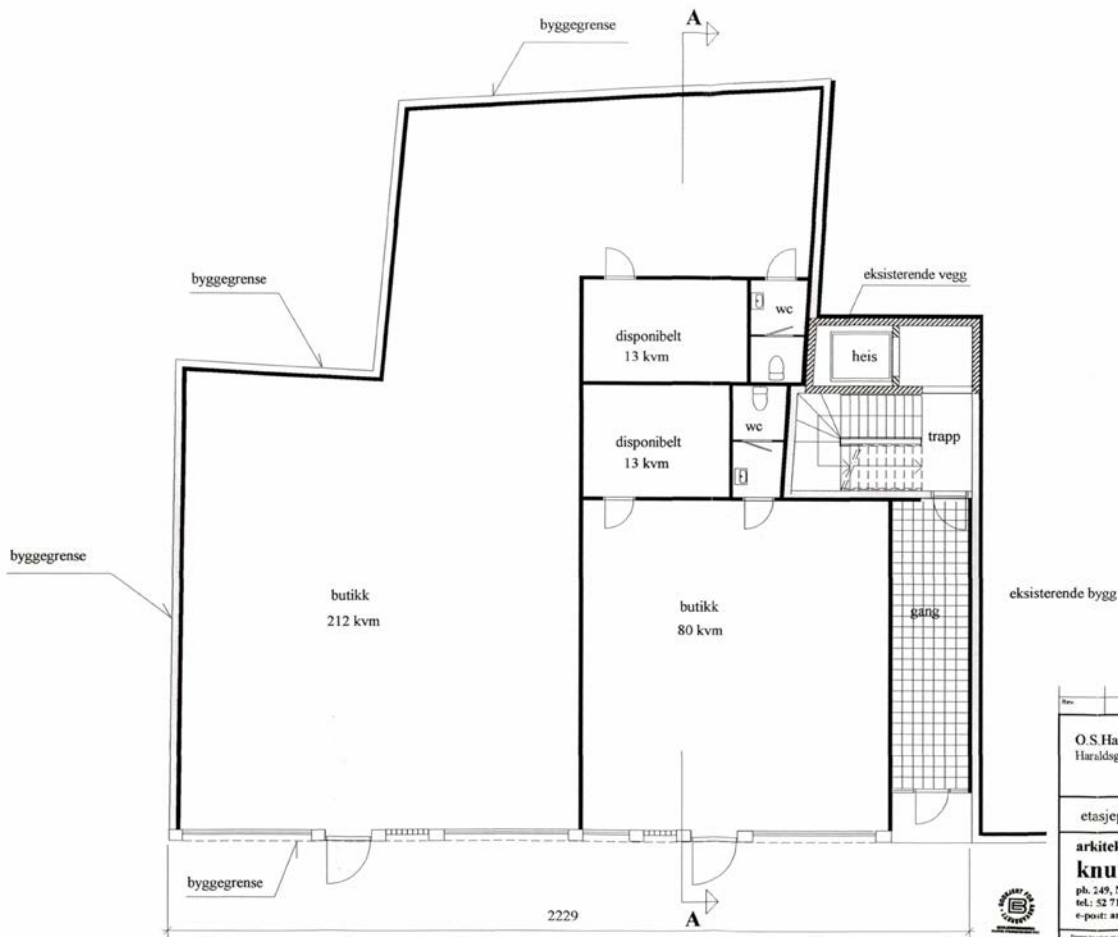
arkitektfirmaet
knut kolstø

Haraldsgata 181
sett fra nord

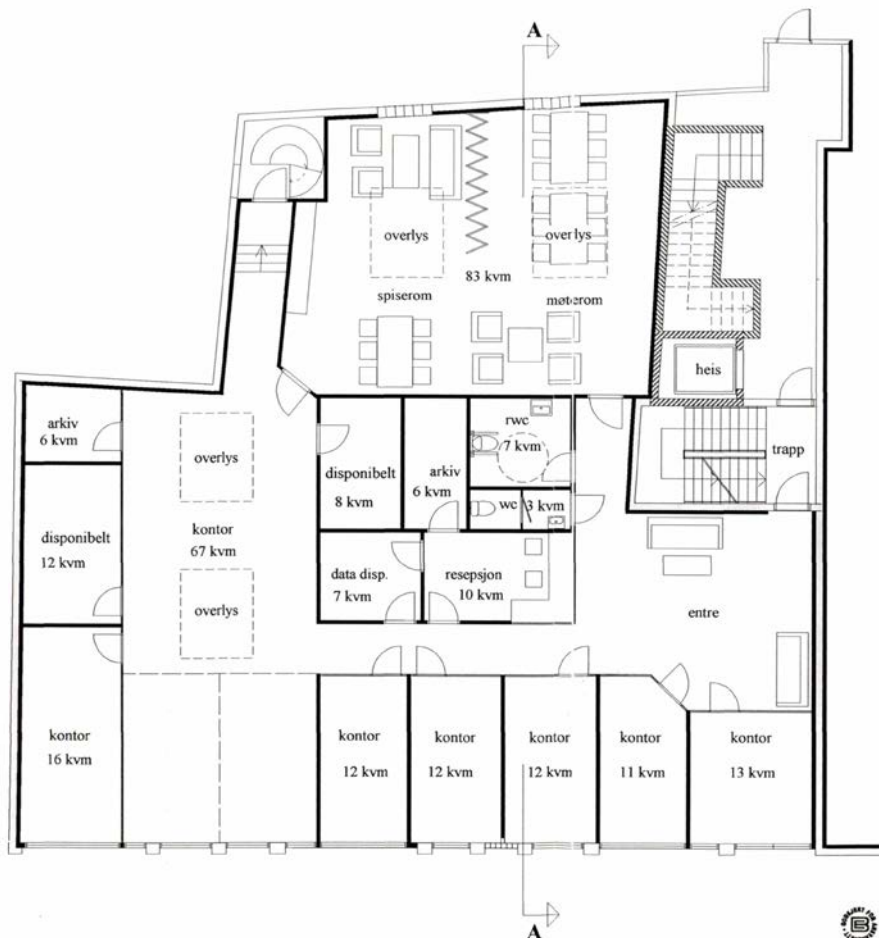


Ark.		Tegn.	
O.S. Handel as Haraldsgata 181		Målestokk 1:100	Arkiv 210907-002
etasjeplan P2		anmeldelsestegning	
arkitektfirmaet knut kolstø ph. 249, N-5501 Haugesund tel.: 52 71 48 10 - fax.: 52 71 36 95 e-post: ark.kk@online.no		210907-002	





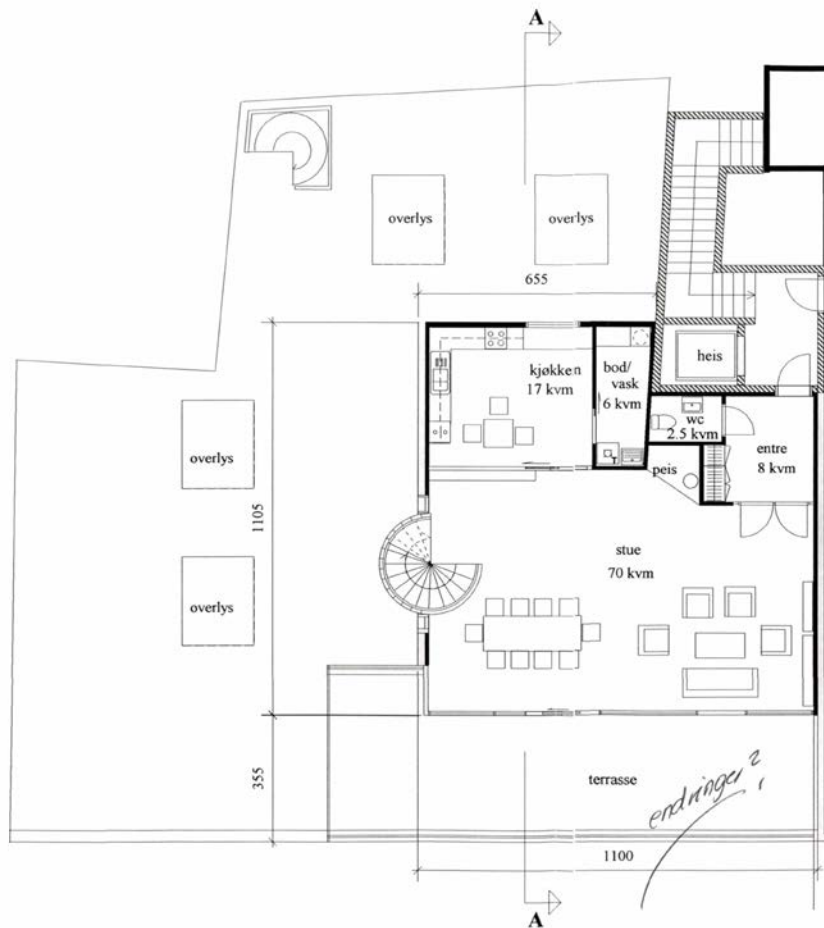
Navn	Stad	Kommune
O.S. Handel as	Haraldsgata 181	
etasjeplan P1	1:100	anmeldelsestegning
arkitektfirmaet knut kolstø	ph. 249, N-5501 Haugevassund	210907- 001
tel: 52 71 48 18 - fax: 52 71 36 95		
e-post: ark.kk@online.no		



*Er det
endelig
pg. a. f. l. k. - 2
form.*



Navn	Målestokk	Prosjekt	Kode
O.S. Handel as Haraldsgata 181	1:100	Byggh. nr. 21 10 02 v	
etasjeplan P3		anmeldelsestegning	
arkitektfirmaet knut kolstø ph. 249, N-5501 Hagesund tel.: 52 71 48 10 - fax: 52 71 36 95 e-post: ark.kk@online.no			210907- 003

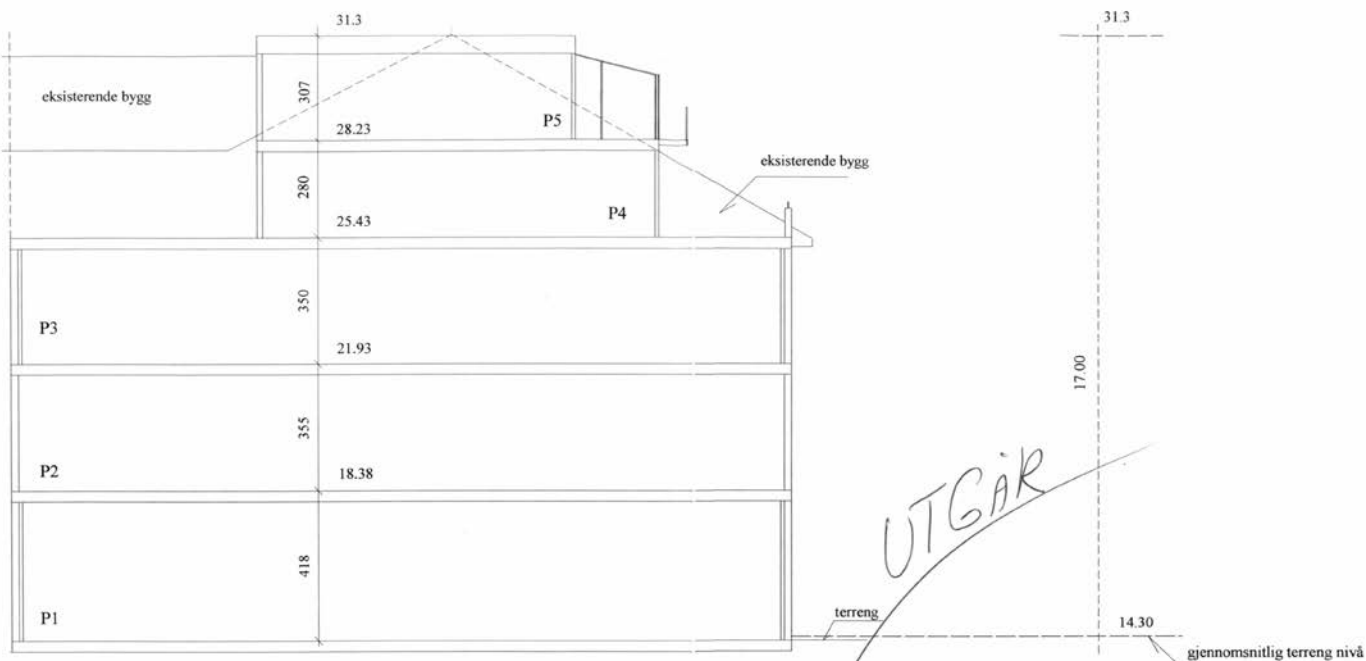


O.S. Handel as Haraldsgata 181	Arkitekt: knut kolstø Prosjekt: 06 Skala: 1:100 Dato: 31.10.02
etasjeplan P4 arkitektfirmaet knut kolstø pb. 249, N-5501 Haugesund tel.: 52 71 48 10 - fax.: 52 71 36 95 e-post: ark.kk@online.no	anmeldelsestegning 210907- 004



O.S. Handel as Haraldsgata 181		Målestokk: 1:100 Dato: 06.07.2011 Tegn: 30.02.02 gpb Tegn: 31.10.02 w	
etasjeplan P5		anmeldelsestegning	
arkitektfirmaet knut kolstø ph. 249, N-5501 Haugestrand tel.: 52 71 48 10 - fax.: 52 71 36 95 e-post: ark.kk@online.no		210907- 005	

Denne tegning er ikke autorisert, og vil ikke offentliggjøre, kopieres eller utleignes. (jfr. Lov om designvern av 12.05.1985)



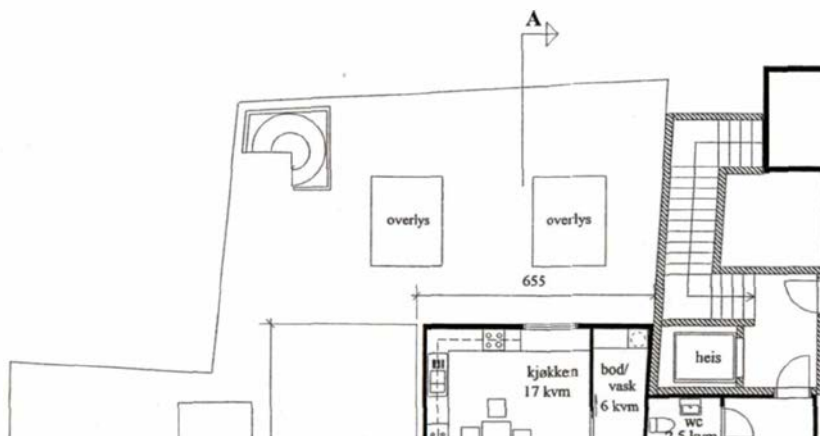
O.S. Handel as Haraldsgata 181		1:100	anmeldelsestegning
arkitektfirmaet knut kolstø ph. 249, N-5501 Haugeen tel.: 52 71 48 10 - fax.: 52 71 36 95 e-post: ark.kk@online.no		210907- 020	

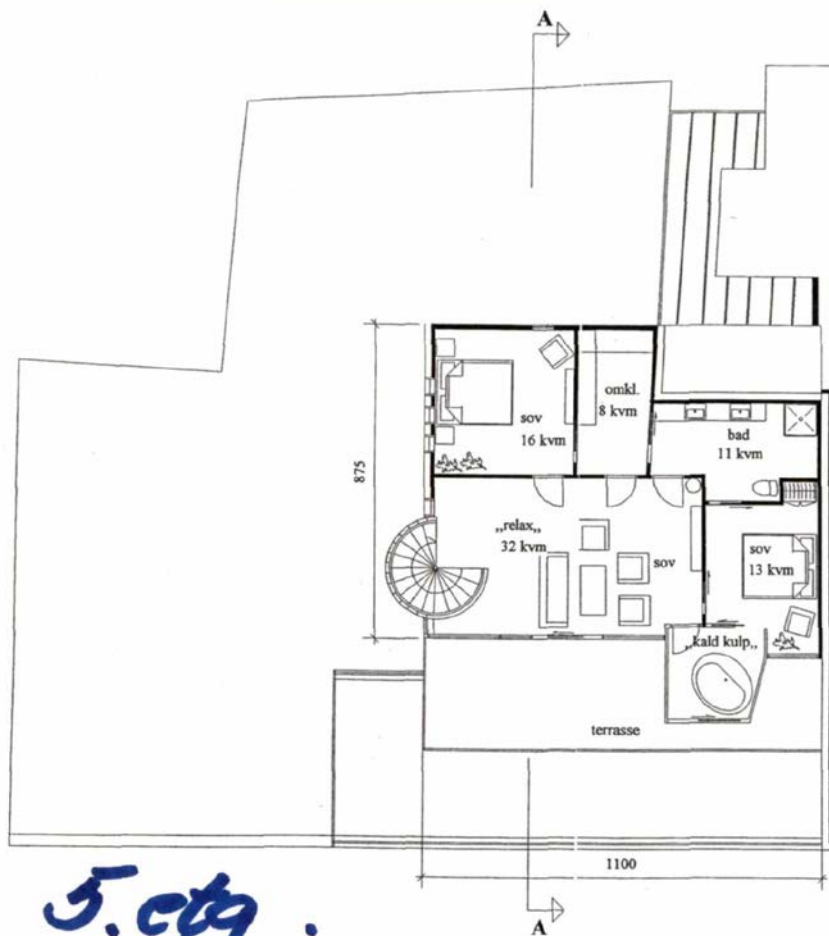
Denne tegning er vår eiendom, og vil ikke anerkjenning/brukt eller offentliggjort i et annet formidlet av 12.05.1987



Dato		Tidspunkt	
O.S.Handel as Haraldsgata 181		1:100 1:100	1:100 1:100
etatsjeplan P3		anmeldelsestegning	
arkitektfirmaet knut kolstø ph. 249, N-5501 Håkonsund tel: 52 71 48 10 - fax: 52 71 36 95 e-post: ark.kk@online.no		210907- 003	

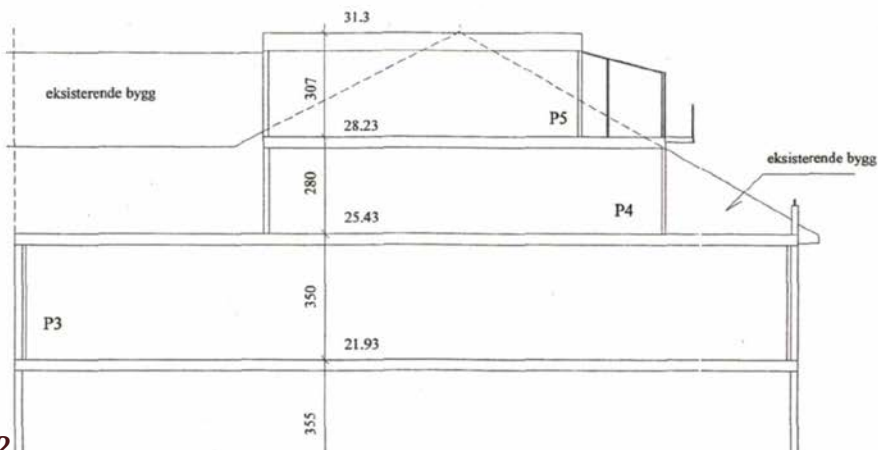
Denne tegning er et utkast, og vil bli offentliggjort sammen med etatsplanen. (2. utkast sendes inn 12.05.2001)





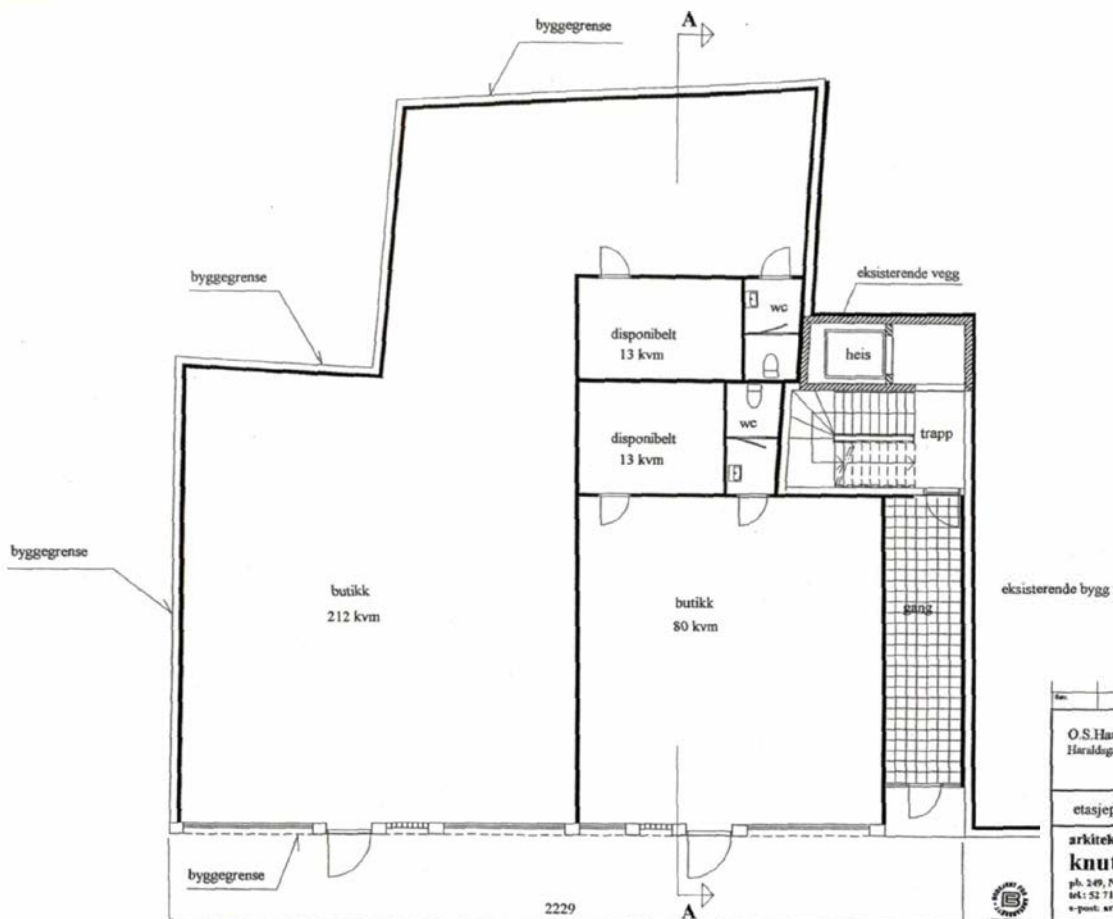
J. etg.

Navn		Fag		Kunde	
O.S. Handel as Haraldsgata 181		Innhold		Første ark.	
				Bygghjelp	
				Bygghjelp	
				Bygghjelp	
		1:100		31.10.03 gje	
				31.10.03 g	
etasjeplan P5		anmeldelsestegning			
arkitektfirmaet knut kolstø p.b. 149, N-5081 Haugesund tlf. 52 71 48 18 - fax.: 52 71 36 95 e-post: ark.kk@online.no		210907-005			
Denne tegning er et utkast, og må ikke anvendes utenfor de angitte grenser. I tilfelle avvik skal det meldes fra til arkitektfirmaet.					



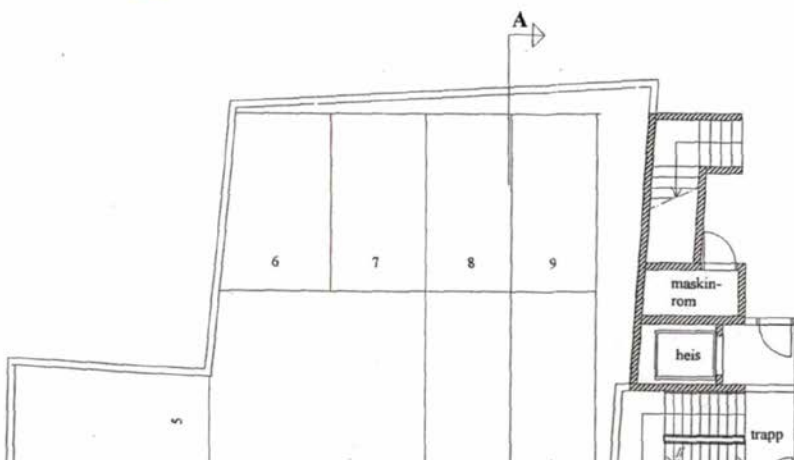
knut kolstø
pb. 249, N-5501 Haugesund

[illegible]

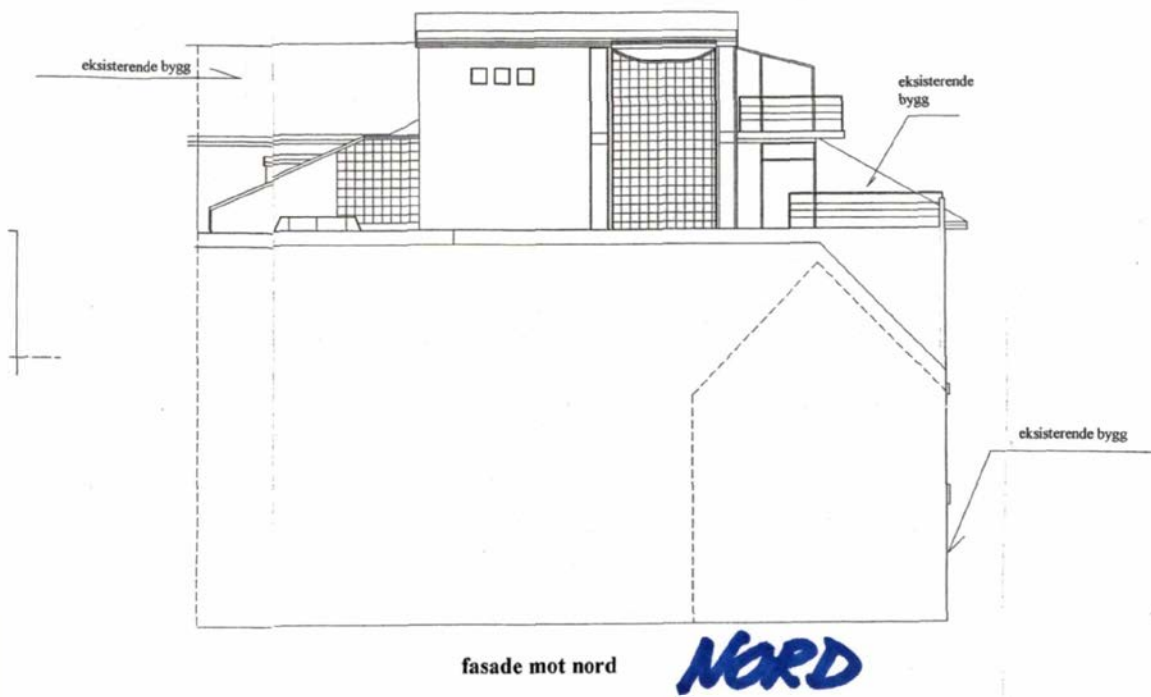


1. etg.

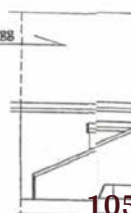
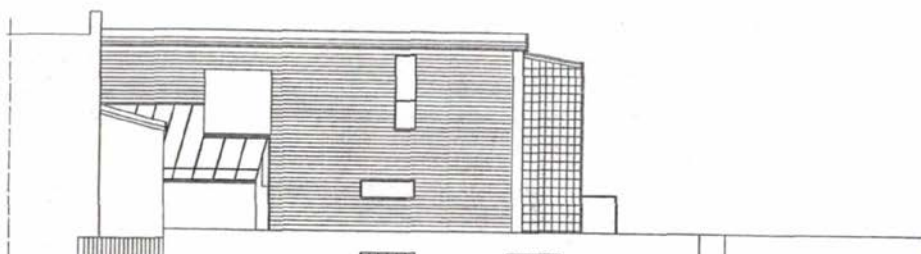
O.S. Handel as Haraldsgata 181	Skala: 1:100 Dato: 20.10.01
etasjeplan P1	anmeldelsestegning
arkitektfirmaet knut kolstø pb: 249, N-5501 Håugesund tel: 52 71 48 18 - fax: 52 71 36 95 e-post: ark.kk@online.no	210907-001



Fasaden er
brukt som
bilag til neste
utv. sak.



O.S. Handel as Haraldsgata 181	
fasader mot nord og sør	
arkitektfirmaet knut kolstø	
p.b. 249, N-5501 Haugesund	
tel.: 52 71 48 10 - fax.: 52 71 30	
e-post: ark.kk@online.no	
Dette tegning er et utkast, og skal ikke anvendes	





arkitektfirmaet
knut kolstø

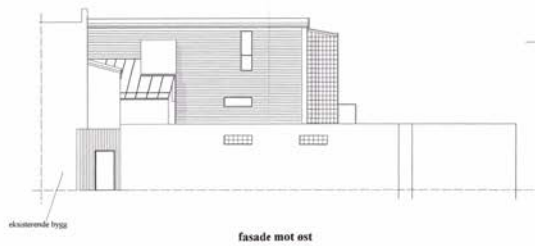
Haraldsgata 181
sett fra sør



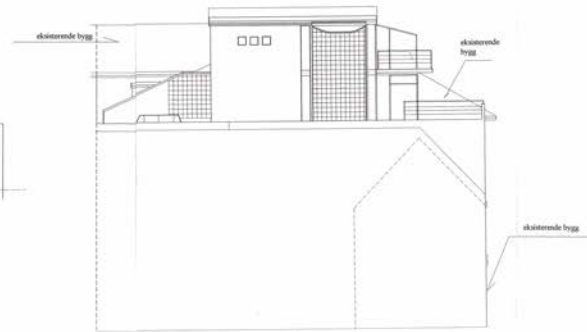
arkitektfirmaet
knut kolstø

06 NOV 2002

Haraldsgata 181
sett fra nord



fasade mot øst

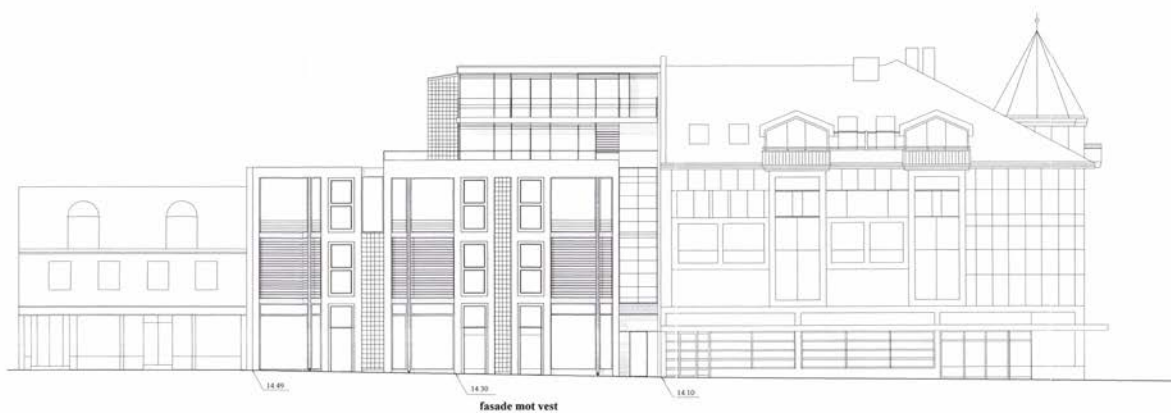


fasade mot nord

Prosjekt	O.S. Håndel og Håndtøys (H)
Skala	1:100
Forfatter	Arkitektfirmaet Knut Kolsto
Prosjekt	210907-030



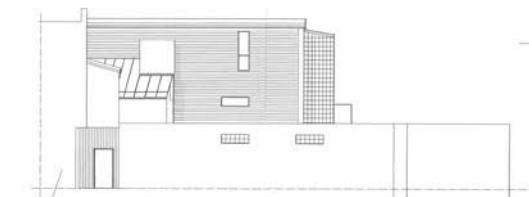
0 50 100 Prosjekt - størrelsesorden 1:1 er denne tegningen 1:100
Dansk Skulptur AS



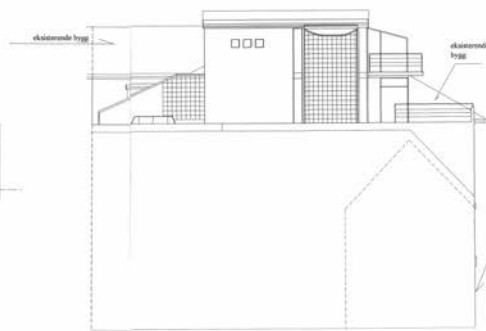
UTGÅR

O.S. Håndtegning Håndtegning 1/1	
1/10	1/10
fasade mot vest	
arkitektfirmaet	
knot kolsto	
arkitektfirmaet	
210907-031	

0 50 100 Meter i de nærmeste områder 1:1 og de nærmeste områder 1:100
Dansk Skulptur Arkitekt



fasade mot ost



fasade mot nord

UTGÅR

0.5 Håndel as Håndelsgade 182	1.100	1.100
fasade mot nord og ost	1.100	1.100
arkitektfirmaet knud koldto c/o 101 N. 1010 Højebyvej 4000 Nørre Lyngby Tlf. 44 44 44 44 www.knudsarkitektur.dk	210997-030	

0 50 100 Meter - dimensionen 1:1 er denne tegning 100 mm
Dansk Svaning A/S

	HAUGESUND KOMMUNE	
	Postadresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund	
	Telefon: 52 74 30 00	
	E-post: postmottak@haugesund.kommune.no	
		Dato: 04.08.2025

HENSYNSSONE

Gnr:	40	Bnr:	337	Fnr:		Snr:	4
Adresse:	Haraldsgata 181-183						

Eiendommen ligger i hensynssone 1 sentrumskjernen. Alle arbeider på fasade og takflater skal avklares med byantikvar.

SAMEIEVEDTEKTER

FOR

SAMEIET HARALDSGATEN 183, HAUGESUND

1. NAVN

Sameiets navn er Sameiet Haraldsgaten 183, Haugesund.

2. FORMÅL

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

3. EIENDOMMEN

Eiendommens matrikkelbetegnelse er gnr. 40, bnr. 337 – Haraldsgaten 183, Haugesund.

Eiendommen er seksjonert og oppdelt i seks seksjoner, hvorav fire næringsseksjoner, en garasje-seksjon og en boligseksjone. For alle seks seksjonene er fastsatt en sameiebrøk. Sameiebrøken er basert på seksjonenes areal. Alle deler av eiendommen som i henhold til seksjoneringsbegjæringen ikke omfattes av seksjoner, er fellesanlegg. Gangen foran snr. 3 og 4 er til eksklusiv bruk for disse. Til boligseksjonen hører en bod i hjørnet mot syd/øst i garasjeanlegget. Fellesanlegg og tomten eies i sameie mellom seksjonseierne.

Det er inngått avtale med eierne av tilstøtende eiendom, Haraldsgaten 177, om gjensidig rett til atkomst. Avtalene er tinglyst på begge eiendommer den 29.06.2005.

4. RETTSLIG OG FYSISK RÅDIGHET

Den enkelte seksjonseier har full rettslig rådighet over sin seksjon.

1 garasjeseksjonen er til sammen 14 parkeringsplasser. Boligseksjonen skal disponere to av disse og næringsseksjonene nr. 3, 4 og 5 skal disponere en plass hver: snr. 3 skal disponere plass nr. 4, snr. 4 skal disponere plass nr. 3, snr. 5 skal disponere plass nr. mens snr. 1 skal disponere øvrige parkeringsplasser.

Seksjonene må ikke nyttes slik at de er til unødig eller urimelig ulempe for eieren eller brukeren av de andre seksjonene. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at eiere eller brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Sameierne kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Innwendig vedlikehold av seksjonene påhviler den enkelte seksjonseier. Unnlater denne å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å avverge fare eller ulemper, kan den andre sameieren sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

4. –forts.

Sameierne må ikke uten enighet gjøre utvendige bygningsmessige forandringer på sin seksjon eller på eiendommen for øvrig. Sameierne må ha styrets samtykke før det kan foretas eksteriørmessige forandringer vedr. farger, oppsetting av markiser, antenner, reklameskilt o.l. Styret kan ikke nekte avslag uten saklig grunn.

5. SAMEIERMØTE

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. I sameiermøtet har sameierne en stemme for hver seksjon de eier.

Ordinært sameiermøte skal avholdes innen utløpet av februar måned hvert år. På dette møtet skal følgende saker behandles:

- a. Årsberetning utarbeidet av styret.
- b. Godkjenne årsregnskap og budsjett.
- c. Valg av styre.
- d. Valg av revisor.
- e. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjons-eiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Ordinært og ekstraordinært sameiermøte innkalles skriftlig med fjorten dagers varsel.

6. STYRET

Sameiet skal ha et styre på tre medlemmer (formann, kasserer og sekretær) og en varamann, valgt på sameiermøtet. Sameiermøtet velger også styrets formann. Styret velges for ett år om gangen.

Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøter.

Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av formannen og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan ansette/ engasjere vaktmester. Styret fastsetter vaktmesterens lønn/ godtgjørelse og instruks for stillingen. Styret kan engasjere forretningsfører for sameiet og fastsette hans lønn/ godtgjørelse.

Styrets formann er berettiget og forpliktet til å motta forkynnelser, pålegg etc. rettet mot sameiet.

Sameiets midler innsettes på bankkonto. Kontoen disponeres i fellesskap av kassereren og ett styremedlem.

Styret er fullt ut underlagt sameiermøtets bestemmelser/ instruks. Styret må forelegge sameiermøtet alle saker av særlig viktighet.

7. FELLESUTGIFTER

Styret utlikner på sameierne alle fellesutgifter som eiendomsrett og drift av fellesanlegg, som ikke er undergitt eksklusiv bruksrett, medfører. Slike fellesutgifter vil f.eks. være utgifter til vedlikehold av bygning og fellesanlegg, utvendig belysning og belysning av fellesområder, vaktmesterordning, forsikringspremie for den faste eiendom og eventuell forretningsførsel m.v. Deler av fellesutgiftene som kun er knyttet til bruken av en eller noen av seksjonene kan av styret helt eller delvis utlignes kun på den eller de seksjonene utgiftene er knyttet til

Faste utgifter og utgifter som erfaringsmessig vil påløpe skal søkes utlignet i en fast månedlig sum. Andre ekstraordinære utgifter søkes innkrevet ved beløp som fordeles over en hensiktsmessig periode. Krav om innbetaling av slike ekstraordinære utgifter skal oversendes sameierne skriftlig og med minst tretti dagers varsel, om ikke kortere varsel er nødvendig for å hindre vesentlig tap.

7. -forts.

Fellesutgiftene fordeles på eierseksjonene i samsvar med sameiebrøken.

8. VEDLIKEHOLDSFOND

Styret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen (se punkt 9) og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkreving av seksjonseierens andeler av fellesutgiftene.

Videre skal styret sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. Ved fastsettelse av budsjettet skal sameiermøtet vedta hvor mye som skal avsettes til vedlikeholdsfondet.

9. VEDLIKEHOLD AV FELLESANLEGGENE

Styret besørger vedlikehold, reparasjon og renhold av alle deler av eiendommen som ikke er undergitt eksklusiv bruksrett, herunder av utearealer, felles ledninger og innretninger. Utearealer holdes tilstrekkelig opplyst.

10. FORSIKRING

Styret tegner en felles og fullverdi huseierforsikring på eiendommen. Forsikringen skal i den utstrekning det er mulig å få slik dekning hos norsk selskap uten ekstraordinær høy premie, også omfatte rettslig erstatningsansvar. Forsikringen skal også omfatte inventar og løsøre som sameiet måtte eie. Premien betales som del av fellesutgiften. For øvrig dekker den enkelte sameier selv sitt forsikringsbehov.

11. TVISTER

Eventuelle tvister i forbindelse med sameierforholdet avgjøres etter tvistemålslovens bestemmelser.

12. DIVERSE

For øvrig gjelder lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 (eierseksjonsloven), slik lovens bestemmelser til enhver tid lyder.

Sameievedtektene er bindende for nåværende og fremtidige eiere av seksjoner i eiendommen. Vedtektene kan bare endres i samsvar med reglene i eierseksjonsloven.

Haugesund, den 30. august 2005

Som eier av og hjemmelshavere til gnr. 40, bnr. 337 - Haraldsgaten 183, Haugesund:
for OLAV SÆBØ HANDEL AS



Olav Sæbø

Referat fra årsmøte i Sameiet Haraldsgaten 183, 10.09.25, avholdt i kontorlokalene til Signe Storesund

Til stede:

Håkon Høyland Larsen, Signe Storesund, Rune Hollekim(for Benedicte Storhaug), Lars Erik Sørgård, Karin Holmgard

Agenda:

- Gjennomgang av regnskap 2024
 - Samarbeid med Sameiet Haraldsgaten 177
 - Diverse vedlikehold f.eks skifte lys i garasjen
 - Heis og ventilasjon
 - Status på arbeid utført av Byggmester Erik Våga
 - Annet
-
- Signe gikk gjennom regnskapet. Årsresultatet ble kr 312.464,74.
 - Samarbeidet med Sameiet H177 er ryddig, vi deler fellesutgiftene etter sameiebrøkene. Det ble foreslått at alle eierne i Sameiet 181/183 burde få portåpner til porten opp til parkeringsplass i 3. etg da det står i våre vedtekter pkt.3: "Det er inngått avtale med eierne av tilstøtende eiendom, Haraldsgaten 177, om gjensidig rett til atkomst. Avtalene er tinglyst på begge eiendommer den 29.06.2005."
- Håkon/Rune sørger for at vi får tilgang til nye portåpnere, evt paring av eksisterende portåpnere med tilgang til begge porter, og sender regning til Signe(kasserer).
- Håkon sørger for at lys i garasjeanlegg blir skiftet, og at det blir en type som er fuktgodkjent.
 - Det er enighet om at ventilasjonsanlegget tilhørende Sameiet H183 skal skiftes innen våren 2026 da det stadig er feil og mangler, og høye kostnader på reparasjon. Håkon er på saken.
- Det er også enighet om at heisen bør skiftes ut på sikt. Det er innhentet et tilbud på ny heis, men ikke tatt stilling til det ennå. Dette er også en sak begge sameier må enes om.
- Byggmester Erik Våga har i 2024 utført reparasjon og vedlikehold på toppleiligheten H181 for 375.000 kr. Utbedringen er 18 mnd forsinket, og det gjenstår ennå noe arbeid. Totaloversikt over alle kostnader har vi derfor ikke ennå.

- Det er kommet forslag om å gjøre en vedtektsendring i Sameievedtektenes pkt. 3:

Under det eksisterende punktet skal det legges til følgende:

“Hver seksjon har ansvar for vedlikehold av egne vinduer og ytterdører. Seksjon 6; boligseksjonen, har i tillegg ansvar for vedlikehold og fornying av boligens glassbyggestein.”

Det er flertall for denne vedtektsendringen, og medfører derfor at den kan gjennomføres.

Innspill om å ta bort ytterveggene fra fellesansvaret bortfaller.

Referent:

Karin Holmgard



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Haraldsgata 183
5525 HAUGESUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Erik Sjørgård

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre