

# aktiv.



Kirkegata 171, 5525 HAUGESUND

**Lekker og unik penthouse leilighet  
over 2 plan med balkong! | Høy  
standard | god takhøyde | 3  
soverom | 2 stuer | 2 bad**



Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler

## Lars Erik Sjørgård

**Mobil** 401 00 736

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

### Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Smedasundet 77, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 6 800 000,-  
**Omkostn.:** Kr 171 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 971 390,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 000,-  
**Selger:** Cecilie Larssen Amaral  
Eric Larssen Amaral Rohter

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1913  
**BRA-i/BRA Total** 158/158 kvm  
**Tomtstr.:** 278 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 40, bnr. 622  
**Snr.** 3  
**Oppdragsnr.:** 1509260127

# Lækker og unik penthouse leilighet over 2 plan med balkong! | Høy standard | god takhøyde | 3 soverom

Velkommen til Kirkegata 171 - presentert av Lars Erik Sjørgård v/Aktiv Haugesund!

En sjelden bygårdsperte over to plan med gjennomgående høy standard etter stor renovering i 2020. Boligen kombinerer klassisk sjarm med moderne komfort, og ligger rolig til – men svært sentralt.

Her får du lyse og luftige rom med store vindusflater, takvinduer og god takhøyde. Hele 3 soverom, to lekre bad, TV-stue og en spektakulær loftsetasje med åpen stue, spisestue og rålekkert kjøkken med integrerte hvitevarer. Fra stuen er det utgang til en solrik balkong med flott utsikt. Gjennomtenkte løsninger som integrert vaskerom i trapp, vinnisje og hems/lesekkrokk gir ekstra særpreget.

En unik leilighet du sjelden ser maken til - må oppleves!

Velkommen til en hyggelig visning - husk påmelding hos megler!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	59
Egenerklæring .....	77
Nabolagsprofil .....	135
Budskjema .....	144

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 158 kvm

BRA totalt: 158 kvm

TBA: 9 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

3. etasje

BRA-i: 68 kvm Stue/kjøkken, bad, trapperom

4. etasje

BRA-i: 90 kvm Gang, bad, vaskeskap, soverom, soverom, soverom 2, soverom 2, soverom 3, soverom 3, vaskeskap, stue, stue

### **TBA fordelt på etasje**

5. etasje

9 kvm Hems

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Det er bruken av rommet ved befaringsdag som avgjør definisjonen på rommet. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggetekniske forskrifter og også mangle godkjenning fra kommunen for den aktuelle bruk, uten at dette vil få noe betydning for takstmannens avgjørelse. Arealberegningen tar ikke hensyn til lovlighet og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringsdagen. Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Denne boligen er komplisert og nøyaktig måle med tradisjonelt utstyr. Det er derfor lagt til grunn arealer fra forrige rapport og også arealer fra prosjekterte tegninger. Avvik kan derfor forekomme ved 3D-målinger.

### **Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

278 kvm

**Tomtebeskrivelse**

Tomten består hovedsakelig av eiendommens bygningsmasse.

**Beliggenhet**

Leiligheten har en sentral beliggenhet i Haugesund sentrum. Her bor du med gangavstand til alt av fasiliteter, butikk - og servicetilbud.

Kort gåavstand til Haugesund sykehus, Høgskulen på vestlandet, barneskole, ungdomsskoler og barnehager. Haugesund sentrum byr ellers på en rekke fasiliteter som kulturtilbud, kino, restauranter, kafeer, klesbutikker, bibliotek, vinmonopol, apotek mm. I tillegg er det kort avstand til vakre turomgivelser i blant annet Djupadalen, Vangen eller ved Kyststien.

I sentrum er det flere bussholdeplasser som gir gode bussforbindelser til hele Haugalandet, samt nærhet til Flotmyr busstasjon med en rekke bussforbindelser ut av byen.

Alt i alt en attraktiv og sentral beliggenhet med kort gangavstand til alle hverdagsfasiliteter.

**Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

**Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

**Bygningssakkyndig**

Tm Taksering AS

**Type rapport**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Leilighet

Utvendig:

Taktekking: Taket er besiktiget fra tilgjengelige steder som takvinduer og altan.

Tekking og lekter/takpapp er skiftet i 2020. Det er installert snøfangere på tak på utsatte steder som har fare for snøfall om vinteren.

Takkonstruksjon/Loft: Saltak i trekonstruksjon.

Enkelte knevegger er besiktiget, og det er ingen registrerte avvik.

Full tilstandsvurdering og vurdering av isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser, da konstruksjonen er helt lukket. Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert i henhold til gjeldende regler for oppføringstidspunktet.

Det foreligger usikkerhet knyttet til konstruksjonens fulle tilstand, og det er risiko for skjulte avvik, ettersom konstruksjonen er lukket i sin helhet. Konstruksjonen er oppusset/oppgradert i 2020.

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

Det er utført stikkprøver utvendig på vinduer som kan nås fra bakkeplan.

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Altan i te, tekket med pvc-duk og spaltetdekke. Rekkver i tre.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller fra byggeåret. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet.

Møbler er ikke flyttet ved målingene.

Noe skjevhet er generelt tillatt på etasjeskillere. Nedbøying forekommer normalt etter noen år. Etasjeskillere er opprettet noe i 2020. Det er registrert 3-6mm skjevheter som er innenfor avviks-kravet på 10mm.

Pipe og ildsted: Det er teglsteinspipe i denne boligen. Pipen er fra byggeåret.

På eldre piper kan det påregnes jevnlig vedlikehold.

Vedovn installert i stuen. Vedovn er installert i 2020.

Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.

Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.

Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.

Det er opplyst av eier at feier ikke registrerte avvik ved forrige kontroll. Det kan fremlegges dokumentasjon på dette.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Våtrom, tak og fasade:

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Solid Mesterbygg, Geir Sirnes og Belinda Mur og flis

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenoverte bad i 3 og 4. etg. Bad ble revet og bygget opp på ny.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja.

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk Bad ble revet helt ned, og alt ble bygget opp på ny og skal være i henhold til TEK17. Dokumentasjon foreligger for alt arbeid med membran, tettesjikt og sluk.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp? Ja.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Ja.

Ikke i vårt bygg, men det har vært en vanninntregning/lekkasje i tak i leiligheten i bygget i bakgården (Kirkegata 171

B), som har en leilighet + boder til alle. Prosess med å få utbedret tak pågår. Taket på vårt bygg ble tekket og lagt på ny ved etablering av takterrasse og innsetting av takvinduer ved totalrenovering i 2020.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Solid Mesterbygg

Beskrivelse av arbeidet: Taket på hovedbygget ble tekket og lagt på ny ved etablering av takterrasse og innsetting av takvinduer ved totalrenovering i 2020.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntregning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert? Ja.

Det var kondens på enkelte vinduer. Alle vinduer i 2. og 3. etg og 4.etg i bygget ble byttet i 2020, samt alle vinduer i trapperom.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Solid Mesterbygg

Beskrivelse av arbeidet: Alle vinduer i 2. og 3. etg og 4.etg i bygget ble byttet i 2020, samt alle vinduer i trapperom.

Drenering, fukt og lekkasje:

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? Ja.

Var sopp/råteskader i leilighet i 1. etg, pga. leietaker som hadde dekket til alle vinduer og rom med tekstiler, puter og madrasser. Leietaker ble kastet ut. Skader ble utbedret, og leiligheten renoverert.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Eier i 1. etg som stod for dette.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter? Ja.

Det har vært rotter i bygget ved et par anledninger. Da vi kjøpte i 2016 fikk vi beskjed om at det ved bygging av Scandic hotellet var noe aktivitet i bygget, men ikke i vår enhet. Det samme skjedde da de startet byggingen av nye brannstasjonen (2023-2025), da ble det igjen mer aktivitet/tegn i og rundt bygget. Da også opp til 3./4.etg. Hovedsakelig i 2024, har vært lite merkbar aktivitet etter det.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Anticimex

Beskrivelse av arbeidet: Anticimex har vært og satt inn inspeksjonsluke i 2. og 3. etg, samt feller i bygget. Bygget er oppført i engelsk hullsteinsmur, og det er derfor vanskelig å identifisere hvor de kommer inn. Det er ikke oppdaget hull eller innganger noe synlig sted, men tegn på aktivitet i kjeller. Har eller fast årlig avtale med Anticimex med feller i bakgård og oppfølging, da det er en sentrumsgård.

Tekniske installasjoner:

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Geir Sirnes

Beskrivelse av arbeidet: Helt nytt rør-i-rør system etablert i leiligheten.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? Ja.

Vinteren 2024 så ble det oppdaget fuktmerker i topp av pipe etter store mengder snø smeltet. Beslaget rundt pipen ble ikke byttet ved renoveringen av taket i 2020, da det ble sjekket og vurdert til å være i god stand. Belag var av nyere dato (ikke fra byggeår) så pipe og beslag har blitt renoverert i nyere tid, men vi har ikke info om når.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Solid Mesterbygg

Beskrivelse av arbeidet: Kom på befaring og sjekket, bad oss holde øye med det, men har ikke vært noe synlig vanninntrenging etter dette, selv ved mye snø og regn.

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Belinda Mur og flis

Beskrivelse av arbeidet: Pusset begge piper i 4. etg, og flyttet peisovn opp fra 3.etg til 4.etg på pipe mot nord.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Bygnes Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Hadde en befaring og sjekk av begge pipene, men de ble begge vurdert som i god stand med tanke på alder, og at det ikke umiddelbart var behov for å gjøre noen tiltak.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Persson Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk anlegg, med nytt sikringsskap og etablering av 4. etg. Alt i henhold til TEK17.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende? Ja  
Vi har fått et nabovarsel om at nabo i bakgård vil utbedre taket på bygget, og i den sammenheng etablere et takopplett og etablere en takterrasse inn mot bakgården (venstre side, nord-vest hjørne). Takterrassen vil være ut fra et soverom på hemsen. Tiltaket krever 2/3 flertall fra sameiet og skal behandles på årsmøtet i mai.

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Etablerte leilighet i 4. etg/loft i 2020, og etablerte samtidig takterrasse. Bygget i bakgården var opprinnelig et anneks, ble gjort om til leilighet og boder på et eller annet tidspunkt. Leilighet i 1. etg var tidligere næringslokale.

Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja.

Det vi har gjort i vår leilighet/enhet er omsøkt og godkjent. Vi har ikke kjennskap til historikken om hva som er gjort med bygget/andre enheter før vi kjøpte.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen? Ja.

Finnes rapporter fra Gjensidige og Anticimex for sameiet, samt prospekt for leiligheten (fra 2016).

Generelt:

32. Er det bestilt Norgespris på strøm? Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

## **Innhold**

Velkommen til Kirkegata 171 - presentert av Lars Erik Sørgård v/Aktiv Haugesund!

Leiligheten er et prakt eksempel på den klassiske bygårdsdrømmen. Beliggenheten er helt ideell – rolig, men samtidig svært sentral. Bygården som er tegnet av arkitekt Einar Halleland, som har tegnet flere kjente bygg i byen som Vår Frelses, Postkontoret og Staaletuset. Bygården fremstår som velholdt, med flotte vinduer og vakre detaljer i fasaden. Leiligheten ligger attraktivt til i byggets 3. etasje + loft, og byr på en særdeles god planløsning. Lysforholdene er gjennomgående fantastiske, med vinduer både i tak og på flere av rommets vegger. Den gode takhøyden forsterker romfølelsen ytterligere og skaper en luftig og behagelig atmosfære.

Det kanskje aller mest tiltalende er at store deler av leiligheten ble totalrenovert i 2020, med gjennomgående høy standard og påkostede kvalitetsmaterialer, samtidig som leilighetens sjel og originale detaljer ble bevart og ivaretatt på en svært harmonisk måte. Utvidelse og totalreovering av leilighet ble tegnet av KOHT Arkitekter i Oslo. Leiligheten er utstyrt med Smart belysning (Philip Hue) og oppvarming (Tado/Mill). Her kan du flytte rett inn og trives i fra første stund!

Leiligheten har inngang i byggets 3. etasje via nyere (2020) ytterdør i original stil, som gir et sjarmerende førsteinntrykk. Du møtes av en flott entré med lekre fliser på gulvet. Et vakkert, innfelt garderobeskap i endeveggen sørger for gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko.

I denne etasjen finner du tre romslige soverom, i tillegg til en hyggelig TV-stue, rålekkert bad og et flott trapperom som byr på flere praktiske løsninger.

Hovedsoverommet er stort og romslig, med god plass til en stor dobbeltseng, nattbord og øvrig ønsket møblement. Soverom 2 er også av god størrelse og kan enkelt innredes med seng, nattbord og garderobeskap. Soverom 3 er utstyrt med praktisk garderobeinnredning for klær og sko, og egner seg utmerket som hjemmekontor eller gjesterom.

Luftig tv-stue som enkelt lar seg møblere med sofa - og tv-møbler.

Badet i denne etasjen har en perfekt kombinasjon av moderne og tidløs stil. Det er utført med lekre fliser på gulv og deler av veggene. Rommet har varmekabler i gulvet og er utstyrt med servant i møblement, speil med belysning, vegghengt toalett og dusjhjørne.

Rålekker trapp opp til loftsetasjen med en praktisk og smart løsning i form av en integrert vaskeromsseksjon. Her er det opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel, samt plass til enkel oppbevaring. I trappen finner du også en flott nisje med hylleinnredning, ideell for oppbevaring av vin.

I loftsetasjen finner du de sentrale oppholdsrommene hvor familien kan samles – stue, spisestue og kjøkken. Rommet oppleves stort og åpent, med en naturlig inndeling av de ulike sonene. Den gode takhøyden, i samspill med store vindusflater, både i tak og på vegg, gir en lys og luftig atmosfære. Flott teglsteinsvegg på hver side av rommet, bidrar til å skape særpreg og karakter i rommet. Fra denne etasjen er det stigetrapp opp til en koselig hems, perfekt som lese krok eller et rolig tilfluktssted.

Rålekkert kjøkken med slette, sorte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask. Kjøkkenet er velutstyrt med integrerte hvitevarer, herunder oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap, induksjonstopp, mikro-/kombiovn samt stekeovn med dampfunksjon. Det er rikelig med skap- og benkeplass, som gir gode arbeidsforhold for matlaging og oppbevaring. Kjøkkenet har også en praktisk utstikker som tilfører ekstra skapplass og hyggelige sitteplasser.

Spisestuen har en naturlig plassering mellom kjøkken og stue, og danner en sosial og funksjonell sone. Her er det god plass til en stor spisebordsgruppe, perfekt for både hverdagsmåltider og hyggelige sammenkomster. En plassbygget spisebenk gir ekstra sitteplasser og tilfører et praktisk og stilrent element.

Stuen lar seg enkelt møblere med en stor sofagruppe og TV-møblement. Fra stuen er det utgang til en herlig balkong via store skyvedører i glass, hvor du kan nyte varme sommerdager. Her er det god plass til møblering av sittegruppe. På balkongen kan gode solforhold og nydelig utsikt utover byen nytes!

I denne etasjen ligger også et påkostet og lekkert baderom, utført med terrazzo-fliser

på gulvet og glaserte fliser på deler av veggflatene. Et stort takvindu sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp. Badet er utstyrt med servant i møblement, speil med belysning, vegghengt toalett og dusjhjørne.

### **Standard**

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.

Forhold som har fått TG2:

#### Andre utvendige forhold

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Det er ikke kjent om det er utarbeidet vedlikeholdsplan for fellesdeler av bygget.

Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket iht. 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. Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

Manglende plan gir økt risiko for at nødvendig vedlikehold ikke blir gjennomført, noe som kan føre til forringelse av bygningsdeler og økte kostnader over tid.

#### Pipe og ildsted

Det er påvist andre avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Beslaget på utvendig pipe mot nord fremstår som noe uryddig. Det anbefales kontroll av dette, samt vurdering av å montere et nyere heldekkende beslag, da det er observert fuktskjolder på pipeløpet øverst mot taket.

Levetiden for pipeløpet er mer enn halvert.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas kontroll av beslaget på utvendig pipe mot nord, samt vurderes montering av et nytt heldekkende beslag for å hindre videre fuktinntrengning.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader på pipeløpet og omkringliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt.

#### Andre innvendige forhold

Ventilasjonen i området er ikke tilstrekkelig. Siden rommet er definert som våtrom, bør veggene ferdigstilles eller males slik at de tåler direkte vannpåkjenning.

Det anbefales også å forbedre ventilasjonen i rommet, for eksempel ved å etablere mekanisk avtrekk.

Ytterligere undersøkelser av rommet bør gjennomføres når boligen er fraflyttet.

Konsekvens/tiltak: Veggene bør ferdigstilles eller males med fuktbestandig maling for å tåle direkte vannpåkjenning, og ventilasjonen bør forbedres, for eksempel ved å

etablere mekanisk avtrekk.

Ytterligere undersøkelser av rommet anbefales når boligen er fraflyttet.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktskader, muggdannelse og redusert inneklime.

### 3. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Noe bom i enkelte fliser. Dette betyr i korte trekk at ikke hele flisen har kontakt med underlaget og vil således være svak for støt. Flisen kan også løsne i aktuelt område.

Konsekvens/tiltak: Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Det anbefales å følge med på området med bom, da flisene kan løsne eller sprekke over tid.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være at fliser løsner eller skades, noe som kan føre til ytterligere skade på gulvet og økt risiko for fuktskader.

### 3. Etasje - Bad - Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er ikke spalte under dør for tilluft.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å lage en luftespalte under døren. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt og økt risiko for fuktskader og dårlig inneklime.

### Loft - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Noe bom i enkelte fliser. Dette betyr i korte trekk at ikke hele flisen har kontakt med underlaget og vil således være svak for støt. Flisen kan også løsne i aktuelt område.

Konsekvens/tiltak: Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Det anbefales å følge med på området med bom, da flisene kan løsne eller sprekke over tid.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være at fliser løsner eller skades, noe som kan føre til ytterligere skade på gulvet og økt risiko for fuktskader.

### Loft - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke installert lekkasjesikring på kjøkken.

Konsekvens/tiltak: Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum. Det må monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å oppfylle gjeldende krav. Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for vannskader i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke rekkverk på innvendig trapp. Det er etablert mindre hems ved/over kjøkken. Dette området mangler også rekkverk.

Det foreligger dokumentasjon på at det er utarbeidet brannkonsept i forbindelse med renoveringen.

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det er ikke rekkverk på innvendig trapp. Det er etablert mindre hems ved/over kjøkken. Dette området mangler også rekkverk.

Det foreligger dokumentasjon på at det er utarbeidet brannkonsept i forbindelse med renoveringen.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Det bør monteres rekkverk både på innvendig trapp og på hems over kjøkkenet for å ivareta krav til sikkerhet og redusere risikoen for fallulykker. Manglende rekkverk utgjør en betydelig fare for personskade, spesielt for barn og eldre.

### **Innbo og løsøre**

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

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

Gubi lampe over spisebord medfølger ikke.

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Parkering etter gjeldende bestemmelser.

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli

nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

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

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

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### **Oppvarming**

Varmekabler i gulv på begge bad og i fliseparti i gang.

Vedovn i stuen og på hovedsoverom.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

## Energimerke

G

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 800 000

### Omkostninger kjøper

6 800 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

170 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

171 390 (Omkostninger totalt)

183 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

186 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

6 971 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 983 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 986 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Kommunale avgifter

Kr 19 765 for år 2025

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025:

Avløp: kr. 4 064,56,-

Eiendomsskatt: kr. 8 156,-

Feiing: kr. 500,-

Vann: kr. 3 248,26,-

Renovasjon: kr. 3796,-

Totalt: kr. 19.765,-

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år er kr. 18.834,31,-.

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

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 004 985 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 019 938 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader» og «Kommunale avgifter»,

påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

#### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Eierbrøk**

163/408

#### **Felleskostnader inkluderer**

Sparing til sameiet for å bygge opp egenkapital + faste utgifter/avtaler som husforsikring, Anticimex og utvendig vindusvask som utføres av Elite Vindusvask fire ganger i året, samt generelt vedlikehold i sameiet.

#### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 000

## Sameiet

### **Sameienavn**

Sameiet Kirkegata 171 Gnr 40 Bnr 622 i Haugesund kommune

### **Organisasjonsnummer**

992676353

#### **Om sameiet**

Sameiet Kirkegaten 171 (gnr. 40, bnr. 622 i Haugesund kommune, org.nr. 992 676 353) er et mindre boligsameie bestående av totalt 4 boligseksjoner. 3 seksjoner i Kirkegata 171 (bygg A), og 1 seksjon + boder i Kirkegata 171 B (bygg B). Sameiet er enkelt organisert og forvaltes med intern forretningsførsel.

Neste årsmøte er planlagt avholdt i mai 2026. Endelig agenda vil bli fastsatt og distribuert i forkant av møtet i henhold til gjeldende regler.

Sameiet arbeider løpende med vedlikehold og utvikling av eiendommen. Det kan i tiden fremover bli aktuelt å vurdere enkelte vedlikeholds- og oppgraderingstiltak. Eventuelle beslutninger om gjennomføring, finansiering og omfang fattes av sameiet, og kan medføre endringer i felleskostnader og/eller behov for tilleggsinnbetalinger fra

seksjonseierne.

Utført vedlikehold

Det er de senere år gjennomført flere vesentlige vedlikeholdsarbeider i sameiet:

- Vinduer i 2., 3. og 4. etasje i bygg A ble skiftet i 2020
- Taket på bygg A ble samme år tekket om med ny løsning, inkludert beslag i sink
- Arbeidene ble utført av fagfolk i samråd med byantikvar og Haugesund kommune, med gjenbruk av eksisterende skifer der dette var hensiktsmessig
- Fasade mot vest på bygg A ble malt i 2023

### **Forkjøpsrett**

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

### **Regnskap/budsjett**

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

Årsmøte for 2026 vil bli avholdt i mai, og det foreligger derfor ikke protokoll for dette møte.

### **Styregodkjenning**

Det kreves ikke styrets godkjenning ved overtakelse.

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 40, bruksnummer 622, seksjonsnummer 3 i Haugesund kommune.

### **Offentligrettslig pålegg**

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

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

20.06.2007 - Dokumentnr: 492875 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 163/408

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for oppføring av bygården.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, datert 25.11.2020.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 21.11.19 (3.etasje) og 27.11.2019 (loftsetasje). Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Kommuneplaner:

Plannavn: Kommunedelplan for Haugesund sentrum 2022.

PlanID: RL1700.

Delareal: 172 m<sup>2</sup>

KPHensynsonenavn: H350\_4

KPFare: Brann-/eksplosjonsfare

Delareal: 172 m<sup>2</sup>  
Arealbruk: Sentrumsformål, nåværende  
Områdenavn: S51

Delareal: 172 m<sup>2</sup>  
KPAngittHensyn: Bevaring kulturmiljø  
KPHensynsonenavn: H570\_2  
Eiendommen ligger i hensynssone 2 sentrum øst. Alle arbeider på fasade og takflater skal avklares med byantikvar.

Kommuneplaner under arbeid:  
Plannavn: Kommunedelplan for gatebruk og parkering i Haugesund sentrum  
PlanID: Id 202401  
Status: Planforslag.  
Plantype: Kommuneplanens arealdel

Plantype: Kommuneplanens arealdel 2023-2033  
PlanId: 202203  
Status: Planforslag  
Plantype: Kommuneplanens arealdel

Selger varsler om at de har mottatt nabovarsel om at nabo i bakgård vil utbedre taket og i den sammenheng etablere et tapopplett og takterrasse inn mot bakgården, ut fra et soverom på hemsen (nord-vest hjørne). Tiltaket skal behandles på årsmøte i Mai. Konferer megler.

### **Adgang til utleie**

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

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

### **Legalpant**

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

### **Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](#). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:  
6 900 Digital annonsering  
6 000 Fotograf

1 500 Garantipremie/inneståelse  
4 500 Kommunale opplysninger  
18 900 Markedspakke  
6 900 Oppgjørshonorar  
0 Opplysninger fra forretningsfører  
3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
15 400 Tilretteleggingsgebyr  
3 000 Visninger/overtakelse alle inkl  
0 Eierskiftegebyr  
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet  
0 Utlegg kommunale opplysninger  
4 684 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig  
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 134 100

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

**Ansvarlig megler**

Lars Erik 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  
Smedasundet 77, 5528 HAUGESUND

**Salgsoppgavedato**

24.04.2026



























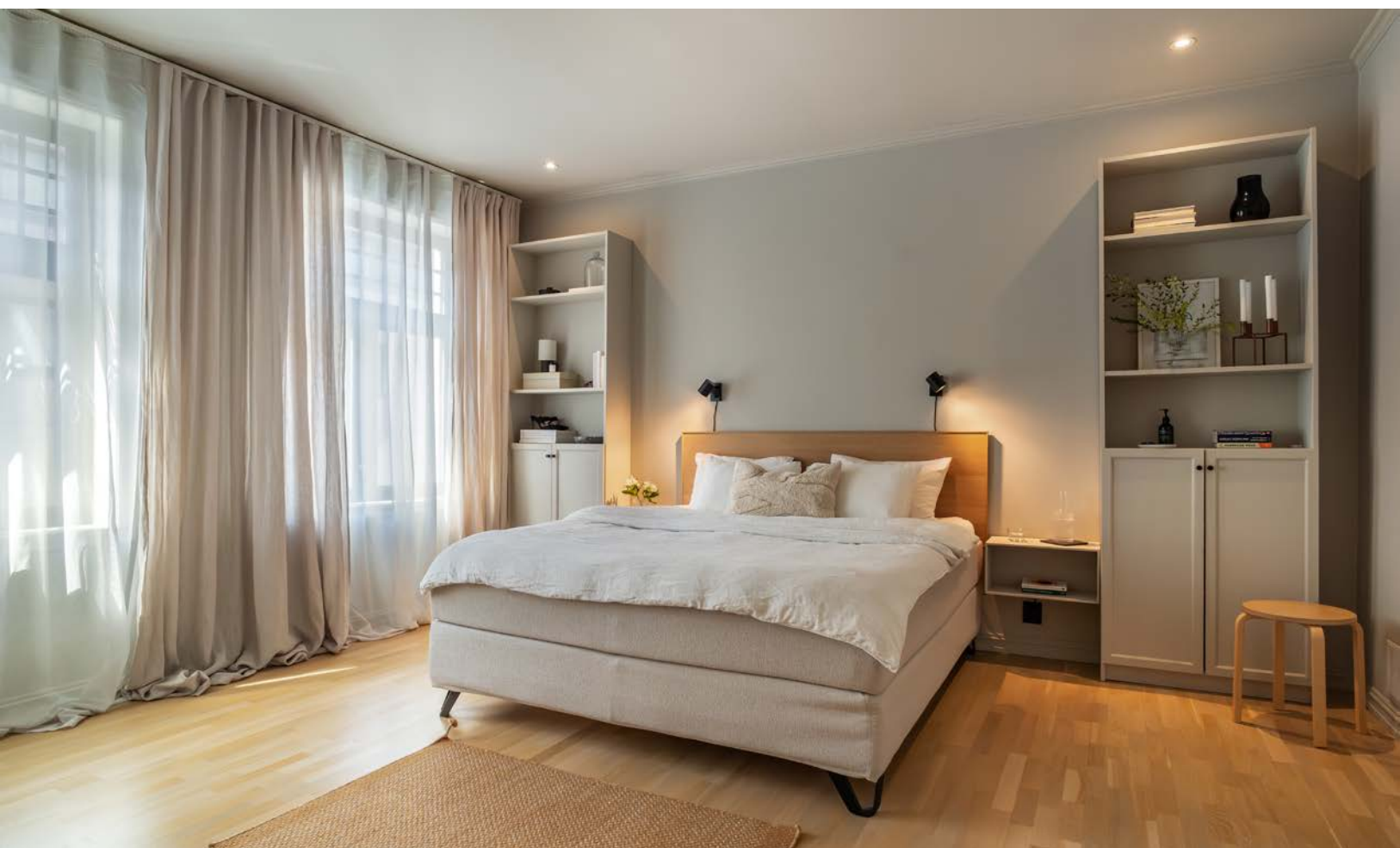
















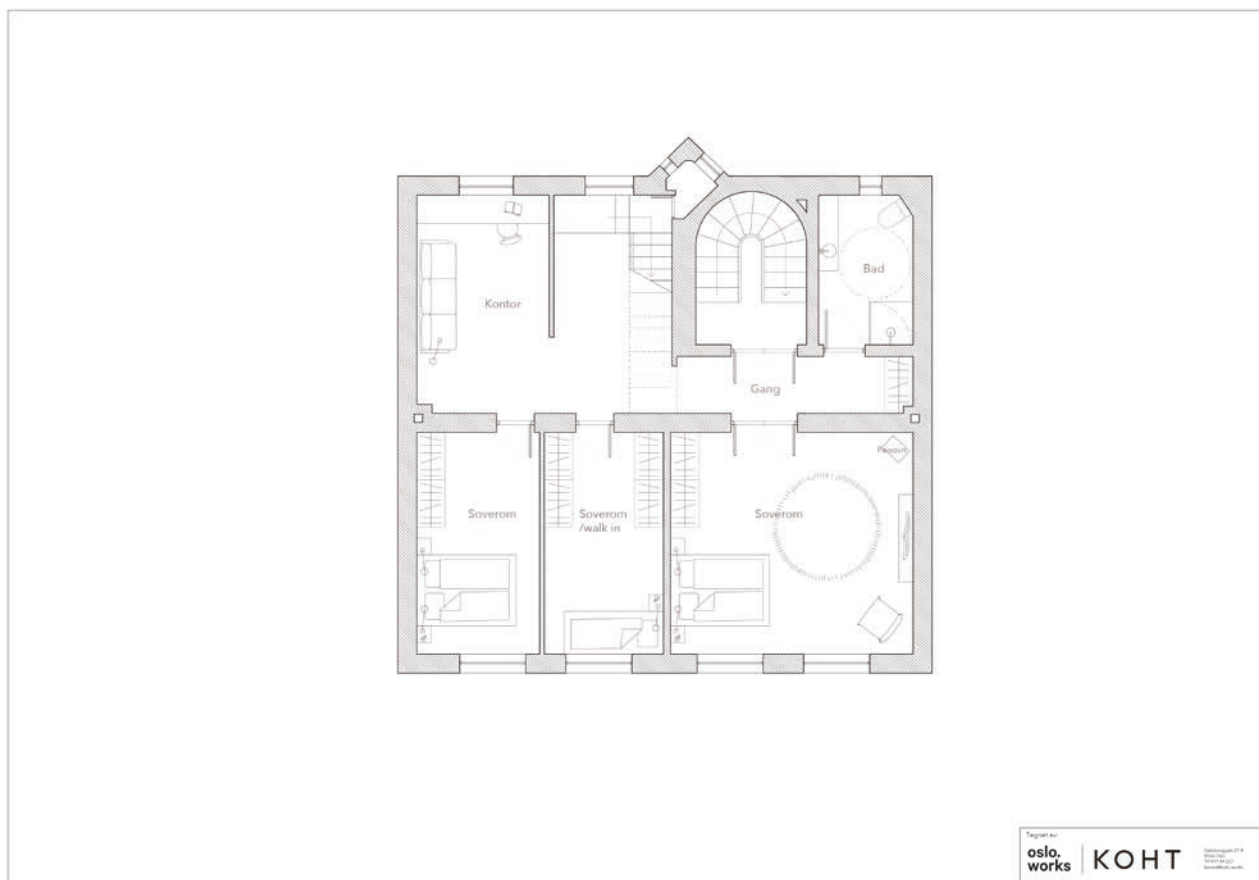




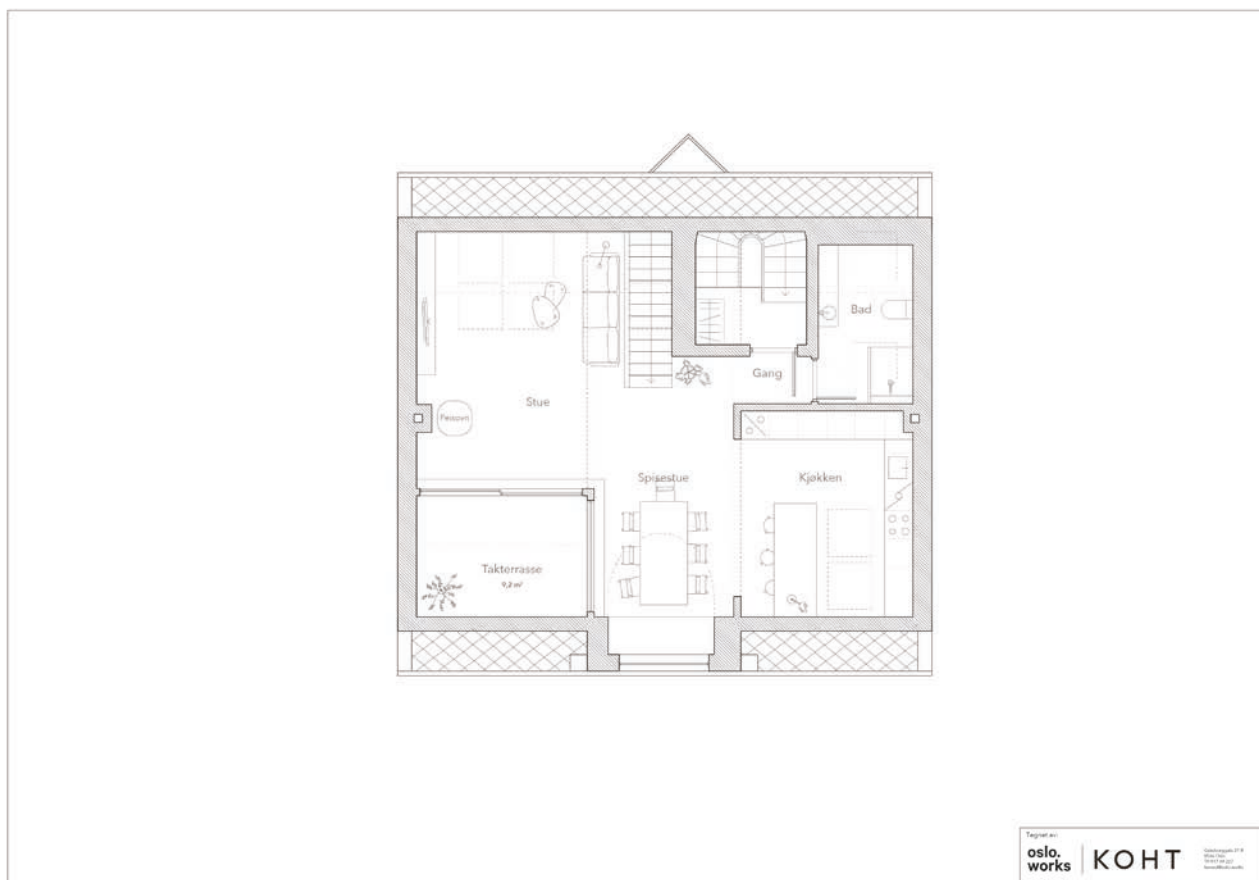






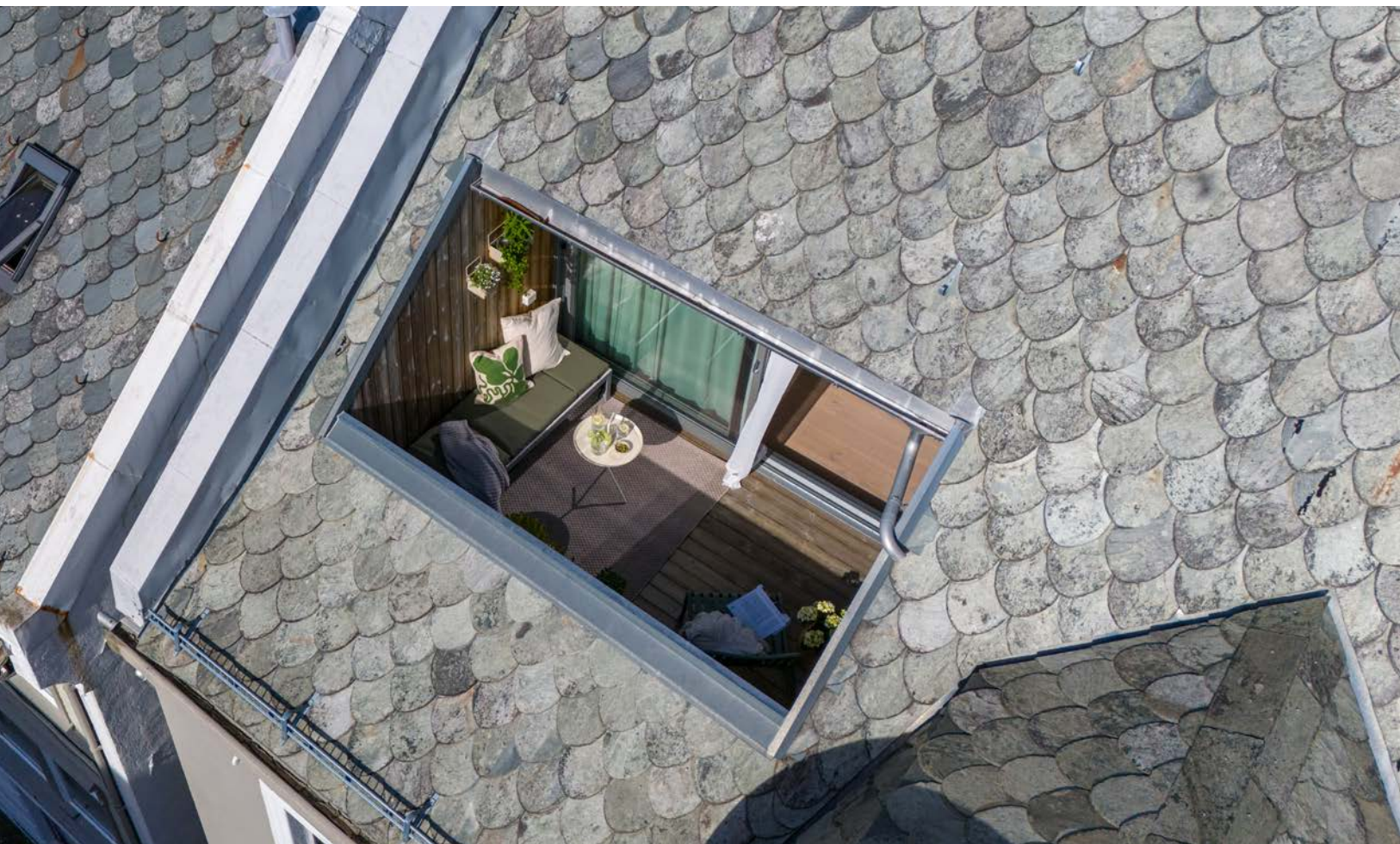


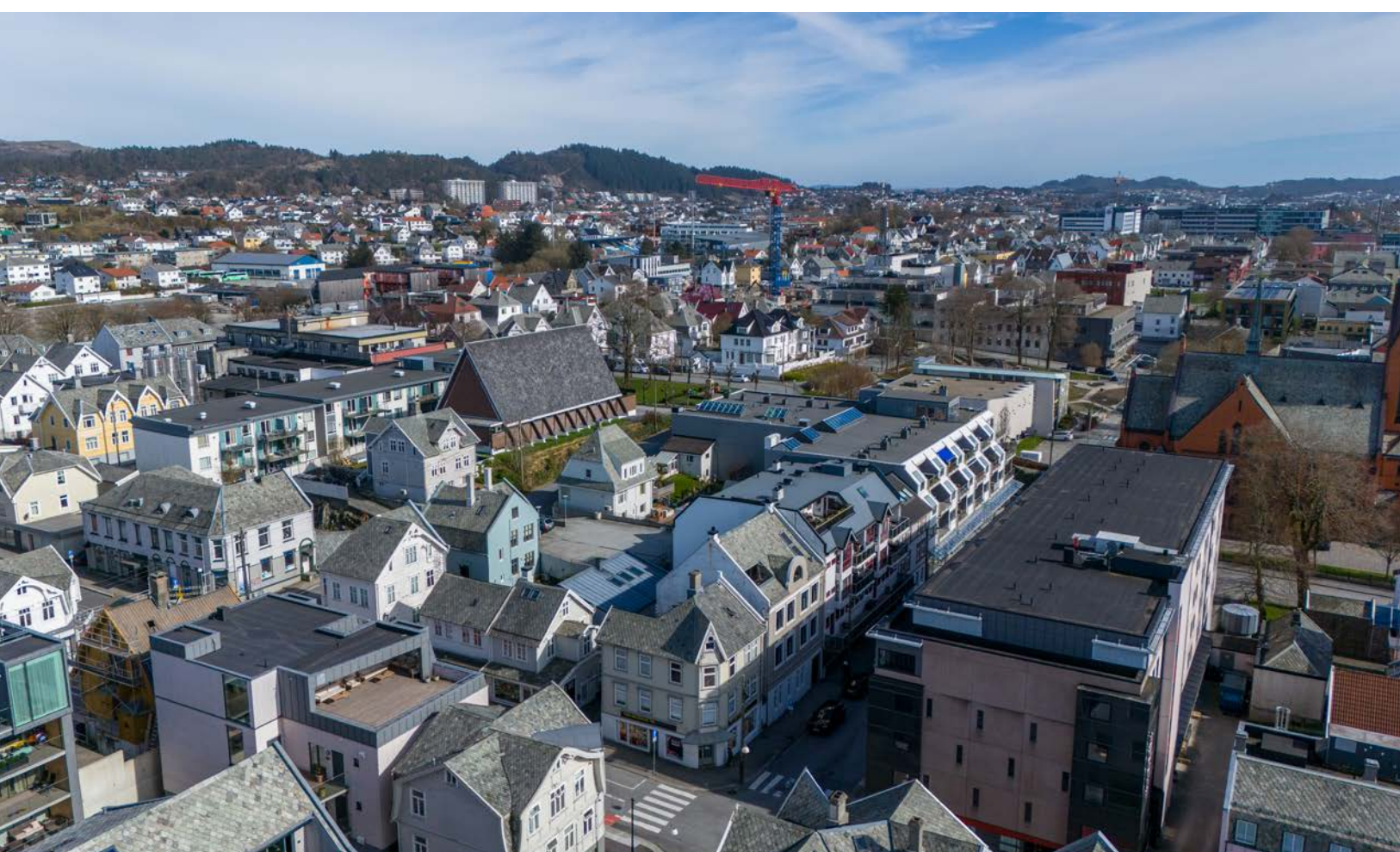
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

KIRKEGATA 171











# Vedlegg

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Kirkegata 171 , 5525 HAUGESUND
-  HAUGESUND kommune
-  # gnr. 40, bnr. 622, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 158 m<sup>2</sup> BRA-i: 158 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.04.2026

Rapportdato: 24.04.2026

Oppdragsnr.: 20474-3284

Eiendomsverdi ref nr: RC3037

Autorisert foretak: TM Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Erik Tørring



  
TM Taksering AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## 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

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere enheter som opprinnelig er oppført i 1913. Boligen denne rapporten omhandler er renoveret i 2020. Bygget er i all hovedsak oppført i betong. Etasjeskiller i trekonstruksjon. Saltak i tre som er utvendig teknet med skifer.

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

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

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

Denne rapporten MÅ leses i sin helhet.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1913

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er besiktiget fra tilgjengelige steder som takvinduer og altan. Tekking og lekter/takpapp er skiftet i 2020. Det er installert snøfangere på tak på utsatte steder som har fare for snøfall om vinteren.

Saltak i trekonstruksjon.

Enkelte knevegger er besiktiget, og det er ingen registrerte avvik.

Full tilstandsvurdering og vurdering av isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser, da konstruksjonen er helt lukket.

Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert i henhold til gjeldende regler for oppføringsstidspunktet.

Det foreligger usikkerhet knyttet til konstruksjonens fulle tilstand, og det er risiko for skjulte avvik, ettersom konstruksjonen er lukket i sin helhet.

Konstruksjonen er oppusset/oppgradert i 2020.

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

Det er utført stikkprøver utvendig på vinduer som kan nås fra bakkeplan.

Ytterdører i god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

Altan i te, teknet med pvc-duk og spaltekke. Rekkver i tre.

Utvendige overflater på denne boligen kommenteres ikke spesielt da dette er underlagt fellesarealer. Det er ikke kjent om det er utarbeider vedlikeholdsplan for disse fellesdeler.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er parkett på gulv i denne boligen. Det er malte bygningsplater på vegger og i himlinger. Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje. Etasjeskiller fra byggeåret. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet.

Møbler er ikke flyttet ved målingene.

Noe skjevhet er generelt tillatt på etasjeskillere. Nedbøying forekommer normalt etter noen år. Etasjeskillere er opprettet noe i 2020. Det er registrert 3-6mm skjevheter som er innenfor avviks-kravet på 10mm.

Det er teglsteinspipe i denne boligen. Popen er fra byggeåret. På eldre piper kan det påregnes jevnlig vedlikehold. Vedovn installert i stuen. Vedovn er installert i 2020. Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd. Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder. Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.

Det er opplyst av eier at feier ikke registrerte avvik ved forrige kontroll. Det kan fremlegges dokumentasjon på dette. Innvendig trapp som er etablert i 2020. Parkett i trinn. Innvendige dører i god original utførelse. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Dører fremstår og være i meget god stand alder tatt i betraktning. Nyere malte glatte dører på loft (2020).

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

Det er etablert plass for vaskemaskin under trapp. Det er sluk i gulvet. Det kan også dokumenteres membran under fliser på gulv. Det er ikke utført målinger på fall på dette rommet da det er komplisert i forhold til plass.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 3 eatsje:

Dette baderommet er etablert og oppbygget etter TEK17. Det kan fremlegges dokumentasjon på utførelsen.

Det er fliser og malte overflater på vegger. Malte bygningsplater i tak.

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er registrert 19mm fall i nedslagsfelt for vann i dusjsonen.

Det er slukrenne mot vegg i dusjsonen. Det kan fremlegges dokumentasjon på utførelsen.

Utstyret som er installert er i god kvalitet og det er i god stand.

Innebygget cisterne har utførelse som tilsier at ved lekkasjer så vil vannet renne i overløp til toalettsskål. Dette kan dokumenteres og er også kontrollert av undertegnede.

Lekkasjesikring på slike cisterner kalles "sealbag"

Det kan også finnes dokumentasjon vedrørende denne cisternen på [www.tece.com/sealbag](http://www.tece.com/sealbag).

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.

Det er mur eller tømmer i tilstøtende vegger. Det er derfor ikke mulig og utføre hulltaking på en trygg måte. Det er utført fuktmålinger på utsatte steder uten at det ble registrert utslag av betydning.

Bad loft:

Dette baderommet er etablert og oppbygget etter TEK17. Det kan fremlegges dokumentasjon på utførelsen.

Det er fliser og malte overflater på vegger. Malte bygningsplater i tak.

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er registrert 20mm fall i nedslagsfelt for vann i dusjsonen.

Det er slukrenne mot vegg i dusjsonen. Det kan fremlegges dokumentasjon på utførelsen.

Utstyret som er installert er i god kvalitet og det er i god stand.

Innebygget cisterne har utførelse som tilsier at ved lekkasjer så vil vannet renne i overløp til toalettsskål. Dette kan dokumenteres og er også kontrollert av undertegnede.

Lekkasjesikring på slike cisterner kalles "sealbag"

# Beskrivelse av eiendommen

Det kan også finnes dokumentasjon vedrørende denne cisternen på [www.tece.com/sealbag](http://www.tece.com/sealbag).

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet. Spalte under dør.

Det er mur eller tømmer i tilstøtende vegger. Det er også fastmontert utstyr på kjøkken. Det er derfor ikke mulig og utføre hulltaking på en trygg måte. Det er utført fuktmålinger på utsatte steder uten at det ble registrert utslag av betydning.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, frysenskap, induksjonstopp, mikro/kombi og stekeovn/damp.

Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.

Det er integrert ventilator i platetoppen som er koblet ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Tilgjengelige avløpsrør er i plast.

Boligen har kun naturlig ventilasjon, noe som var normalt for oppføringstidspunktet.

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 bygningsakkyndig 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.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bebygget. Fellesområde i bakgård.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke rekkverk på innvendig trapp. Det er etablert mindre hems ved/over kjøkken. Dette området mangler også rekkverk.

Det foreligger dokumentasjon på at det er utarbeidet brannkonsept i forbindelse med renoveringen.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

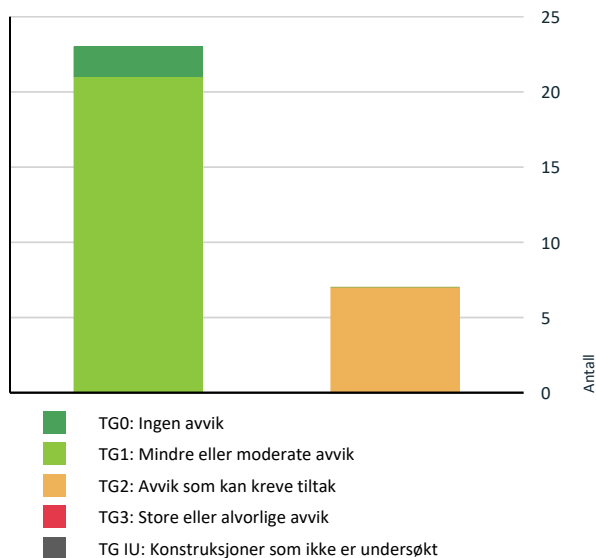
### Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger byggemeldte tegninger.

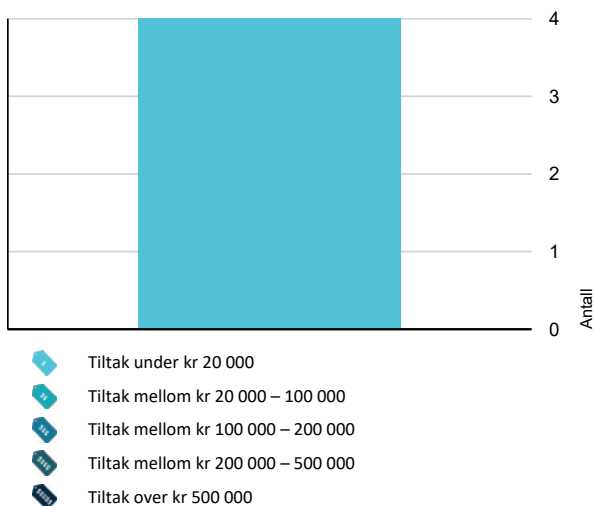
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Andre innvendige forhold** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > Loft > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
1913

**Kommentar**  
Renovert 2020

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2020      Modernisering      Boligen er renovert/modernisert i 2020.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**  
Taket er besiktiget fra tilgjengelige steder som takvinduer og altan. Tekking og lekter/takpapp er skiftet i 2020. Det er installert snøfangere på tak på utsatte steder som har fare for snøfall om vinteren.

**Årstall:** 2020      **Kilde:** Eier

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**  
Saltak i trekonstruksjon. Enkelte knevegger er besiktiget, og det er ingen registrerte avvik. Full tilstandsvurdering og vurdering av isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser, da konstruksjonen er helt lukket. Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert i henhold til gjeldende regler for oppføringstidspunktet.

Det foreligger usikkerhet knyttet til konstruksjonens fulle tilstand, og det er risiko for skjulte avvik, ettersom konstruksjonen er lukket i sin helhet. Konstruksjonen er oppusset/oppgradert i 2020.

**Årstall:** 1913      **Kilde:** Andre opplysninger: Takkonstruksjoner er opprinnelig fra byggeåret, men er ombygget og oppgradert/etterisolert i 2020. Eiere kan fremlegges dokumentasjon på dette.

### Vinduer

**Beskrivelse**  
Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Det er utført stikkprøver utvendig på vinduer som kan nås fra bakkeplan.

**Årstall:** 2020      **Kilde:** Eier

### Dører

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

**Årstall:** 2020      **Kilde:** Eier

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**  
Altan i te, tekket med pvc-duk og spaltekke. Rekkver i tre.

**Årstall:** 2020      **Kilde:** Eier

### Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**  
Utvendige overflater på denne boligen kommenteres ikke spesielt da dette er underlagt fellesarealer. Det er ikke kjent om det er utarbeider vedlikeholdsplan for disse fellesdeler.

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. 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.

Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

Manglende plan gir økt risiko for at nødvendig vedlikehold ikke blir gjennomført, noe som kan føre til forringelse av bygningsdeler og økte kostnader over tid.

## INNENDIG

### Overflater

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

**Årstall:** 2020      **Kilde:** Eier

### Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Etasjeskiller fra byggeåret. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet.

Møbler er ikke flyttet ved målingene.

Noe skjevhet er generelt tillatt på etasjeskillere. Nedbøying forekommer normalt etter noen år. Etasjeskillere er opprettet noe i 2020. Det er registrert 3-6mm skjevheter som er innenfor avviks-kravet på 10mm.

## TO 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Det er teglsteinspipe i denne boligen. Pipen er fra byggeåret.

På eldre piper kan det påregnes jevnlig vedlikehold.

Vedovn installert i stuen. Vedovn er installert i 2020.

Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.

Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.

Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.

Det er opplyst av eier at feier ikke registrerte avvik ved forrige kontroll.

Det kan fremlegges dokumentasjon på dette.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Beslaget på utvendig pipe mot nord fremstår som noe uryddig. Det anbefales kontroll av dette, samt vurdering av å montere et nyere heldekkende beslag, da det er observert fuktstjolder på pipeløpet øverst mot taket.

Levetiden for pipeløpet er mer enn halvert.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas kontroll av beslaget på utvendig pipe mot nord, samt vurderes montering av et nytt heldekkende beslag for å hindre videre fuktinntrengning.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader på pipeløpet og omkringliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TO 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Innvendig trapp som er etablert i 2020. Parkett i trinn.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

## TO 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører i god original utførelse. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Dører fremstår og være i meget god stand alder tatt i betraktning. Nyere malte glatte dører på loft(2020). Enkelte bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som utsettes for daglig slitasje.

## TO 2 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Det er etablert plass for vaskemaskin under trapp. Det er sluk i gulvet. Det kan også dokumenteres membran under fliser på gulv. Det er ikke utført målinger på fall på dette rommet da det er komplisert i forhold til plass.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonen i området er ikke tilstrekkelig. Siden rommet er definert som våtrom, bør veggene ferdigstilles eller males slik at de tåler direkte vannpåkjenning.

Det anbefales også å forbedre ventilasjonen i rommet, for eksempel ved å etablere mekanisk avtrekk.

Ytterligere undersøkelser av rommet bør gjennomføres når boligen er fraflyttet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Veggene bør ferdigstilles eller males med fuktbestandig maling for å tåle direkte vannpåkjenning, og ventilasjonen bør forbedres, for eksempel ved å etablere mekanisk avtrekk.

Ytterligere undersøkelser av rommet anbefales når boligen er fraflyttet. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktskader, muggdannelse og redusert innneklima.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Dette baderommet er etablert og oppbygget etter TEK17. Det kan fremlegges dokumentasjon på utførelsen.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

### 3. ETASJE > BAD

## TO 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Det er fliser og malte overflater på vegger. Malte bygningsplater i tak.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

### 3. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er registrert 19mm fall i nedslagsfelt for vann i dusjsonen.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Noe bom i enkelte fliser. Dette betyr i korte trekk at ikke hele flisen har kontakt med underlaget og vil således være svak for støt. Flisen kan også løse i aktuelt område.

### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å følge med på området med bom, da flisene kan løsne eller sprekke over tid.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være at fliser løsner eller skades, noe som kan føre til ytterligere skade på gulvet og økt risiko for fuktskader.

## 3. ETASJE > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er slukrenne mot vegg i dusjsonen. Det kan fremlegges dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 2020



## 3. ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Utstyret som er installert er i god kvalitet og det er i god stand. Innebygget cisterne har utførelse som tilsier at ved lekkasjer så vil vannet renne i overløp til toalettsskål. Dette kan dokumenteres og er også kontrollert av undertegnede.

Lekkasjesikring på slike cisterner kalles "sealbag"

Det kan også finnes dokumentasjon vedrørende denne cisternen på [www.tece.com/sealbag](http://www.tece.com/sealbag).

Årstall: 2020 Kilde: Eier

## 3. ETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsentilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke spalte under dør for tilluft.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å lage en luftespalte under døren. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt og økt risiko for fuktskader og dårlig innneklima.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## 3. ETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Det er mur eller tømmer i tilstøtende vegger. Det er derfor ikke mulig og utføre hulltaking på en trygg måte. Det er utført fuktmålinger på utsatte steder uten at det ble registrert utslag av betydning.

## LOFT > BAD

### Generell

### Beskrivelse

Dette baderommet er etablert og oppbygget etter TEK17. Det kan fremlegges dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

## LOFT > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Det er fliser og malte overflater på vegger. Malte bygningsplater i tak.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

## LOFT > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er registrert 20mm fall i nedslagsfelt for vann i dusjsonen.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Noe bom i enkelte fliser. Dette betyr i korte trekk at ikke hele flisen har kontakt med underlaget og vil således være svak for støt. Flisen kan også løse i aktuelt område.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

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

Det anbefales å følge med på området med bom, da flisene kan løsne eller sprekke over tid.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være at fliser løsner eller skades, noe som kan føre til ytterligere skade på gulvet og økt risiko for fuktskader.

## LOFT > BAD

### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er slukrenne mot vegg i dusjonen. Det kan fremlegges dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



## LOFT > BAD

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Utstyret som er installert er i god kvalitet og det er i god stand. Innebygget cisterne har utførelse som tilsier at ved lekkasjer så vil vannet renne i overløp til toalettskål. Dette kan dokumenteres og er også kontrollert av undertegnede. Lekkasjesikring på slike cisterner kalles "sealbag". Det kan også finnes dokumentasjon vedrørende denne cisternen på [www.tece.com/sealbag](http://www.tece.com/sealbag).

Årstall: 2020

Kilde: Eier

## LOFT > BAD

### 1 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet. Spalte under dør.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

## LOFT > BAD

### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er mur eller tømmer i tilstøtende vegger. Det er også fastmontert utstyr på kjøkken. Det er derfor ikke mulig og utføre hulltaking på en trygg måte. Det er utført fuktmålinger på utsatte steder uten at det ble registrert utslag av betydning.

## KJØKKEN

### LOFT > STUE/KJØKKEN

### 1 TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap, induksjons-topp, mikro/kombi og stekeovn/damp. Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke installert lekkasjesikring på kjøkkenet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det må monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å oppfylle gjeldende krav. Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for vannskader i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.

Kostnadsestimat: Under 20 000

### LOFT > STUE/KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er integrert ventilator i platetoppen som er koblet ut.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

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

Årstall: 2020

Kilde: Eier

### 1 TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør er i plast.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

### 1 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Boligen har kun naturlig ventilasjon, noe som var normalt for oppføringstidspunktet.

## T 01 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

## 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

### Beskrivelse

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 bygningsakkyndig 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.

2020

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det kan fremlegges nødvendig dokumentasjon.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

### Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?

Nei

### Generell kommentar

Det er ikke behov for ytterligere kontroll av dette anlegget.

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

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er ikke rekkverk på innvendig trapp. Det er etablert mindre hems ved/over kjøkken. Dette området mangler også rekkverk. Det foreligger dokumentasjon på at det er utarbeidet brannkonsept i forbindelse med renoveringen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det er ikke rekkverk på innvendig trapp. Det er etablert mindre hems ved/over kjøkken. Dette området mangler også rekkverk. Det foreligger dokumentasjon på at det er utarbeidet brannkonsept i forbindelse med renoveringen.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Det bør monteres rekkverk både på innvendig trapp og på hems over kjøkkenet for å ivareta krav til sikkerhet og redusere risikoen for fallulykker. Manglende rekkverk utgjør en betydelig fare for personskade, spesielt for barn og eldre.



# 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

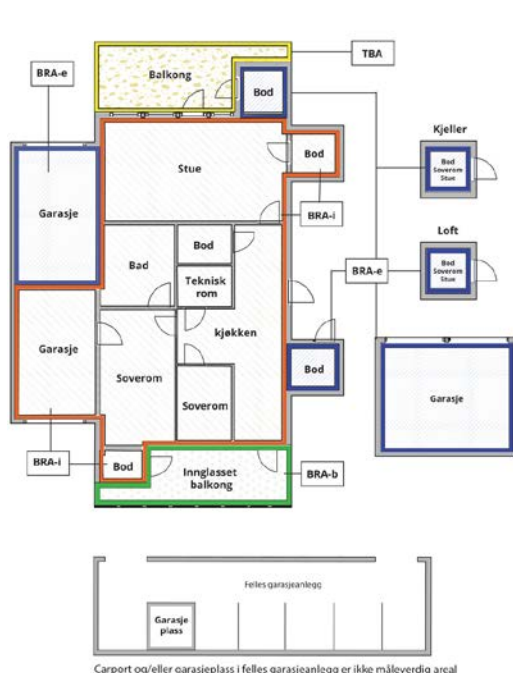
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carpport 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 bod
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	90			90	
Loft	68			68	9
<b>SUM</b>	<b>158</b>				<b>9</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>158</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Gang, bad, vaskeskap, soverom, soverom, soverom 2, soverom 2, soverom 3, vaskeskap, soverom 3, stue, stue		
Loft	Stue/kjøkken, bad, trapperom		

### Kommentar

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

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

Denne boligen er komplisert og nøyaktig måle med tradisjonelt utstyr. Det er derfor lagt til grunn arealer fra forrige rapport og også arealer fra prosjekterte tegninger. Avvik kan derfor forekomme ved 3D-målinger.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger byggemeldte tegninger.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Tom Erik Tørring	Takstingeniør
	Cecilie Larssen Amaral	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	40	622		3	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Kirkegata 171

#### Hjemmelshaver

Amaral Cecilie Larssen, Rohter Eric Larssen  
Amaral

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Boligen ligger fint plassert i sentrum av Haugesund like nord for Vår Frelser Kirke. Det er umiddelbar nærhet til alt sentrum har og by på. Flott utsikt mot nord/vest fra altan.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei 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

Parkering på gate/sentrumsplan. Det er medfølgende bod-plass, men denne boden er ikke areal-målt eller ytterligere vurdert.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklærings skjema	23.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	23.04.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Cecilie Larssen Amaral

Eric Larssen Amaral Rohter

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2016
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kirkegata 171

5525 Haugesund

1106-40/622/0/3



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Solid Mesterbygg, Geir Sirnes og Belinda Mur og flis

**Beskrivelse av arbeidet:** Totalrenoverte bad i 3 og 4. etg. Bad ble revet og bygget opp på ny.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Bad ble revet helt ned, og alt ble bygget opp på ny og skal være i henhold til TEK17. Dokumentasjon foreligger for alt arbeid med membran, tettesjikt og sluk.

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Ikke i vårt bygg, men det har vært en vanninntregning/lekkasje i tak i leiligheten i bygget i bakgården (Kirkegata 171 B), som har en leilighet + boder til alle. Prosess med å få utbedret tak pågår.

Taket på vårt bygg ble tekket og lagt på ny ved etablering av takterrasse og innsetting av takvinduer ved totalrenovering i 2020.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Solid Mesterbygg

**Beskrivelse av arbeidet:** Taket på hovedbygget ble tekket og lagt på ny ved etablering av takterrasse og innsetting av takvinduer ved totalrenovering i 2020.

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntregning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Det var kondens på enkelte vinduer. Alle vinduer i 2. og 3. etg og 4. etg i bygget ble byttet i 2020, samt alle vinduer i trapperom.



Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Solid Mesterbygg

**Beskrivelse av arbeidet:** Alle vinduer i 2. og 3. etg og 4.etg i bygget ble byttet i 2020, samt alle vinduer i trapperom.

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Ja

Var sopp/råteskader i leilighet i 1. etg, pga. leietaker som hadde dekket til alle vinduer og rom med tekstiler, puter og madrasser. Leietaker ble kastet ut. Skader ble utbedret, og leiligheten renoverert.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Vet ikke

**Beskrivelse av arbeidet:** Eier i 1. etg som stod for dette.

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Ja

Det har vært rotter i bygget ved et par anledninger. Da vi kjøpte i 2016 fikk vi beskjed om at det ved bygging av Scandic hotellet var noe aktivitet i bygget, men ikke i vår enhet. Det samme skjedde da de startet byggingen av nye brannstasjonen (2023-2025), da ble det igjen mer aktivitet/tegn i og rundt bygget. Da også opp til 3./4.etg. Hovedsakelig i 2024, har vært lite merkbar aktivitet etter det.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**



1.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Anticimex

**Beskrivelse av arbeidet:** Anticimex har vært og satt inn inspeksjonsluke i 2. og 3. etg, samt feller i bygget. Bygget er oppført i engelsk hullsteinsmur, og det er derfor vanskelig å identifisere hvor de kommer inn. Det er ikke oppdaget hull eller innganger noe synlig sted, men tegn på aktivitet i kjeller. Har eller fast årlig avtale med Anticimex med feller i bakgård og oppfølging, da det er en sentrumsgård.

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Geir Sirnes

**Beskrivelse av arbeidet:** Helt nytt rør-i-rør system etablert i leiligheten.

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Ja**

Vinteren 2024 så ble det oppdaget fuktmerker i topp av pipe etter store mengder snø smeltet. Beslaget rundt pipen ble ikke byttet ved reoveringen av taket i 2020, da det ble sjekket og vurdert til å være i god stand. Belag var av nyere dato (ikke fra byggeår) så pipe og beslag har blitt renovert i nyere tid, men vi har ikke info om når.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Solid Mesterbygg

**Beskrivelse av arbeidet:** Kom på befaring og sjekket, bad oss holde øye med det, men har ikke vært noe synlig vanninntrenging etter dette, selv ved mye snø og regn.

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**



**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Belinda Mur og flis

**Beskrivelse av arbeidet:** Pusset begge piper i 4. etg, og flyttet peisovn opp fra 3. etg til 4. etg på pipe mot nord.

2.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Bygnes Bygg AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Hadde en befaring og sjekk av begge pipene, men de ble begge vurdert som i god stand med tanke på alder, og at det ikke umiddelbart var behov for å gjøre noen tiltak.

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Persson Elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt elektrisk anlegg, med nytt sikringskap og etablering av 4. etg. Alt i henhold til TEK17.

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Ja**

Vi har fått et nabovarsel om at nabo i bakgård vil utbedre taket på bygget, og i den sammenheng etablere et takopplett og etablere en takterrasse inn mot bakgården (venstre side, nord-vest hjørne). Takterrassen vil være ut fra et soverom på hemsen. Tiltaket krever 2/3 flertall fra sameiet og skal behandles på årsmøtet i mai.

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Etablerte leilighet i 4. etg/loft i 2020, og etablerte samtidig takterrasse.

Bygget i bakgården var opprinnelig et annek, ble gjort om til leilighet og boder på et eller annet tidspunkt. Leilighet i 1. etg var tidligere næringslokale.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**



Det vi har gjort i vår leilighet/enhet er omsøkt og godkjent. Vi har ikke kjennskap til historikken om hva som er gjort med bygget/andre enheter før vi kjøpte.

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Finnes rapporter fra Gjensidige og Anticimex for sameiet, samt prospekt for leiligheten (fra 2016).

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---



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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



# Haugesund kommune

Adresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund

Telefon: 52 74 30 00

Utskriftsdato: 22.04.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Haugesund kommune

<b>Kommunenr.</b>	1106	<b>Gårdsnr.</b>	40	<b>Bruksnr.</b>	622	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	3
<b>Adresse</b>	Kirkegata 171, 5525 HAUGESUND								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	4 064,56 kr
Eiendomsskatt	8 156,00 kr
Feiing	500,00 kr
Vann	3 248,26 kr
<b>Sum</b>	<b>15 968,82 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Årsgebyr feiing og tilsyn	0%	1 STK	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	125,00 kr
Abon. Vann - Priv	15%	1 STK	1054.55	1/1	0 %	1 054,55 kr	263,64 kr
Forskudd Vann 2026	15%	61 m <sup>3</sup>	26.13	1/1	0 %	1 593,81 kr	398,45 kr
Abon. Avløp - Priv	15%	1 STK	1468.55	1/1	0 %	1 468,55 kr	367,14 kr
Forskudd Avløp 2026	15%	61 m <sup>3</sup>	35.45	1/1	0 %	2 162,72 kr	540,68 kr
Målerleie 1	15%	0.25 STK	209.30	1/1	0 %	52,32 kr	13,09 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	2213300 STK	4.00	1/1	0 %	8 853,00 kr	2 213,25 kr
Avlest forbruk vann	25%	31.75 m <sup>3</sup>	28.40	1/1	0 %	901,70 kr	901,70 kr
Forskuddbet.vann 2025	25%	-37 STK	28.40	1/1	0 %	-1 050,80 kr	-1 050,80 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avlest forbruk avløp	25%	31.75 m <sup>3</sup>	35.75	1/1	0 %	1 135,06 kr	1 135,06 kr
Forskuddbet.avløp 2025	25%	-37 STK	35.75	1/1	0 %	-1 322,75 kr	-1 322,75 kr
Avlest forbruk vann	15%	31.75 m <sup>3</sup>	26.13	1/1	0 %	829,56 kr	829,56 kr
Forskuddbet.vann 2025	15%	-37 STK	26.13	1/1	0 %	-966,74 kr	-966,74 kr
Avlest forbruk avløp	15%	31.75 m <sup>3</sup>	32.89	1/1	0 %	1 044,26 kr	1 044,26 kr
Forskuddbet.avløp 2025	15%	-37 STK	32.89	1/1	0 %	-1 216,93 kr	-1 216,93 kr
					<b>Sum</b>	<b>15 038,31 kr</b>	<b>3 274,61 kr</b>

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

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

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

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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



# Haugesund kommune

Adresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund

Telefon: 52 74 30 00

Utskriftsdato: 22.04.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Haugesund kommune

Kommunenr.	1106	Gårdsnr.	40	Bruksnr.	622	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Kirkegata 171, 5525 HAUGESUND								

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

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Kommuneplaner under arbeid

### Plantyper uten treff

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	RL1700
<b>Navn</b>	Kommunedelplan for Haugesund sentrum 2022
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	15.06.2022
<b>Bestemmelser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <a href="https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/8449/Kommunedelplan%20Sentrum%202022-2030%20-%20bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/8449/Kommunedelplan%20Sentrum%202022-2030%20-%20bestemmelser.pdf</a></li> <li>- <a href="https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/8450/Kommunedelplan%20Sentrum%202022-2030%20-%20temakarter.pdf">https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/8450/Kommunedelplan%20Sentrum%202022-2030%20-%20temakarter.pdf</a></li> </ul>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 172 m<sup>2</sup>  <b>KPHensynsonenavn</b> H350_4  <b>KPFare</b> Brann-/eksplosjonsfare</p> <p><b>Delareal</b> 172 m<sup>2</sup>  <b>Arealbruk</b> Sentrumsformål, Nåværende  <b>Områdenavn</b> S51</p> <p><b>Delareal</b> 172 m<sup>2</sup>  <b>KPAngittHensyn</b> Bevaring kulturmiljø  <b>KPHensynsonenavn</b> H570_2</p>

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	202401
<b>Navn</b>	Kommunedelplan for gatebruk og parkering i Haugesund sentrum
<b>Status</b>	Planforslag
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Id</b>	202203
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2023-2033
<b>Status</b>	Planforslag
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel

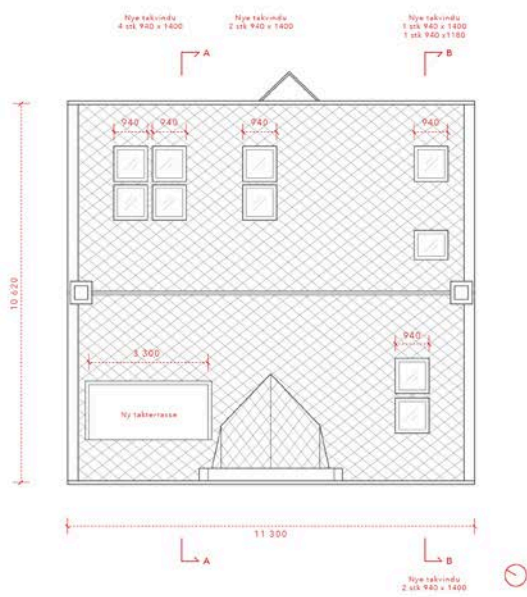
	<b>HAUGESUND KOMMUNE</b> Postadresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund Telefon: 52 74 30 00 E-post: postmottak@haugesund.kommune.no	
		Dato: 24.04.2026

## HENSYNSSONE

Gnr:	<b>40</b>	Bnr:	<b>622</b>	Fnr:		Snr:	<b>3</b>
Adresse:	<b>Kirkegata 171, 5525 HAUGESUND</b>						

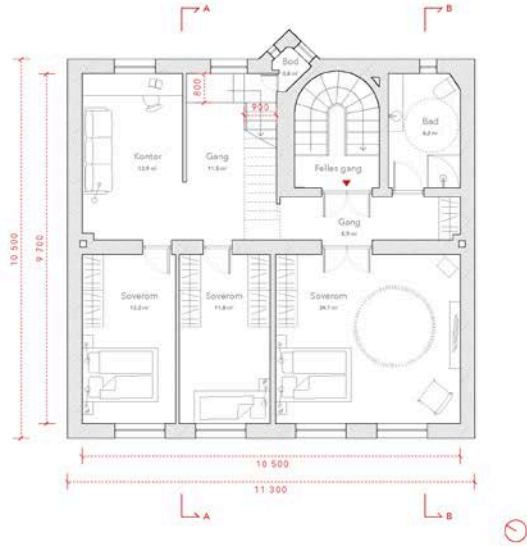
Eiendommen ligger i hensynssone 2 sentrum øst. Alle arbeider på fasade og takflater skal avklares med byantikvar.

 <b>Haugesund kommune</b>	<b>Ferdigattest</b> Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.				
	JpID: 20/61176				
<b>Ansvarlig søker:</b> Byggmester Kåre Knutsen Killingvegen 30 5517 HAUGESUND		<b>Tiltakshaver:</b> Eric William Rohter Kirkegata 171 5525 HAUGESUND			
<b>FERDIGATTEST ER GITT FOR</b>					
<b>Adresse:</b> Kirkegata 171		<b>Gårdsnr.</b> 40	<b>Bruksnr.</b> 622	<b>Festenr.</b>	<b>Seksjonsnr.</b>
<b>Tiltakets/byggets art</b> Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel					
<b>Vedtaksdato</b> 25.11.2020	<b>Saksnr</b> 2019/9264				
<b>Dato for søknad om ferdigattest:</b>		20.11.2020			
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).					
<b>Merknader:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.</li> <li>- Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.</li> </ul>					
<b>Sted</b> Haugesund	<b>Dato</b> 25.11.2020	<b>Underskrift</b> Anita Heggheim Tjøsvoll <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>			



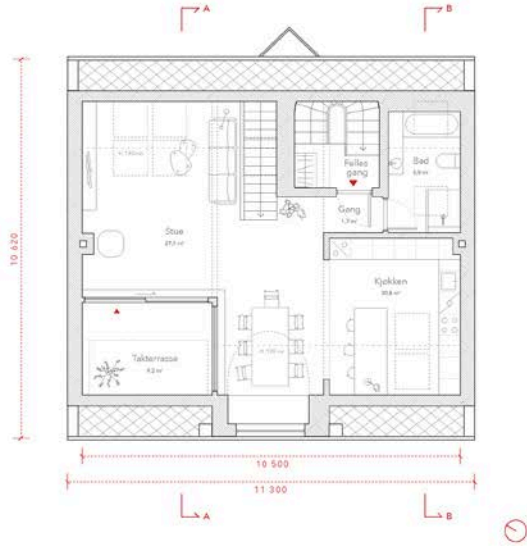
MERK: Dimensjon og plassering for integrerte bygningskomponenter er basert på opprinnelige tegninger. Avvik kan forekomme.

<b>Tilbehør:</b> Cecilie Larssen Lenning cecilie@larssensamaral.no +47 406 07 432	<b>Prosjekt:</b> Kirkegata 171	<b>Prosjekt nr.:</b> 16.011	<b>Tegningsfase:</b> Rammeskelnads	<b>Tegningsnr.:</b> E-03	<b>Rev. dato:</b> 1.100 (A3)	<b>Ansvarlig prosjekterende:</b> <b>oslo.works   KOHT</b> <small>Oslo, Norge          0457 0221          kontakt@oslo.works</small>
	<b>Prosjekttype:</b> Loftutbygging	<b>Gnr/Bnr.:</b> 40/622	<b>Tegning:</b> Plan - tak	<b>Tegnet dato:</b> 27.11.19	<b>Rev. nr.:</b> 01	



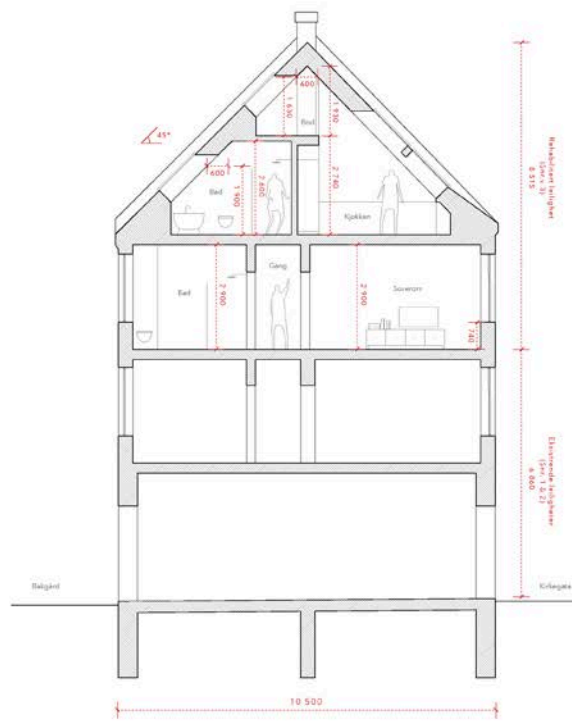
MERK: Dimensjon og plassering for integrerte bygningskomponenter er basert på opprinnelige tegninger. Avvik kan forekomme.

<b>Tilbehør:</b> Cecilie Larssen Lenning cecilie@larssensamaral.no +47 406 07 432	<b>Prosjekt:</b> Kirkegata 171	<b>Prosjekt nr.:</b> 16.011	<b>Tegningsfase:</b> Rammeskelnads	<b>Tegningsnr.:</b> E-01	<b>Rev. dato:</b> 1.100 (A3)	<b>Ansvarlig prosjekterende:</b> <b>oslo.works   KOHT</b>
	<b>Prosjekttype:</b> Loftutbygging	<b>Gnr/Bnr.:</b> 40/622	<b>Tegning:</b> Plan - 3. etasje	<b>Tegnet dato:</b> 21.11.19	<b>Rev. nr.:</b> 01	



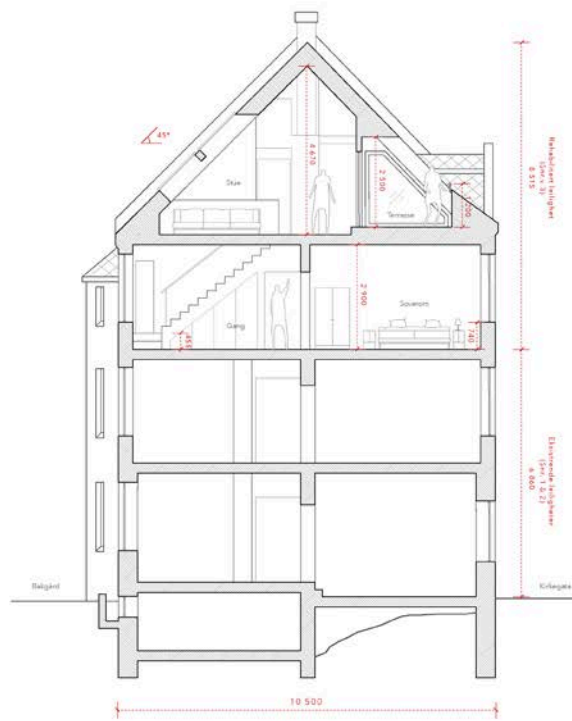
MERK: Dimensjon og plassering for integrerte bygningskomponenter er basert på opprinnelige tegninger. Avvik kan forekomme.

<b>Tilbehør:</b> Cecilie Larssen Lenning cecilie@larssensamaral.no +47 406 07 432	<b>Prosjekt:</b> Kirkegata 171	<b>Prosjekt nr.:</b> 16/011	<b>Tegningsfase:</b> Rammeskelnødd	<b>Tegningsnr.:</b> E-02	<b>Rev. dato:</b> 1.100 (A3)	<b>Ansvarlig prosjekterende:</b> <b>oslo.works   KOHT</b>
	<b>Prosjekttype:</b> Loftsutbygging	<b>Gnr/Bnr.:</b> 40/622	<b>Tegning:</b> Plan - loft	<b>Tegnet dato:</b> 27.11.19	<b>Rev. nr.:</b> 01	



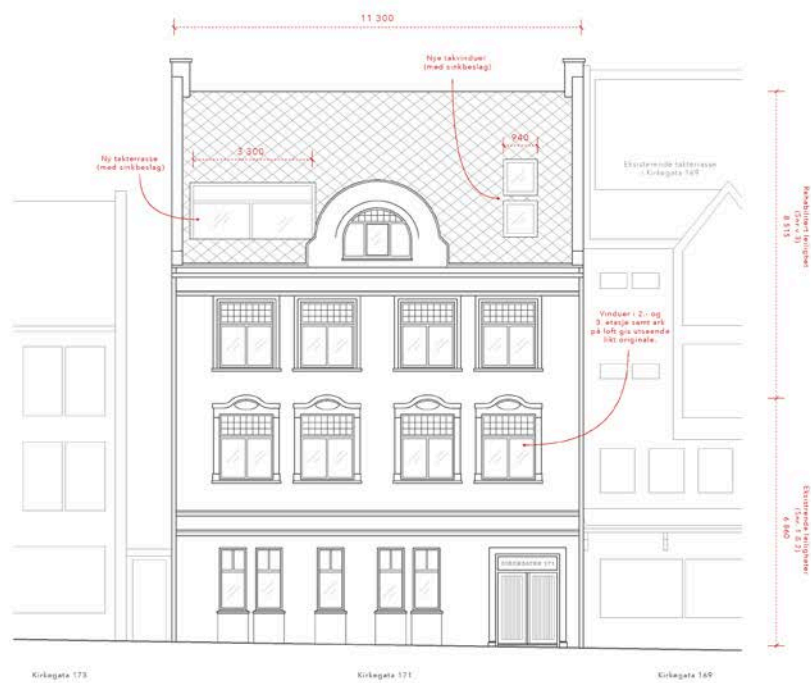
MERK: Dimensjon og plassering for integrerte bygningskomponenter er basert på opprinnelige tegninger. Avvik kan forekomme.

<b>Tilbehør:</b> Cecilie Larssen Lenning cecilie@larssensamar.no +47 406 07 432	<b>Prosjekt:</b> Kirkegata 171	<b>Prosjekt nr.:</b> 16.011	<b>Tegningsfase:</b> Rammeskelnad	<b>Tegningsnr.:</b> E-05	<b>Rev. dato:</b> 21.11.19	<b>Målestokk:</b> 1:100 (A3)	<b>Ansvarlig prosjekterende:</b> <b>oslo.works   KOHT</b> <small>Oslo, Norge          0407 2021          www.oslo.works</small>
	<b>Prosjekttype:</b> Loftutbygging	<b>Gnr/Bnr.:</b> 40/622	<b>Tegning:</b> Snitt B-B	<b>Tegnet dato:</b> 21.11.19	<b>Rev. nr.:</b> 01	<b>Tegner:</b> JVK	



MERK: Dimensjon og plassering for integrerte bygningskomponenter er basert på opprinnelige tegninger. Avvik kan forekomme.

<b>Tilbehør:</b> Cecilie Larssen Lenning cecilie@larssensamar.no +47 406 07 432	<b>Prosjekt:</b> Kirkegata 171	<b>Prosjekt nr.:</b> 16/011	<b>Tegningsfase:</b> Rammeskelnad	<b>Tegningsnr.:</b> E-04	<b>Rev. dato:</b> 1.100 (A3)	<b>Ansvarlig prosjekterende:</b> <b>oslo. works   KOHT</b> <small>Osloregionen 07 8          Postboks 1077 Post          0403 Oslo</small>
	<b>Prosjekttype:</b> Loftutbygging	<b>Gnr/Bnr.:</b> 40/622	<b>Tegning:</b> Snitt A-A	<b>Tegnet dato:</b> 21.11.19	<b>Rev. nr.:</b> 01	



MERK: Dimensjon og plassering for integrerte bygningskomponenter er basert på opprinnelige tegninger. Avvik kan forekomme.

<b>Tilbehør:</b> Cecilie Larssen Lenning cecilie@larssensamaral.no +47 406 07 432	<b>Prosjekt:</b> Kirkegata 171	<b>Prosjekt nr.:</b> 16.011	<b>Tegningsfase:</b> Rammeskelnads	<b>Tegningsnr.:</b> E-06	<b>Rev. dato:</b>	<b>Målestokk:</b> 1:100 (A3)	<b>Ansvarlig prosjekterende:</b> <b>oslo. works   KOHT</b> <small>Oslo, Norge          0207 2021          www.osloworks.no</small>
	<b>Prosjekttype:</b> Loftutbygging	<b>Gnr/Bnr.:</b> 40/622	<b>Tegning:</b> Oppriss vest	<b>Tegnet dato:</b> 27.11.19	<b>Rev. nr.:</b> 01	<b>Tegner:</b> JVK	

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

### Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn	Kirkegata 171	Beregnet areal	0
Etablert dato	15.06.2007	Arealmerknader	
Oppdatert dato	15.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	163/408	Bruk av grunn	( )

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

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering Seksjonering	15.06.2007			40/622, 40/622/0/3

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
AMARAL CECILIE LARSEN F200788*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	KIRKEGATA 171 5525 HAUGESUND	Bosatt (B)
ROHTER ERIC LARSEN AMARAL F300886*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	KIRKEGATA 171 5525 HAUGESUND	Bosatt (B)

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kirkegata 171	H0301	40/622/0/3	0	0	0	0	Kjøkken

### Adresse

Vegadresse: Kirkegata 171

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5525 HAUGESUND	Kirkesogn	06050101 Vår Freiser
Grunnkrets	513 Sentrum 13	Tettsted	4532 Haugesund
Valgkrets	3 BREIDABLIK		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	9162151		Butikk/forretningsbygning (322)	Tatt i bruk (TB)	
2	9162151	1	Tilbygg	Bygging avlyst (BA)	
3	9162151	2	Ombygging	Igangsettingstillatelse (IG)	26.03.2020

1: Bygning 9162151: Butikk/forretningsbygning (322), Tatt i bruk

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Generert pga tilbygg	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	3

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		22.09.2005	

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kirkegata 171	H0301	40/622/0/3	0	0	0	0	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	1	0	0	0	0	0	0
H02	1	0	0	0	0	0	0
H01	1	0	0	0	0	0	0
K01	0	0	0	0	0	0	0

## 2: Bygningsendring 9162151-1: Tilbygg, Bygging avlyst

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	22.04.1987	22.04.1987	
Bygging avlyst		22.09.2005	

## 3: Bygningsendring 9162151-2: Ombygging, Igangsettingstillatelse 26.03.2020

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	
---------------	---	-----------	--

Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	26.03.2020	26.03.2020	

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	1	0	0	0	0	0	0

### Seksjonert eiendom: Grunneiendom 40/622

Bruksnavn	KIRKEGATEN 171	Beregnet areal	172.3
Etablert dato	12.06.1913	Historisk oppgitt areal	236,3
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Noen fiktive grenser		

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

### Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6592233	288348	0	Ja	172.3	Noen fiktive grenser (NF)



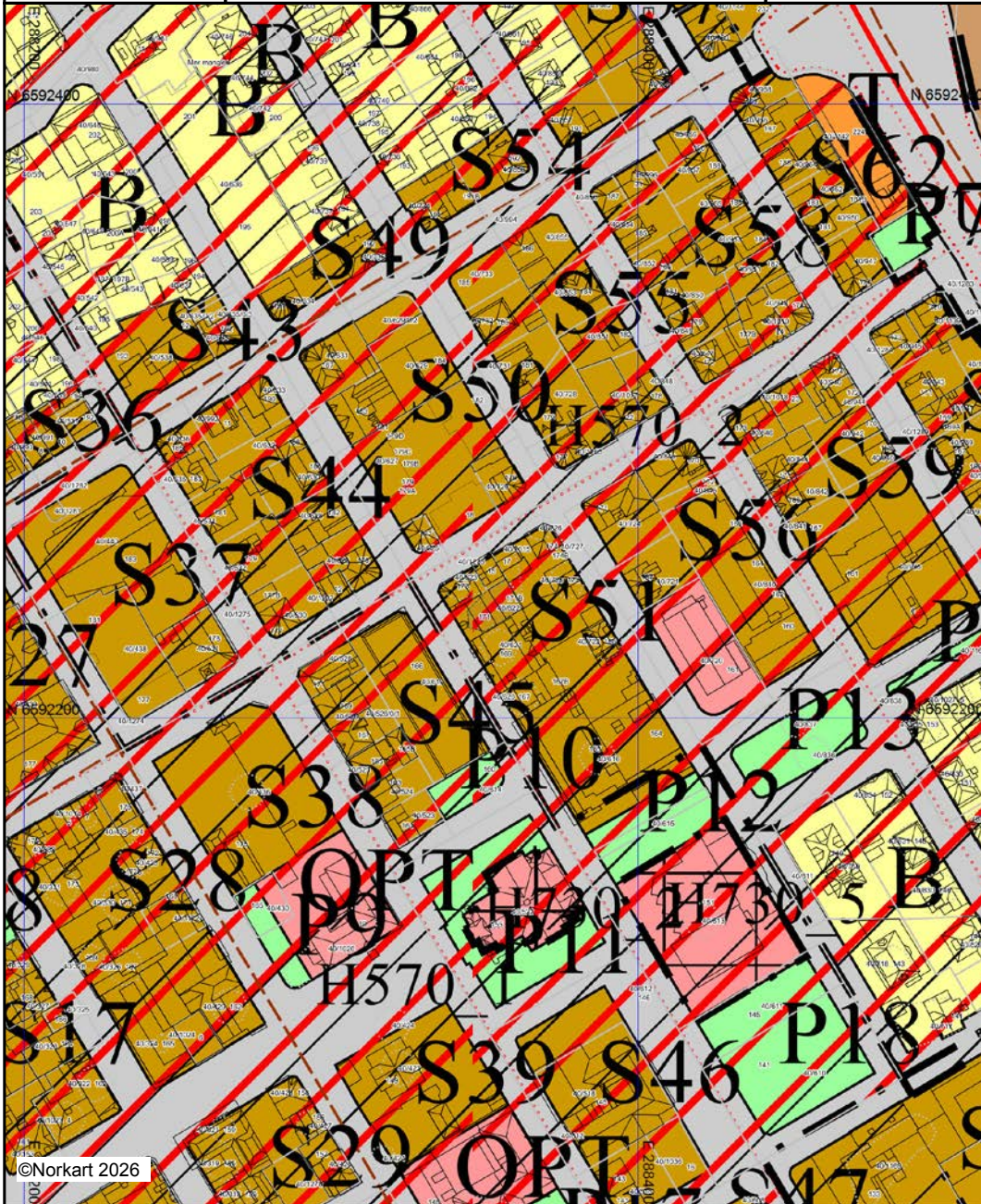
Haugesund kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 40/622/0/3  
Adresse: Kirkegata 171  
Utskriftsdato: 22.04.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006*

	Faresone grense
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Brann-/eksplosjonsfare
	Angitthensyngrense
	Angitthensyngsone - Bevaring kulturmiljø
	Båndlegginggrense
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
	Boligbebyggelse - nåværende
	Sentrumsformål - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Andre typer bebyggelse - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende
	Veg - nåværende
	Kollektivknutepunkt - nåværende
	Friområde - nåværende
	Park - nåværende
	Ferdsel - nåværende
	Havn i sjø - nåværende
	Forbudsgrense sjø

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Hovedveg - framtidig
	Gang-/sykkelveg - framtidig
	Gang-/sykkelveg tunnel - framtidig
	Sykkelveg - framtidig
	Turveg/turdrag - framtidig
	Kollektivtrase - nåværende
	Farled - nåværende
Abc	Påskrift områdenavn
Abc	Påskrift arealformål/arealbruk



Haugesund kommune

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 40/622/0/3  
Adresse: Kirkegata 171  
Utskriftsdato: 22.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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*



Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning



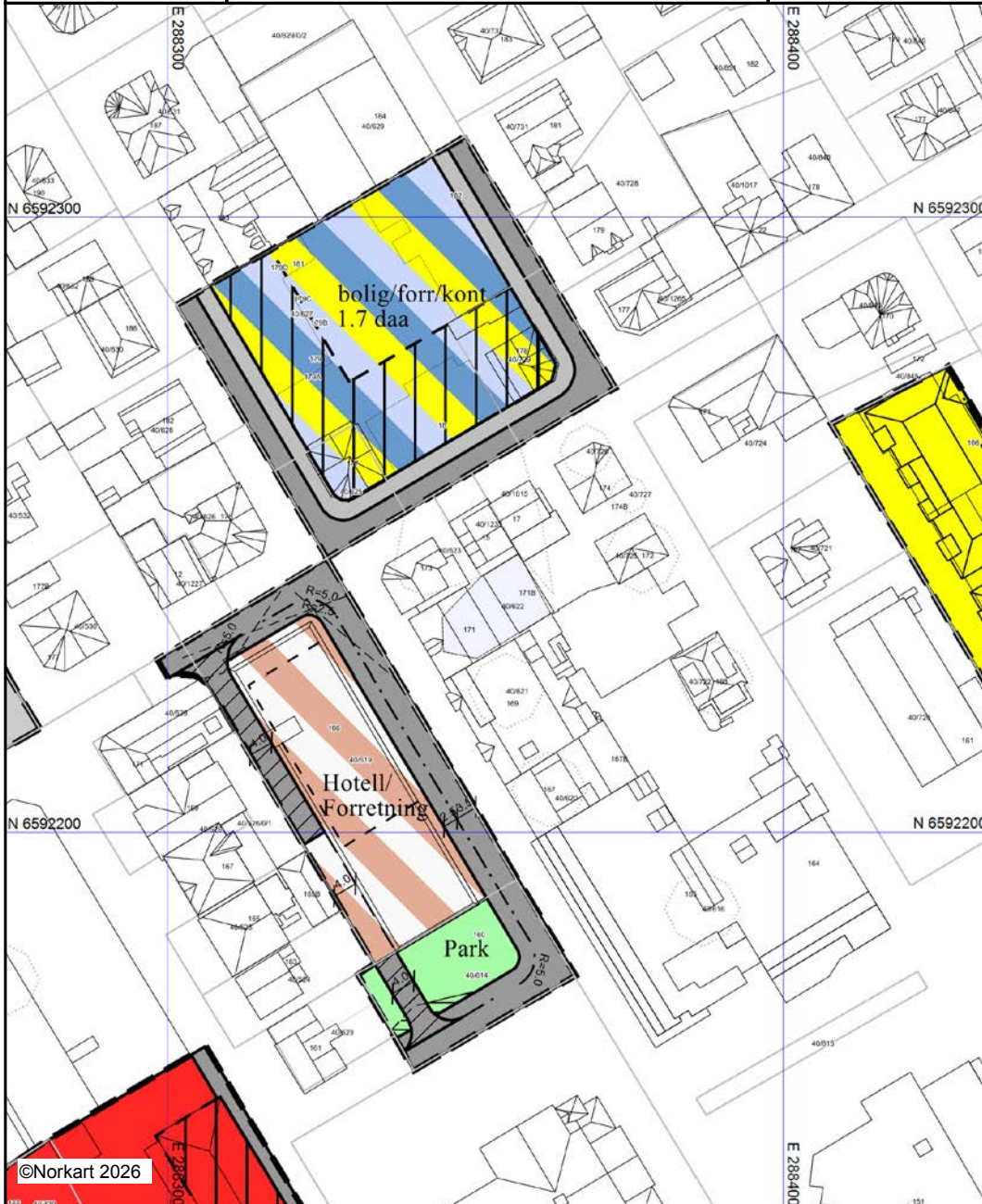
Haugesund kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 40/622/0/3  
Adresse: Kirkegata 171  
Utskriftsdato: 22.04.2026  
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

### *Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

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

### *Reguleringsplan PBL 2008*

	Angitthensyngrense
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Uteoppholdsareal
	Lekeplass
	Forretning/kontor/tjenesteyting
	Kjøreveg
	Fortau
	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og
	Park
	Gjennomføringszone - Krav om felles planeleg
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Båndlegging for regulering etter PBL
	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
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift plantilbehør



Haugesund kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 40/622/0/3  
Adresse: Kirkegata 171  
Utskriftsdato: 22.04.2026  
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

### *Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

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

### *Reguleringsplan PBL 2008*

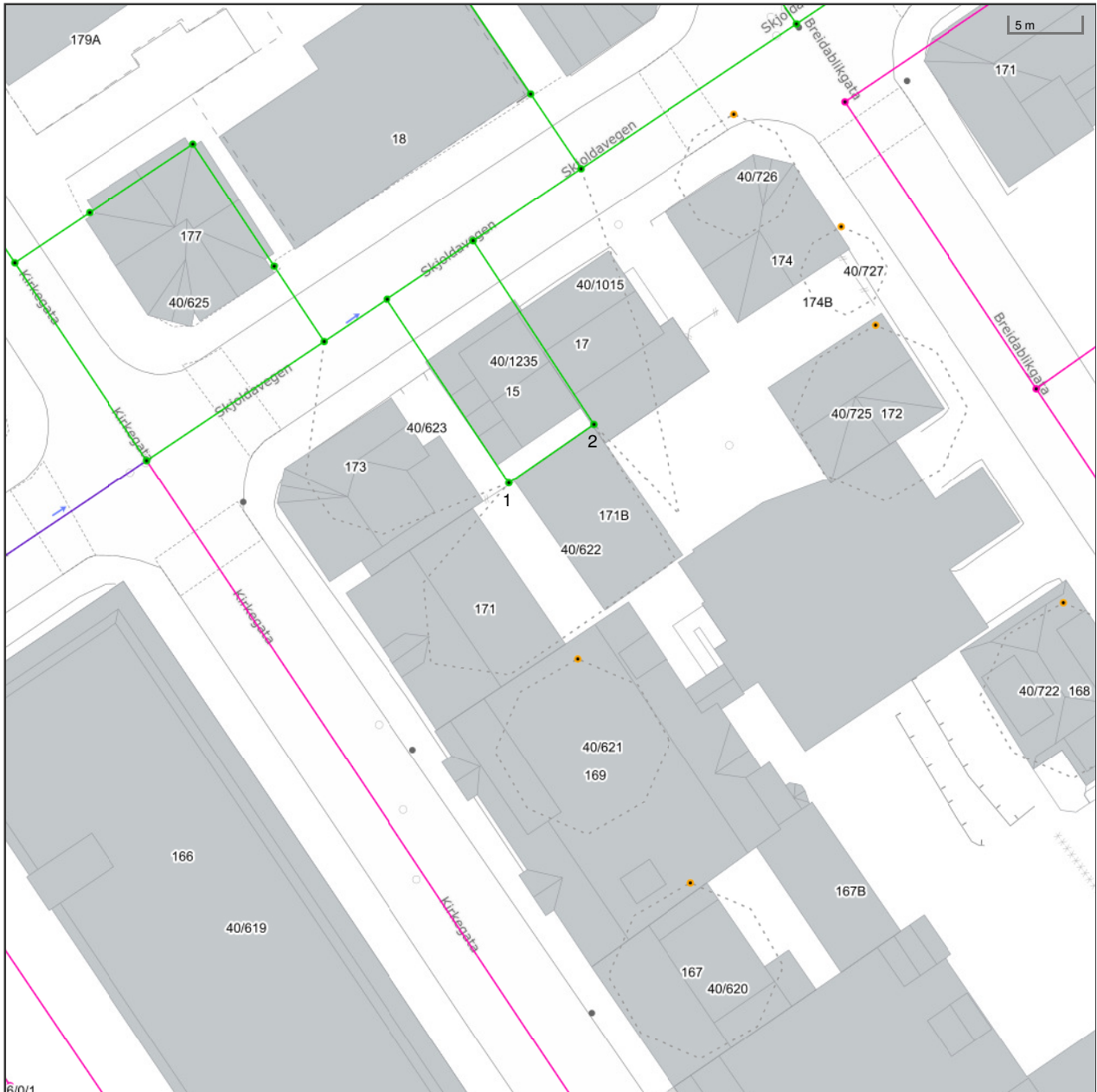
	Angitthensyngrense
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Uteoppholdsareal
	Lekeplass
	Forretning/kontor/tjenesteyting
	Kjøreveg
	Fortau
	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og
	Park
	Gjennomføringszone - Krav om felles planeleg
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Båndlegging for regulering etter PBL
	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
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift plantilbehør



# Eiendomskart for eiendom 1106 - 40/622//3



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

- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>----- Eiendomsgr omtvistet</li> <li>- - - - - Hjelpelinje vegkant</li> <li>..... Hjelpelinje fiktiv</li> <li>..... Hjelpelinje punktfeste</li> <li>----- Hjelpelinje vannkant</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>----- Eiendomsgr lite nøyaktig &gt;=500</li> <li>----- Eiendomsgr mindre nøyaktig &gt;200&lt;=500</li> <li>----- Eiendomsgr mindre nøyaktig &gt;30&lt;=200</li> <li>----- Eiendomsgr middels nøyaktig &gt;10&lt;=30</li> <li>----- Eiendomsgr nøyaktig &lt;= 10</li> <li>----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Grensepunkt lite nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt mindre nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt mindre nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt middels nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt nøyaktig</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Grensepunkt - offentlig godkjent</li> <li>○ Grensepunkt - bolt</li> <li>✕ Grensepunkt - kors</li> <li>□ Grensepunkt - rør</li> <li>● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet</li> <li>● Grensepunkt - uten klassifisering</li> </ul> |
|---|---|---|---|

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	172,30 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>	Noen fiktive grenser			
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6592233	<b>Øst</b>	288348

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6592241,61	288350,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,19	
2	6592245,36	288357,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	45,43	

1106 Haugesund kommune

 Postboks 2160  
 5504 Haugsund

Org.nr. 00944073787 ref. 3523

Returneres etter tinglysing til


 Postboks 473  
 5501 HAUGESUND  
 Org.nr. 985 823 499

## Begjæring<sup>1)</sup> om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1106	Haugesund	40	622		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) <sup>2)</sup>	Navn	Ideell andel <sup>3)</sup>
979 209 258	Åsgard Eiendom AS	
<div style="border: 2px solid red; padding: 5px; width: fit-content; margin: auto;">           HAUGESUND KOMMUNE            SENTRALARKIVET             16. 05. 07             ARKIVKODE            SAKSNR: 07/3009            Saksbehandler: PED OPM         </div>		

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>
1	B	64		13				25				37			49
2	B	95		14				26				38			50
3	B	163		15				27							
4	B	86		16				28							
5				17				29							
6				18				30							
7				19				31							
8				20				32				44			56
9				21				33				45			57
10				22				34				46			58
11				23				35				47			59
12				24				36				48			60
Sum tellere:								408	= nevner:		408				

4. Supplerende tekst <sup>7)</sup>
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at


- a)  seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller  
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b)  seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c)  inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d)  bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e)  ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f)  areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h)  hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller  
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller  
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i)  det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

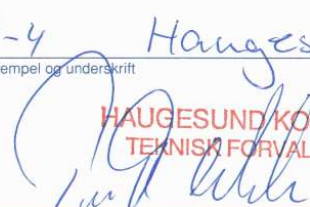
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.  
 På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

**7. Underskrifter**

Sted, dato  <b>Haugesund, 12.04.07</b>	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) x  <b>PAAL DAG NORHEIM</b>	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
--	--	---


8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering <sup>8)</sup>	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup> <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
<b>Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:</b>				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
40	622	1-4	Haugesund	kommune
Dato		Stempel og underskrift		
15/6 -07		 <b>HAUGESUND KOMMUNE</b> <b>TEKNISK FORVALTNING</b>		

Noter:
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysningsgjenpart.

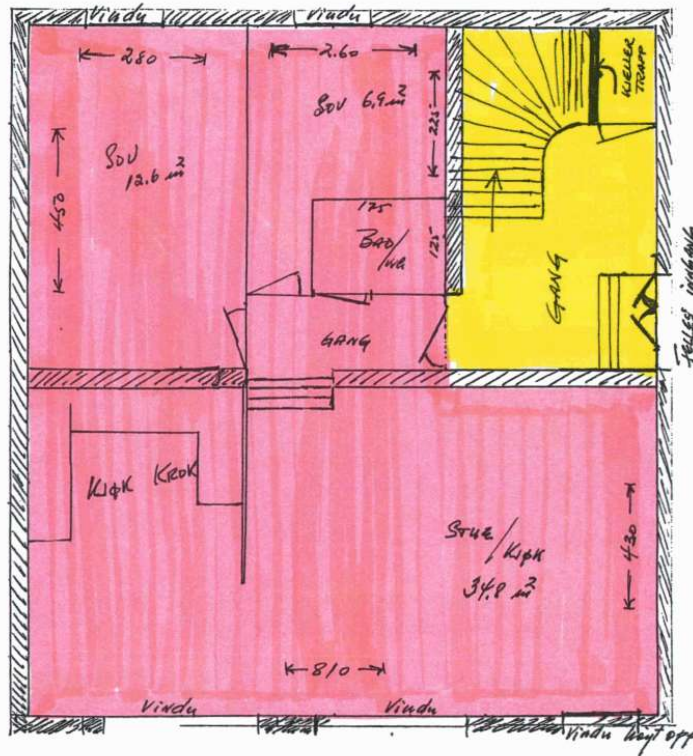
 <p><b>SITUASJONSKART</b> Haugesund Kommune</p> <p>Adresse: Kirkegata 171                  Gnr/Bnr: 40/622                  Dato: 15/02/07                  Signatur:</p>	<p><b>Kart</b></p> <p>Tomteareal: Eufef89                  Koordinatsystem: II                  Kvalitetsområde: II                  Målestokk: 1:500                  Ekvidistanse:                  Reguleringsplan:</p> <p><b>Merknad:</b></p>	<p><b>Tegnforklaring</b></p> <p><b>Eiendomsgrenser</b></p> <p>Koordinatbestemt                   Ikke koordinater                   Inntegnet </p> <p><b>Vann og avløp</b></p> <p>Overvann                   Spillvann                   Vannledning                   Avløp, felles                   Kum  Sluk </p>
	<p><b>Situasjonsplan</b></p> <p>Tiltakshaver: .....                  Søker/Prosjekterende: .....                  Dato/Signatur: .....</p>	



<p><b>Situasjonsplan</b></p> <p>Tiltakshaver: .....                  Søker/Prosjekterende: .....                  Dato/Signatur: .....</p>	<p><b>Vedlegg til</b></p> <p><input type="checkbox"/> Søknad om byggetiltak  <input type="checkbox"/> Melding om byggetiltak</p>	<p><b>NB!</b></p> <p>Eiendomsgrensene på kartet er ikke rettsgyldige. Kommunen dekker ikke tap på grunn av feil og mangler på kartet. Prosjekterende er selv ansvarlig for prosjekteringsgrunnlaget.</p>	
--	--	--	---

Utarbeidet av Jon Helge Lindgren, Haugesund Kommune

(1)



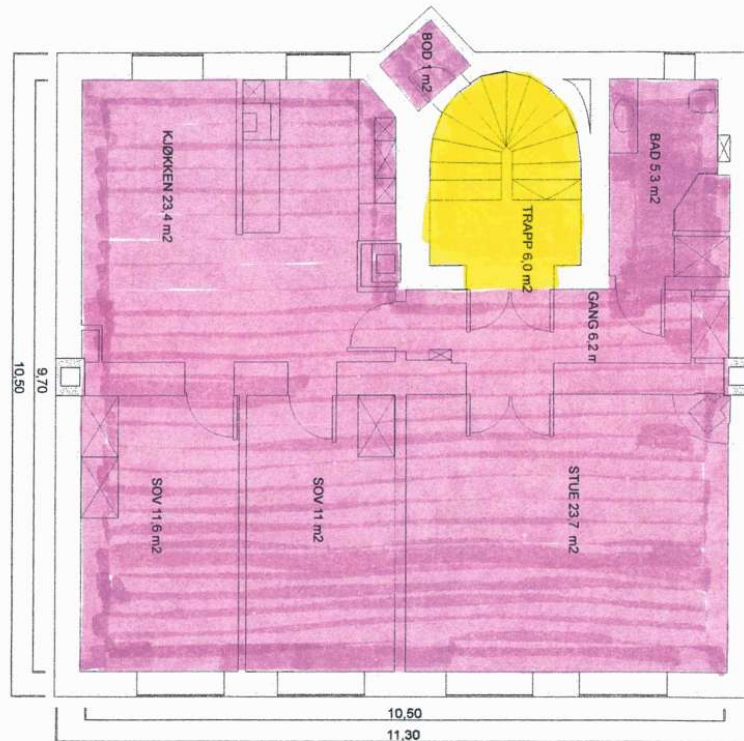
1. etasje

- Snr. 1:
- Snr. 2:
- Snr. 3:
- Snr. 4:
- Felles:

HAUGESUND KOMMUNE SENTRALARKIVET	
16 05 07	
ARKIVKODE	
ESKIVE	UTVALG
ESKIVE	

Kirkegt. 171  
 Gnr. 40, bnr. 622

2



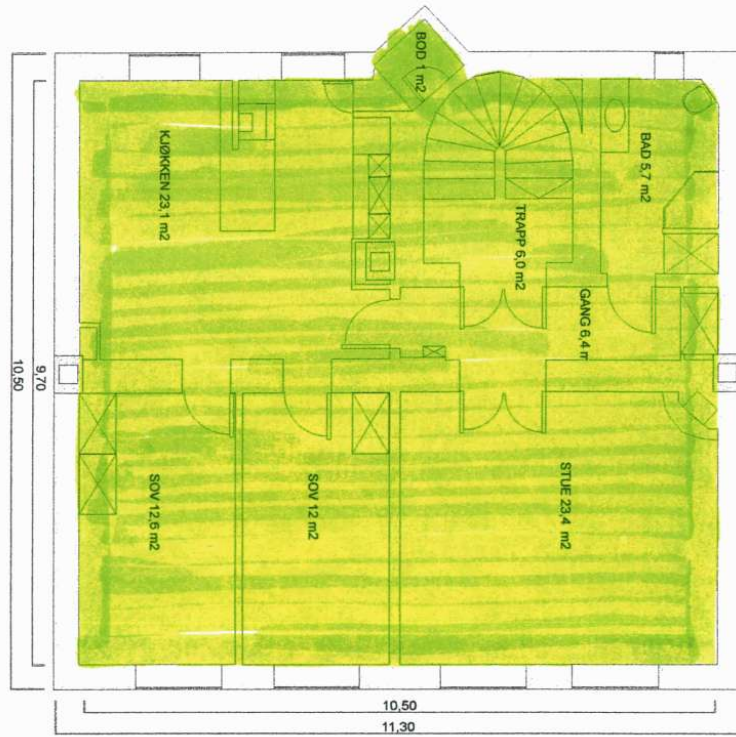
2. etasje

- Snr. 1: 
- Snr. 2: 
- Snr. 3: 
- Snr. 4: 
- Felles : 

HAUGESUND KOMMUNE  
SENTRALARKIVET  
16 05. 07


Kirkegt. 171  
Gnr. 40, bnr. 622

3



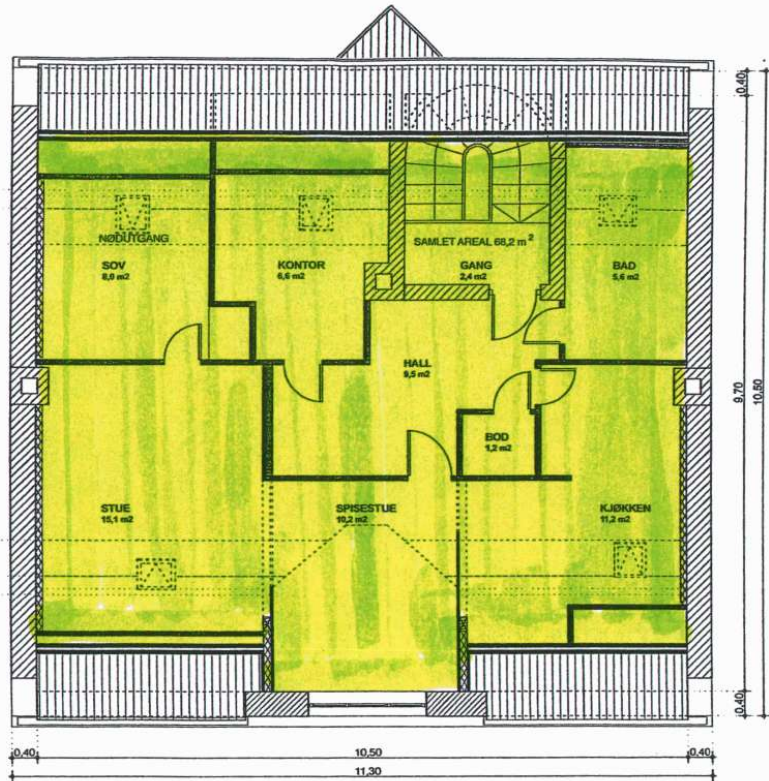
3. etasje

- Snr. 1: 
- Snr. 2: 
- Snr. 3: 
- Snr. 4: 
- Felles : 

HAUGESUND KOMMUNE  
SENTRALARKIVET  
16 05. 07


Kirkegt. 171  
Gnr. 40, bnr. 622

4



Loft

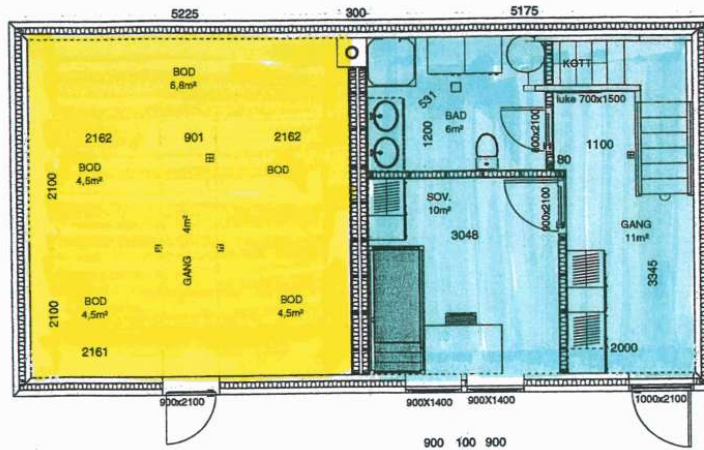
- Snr. 1:
- Snr. 2:
- Snr. 3:
- Snr. 4:
- Felles:

HAUGESUND KOMMUNE SENTRALARKIVET	
16. 05. 07	
ARKIVKODE	
SAKING	
SA/SPP	

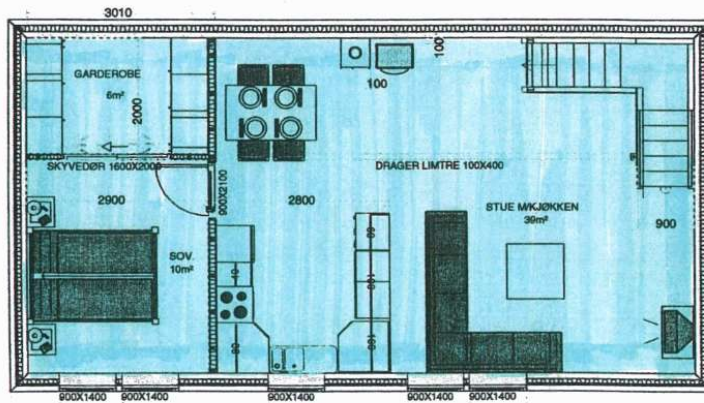
Kirkegt. 171  
Gnr. 40, bnr. 622

5

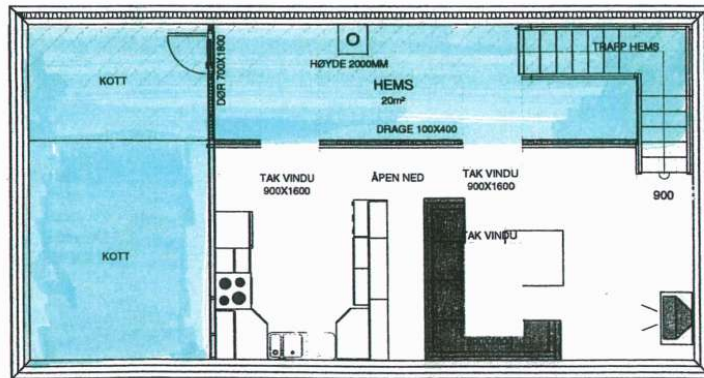
BAKBYGNING



1. etasje



2. etasje



Hems over 2. etasje

- Snr. 1:
- Snr. 2:
- Snr. 3:
- Snr. 4:
- Felles :

HAUGESUND KOMMUNE  
 SENTRALARKIVET

16. 05. 07

ARKIVKODE	UT. SNITT
SER-NR	EN-ET
SER-SER	EN-ET

Kirkegt. 171  
 Gnr. 40, bnr. 622

6



Skatteetaten

Dato  
24.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

JENNY EGELAND HAGA  
Smedasundet 63 H0301  
5528 HAUGESUND

### Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 1106 HAUGESUND**

Gnr 40          Bnr 622          Fnr 0          Snr 3

### Eiendommens adresse:

Kirkegata 171, 5525 HAUGESUND

### Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:      kr 1 004 985

Som sekundærbolig:    kr 4 019 938

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

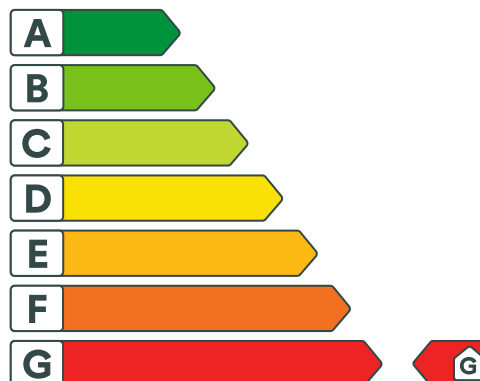
---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Adresse <b>Kirkegata 171, 5525 HAUGESUND</b>	
Dato for energimerking <b>20.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-284277</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>9162151</b>
Gårdsnummer <b>40</b>	Bruksnummer <b>622</b>
Seksjonsnummer <b>3</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0301</b>



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1913</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>167,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>157,8 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>MurTeglstein</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**349,00 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**290,46 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**48 557 kWh**



## Kirkegata 171, 5525 HAUGESUND



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Ja</b>
Takkonstruksjon <b>Ja</b>	Ytterdører <b>Ja</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Kirkegata 171, 5525 HAUGESUND



### Tiltak

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

##### Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

##### Tiltak 3: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

##### Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

##### Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

##### Tiltak 7: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

##### Tiltak 8: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

## Tiltak 9: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 10: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Brukertiltak

### Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 16: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 18: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### Tiltak 19: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

## Tiltak 20: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

## Tiltak 21: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

## Tiltak 22: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

# Sameieregler

**Sameiet Kirkegaten 171**  
5525 Haugesund

Dato: 21.04.2026

---

Disse reglene gjelder for alle seksjonseiere og beboere i Sameiet Kirkegaten 171. Formålet er å sikre gode boforhold, trivsel og forsvarlig drift av sameiet.

## 1. Felleskostnader

Alle seksjonseiere skal betale sin andel av felleskostnader månedlig.

- Betaling skal skje innen månedens utgang
- Fortrinnsvis via avtalegiro eller annet automatisk trekk

*(Gjelder ikke leietakere dersom annet ikke er avtalt.)*

## 2. Hensyn og ro

- Det skal tas hensyn til naboer til enhver tid
- Det skal være ro i sameiet mellom kl. **23:00 og 07:00**
- Ved fest eller sammenkomster som kan medføre støy, skal naboer varsles på forhånd

## 3. Renhold og vedlikehold

Fellesarealer skal holdes ryddige til enhver tid. Det skal ikke lagres private eiendeler i fellesområder over tid.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av egen bolig. Feil eller skader i fellesarealer skal meldes til styret eller øvrige eiere.

Trappevask utføres annenhver uke etter følgende fordeling:

- **1.etasje:** inngangsparti
- **2.etasje:** eget nivå og trapp ned til 1. etasje
- **3.- 4.etasje:** eget nivå og trapp ned til 2. etasje

## 4. Avfallshåndtering

Alle eiere og leietakere skal laste ned HIM-appen og aktivere varslinger.

Den enkelte beboer er ansvarlig for å:

- følge med på varsler om avfallshenting
- sette ut avfallsbeholdere ved varslet tømning
- sette beholderne inn igjen etter tømning

Avfall skal sorteres korrekt, og det skal ikke settes avfall utenfor beholdere.

## 5. Sikkerhet

- Ytterdører skal alltid lukkes og kontrolleres etter bruk
- Rømningsveier skal holdes frie til enhver tid
- Det skal ikke oppbevares brannfarlige gjenstander i fellesarealer
- Beboere er ansvarlige for at belysning i fellesarealer de disponerer fungerer, og lys i gang skal alltid være på i mørketiden og på kveldstid.

## 6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

## 7. Endringer og arbeid

Større bygningsmessige endringer som påvirker fellesareal eller byggets uttrykk skal avklares med sameiet før gjennomføring.

## 8. Etterlevelse

**Reglene gjelder for både eiere og leietakere.**

Seksjonseier er ansvarlig for at leietakere er kjent med og følger reglene.

---

*Jeg bekrefter å ha lest og forstått sameiets regler, og forplikter meg til å følge disse.*

---

Navn / Signatur

# **VEDTEKTER FOR SAMEIET KIRKEGATA 171 GNR. 40, BNR. 622 I HAUGESUND KOMMUNE**

1. Gnr. 40, bnr. 622 kalt Kirkegata 171 består av 4 seksjoner.
2. Styret skal bestå av minst 2 personer.
3. Hver seksjon eier sin del av sameiet i henhold til eierbrøken.
4. Hver seksjon har rett til en bod i 1. etasje i bakbygning.
5. Fellesutgiftene deles likt på seksjonene i henhold til eierbrøken.
6. Dersom intet annet er nevnt i vedtektene benyttes følgende lov: Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

Vedtektene er utarbeidet av EiendomsMegler 1 og følger ovennevnte eiendom dersom ikke annet blir godkjent.

# Sameiet Kirkegaten 171, 5525 Haugesund

## Årsberetning for 2024

Sameiet Kirkegaten 171 er et boligsameie bestående av to bygg, henholdsvis Kirkegata 171 (bygg A) og Kirkegata 171 B (bygg B). Bygg A inneholder 3 seksjoner, mens bygg B inneholder 1 seksjon samt felles boder. Sameiet har totalt 4 seksjonseiere.

Sameiet ledes av et styre valgt av sameiermøtet. På grunn av sameiets beskjedne størrelse forestås den daglige driften uten ekstern forretningsfører.

Det er ikke avholdt sameiermøte i løpet av 2024. Løpende saker er håndtert mellom sameierne ved behov.

### **Økonomi**

Sameiets inntekter i 2024 utgjorde kr 67.884, mens totale kostnader var kr 66.212,70. Dette gir et overskudd for året på kr 1.671,30.

Sameiets bankinnskudd var kr 20.133,32 ved inngangen til året og kr 21.804,62 per 31.12.2024.

Per 31.12.2024 er det kr 49.400 i utestående felleskostnader knyttet til seksjon i 1. etasje i bygg A. I tillegg er det et mindre restbeløp på kr 706 knyttet til seksjon i bygg B. Kravene følges opp av sameiet.

Sameiets midler benyttes til dekning av løpende driftskostnader, vedlikehold og nødvendige forbedringer.

Hovedkostnadene i løpet av året har vært forsikring, avtale med Anticimex samt vask av vinduer.

### **Drift og vedlikehold**

Det er ikke gjennomført større vedlikeholdstiltak i perioden.

Sameiet har i løpet av 2024 hatt noe økt aktivitet av skadedyr (rotter), noe som er relativt vanlig for eiendommer i sentrumsområder.  
Sameiet har løpende oppfølging gjennom fast avtale med Anticimex, og nødvendige tiltak er iverksatt og følges opp fortløpende.

Sameiet har en felles forsikringspakke (Borettslag og sameie Pluss) i Gjensidige som dekker bygningen og felles eiendeler. Det har kun vært rapportert 1 skade i første kvartal av 2024. Det gjaldt vanninntrenging fra tak i bygg B i bakgården. Sak følges opp.

Sameiets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø negativt i form av støy, utslipp eller annen forurensning.

Styret mener at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

Haugesund, 18.04.2025



Eric William Rohter,  
Styreleder



Cecilie Larssen Amaral,  
Regnskapsansvarlig

# Sameiet Kirkegaten 171, 5525 Haugesund

## Årsberetning for 2025

Sameiet Kirkegaten 171 er et boligsameie bestående av to bygg, henholdsvis Kirkegata 171 (bygg A) og Kirkegata 171 B (bygg B). Bygg A inneholder 3 seksjoner, mens bygg B inneholder 1 seksjon samt felles boder. Sameiet har totalt 4 seksjonseiere.

Sameiet ledes av et styre valgt av sameiermøtet. På grunn av sameiets beskjedne størrelse forestås den daglige driften uten ekstern forretningsfører.

Det er ikke avholdt sameiermøte i løpet av 2025. Løpende saker er håndtert mellom sameierne ved behov.

Det vil bli holdt et årsmøte med gjennomgang av regnskap og innmeldte saker, samt valg av nytt styre onsdag 13. mai, 2026.

### Økonomi

Sameiets inntekter i 2025 utgjorde kr 135.001, mens totale kostnader var kr 78.481,64. Dette gir et overskudd for året på kr 56.519,36.

Sameiets bankinnskudd var kr 21.804,62 ved inngangen til året og kr 78.323,98 per 31.12.2025.

Den sterke økningen i inntekter og resultat skyldes i hovedsak innbetaling av tidligere utestående felleskostnader.

Per 31.12.2025 er det kr 2.100 i utestående felleskostnader knyttet til seksjon i 1. etasje i bygg A, samt kr 706 knyttet til seksjon i bygg B. Dette er en betydelig reduksjon fra foregående år.

Sameiets midler benyttes til dekning av løpende driftskostnader, vedlikehold og nødvendige forbedringer.

## Drift og vedlikehold

Det er ikke gjennomført større vedlikeholdstiltak i perioden.

Sameiet har i løpet av 2025 hatt noe aktivitet av skadedyr (rotter), noe som er relativt vanlig for eiendommer i sentrumsområder.

Sameiet har løpende oppfølging gjennom fast avtale med Anticimex, og nødvendige tiltak er iverksatt og følges opp fortløpende.

Sameiet har en felles forsikringspakke (Borettslag og sameie Pluss) i Gjensidige som dekker bygningen og felles eiendeler. Det har ikke vært rapportert om skader eller hendelser av vesentlig betydning i løpet av året.

Sameiets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø negativt i form av støy, utslipp eller annen forurensning.

Styret mener at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

Haugesund, 21.04.2026



Eric William Rohter,  
Styreleder



Cecilie Larssen Amaral,  
Regnskapsansvarlig

	Leilighet 1. etg		Leilighet 2. etg		Leilighet 3. etg		Leilighet Kirkegata 171 B	
	Akam Jakobsen		Vidar Dvergsnes		Cecilie Lønning/Eric Rohter		Jørgen/Håvard	
Månedlig beløp	2000		2000		2000		706	
Rest 2023	<b>-34400</b>		<b>0</b>		<b>0</b>		<b>0</b>	
<b>2024</b>	Innbetalt	Budsjett	Innbetalt	Budsjett	Innbetalt	Budsjett	Innbetalt	Budsjett
Januar	0	2000	2000	2000	4000	2000	706	706
Februar	0	2000	2000	2000	4000	2000	706	706
Mars	7000	2000	2000	2000	0	2000	706	706
April	0	2000	2000	2000	0	2000	706	706
Mai	2000	2000	2000	2000	2000	2000	706	706
Juni	0	2000	2000	2000	2000	2000	0	706
Juli	0	2000	2000	2000	2000	2000	706	706
August	0	2000	2000	2000	2000	2000	706	706
September	0	2000	2000	2000	2000	2000	706	706
Oktober	0	2000	2000	2000	2000	2000	706	706
November	0	2000	2000	2000	2000	2000	706	706
Desember	0	2000	2000	2000	2000	2000	706	706
<b>Total 2024</b>	<b>9 000</b>	24 000	<b>24 000</b>	24 000	<b>24 000</b>	24 000	<b>7 766</b>	8 472
Rest 2024	<b>-49 400</b>		<b>0</b>		<b>0</b>		<b>-706</b>	

**SPAREBANK 1 – SALDO DRIFT. 3330.23.27020**

Saldo fra kontoutskrift 31.12.2023	<b>20 133,32</b>
Innbetalinger	<b>67 884,00</b>
Utbetalinger	<b>- 66 212,70</b>
Saldo pr. 31.12.2024	<b>21 804,62</b>

	Leilighet 1.etg		Leilighet 2. etg		Leilighet 3. etg		Leilighet Kirkegata 171 B	
	Akam Jakobsen		Vidar Dvergsnes		Cecilie og Eric Larssen Amaral		Håvard Sørvik Lanes	
Månedlig beløp	2000		2000		2000		706	
Rest 2024	<b>-49400</b>		<b>0</b>		<b>0</b>		<b>-706</b>	
<b>2025</b>	Innbetalt	Budsjett	Innbetalt	Budsjett	Innbetalt	Budsjett	Innbetalt	Budsjett
Januar	7000	2000	2000	2000	2000	2000	706	706
Februar	0	2000	2000	2000	2000	2000	706	706
Mars	6500	2000	2000	2000	2000	2000	706	706
April	0	2000	2000	2000	2000	2000	706	706
Mai	2500	2000	2000	2000	2000	2000	706	706
Juni	2300	2000	2000	2000	2000	2000	706	706
Juli	47000	2000	2000	2000	2000	2000	706	706
August	2000	2000	2000	2000	2000	2000	706	706
September	4000	2000	2000	2000	2000	2000	706	706
Oktober	0	2000	2000	2000	2000	2000	706	706
November	0	2000	2000	2000	2000	2000	706	706
Desember	0	2000	2000	2000	2000	2000	706	706
<b>Total 2025</b>	<b>71 300</b>	24 000	<b>24 000</b>	24 000	<b>24 000</b>	24 000	<b>7 766</b>	8 472
Rest 2025	<b>-2 100</b>		<b>0</b>		<b>0</b>		<b>-706</b>	

**SPAREBANK 1 – SALDO DRIFT. 3330.23.27020**

Saldo fra kontoutskrift 31.12.2024	<b>21 804,62</b>
Innbetalinger	<b>135 001,00</b>
Utbetalinger	<b>- 78 481,64</b>
Saldo pr. 31.12.2025	<b>78 323,98</b>

	Leilighet 1.etg		Leilighet 2. etg		Leilighet 3. etg		Leilighet Kirkegata 171 B	
	Akam Jakobsen		Vidar Dvergsnes		Cecilie og Eric Larssen Amaral		Håvard Sørvik Lanes	
Månedlig beløp	2000		2000		2000		706	
Rest 2025	<b>-2100</b>		<b>0</b>		<b>0</b>		<b>-706</b>	
<b>2025</b>	Innbetalt	Budsjett	Innbetalt	Budsjett	Innbetalt	Budsjett	Innbetalt	Budsjett
Januar	0	2000	2000	2000	2000	2000	706	706
Februar	0	2000	2000	2000	2000	2000	706	706
Mars	0	2000	2000	2000	2000	2000	706	706
April	0	2000	2000	2000	2000	2000	706	706
Mai	0	2000	0	2000	0	2000	0	706
Juni	0	2000	0	2000	0	2000	0	706
Juli	0	2000	0	2000	0	2000	0	706
August	0	2000	0	2000	0	2000	0	706
September	0	2000	0	2000	0	2000	0	706
Oktober	0	2000	0	2000	0	2000	0	706
November	0	2000	0	2000	0	2000	0	706
Desember	0	2000	0	2000	0	2000	0	706
<b>Total 2026</b>	<b>0</b>	24 000	<b>8 000</b>	24 000	<b>8 000</b>	24 000	<b>2 118</b>	8 472
Rest 2026	<b>-26 100</b>		<b>-16 000</b>		<b>-16 000</b>		<b>-6 354</b>	

**SPAREBANK 1 – SALDO DRIFT. 3330.23.27020**

Saldo fra kontoutskrift 31.12.2025	<b>78 323,98</b>
Innbetalinger	14 118,00
Utbetalinger	- 15 565,75
Saldo pr. 30.03.2026	<b>76 876,23</b>

# Nabolagsprofil

Kirkegata 171 - Nabolaget Haugesund sentrum - vurdert av 120 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne



## Offentlig transport

🚒 Edda kino	2 min 🚶
Totalt 11 ulike linjer 0.2 km	
✈️ Haugesund Karmøy	19 min 🚗
✈️ Bergen Flesland	97.2 km

## Skoler

Hauge skole (1-7 kl.)	9 min 🚶
219 elever, 13 klasser 0.8 km	
Lillesund skole (1-7 kl.)	16 min 🚶
398 elever, 19 klasser 1.4 km	
Solvang skole (1-7 kl.)	17 min 🚶
318 elever, 14 klasser 1.4 km	
Haraldsvang skole (8-10 kl.)	17 min 🚶
594 elever, 22 klasser 1.4 km	
HTG-U (8-10 kl.)	18 min 🚶
77 elever, 6 klasser 1.6 km	
Skeisvang videregående skole	13 min 🚶
590 elever, 21 klasser 1.1 km	
Haugesund Toppidrettsgymnas	16 min 🚶
300 elever, 10 klasser 1.4 km	

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Clarion Collection Hotel Amanda	5 min 🚶
🚗 Markedet, Haugesund	8 min 🚶



## Kvalitet på skolene

Bra 73/100



## Opplevd trygghet

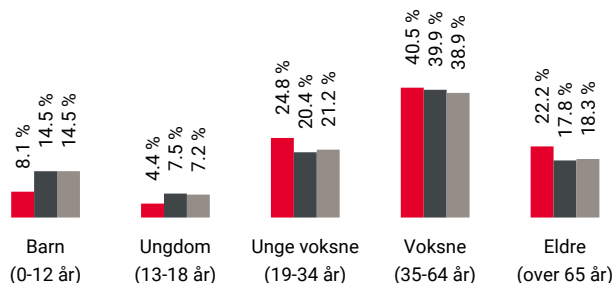
Veldig trygt 71/100



## Naboskapet

Høflige 53/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Grid FUS barnehage	8 min 🚶
Små barnehager Sentrum (0-5 år)	8 min 🚶
26 barn 0.7 km	
Kyvikdalen barnehage (0-5 år)	11 min 🚶
86 barn 1 km	

## Dagligvare

Kiwi Kirkegata Haugesund	2 min 🚶
Rema 1000 Bytunet	2 min 🚶
PostNord	0.2 km



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 77/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 76/100



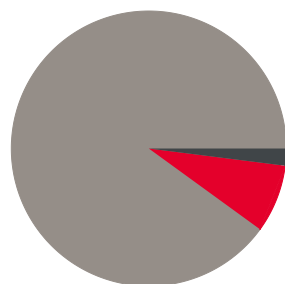
Serveringstilbud

Bra 71/100

## Sport

	Grytå Ballspill	4 min	0.3 km
	Hauge skole Aktivitetshall, ballspill, basket	8 min	0.7 km
	iTrain Haugesund	4 min	
	Vici treningssenter	6 min	

## Boligmasse

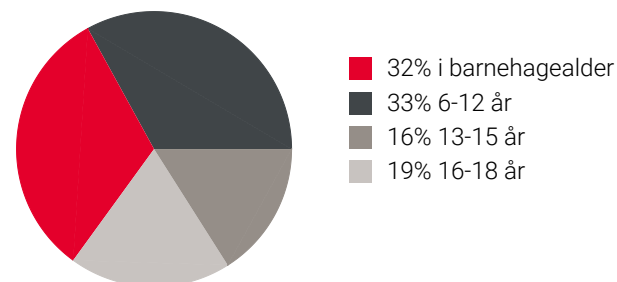


8% enebolig  
2% blokk  
90% annet

## Varer/Tjenester

	Markedet	7 min
	Boots apotek Ørnen	5 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

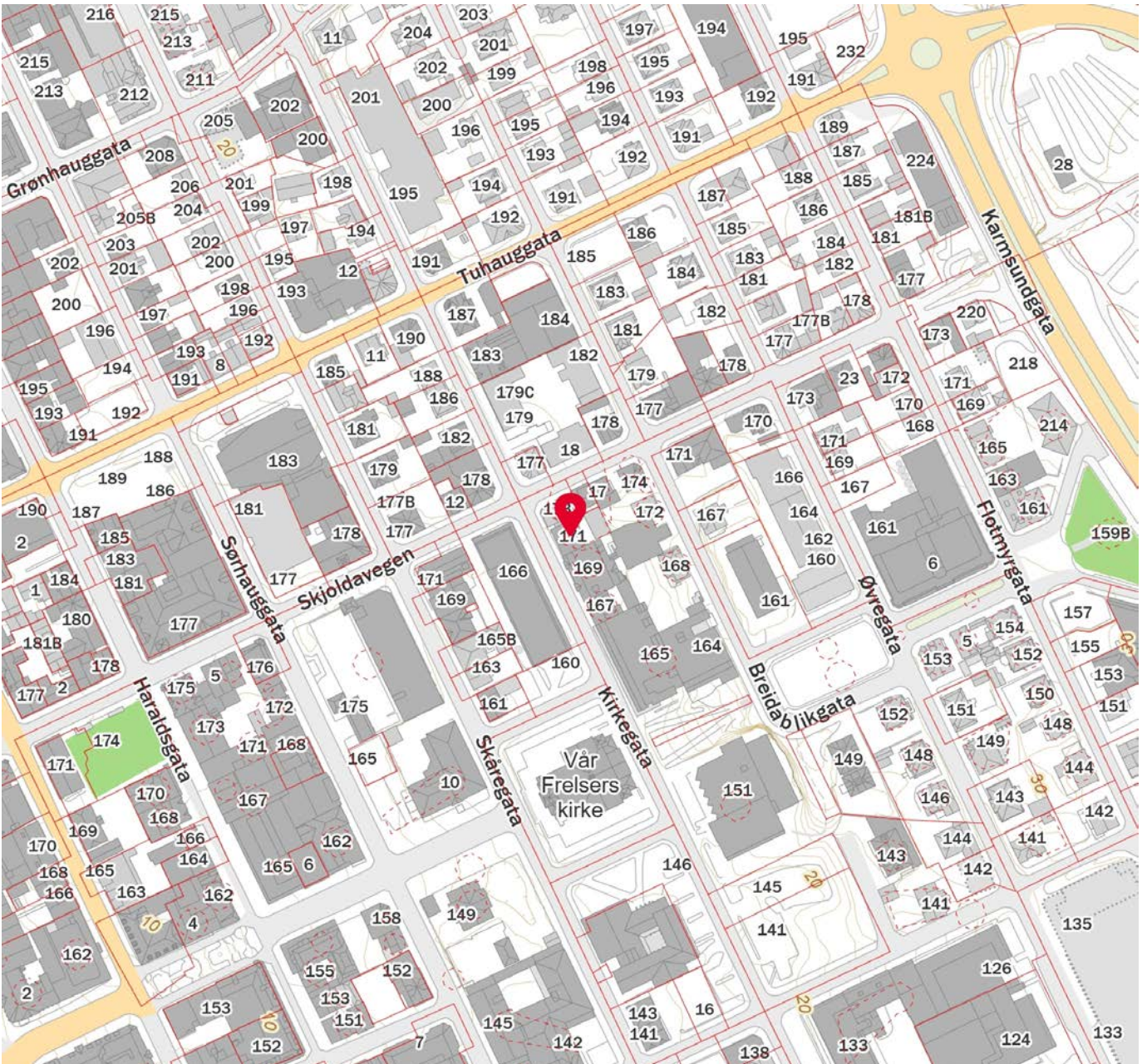
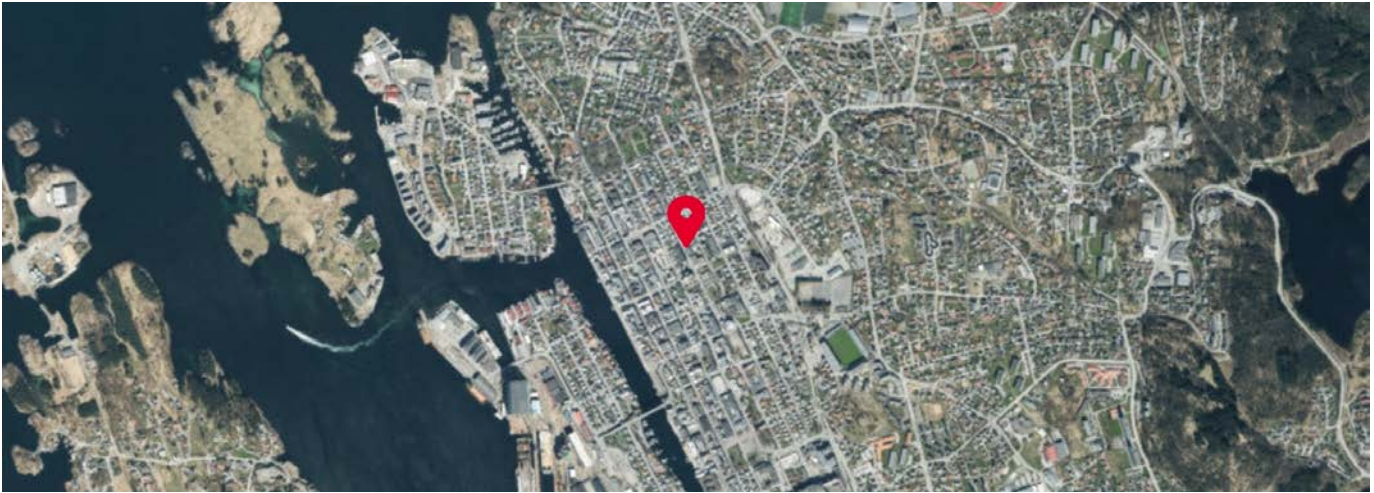


0% 65%

Haugesund sentrum  
 Haugesund  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



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



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

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

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

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

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

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

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

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

**9. AVTREKKSIVIFTER** 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, krokhengte 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.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:** Kirkegata 171  
5525 HAUGESUND

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Lars Erik Sørgård

**Oppdragsnummer:**

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

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 viderefordlet 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