Tilstandsrapport

Medlem av NITO

Holmegata 81, 5523 HAUGESUND

HAUGESUND kommune

gnr. 38, bnr. 127, snr. 27

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 09.04.2026 **Rapportdato:** 28.04.2026 **Oppdragsnr.:** 19953-2314 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** FH5600

Foretak: Knutsen Takst AS **Takstingeniør:** Arnfinn Knutsen

Medlem av NITO

KNUTSEN TAKST AS

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

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

Rapportansvarlig



Arnfinn Knutsen

arnfinn@knutsentakst.no

910 07 273

Medlem av

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Leilighet i 4.etasje. Tilkomst til leiligheten via felles gang med trapp eller heis.

Selveierleilighet - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Malte aluminiumsbekledde trevinduer med 2-lags glass.
Inngangsdør i leilighet er brann- og lyddør.
Malte aluminiumsbekledde terrassedører med 2-lags glass.
Balkong på betongdekke. Rekkverk med metall og glass.

INNVENDIG Gå til side

Overflater av tradisjonelle materialer.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Malte formpressede dører.

VÅTROM Gå til side

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

KJØKKEN Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av plast (rør i rør).
Fordelerskap for vannrør er plassert i bod.
Hovedstoppekran er plassert i fordelerskap for vannrør.
Tilgjengelige avløpsrør av plast.
Avtrekksanlegg med mekanisk avtrekk i våtrom og på kjøkken.
Tilluft fra ventiler i vegg i soverom.
Det er montert lekkasjevarsler (Waterguard) under benkeskap på kjøkken. Lekkasjevarsler er tilkoblet magnetventil som stenger vannet ved lekkasje.
Det er montert varmepumpe "luft til luft".
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Varmtvannstank er plassert i benkeskap på kjøkken.
Sikringsskap med automatsikringer med felles jordfeilbryter.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

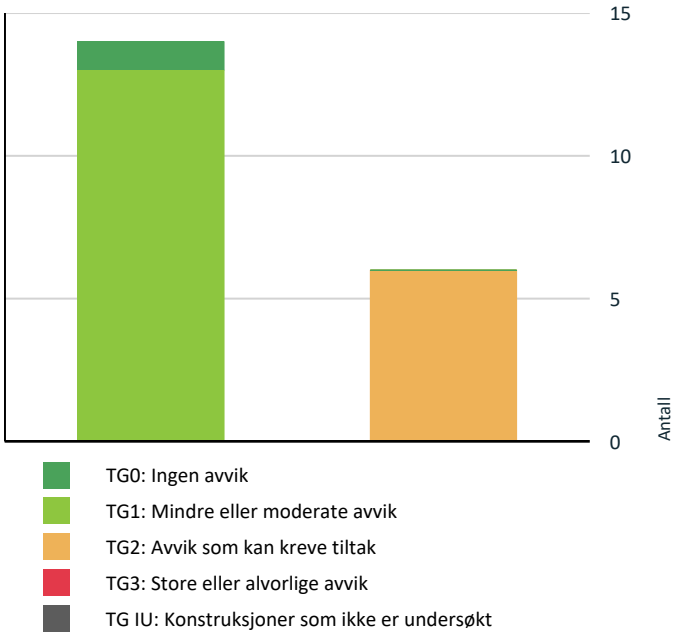
Det er ikke fremvist byggemeldte tegninger. Det er derfor ikke vurdert om rommene er lovlig disponert i forhold til godkjenning fra kommunen.

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Medlem av NITO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Våtrom > 4.etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4.etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 4.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2007

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Malte aluminiumsbekledde trevinduer med 2-lags glass.

TG 2 Dører

Beskrivelse
Inngangsdør i leilighet er brann- og lyddør.
Malte aluminiumsbekledde balkongdører med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørhåndtak på balkongdører har eiring.
Hengsler til balkongdører har rust.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørhåndtak på balkongdører bør byttes eller repareres for å sikre funksjonalitet og unngå videre slitasje.

Rustne hengsler bør rengjøres og eventuelt byttes ut for å forhindre ytterligere korrosjon, som kan føre til redusert levetid og funksjonssvikt på dørene.



Dørhåndtak på balkongdører har eiring.



Hengsler til balkongdører har rust.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkong på betongdekke. Rekkverk med metall og glass. Høyde på rekkverk ble målt til 110 cm.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Parketten har fuktskade ved dør til balkong mot nord. Dette ble målt tørt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Parketten med fuktskade bør vurderes nærmere og eventuelt utbedres for å unngå videre skadeutvikling og redusert levetid på gulvet.
Selv om det ble målt tørt på befaringsdagen, kan tidligere fuktskader føre til misfarging, deformasjon eller svekkelse av materialet over tid.

Tilstandsrapport



Parketten har fuktskade ved dør til balkong mot nord.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte formpressede dører.

VÅTROM

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er ca 10 mm høydeforskjell (fall) mellom topp slukrist og gulv ved dør.
Det er ikke oppkant med membran ved terskel til dør.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

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

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking foretatt i vegg mellom bad og bod. Målt RH (relativ luftfuktighet) på 27,8 % ved 19,6 grader. RH under 60 % vurderes som tørt.
Hulltaking er gjort ved en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder.



KJØKKEN

4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Profilerte fronter og laminat benkeplate.
Innredningen har integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap m/frys.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Benkeplaten svulmer i sammenføyning/skjøt i hjørnet, noe som normalt skyldes at sponkjernen har vært utsatt for fukt. Svulmimgen er foreløpig moderat.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Benkeplaten bør skiftes for å utbedre svellingen i sammenføyningen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for videre fuktskader, svelling og redusert levetid på benkeplaten.



4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksanlegg med mekanisk avtrekk i våtrom og på kjøkken.
Tilluft fra ventiler i vegg i soverom.
Ventil i stue var ikke synlig på befaringen. Eier oppyser om at ventil i stua ligger innenfor skaprammen til kjøleskapet. Så den kan kun sees ovenfra. Den må også åpnes og stenges ved å enten stå på en stol eller kjøkkenbenken

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er montert lekkasjevarsler (Waterguard) under benkeskap på kjøkken. Lekkasjevarsler er tilkoblet magnetventil som stenger vannet ved lekkasje.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert varmepumpe "luft til luft".
Det er ikke utført tilstandsanalyse av varmepumpen.
Vurderingen er kun basert på alder.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Varmtvannstank er plassert i benkeskap på kjøkken.

Elektrisk anlegg

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND
Medlem av NITO

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer med felles jordfeilbryter.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Termostat til varmekabler på bad er skiftet av faglært elektriker som vennetjenste, men ikke av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring for montering av stikk i vannskap.
   Det er usikkert om det foreligger samsvarserklæring for arbeider med installasjon i forbindelse med byggingen av leiligheten. Selger har ikke denne dokumentasjonen.

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. 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

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Medlem av NITO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

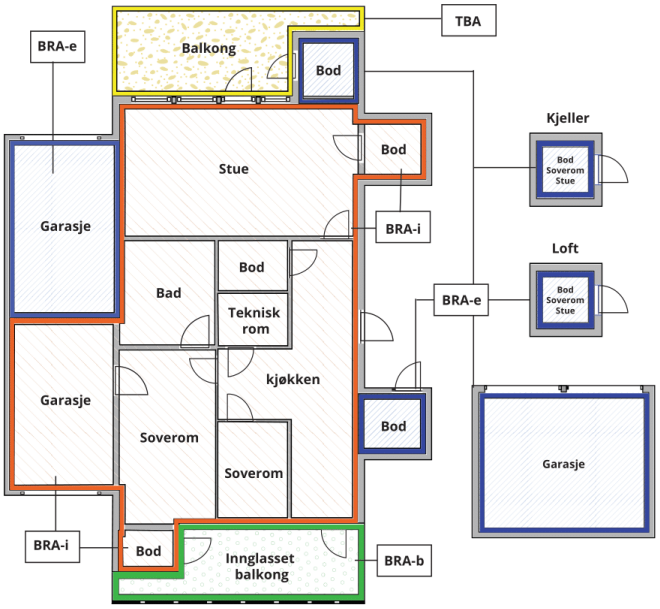
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4.etasje	81			81	19
1.etasje		5		5	
SUM	**81**	**5**			**19**
SUM BRA	**86**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4.etasje	Entré, bod, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, stue/kjøkken		
1.etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist byggemeldte tegninger. Det er derfor ikke vurdert om rommene er lovlig disponert i forhold til godkjenning fra kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Medlem av NITO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Arnfinn Knutsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	38	127		27	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Holmegata 81

Hjemmelshaver
Johannessen Gunn Lillian Hesthammer

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	
2	28.04.2026	Retting av årstall på varmepumpe.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten omfatter kun leiligheten. Fellesdeler/utvendige deler, boder og andre arealer som ligger utenfor leiligheten, samt konstruksjoner som grunnmur, yttervegg, yttertak og skiller mot naboleilighet er ikke kontrollert eller utfyllende kommentert.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele AS

Oppdragsnr.
1-0138/26

Selger 1 navn
Gunn Lillian Hesthammer Johannessen

Gateadresse
Holmegata 81

Poststed	Postnr
HAUGESUND	5523

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 14

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0138/26

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ref styreleder sameiet: I en kraftig nord/ vestlig storm i 2015 ble noe av takbelegget på 81 revet opp. Mye isolasjon løsnet fra taket. Det ble en del vannskader på noen leiligheter i 5. etasje i nord. Det ble gjort fuktighets test i etasjene videre nedover. Forsikringsselskapet ordnet med takst personer og lokalt bygg firma fikk gjort nødvendig utbedringer. Jeg er ikke kjent med noen følgeskader i ettertid. Leiligheten var ikke berørt.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nybygg pågår i nærheten

Document reference: 1-0138/26

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0138/26

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1-0138/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gunn Lillian Johannessen	9b5aa17fee525dd01ad60c165401e1162d0cfd38	12.04.2026 18:40:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0138/26

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

enova

Energiattest



Adresse **Holmegata 81, 5523 HAUGESUND**	
Dato for energimerking **07.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-277991**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **18706733**
Gårdsnummer **38**	Bruksnummer **127**
Seksjonsnummer **27**	Bruksenhetsnummer **H0407**



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 **2007**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **81,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **81,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **138,53 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **123,51 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **10 005 kWh**



Holmegata 81, 5523 HAUGESUND

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Holmegata 81, 5523 HAUGESUND

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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.Kjøl - 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 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 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 utendørs

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner 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 energimerkeordingen. 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

Boligopplysninger:

Sameiet Haugesjøen Brygge
Holmegata 81
5523 HAUGESUND

Vår ref.: 2266/27
Type: Sameie
Eiere: Gunn Lillian Hesthammer Johannessen

Fødselsdato eier: 28.10.1985

Organisasjonsnr: 992 645 938 **Seksjonsnr:** 27

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 155**

Felleskostnader:	Fellesutgifter	2 732
Tilleggsytelser:	Telia grunnpakke	423

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Ole Johan Berge
Adresse:	Århaug. 54
Postnr/-sted:	5518 HAUGESUND
Telefon:	Mob.: 91796357
E-post:	haugesjoen@heihaubo.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	156
Annen formue:	20 385	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	27	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2007
Gårds/bruksnr:	38/127 - seksjon:27
Bygningstype:	Kombinasjonsbygg
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0002091580

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	31.12.2007			SSBnr:	H0407
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Elektrisitet		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	En P-plass i felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	81		

Fasiliteter:

Det finnes ladeanleggg for el-bil i sameiet. Det sendes ut faktura etter forbruk 2 ganger i året. Ved salg av leilighet må faktura gjøres opp mellom selger og kjøper

Kommunale avgifter består av eiendomsskatt og kostnader til vann/avløp

Sameiet har HMS-løsningen VestboHMS

Sameiet har vedlikeholdssystemet VestboVLP

Boligopplysninger:

Sameiet Haugesjøen Brygge	**Vår ref.:**	2266/27	**Fødselsdato eier:**	28.10.1985
Holmegata 81	**Type:**	Sameie		
5523 HAUGESUND	**Eiere:**	Gunn Lillian Hesthammer Johannessen		

Organisasjonsnr: 992 645 938

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

HAUBO administrerer nøkkelsystemet og lager rekvisisjon ved behov for nye nøkler. Styret oppbevarer masternøkler.

Annen informasjon:

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

Sted:_____ **Dato:**_____

_____

Gunn Lillian Hesthammer Johannessen

Andelseiers underskrift

VEDTEKTER
FOR SAMEIET HAUGESJØEN BRYGGE

Sist revidert på årsmøte 04.04.2022.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Haugesjøen Brygge, og har gårdsnummer 38 og bruksnummer 127 i Haugesund kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 18.10.2007.

Sameiet består av 76 boligseksjoner 2 næringsseksjoner

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. *(Obs! Med de begrensninger som følger av avsnitt «Korttidsutleie» og avsnitt «Informasjonsplikt til styret» nedenfor).* Seksjonseier kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsrettigheter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Korttidsutleie er i Eierseksjonsloven definert som utleie over mindre enn 30 dgrs varighet (herunder utleie via Airbnb og tilsvarende). Korttidsutleie er i Sameiet Haugesjøen Brygge begrenset til maksimum 60 dgr utleie pr år. Seksjonseiers informasjons- og oppfølgingsplikt er den samme ved korttidsutleie som for øvrige utleie-/overdragningsforhold.

Seksjonseier plikter å underrette styret v/formann om alle overdragelser og eventuelle utleieforhold, også korttidsutleie som Airbnb el.l. Leietakers kontakt-info med tlf og evt mailadr skal meldes styret ved formann i rimelig tid før leieperioden starter. Samtidig plikter utleier å informere og følge opp leietaker i fht sameiets ordensregler, og øvrige praktiske forhold av betydning for boforholdet. Sameiet har vedtatt eget skriv for seksjonseiers oppfølgingsplikt ved utleie.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

Snr. 77 har rett til å benytte de 5 p-plassene på oppmerket område mellom intern vei og lekeplass.

Snr. 78 har rett til å benytte 5 p-plasser på oppmerket område på søndre del av planområdet.

Hver sameier har fortrinnsrett til eventuelt ledige båtplasser i Haugesjøen Båtforening.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

[Dette avsnittet kan slettes hvis sameiet ikke har krav om tilrettelagt parkering.)
Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold kan seksjonseieren likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Næringsseksjonene skal ikke belastes kostnader til drift og vedlikehold av heis eller trappeoppgang, herunder renhold.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

lnnkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvaret etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven *§* 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven *§* 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til åta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon en stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Dette følger av sameiets opprinnelige vedtekter.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha fem medlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styret har rett til å utpeke flertallet i styret for Haugesjøen Båtforening og plikter å melde fra om styremedlemmer i foreningen, utpekt av sameiet, senest 7 dager før ordinært årsmøte i Haugesjøen Båtforening.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til åta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt **ikke** annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

ORDENSREGLER

for

Sameiet Haugesjøen Brygge

Revidert og vedtatt av Årsmøtet 09. mai 2019

1. Formål og omfang

Haugesjøen Brygge skal være et godt og attraktivt bolig-sameie der beboerne trives, og det er attraktivt å være seksjonseier.

Dette fordrer at vi som sameiere; - ivaretar våre boenheter, - er høflige og hensynsfulle overfor våre naboer, - opptatte av, og bidrar til felles ivaretagelse av fellesskapet og sameiets felles arealer ute og inne.

Ordensregler vil aldri kunne være uttømmende – et trygt og godt bofellesskap oppnår vi bare ved at vi som sameiere tar ansvar og utviser hensyn i fellesskapet. Eierseksjonslov og sameiets vedtekter setter klare juridiske reguleringer for ansvar/rettigheter/plikter og drift av sameiet. Ordensreglene regulerer videre dette, og tydeliggjør noen praktiske rammer for ro og orden, nødvendige krav for sameksistens i sameiet.

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

Dersom seksjonseier ikke selv bor i sameiet/leiligheten, men låner eller leier ut sin seksjon, er det seksjonseiers plikt til enhver tid å oppgi navn og tlf.nr. til de som låner/leier til styret. Melding gis skriftlig i form av brev/mail/sms til styreleder.

Det gjelder et særlig ansvar for seksjonseiere som leier ut sine enheter om å informere og følge opp sine leieboere i sameiet.

2. Navneskilt

Det er seksjonseiers ansvar at navn på postkasser og ytterdørringeklokker er til enhver tid er korrekte, og følger sameiets regler. Sameiet ønsker lik utforming og utseende for skilting for å beholde et ryddig og estetisk inntrykk av inngangen. Klistrelapper i ulike varianter er forbudt. Leverandør for skilt fås ved henvendelse til styret.

3. Aktiviteter og støynivå

Seksjonseiere/beboere skal vise hensyn ved alle aktiviteter som kan virke forstyrrende for naboer. I sameiet gjelder «allmenne regler» for ro, dvs. hjemlet i *Lov om helligdagsfred* og *Naboloven*, og kommunens *Politivedtekter.* Vi bor tett i sameiet, og i tillegg gjelder; - Alminnelige regler for nattero er fra kl. 23 – 07.
Søn- og helligdager krever særlig hensyntagen, ingen høylytte aktiviteter i normal kirketid – formiddag før kl 13.

Innflytting, oppussing eller reparasjoner medfører ekstra støyende aktiviteter. Sameiet henviser slike gjøremål til tidsrom 08 – 21 på hverdager, og evt kl 13 – 21 på søndager. På helligdager skal støyende arbeid unngås.

Kommunikasjon mellom naboer er en god «fredsmegler». Vis hensyn og ta kontakt med berørte naboer og informer dersom du må gjennomføre støyende arbeid, eller aktiviteter som kan være forstyrrende.

4. Grilling

Ved eventuell grilling på terrasser må spesielle hensyn utvises i forhold til brannfare, kullossjenanse og evt støy for naboer utvises. Kull-griller er forbudt!

5. Bruk av WC, avløp

Kun tre ting kan gå i do – bæsj, tiss og toilettpapir!! Det er forbudt å kaste noe annet i do/wc!! Seksjonseier har ansvar for å følge opp dette, informere egen husstand og gjester – og ikke minst eventuelle leietagere.
Sameiet har over tid hatt svært store ekstrakostnader på grunn av stans i avløpspumper, Dette skyldes nesten utelukkende at vaskefiller/tøyfiller, plasthansker, sanitærbind/bleier, og andre hygieneprodukter etc er kastet i do.

Fett fra matlaging/panner skal heller ikke tømmes i wc og ikke i avløpet for øvrig. Fett/rester tørkes utav panner og emballeres i husholdningsavfall, før panner etc vaskes og kan gå i vanlig avløp.

6. Avfallshåndtering etc

Avfall skal håndteres i hht gjeldende orientering/instruks i avfallsrom (restavfall/plast/papp-og-papir/glass-og-metall). Papp/emballasje skal brettes sammen og flatpresses før det kastes i papircontainer.
Det er forbudt å hensette «ting og tang» som ikke går i containerne i avfallsrom. Seksjonseier må selv sørge for å bringe spesialavfall og ting som ikke går i avfallscontainerne til kommunens avfallsmottak.

Seksjonseier/beboer har ansvar for å bidra til orden/renhold i felles avfallsrom, tørke opp etter seg om det blir sølt, ikke sette noe igjen, etc, etc.

7. Terasser og fassader

Seksjonseier kan ikke, uten eget samtykke fra styret, montere følgende; parabol, antenner, endrede utelys, markiser, solskjermer eller andre innretninger utenfor vinduer eller på/utenfor terasse. Seksjonseier plikter, i så tilfelle, for egen regning å fjerne eller bytte slike innretninger etter pålegg fra styret.
Fra 2018 er det åpnet for å kunne montere varmepumper, forutsatt at retningslinjer for spesifikasjoner og montering fastsatt av styret juni2018 blir fulgt. Kontakt styret før slik anskaffelse for å følge retningslinjene.
Sameiets standardfarger skal benyttes ved evt utvendig maling/rep.

Rustfritt stålrekkverk på terasser gulner og korroderer dessverre over tid. Rustfarga rekkverk er svært skjemmende for hele fasaden og inntrykket av sameiet. Seksjonseier oppfordres til å behandle rekkverket med jevne mellomrom, anvisning til virksomt middel fås ved henvendelse til styret, eller på oppslagstavle inngang. Aktuell behandling ser ut til å holde i 2-3 år.

Seksjonseier er også selv ansvarlig for vindusvask. Vis hensyn og varsle gjerne beboer under deg ved vindusvask.

8. Dører / boder og fellesrom

Alle ytterdører skal holdes låst.
Seksjonseiers nøkler/kodebrikke ytterdør må ikke være merket med navn og adresse, dette for å unngå enkel sporbarhet til sameiet for nøkler på avveie / evt tap av nøkkel. Evt ny «systemnøkkel» kan kjøpes hos firma Sikring og Låsservice – fullmakt for dette må først innhentes fra styret v/styreleder. Ny kodebrikke kan kjøpes ved henvendelse til styret – pris pt kr. 300.

Private boder i kjeller skal av seksjonseier holdes «rene og tørre». Dette for å unngå fukt og evt vond lukt, - fukt og skitt fører til soppdannelser og fare for skade på fellesarealer. Obs. - det er forbudt å lagre gjenstander eller væskebeholdere el.a. som kan medfører økt brann- og eller eksplosjonsfare.

I oppgang, kjellerganger, avfallsrom eller andre fellesarealer er det forbudt å hensette eller plassere egne gjenstander/eiendeler. Sykler plasseres i felles sykkelbod/utvendig stativ, - eller i egen bod dersom den ikke blir brukt over lengre periode.
Seksjonseier plikter å påse at en selv eller evt leietakere ved utflytting ikke gjensetter eiendeler i fellesarealer, og å ta ansvar for fjerning i så fall.

9. Parkering etc

Garasjeport skal holdes lukket og garasjedør låst

Seksjonseiere skal kun parkere på egen parkeringsplass. Eventuelle ekstra biler uten fast plass kan ikke parkeres på sameiets eiendom.
Utenfor oppmerkede parkeringsfelt er parkering på sameiets fellesarealer forbudt.
Seksjonseier plikter å påse at deres gjester parkerer i hht reglene.

Sameiet har parkeringsplasser avsatt og merket for gjester. Dette er korttidsplasser med maks parkeringstid 48 timer. Dersom alle gjesteplasser er opptatt, må gjester parkere utenfor sameiets eiendom.
Gjesteparkering på sameiets eiendom foregår på eget ansvar.

10. Dyrehold

Sameiets vedtekter tillater dyrehold. (vedtekter pkt 2.6)
Dette forutsetter likevel at dyreholdet ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Den enkelte sameier plikter å skjøtte sitt dyrehold, ta hensyn og sikre at fellesarealer inne eller ute ikke blir ekstra belemret, og når nødvendig selv sørge for aktuelt renhold i fellesarealer som følge av dette.
Sameiet henstiller til seksjonseiere som leier ut sine leiligheter om **ikke** å tillate dyrehold. Dette for å begrense omfanget noe, og å hensynta den utfordringen det uansett er i et sameie der det alltid vil være noen som av helsemessige- eller andre årsaker har problemer med omfanget av dyrehold.

11. Brudd på ordensreglene

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Haugesjøen Brygge mandag 28.04.2025 kl. 18:00 - Quality hotell Maritim, Åsbygt. 3 (møterom Utsira).

1. Konstituering

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

Vedtak:

1.1 Fremmøte:
19 fremmøtte hvorav 16 med stemmerett samt 0 fullmakter som til sammen blir 16 stemmer.
I tillegg møtte [redacted] Vestbo.

1.2 Valg av møteleder og sekretær: [redacted]

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

1.4 Valg av protokollvitne: [redacted]

2. Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsoppgjør og revisjonsberetning

Vedtak:

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

4. Godtgjørelse til styret og revisor

Godtgjørelse vedtas på bakgrunn av styrearbeid utført det siste året.

Styret foreslår:

- Styreleder kr. 30.000,-
- Styremedlemmer kr. 10.000,-
- Varamedlemmer kr. 5.000,-
- Revisors godtgjørelse fastsettes etter regning.

Vedtak:

- Styreleder kr. 30.000,-. Enstemmig vedtatt.
- Styremedlemmene [redacted] kr. 15.000,- hver. Vedtatt med 13 stemmer for.
- Styremedlemmene [redacted] kr. 10.000,- hver. Enstemmig vedtatt.
- Varamedlemmer kr. 0,-. Enstemmig vedtatt.
- Revisors godtgjørelse fastsettes etter regning. Enstemmig vedtatt.

5. Saker til behandling

5.1 Montering av vannstopper i alle leiligheter

I august 2024 ble det besluttet å få montert egen vannmåler i alle leilighetene i sameiet Haugesjøen brygge. Styret fant det naturlig og anbefale alle leilighetseiere å få montert vannstopper samtidig . Av 76 var det 70 som godtok vår anbefaling. Styret syntes det var viktig at alle fikk vannstopper da forsikringsprisen stiger mye hvert år på grunn av vannskader. Mer enn 80 % av forsikrings skadene skyldes vannlekkasjer. If forsikring vil redusere forsikringsprisen med 15% når alle har fått montert vannstopper. Det utgjør ca. kr. 60.000,-. Styret ber nå årsmøte stemme over at også de siste 6 leilighetene pålegges å montere vannstopper.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

5.2 Markise til solskjerming

Etter anbefaling fra arkitekt Thomas Brekke skal markisen leveres i ensfarget mørk grå, tilnærmet vinduslistene. I tillegg skal den ikke trekkes lengre ut enn til gelender.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

6. Valg

To styremedlemmer for 2 år
Ett varamedlem for 2 år
Valgkomite

[redacted] informerte på vegne av valgkomiteen om prosessen rundt valg.

Ingen av eierne ønsket å stille til valg. Valgkomiteen tok derfor kontakt med advokat Ole Johan Berge fra firma Varde Advokater. Ole Johan Berge har informert om at årlig pris for styrelederververvet er kr. 60.000,- + arbeidsgiveravgift. Dersom det tilkommer arbeidsoppgaver utover det som er inkl. vil dette faktureres med kr. 800,-+ mva. pr. time.

Vedtak:

Etter valg av nye styremedlemmer består komplett styre av:

[redacted]

7. Informasjon

Etter at den formelle delen av årsmøtet er avsluttet, vil styret informere om aktuelle saker og innspill fra [redacted]

Vedtak:

Ingen vedtak. Styret informerte.

Møtet ble avsluttet kl. 18.50. Alle vedtak var enstemmige når ikke annet fremkommer.

Protokoll for Sameiet Haugesjøen Brygge

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	[redacted]	29.04.2025
Protokollvitne		29.04.2025

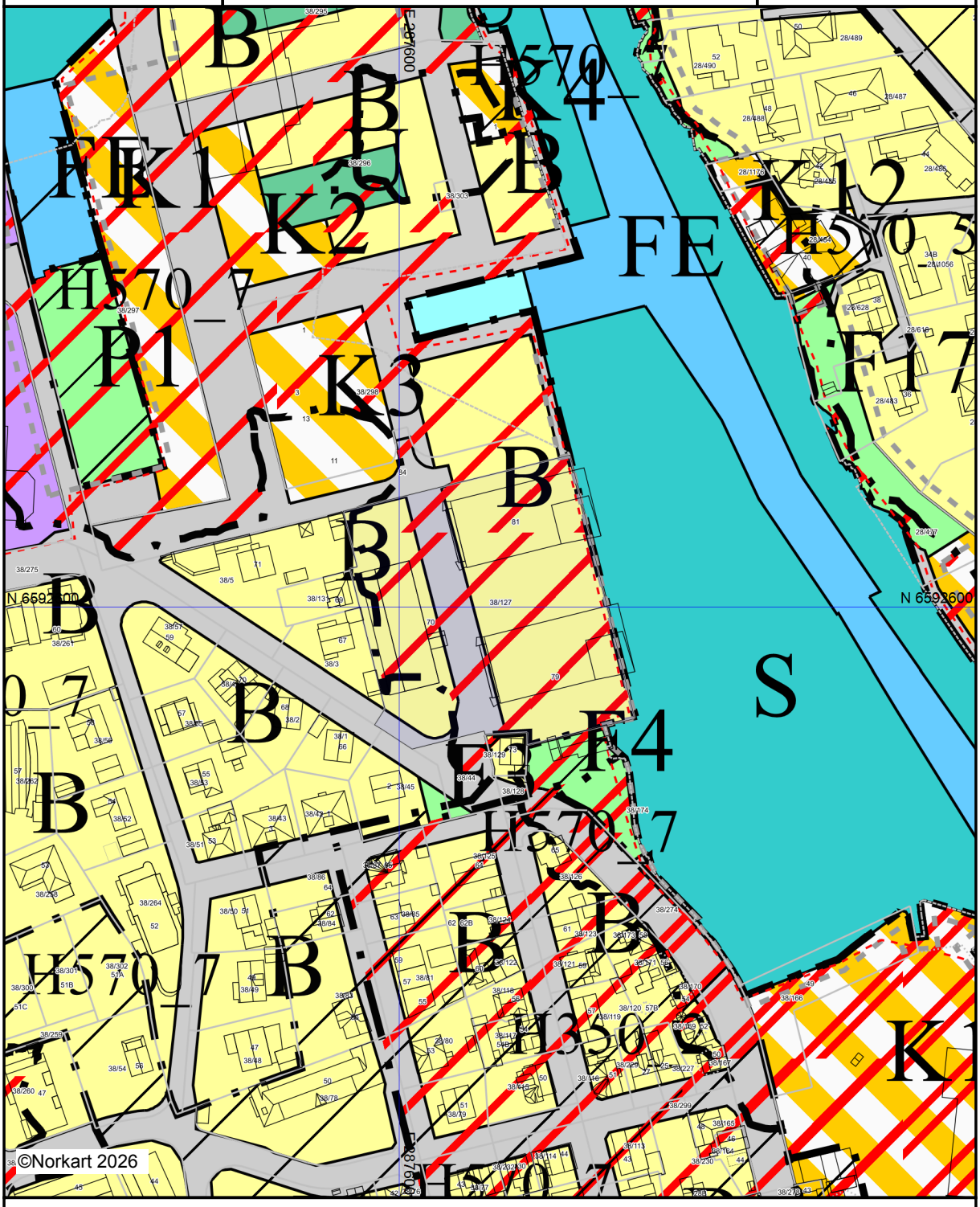
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 38/127/0/27
Adresse: Holmegata 81
Utskriftsdato: 07.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Brann-/eksplosjonsfare
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Uteoppholdsareal - nåværende
- Grav og urnelund - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
- Veg - nåværende
- Havn - nåværende
- Friområde - nåværende
- Park - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Ferdsel - nåværende
- Havn i sjø - nåværende
- Småbåthavn - nåværende
- Friluftsområde - nåværende
- Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

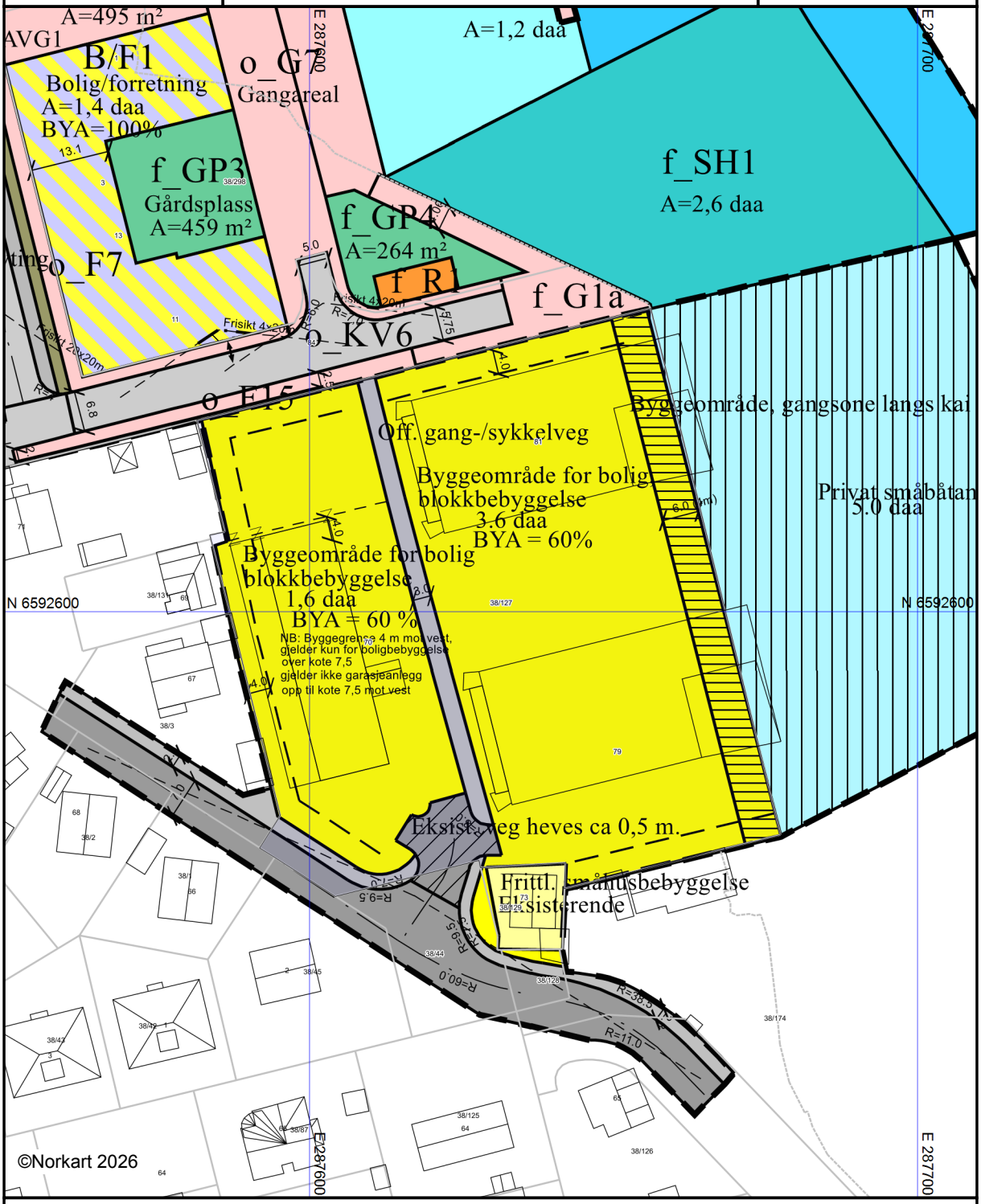
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 38/127/0/27
Adresse: Holmegata 81
Utskriftsdato: 07.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for industri/lager
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Havneområde (landdelen)
- Privat småbåthavn (sjø)
- Felles avkjørsel
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Gårdsplass
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/forretning
- Kontor/tjenesteyting
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Park
- Ferdsel
- Farled
- Småbåthavn
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

Haugesund kommune
Adresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund
Telefon: 52 74 30 00

Utskriftsdato: 07.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Haugesund kommune

Kommunenr.	1106	**Gårdsnr.**	38	**Bruksnr.**	127	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	27
Adresse	Holmegata 81, 5523 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
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	RL1700
Navn	Kommunedelplan for Haugesund sentrum 2022
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/8449/Kommunedelplan%20Sentrum%202022-2030%20-%20bestemmelser.pdf - https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/8450/Kommunedelplan%20Sentrum%202022-2030%20-%20temakarter.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 074 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_1 **KPFare** Flomfare
	Delareal 5 531 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Delareal	1 184 m^2
Arealbruk	Veg,Nåværende
Områdenavn	Veg

Delareal	6 m^2
Arealbruk	Småbåthavn,Nåværende
Områdenavn	S

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Id	202401
Navn	Kommunedelplan for gatebruk og parkering i Haugesund sentrum
Status	Planforslag
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	RL1424
Navn	Reguleringsplan for Holmegt 79 m.fl., Gnr 38 Bnr 127, 129, 130, 132, 133 og 134
Plantype	Mindre reguleringsendring
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.04.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/1428/RL1424.pdf
Delarealer	**Delareal** 532 m^2 **Formål** Frisiktsone **Feltnavn** Område er definert s
	Delareal 6 195 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse
	Delareal 31 m^2 **Formål** Privat småbåthavn
	Delareal 292 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 135 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 57 m^2 **Formål** Kjørevei

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

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

Haugesund kommune

Haugesund kommune
Teknisk forvaltningsenhet
Kirkegt. 85
Postboks 2160
5504 HAUGESUND

Ferdigattest

Mappesaksnr	Utvalgssaksnr.
2005/2802	06/403

Eiendom/byggested
Holmegaten 79 - 5523 Haugesund
81

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
38	133		

Ansvarlig søker
E. Engelsen Ettf. AS
Pb. 124
5401 Stord

Tiltakshaver
Holmegaten 79
Pb. 84
5501 Haugesund

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Nybygg

Tillatelsen omfatter
Boligblokker N og S

Saksbehandler byggetilsyn	Dato	Telefon.
Overingeniør Ben Kåre Bårdsen	29.01.2013	52743258

Merknader
Midlertidig brukstillatelse tidligere gitt: 01.11.07 og 26.11.07

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

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

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

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

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

Anita Heggheim Tjøsvoll
Saksbehandler

Sendes til: Søker
Kopi til: Tiltakshaver

Haugesund kommune Teknisk forvaltningsenhet Kirkegt. 85 Postboks 2160 5504 HAUGESUND	**Ferdigattest**			
	Mappesaksnr 2005/2802		Utvalgssaksnr.	
	Eiendom/byggested Holmegaten 79 - 5523 Haugesund			
	Gnr 38	Bnr 133	Festenr	Seksjonsnr
Ansvarlig søker Reber Schindler Heis AS Postboks 126 4702 Vennesla	Haugesjøen Brygge – blokk nord Holmegt. 79 5523 Haugesund			

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Varige anlegg INSTALLASJON AV 2 HEISER (RSH heisanlegg nr: 10215768/69)

Tillatelsen omfatter
LØFTEINNRETNING/HEIS I NY BYGNING/LEILIGHETSKOMPLEKS

Dokumentkontroll utført av:	Dato	Telefon.
Saksbehandler.: Magdalena Rudnicka-Opsal	19.02.2008	52743268

Merknader

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av kontrollerklaring fra Reber Schindler heis a/s og fremlagt dokumentasjon som bekrefter at det foreligger kontrolldokumenter for at sluttkontroll har ikke avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest. PBL § 106 a, samt TEK § 9-62.3.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattest gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i søknad om installasjonstillatelse.

Drift, tilsyn og sikkerhetskontroll må skje i samsvar med TEK. § 9-62.3.
Det er eieren av anlegget som er ansvarlig for sikkerhetsmessig forsvarlig drift, og må sørge for å få utført tilsyn og regelmessig ettersyn.
Ferdigattest er ikke en bekreftelse på anleggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.

Vilkår

Alle bygningsmessige detaljer må være utført før anlegget tas i bruk. Det er kommunens byggetilsynet som bestemmer om de bygningsmessige arbeider er utført forskriftsmessig og er ikke til hinder for at anlegget kan tas i bruk.

Magdalena Rudnicka-Opsal
Saksbehandler

Sendes til: Søker
Kopi til : Tiltakshaver



PLAN 2., 3., 4. ETASJE, BYGG N OG S

BTA: 846 kvm

16 NOV 2005

Haugesund kommune
TEKNISK FORVALTNING
Saks nr.: 06/73 J.nr.:

A	REV. FJERNET TRAPPEROM 2 PGA BOLIGSPRINKLING	15.0505	T3
REV.	TEKST	DATO	Sign.

Arkitektkontoret
BREKKE HELGELAND BREKKE AS

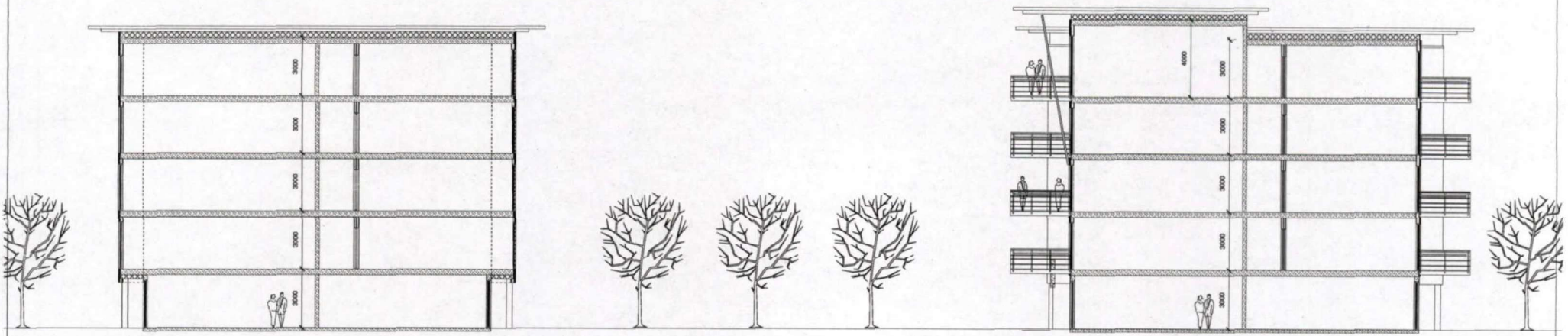
HAUGESJØEN BRYGGE
for Holmegt. 79 AS
Holmegt., Hasseløy
HAUGESUND

PLAN 2., 3., OG 4. ETASJE

Tegnet av	Godkjent		Dato	Endring av	Endret av
TB			07.01.05		

Målestokk: 1 : 100

Prosj.nr.	Tegn.nr.	Rev.
7760	12	A



SNITT A-A
Gjennom karnapper

SNITT B-B
Gjennom "tårn"

16 NOV 2005

Haugesund kommune
TEKNISK FORVALTNING
Saks nr.: 06/73 J.nr.:

Arkitektkontoret
BREKKE HELGELAND BREKKE AS

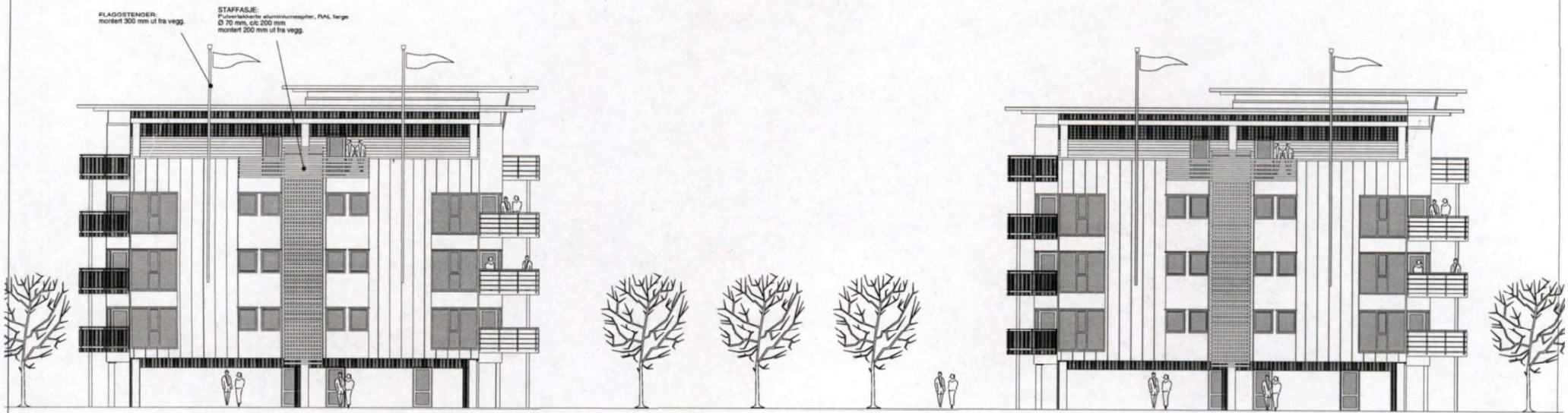
HAUGESJØEN BRYGGE
for Holmegt. 79 AS
Holmegt., Hasseløy
HAUGESUND

Tegnet av: TB
Dato: 07.01.05

SNITT A-A OG B-B

Målestokk: 1 : 100

Prosj.nr: 7760
Tegn.nr: 31
Rev:



16 NOV 2005
Haugesund kommune
TEKNISK FORVALTNING
Saks nr.: 06/73
Journ.:

rev.	navn					dato	sign.

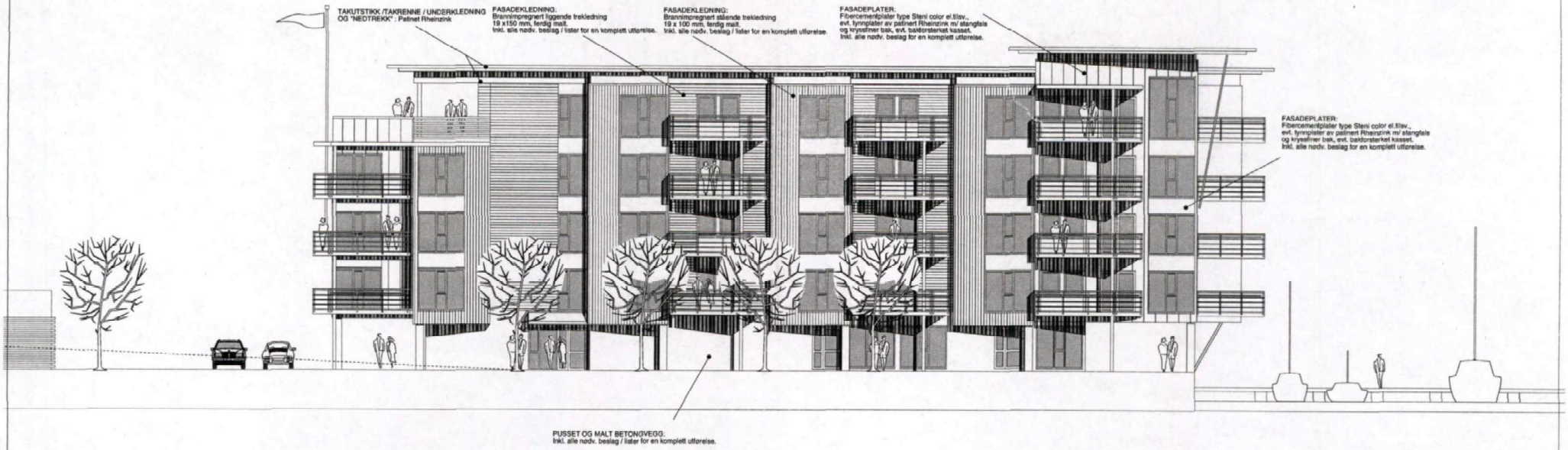
Arkitektkontoret
BREKKE HELGELAND BREKKE AS
arkitekter
Bjørn Ø. Brekke AS, N-5501 Haugesund
Tlf. 52 72 04 10 Faks 52 72 04 11

HAUGESJØEN BRYGGE
for Holmegt. 79 AS
Holmegt., Hasseløy
HAUGESUND

Tegnet av	Godkjent		Dato	Fotofarlig dat	Endret av
TR			07.01.05		

FASADE VEST

Målestokk	Tegn nr.	Rev.
1 : 100		
Prosj nr. 7760	43	



16 NOV 2005

Haugesund kommune
TEKNISK FORVALTNING
Saks nr.: 06/73 J.nr.:

REV	ENDR				DATO	Sign.

Arkitektkontoret
BREKKE HELGELAND BREKKE AS

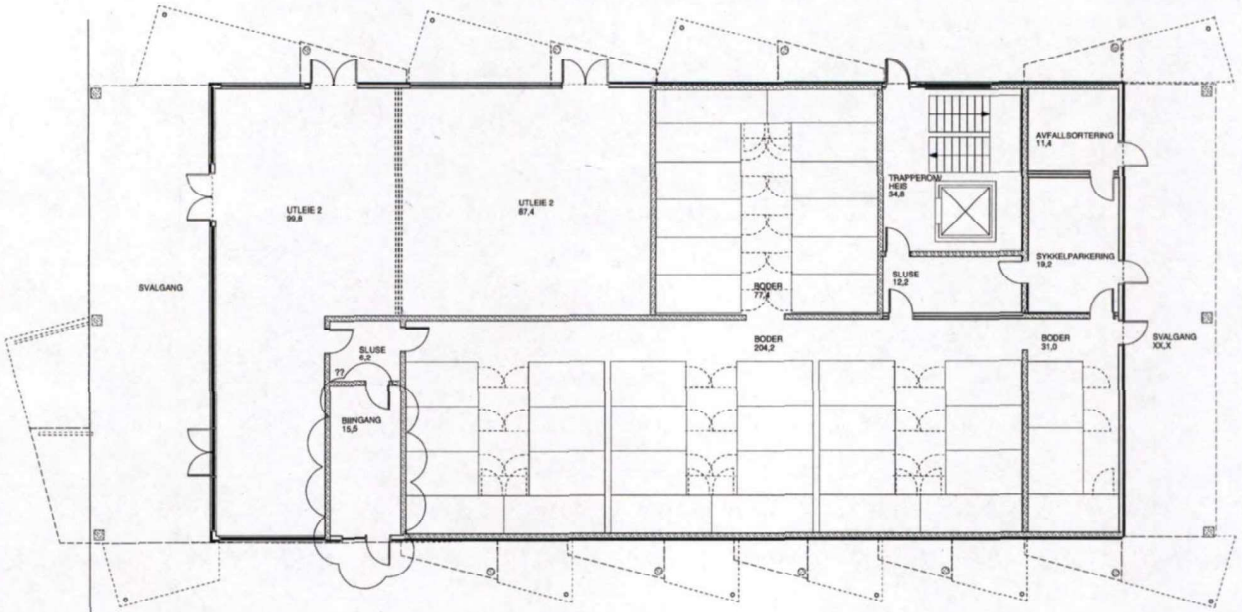
HAUGESJØEN BRYGGE
for Holmegt. 79 AS
Holmegt., Hasseløy
HAUGESUND

Tegnet av:	Godkjent:		Dato:	Endringen for:	Endret av:
TB			07.01.05		

FASADE SØR

M/F: 1 : 100

Prosj.nr.: 7760 | Tegn.nr.: 42 | Rev.:



PLAN 1. ETASJE, BYGG N OG S

BTA: 646 kvm

16 NOV 2005

Haugesund kommune
TEKNISK FORVALTNING
Saks nr.: 06/73 J.nr.:

REV	REV. FJERNET TRAPPEROM 2 PGA BOLIGSPRINKLING	15.06.05	TB

Arkitektkontorer
BREKKE HELGELAND BREKKE AS

HAUGESJØEN BRYGGE
for Holmegt. 79 AS
Holmegt., Hasseløy
HAUGESUND

Tegnet av	Godkjent		Dato	Erstatter tegn.	Erstattet av
TB			07.01.05		

PLAN 1. ETASJE

M	Prosj.nr.	Tegn.nr.	Rev.
1 : 100	7760	11	A

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

1106 Haugesund kommune

Postboks 2160
5504 Haugsund

Org.nr. 00944073787 ref. 3523

P'

Doknr: 840334 Tinglyst: 18.10.2007
STATENS KARTVERK

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1106	HAUGESUND	38	127		

HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
10. 10. 07
ARKIVKODE:
SAKSNR.: 07/5550
SAKSBEH: OPM

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
986150102	Holmegaten 79 AS	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	67	B	13	B	38	B	25	B	44	BG	37	B	87	B	49	B	67	
2	B	67	B	14	B	38	B	26	B	61	BG	38	B	80	B	50	B	67	
3	B	38	B	15	B	44	B	27	B	81	B	39	B	67	B	51	B	38	
4	B	38	B	16	B	61	B	28	B	110	B	40	B	67	B	52	B	38	
5	B	44	B	17	B	81	B	29	B	87	B	41	B	38	B	53	B	44	
6	B	61	B	18	B	110	B	30	B	80	B	42	B	38	B	54	B	61	
7	B	81	B	19	B	87	B	31	B	38	BG	43	B	44	B	55	B	81	
8	B	110	B	20	B	80	B	32	B	38	B	44	B	61	B	56	B	110	
9	B	87	B	21	B	67	B	33	B	44	B	45	B	81	B	57	B	87	
10	B	80	B	22	B	67	B	34	B	61	B	46	B	110	B	58	B	80	
11	B	67	B	23	B	38	BG	35	B	81	B	47	B	87	B	59	B	67	
12	B	67	B	24	B	38	BG	36	B	110	B	48	B	80	B	60	B	67	

Sum tellere: | = nevner: | Se vedlegg

4. Supplerende tekst 7)

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.

Dato	Utstederens underskrift

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 bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens 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 fastslått 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 mv.

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 bruksenhetene, 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	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Haugesund, 9.10.07	Holmegaten 79 AS Hallgeir Bø	

Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
10. 10. 07
ARKIVKODE:
SAKSNR:
SAKSREF:

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1106	HAUGESUND	38	127		

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
61	B	38	B	91				121				151				181			
62	B	38	B	92				122				152				182			
63	B	44	B	93				123				153				183			
64	B	61	B	94				124				154				184			
65	B	81	B	95				125				155				185			
66	B	110	B	96				126				156				186			
67	B	87	B	97				127				157				187			
68	B	80	B	98				128				158				188			
69	B	38	B	99				129				159				189			
70	B	38	B	100				130				160				190			
71	B	44	BG	101				131				161				191			
72	B	61	B	102				132				162				192			
73	B	81	B	103				133				163				193			
74	B	110	B	104				134				164				194			
75	B	87	B	105				135				165				195			
76	B	80	B	106				136				166				196			
77	N	213		107				137				167				197			
78	N	213		108				138				168				198			
79				109				139				169				199			
80				110				140				170				200			
81				111				141				171				201			
82				112				142				172				202			
83				113				143				173				203			
84				114				144				174				204			
85				115				145				175				205			
86				116				146				176				206			
87				117				147				177				207			
88				118				148				178				208			
89				119				149				179				209			
90				120				150				180				210			

Sum tellere:	5542	= nevner:	5542

Dato	Utsteders underskrift

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
10. 10. 07
ARKIVKODE:
SAKSNR
SAKSREH

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
38	127		1-78	Haugesund

Dato	Stempel og underskrift
12/10 - 07	HAUGESUND KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
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 skal 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 tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift

Kartutsnitt

HAUGESUND KOMMUNE

Teknisk forvaltningsenhet

Bygg- og oppmålingsavdelingen

Adresse:	Holmegata 79 - 81
Gnr/Bnr:	38/127
Målestokk:	1:1000
Dato:	12/10/07
Vår referanse:	

Kartutsnittet kan ikke brukes til følgende søknads- eller meldingssaker: nybygg, tilbygg over 15 m^2 eller terrengendringer

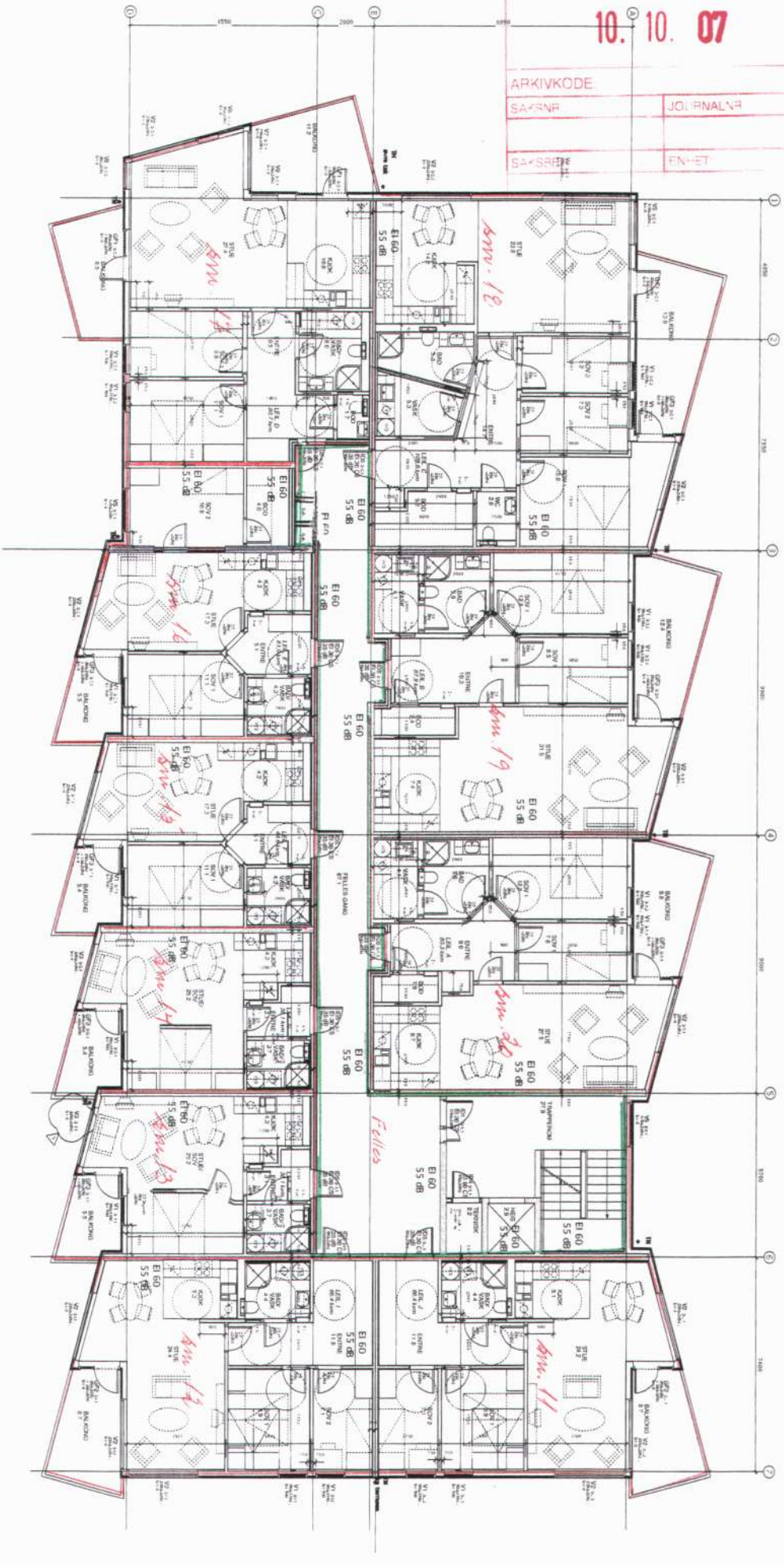


HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
10. 10. 07
ARKIVKODE:
SAKSNR: JOURNALNR:
SAKSREF: ENHET:



G.nr 38 b.nr 127

HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
10. 10. 07
ARKIVKODE
SAKSNR
JOURNALNR
SAKSBEH
ENHET



G.nr 38 b.nr 127

BTA: 840 kvm

PLAN 3 ETASJE, BYGG NORD

BREKKE BYGG S OG N
BREKKE AS

HAUGESUND BYGGSERVICE
for Holmvigt Næsseby
HAUGESUND

TEGN
7760-13

HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
10. 10. 07
ARKIVKODE:
SAKSNR
JOURNALNR



Gnr 38 bnr 127

BTA: 840 kvm

HAUGESUNDGREN BRYGGE
Torhopeveien 79 AS
HAUGESUND

PLAN 4 ETASJE
BYGG B OG H

PLAN 4. ETASJE, BYGG NORD

HELGELAND
BREKKE AS

TEGN. 7780-114

TEGN. 7780-114

HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
10. 10. 07
ARKIVKODE:
SAKSNR.: JOURNALNR
SAKSREH ENHET:



G.nr 38 b.nr 127

HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
10. 10. 07
ARKIVKODE:
SAKSNR: JOURNALNR:
SAKSREH: ENHET:



Gnr 38 bnr 127

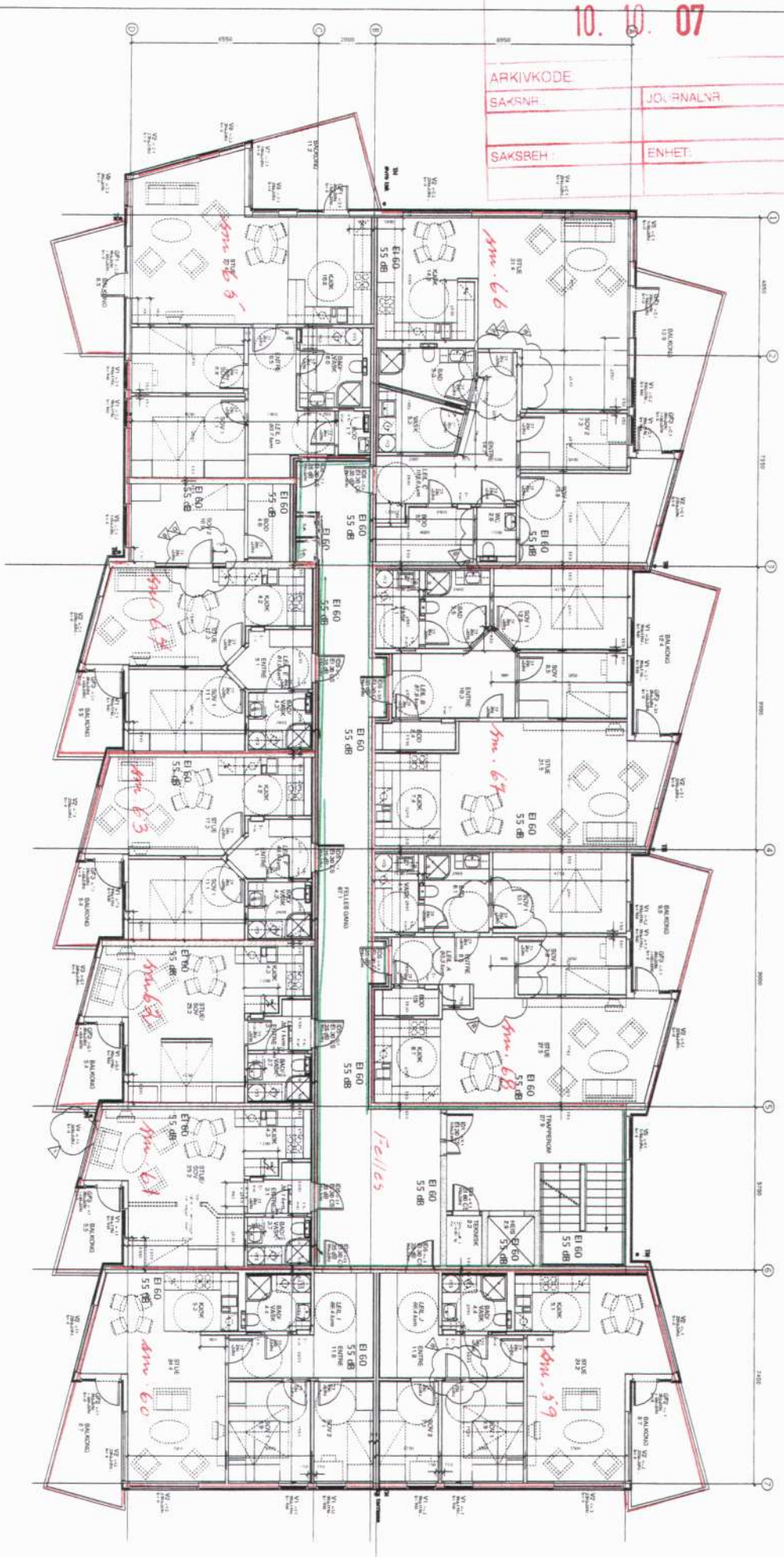
BTA: 840 kvm

BRENKE HELGELAND BYGG S DG N
PLAN 2. ETASJE, BYGG SØR
HAUGESUNDS BRYGGE
Holmegt. 7, Haugesund
HAUGESUND
BRENKE HELGELAND BRENKE AS
PLAN 2. ETASJE BYGG S DG N
1:50
7790
TEGN. 7790-12
TEGN. 7790-212

SENTRALARKIVET
10. 10. 07
ARKIVKODE:
SAKSNR
JOURNALNR
SAKSBEH
ENHET:



HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
10. 10. 07
ARKIVKODE:
SAKSNR.: JOURNALNR.:
SAKSBEH.: ENHET:



Gnr 38 bnr 127

BTA: 840 kvm

PLAN 4. ETASJE
BYGG S OG N

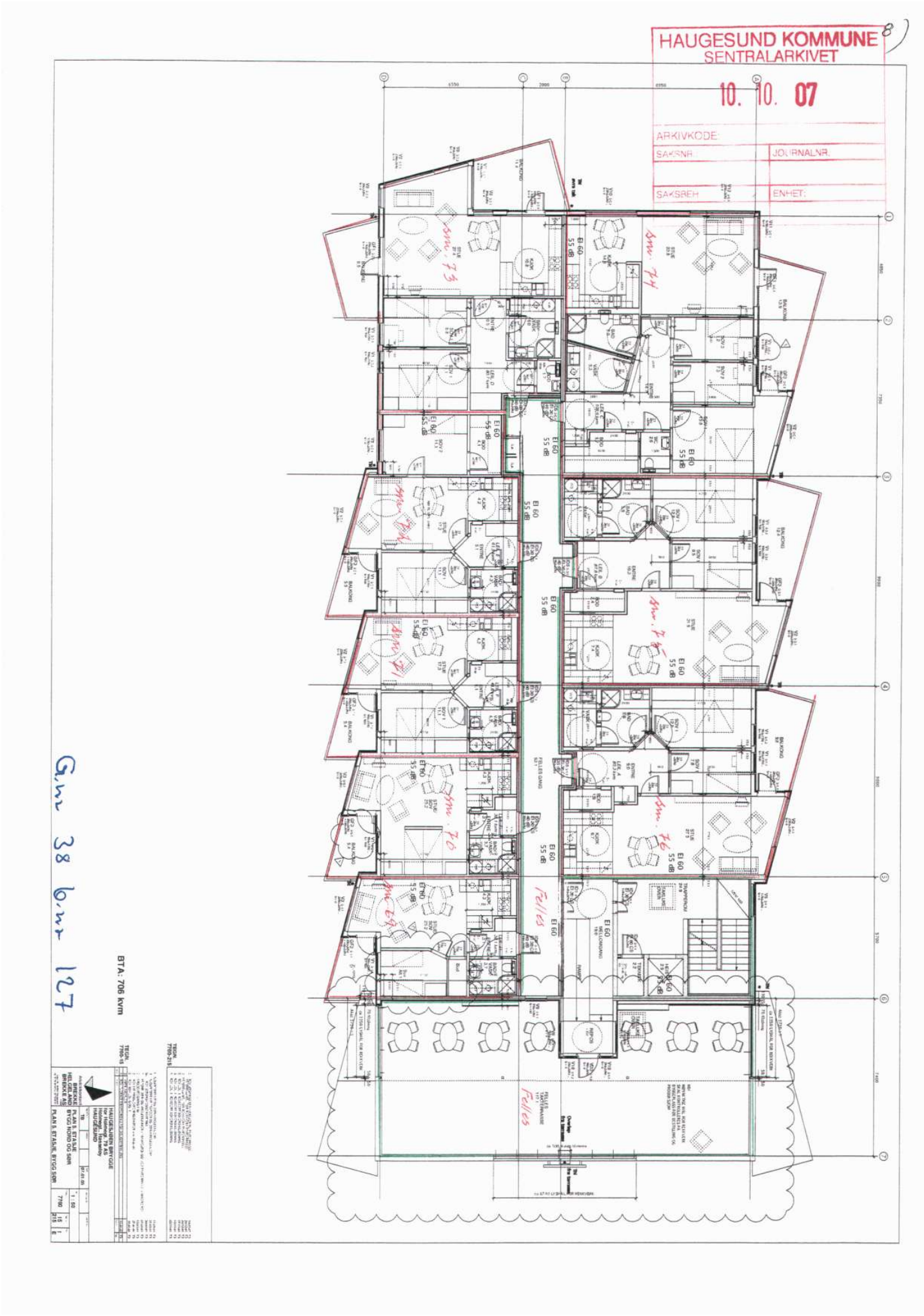
1 : 50

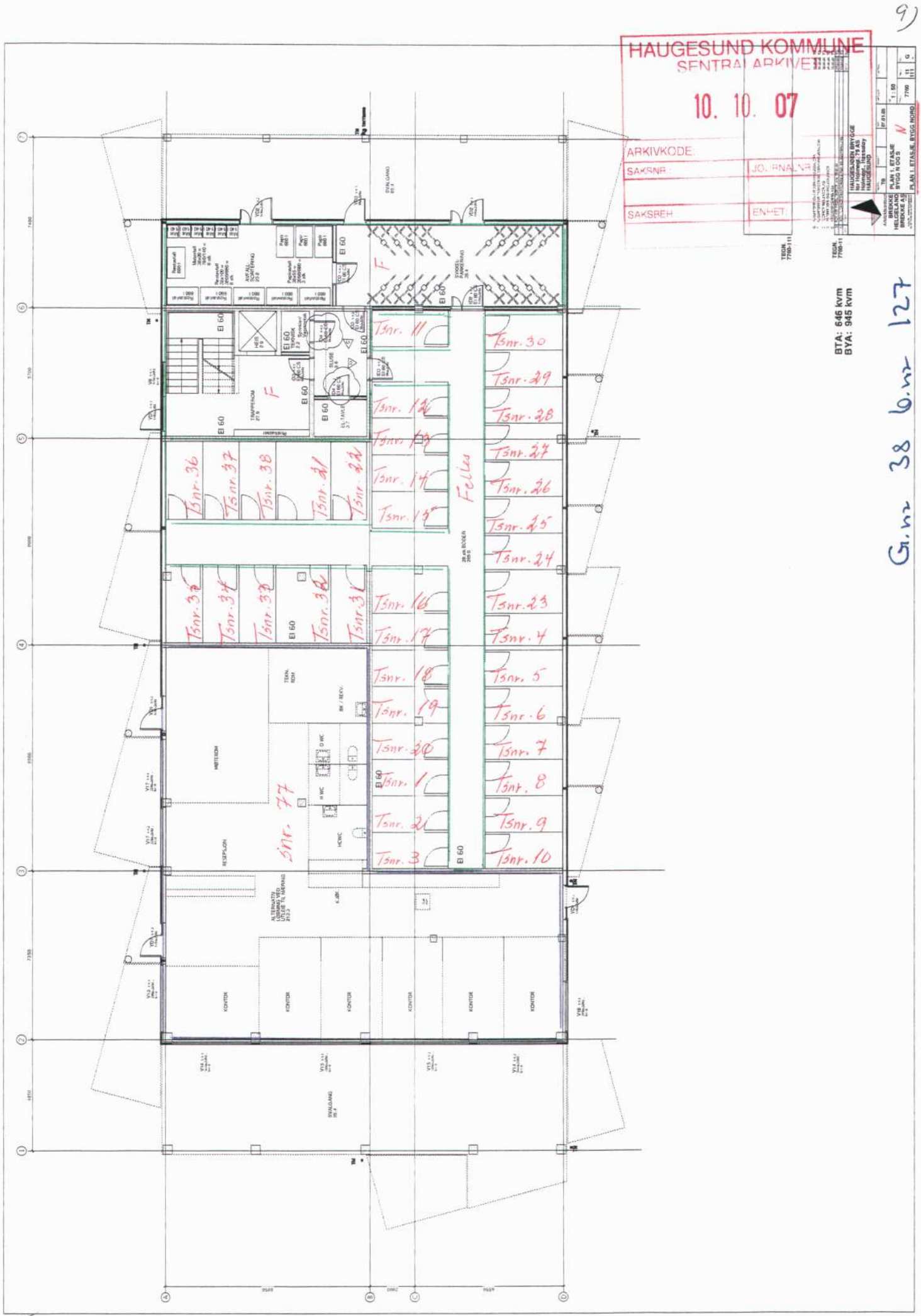
7760

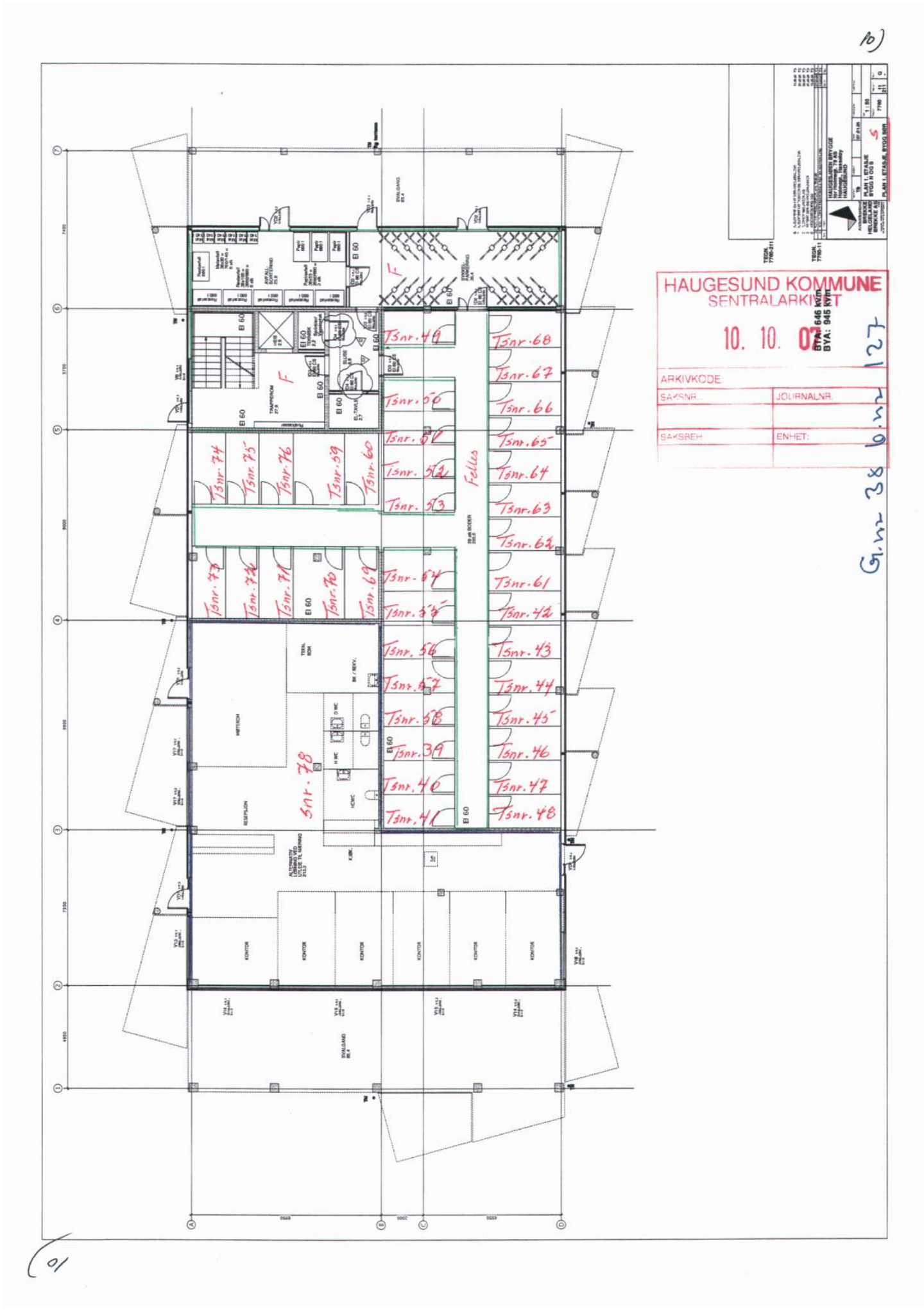
14

214

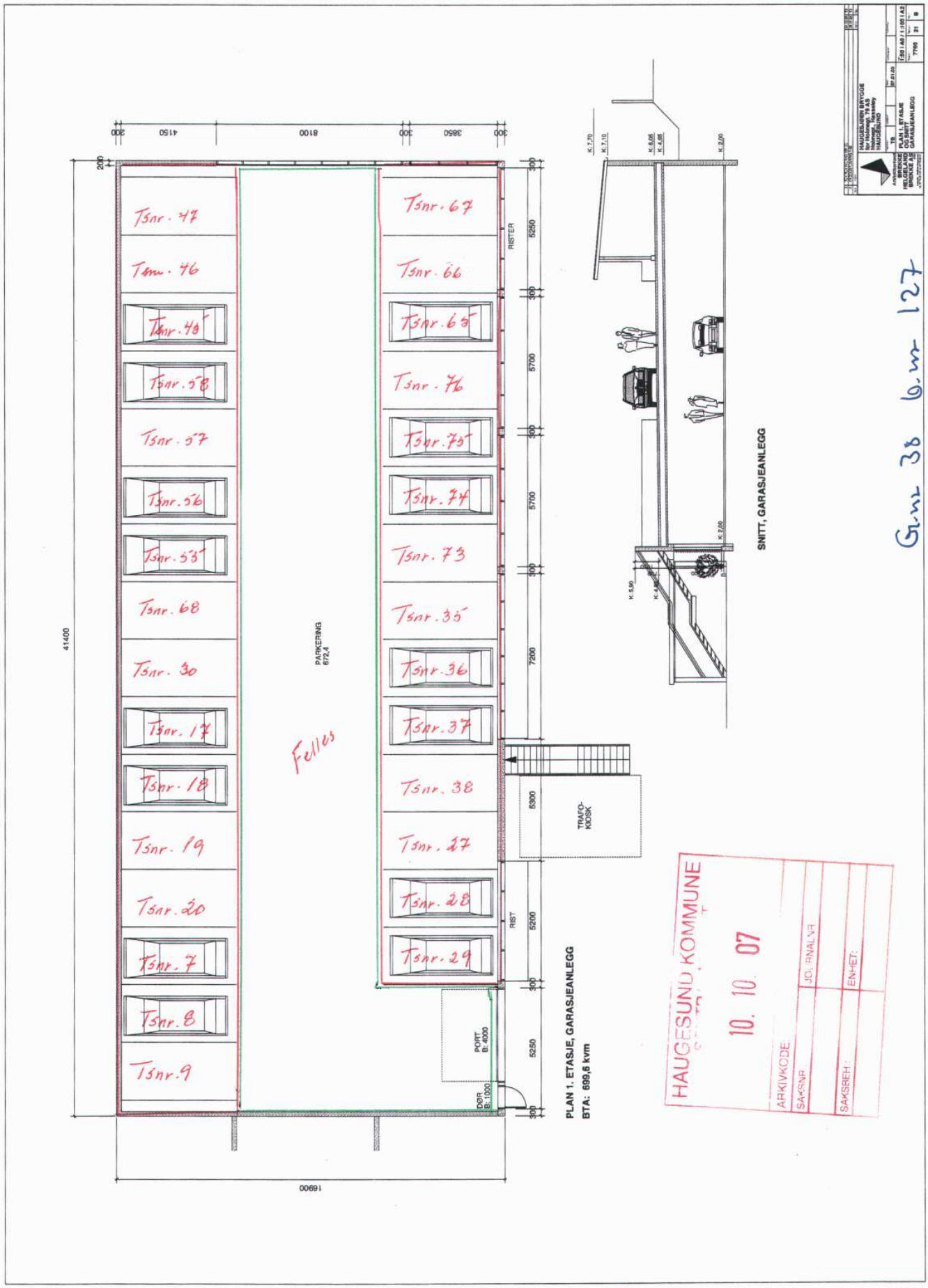
E


HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
10. 10. 07
ARKIVKODE:
SAKSNR:
JOURNALNR:
SAKSREH:
ENHET:
Gnr. 73
Gnr. 74
Gnr. 75
Gnr. 76
Gnr. 77
Gnr. 78
Felles
Felles
Felles
Gnr 38 bnr 127
BTA: 706 kvm
PLAN 5. ETASJE, BYGG SØR
HELGELAND BYGG NORD OG SØR
HAUGESUND BRYGGE
for Hommelgt. 79 AS
Hommelgt. 79
HAUGESUND

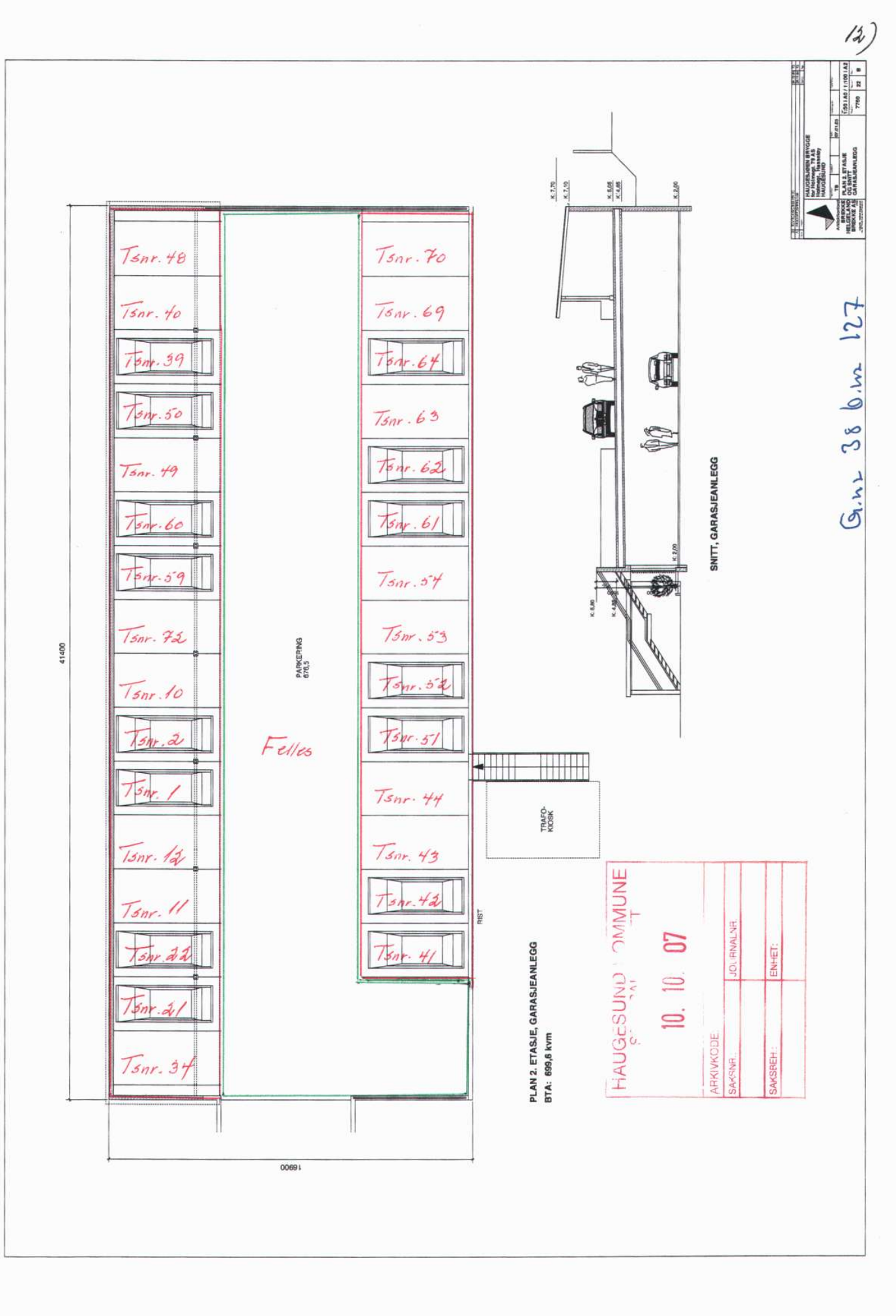

HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
10. 10. 07
ARKIVKODE:
SAKSNR:
JOURNALNR
SAKSREH
ENHET
BTA: 646 kvm
BYA: 945 kvm
Tsnr. 11
Tsnr. 12
Tsnr. 14
Tsnr. 15
Tsnr. 16
Tsnr. 17
Tsnr. 18
Tsnr. 19
Tsnr. 20
Tsnr. 1
Tsnr. 21
Tsnr. 3
Tsnr. 30
Tsnr. 29
Tsnr. 28
Tsnr. 27
Tsnr. 26
Tsnr. 25
Tsnr. 24
Tsnr. 23
Tsnr. 4
Tsnr. 5
Tsnr. 6
Tsnr. 7
Tsnr. 8
Tsnr. 9
Tsnr. 10
Tsnr. 36
Tsnr. 37
Tsnr. 38
Tsnr. 41
Tsnr. 42
Felles
Gnr 38 bnr 127


10)
HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
10. 10. 07
BYA: 646 kvm
BYA: 945 kvm
ARKIVKODE
SAKSNR.
JOURNALNR.
SAKSREH.
ENHET:
Gnr. 38 bnr. 127
Tsnr.49
Tsnr.68
Tsnr.67
Tsnr.66
Tsnr.65
Tsnr.64
Tsnr.63
Tsnr.62
Tsnr.61
Tsnr.42
Tsnr.43
Tsnr.44
Tsnr.45
Tsnr.46
Tsnr.47
Tsnr.48
Tsnr.74
Tsnr.75
Tsnr.76
Tsnr.59
Tsnr.60
Tsnr.52
Tsnr.53
Tsnr.54
Tsnr.56
Tsnr.57
Tsnr.58
Tsnr.39
Tsnr.40
Tsnr.41
Tsnr.78
Felles
01

11)


Tsnr. 47
Tsnr. 46
Tsnr. 48
Tsnr. 58
Tsnr. 57
Tsnr. 56
Tsnr. 55
Tsnr. 68
Tsnr. 30
Tsnr. 17
Tsnr. 18
Tsnr. 19
Tsnr. 20
Tsnr. 7
Tsnr. 8
Tsnr. 9
Tsnr. 67
Tsnr. 66
Tsnr. 65
Tsnr. 76
Tsnr. 75
Tsnr. 74
Tsnr. 73
Tsnr. 35
Tsnr. 36
Tsnr. 37
Tsnr. 38
Tsnr. 27
Tsnr. 28
Tsnr. 29
PARKERING
672,4
Felles
RIST
TRAFO-KIOSK
PORT B: 4000
DØR B: 1000
41400
16900
PLAN 1. ETASJE, GARASJEANLEGG
BTA: 699,6 kvm
SNITT, GARASJEANLEGG
HAUGESUND KOMMUNE
10. 10. 07
ARKIVKODE
SAKSNR
JOURNALNR
ENHET
SAKSREH
Gnr 38 bnr 127

12)


Tsnr. 48
Tsnr. 70
Tsnr. 40
Tsnr. 69
Tsnr. 39
Tsnr. 67
Tsnr. 50
Tsnr. 63
Tsnr. 49
Tsnr. 62
Tsnr. 60
Tsnr. 61
Tsnr. 59
Tsnr. 54
Tsnr. 72
Tsnr. 53
Tsnr. 10
Tsnr. 52
Tsnr. 2
Tsnr. 51
Tsnr. 1
Tsnr. 44
Tsnr. 12
Tsnr. 43
Tsnr. 11
Tsnr. 42
Tsnr. 22
Tsnr. 41
Tsnr. 21
Tsnr. 34
PARKERING
676,5
Felles
TRAFO-KIOSK
RIST
41400
16900
SNITT, GARASJEANLEGG
PLAN 2. ETASJE, GARASJEANLEGG
BTA: 699,6 kvm
HAUGESUND KOMMUNE
10. 10. 07
ARKIVKODE
SAKSNR.
JOURNALNR.
SAKSBEH.:
ENHET:
G.nr 38 b.nr 127


Parkerings-garasje i 1. etg. m/ carport 2. etg.
Carport 2 etg
El-rom
5 m
2,5 m
P.plasser disp. for Snr. 77
Sval-gang
BYGG 6 1 etasje
BYGG N 1 etasje
5 P. plasser disp. for Snr. 78
K3.0
K2.0
K4.0
HAUGESJØEN BRYGGE
for Holmeigt. 78 AS
Holmeigt., Hasseløy
HAUGESUND
UTOMHUSPLAN
for seksjonering
HELGELAND BREKKE AS
1:500 i A4
27.08.07
7760
11

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	Haugesjøen brygge	Beregnet areal	0
Etablert dato	12.10.2007	Arealmerknader	
Oppdatert dato	15.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	81/5542	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	12.10.2007			38/127, 38/127/0/27

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JOHANNESSEN GUNN LILLIAN HESTHAMMER F281085*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Reksteret 21B 7320 FANNREM	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Holmegata 81	H0407	38/127/0/27	81	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Holmegata 81

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5523 HAUGESUND	Kirkesogn	06050101 Vår Frelser
Grunnkrets	403 Hasseløy	Tettsted	4532 Haugesund
Valgkrets	3 BREIDABLIK		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	18706733		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Ferdigattest (FA)	29.01.2013
2	18706733	1	Ombygging	Ferdigattest (FA)	29.10.2010

1: Bygning 18706733: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Ferdigattest 29.01.2013

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	3888

Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	3888
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	213
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	38

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	27.03.2006	04.04.2006	
Igangsettingstillatelse	27.03.2006	23.08.2007	
Midlertidig brukstillatelse	26.11.2007	30.05.2008	
Ferdigattest	29.01.2013	29.01.2013	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Holmegata 81	H0407	38/127/0/27	81	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H05	8	704	0	704	0	0	0
H04	10	846	0	846	0	0	0
H03	10	846	0	846	0	0	0
H02	10	846	0	846	0	0	0
H01	0	646	0	646	0	0	0

2: Bygningsendring 18706733-1: Ombygging, Ferdigattest 29.10.2010

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	213
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	24.01.2010	27.01.2010	
Igangsettingstillatelse	24.01.2010	27.01.2010	
Ferdigattest	29.10.2010	29.10.2010	

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 38/127

Bruksnavn	HOLMEGATEN 70	Beregnet areal	6721.6
Etablert dato	07.12.1916	Historisk oppgitt areal	6720,6
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

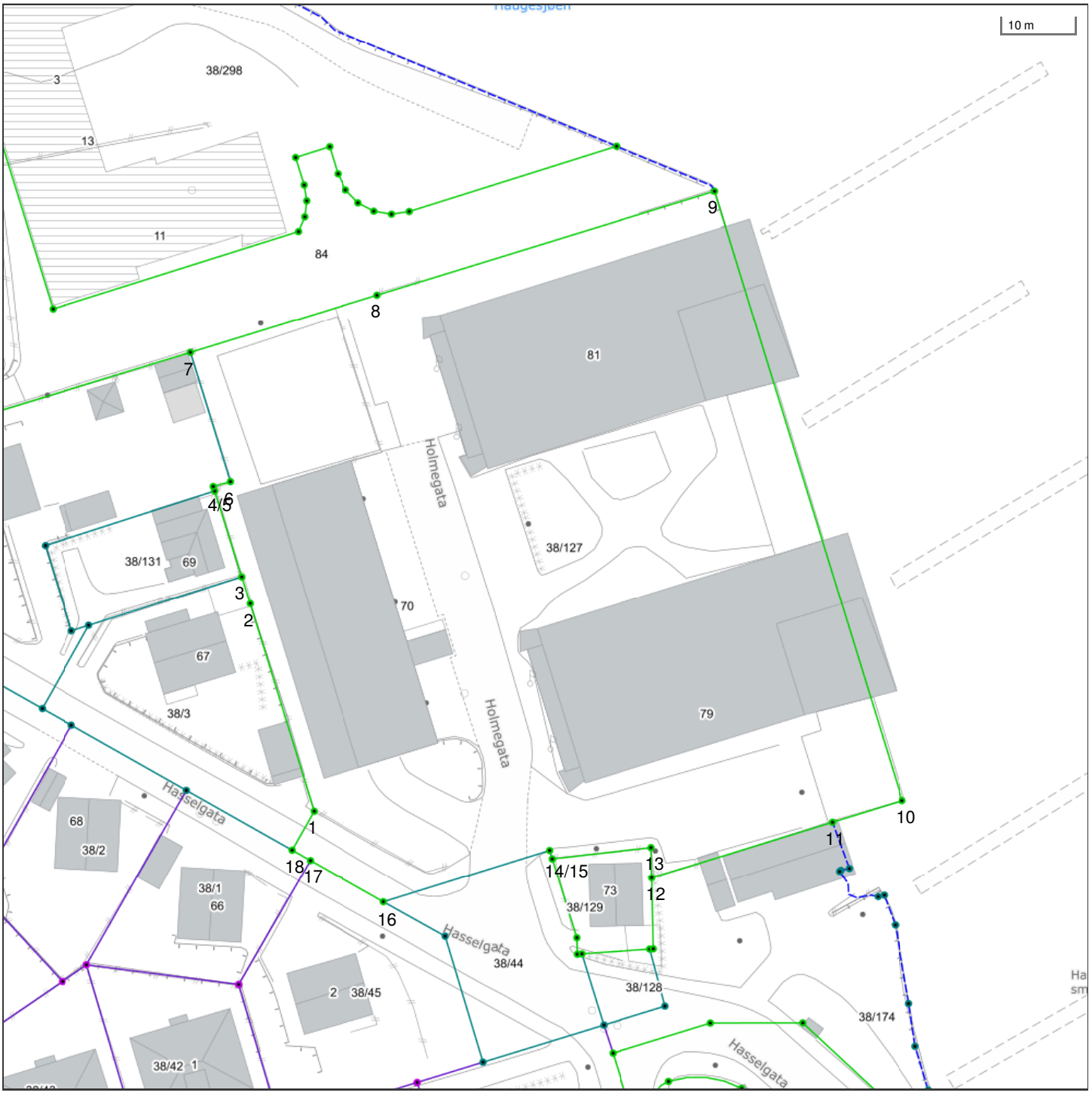
- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6592601.54	287630.59	0	Ja	6721.6	

Utskriftsdato: 07.04.2026

Eiendomskart for eiendom 1106 - 38/127//27



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	6 721,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6592601,54	**Øst**	287630,59	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6592566,43	287595,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,26	
2	6592595,91	287587,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,37	
3	6592599,74	287586,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,95	
4	6592611,95	287583,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,60	
5	6592612,58	287583,65	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,65	
6	6592613,13	287586,09	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,50	
7	6592631,47	287581,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,90	
8	6592638,04	287608,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,40	
9	6592649,89	287656,13	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	49,46	
10	6592563,29	287677,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	89,20	
11	6592560,82	287667,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	10,23	
12	6592554,44	287641,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,40	
13	6592558,7	287642,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,26	
14	6592557,9	287628,16	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,98	
15	6592559,1	287627,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,24	
16	6592553,19	287604,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,36	
17	6592559,57	287594,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,81	
18	6592561,17	287591,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,95	

Dagb. nr. 1142/1938
Haugesund Byfogedembede

KOPI

Erklæring.

Undertegnede A/S Haugesund Blikkemballagefabrik meddeler herved Haugesunds Elektricitetsverk stedsevarende rett til aa anlegge og fremtidig drive og vedlikeholde en transformatorkiosk, av størrelse som nuværende kiosk paa Raknestomten, paa omforemet og overfor Elektricitetsverket paavist sted paa vaar eiendom Holmegaten 70 i Haugesund. Denne rett omfatter samtidig ogsaa nødvendig adkomst til kiosken for dennes høi- og lavspennings-jordkabelforbindelser fra Holmegaten, samt adkomst for Elektricitets-verkets personale til kiosken for dennes vedlikehold og drift.

Foranstaaende rettigheter bortfalder dog forsaavidt Elektricitetsverket fremtidig skulle ~~xkxikx~~ bestemme sig for aa nedlegge eller flytte transformatorkiosken.

Denne erklæring blir aa tinglyse som hefte paa vaar nevnte eiendom Holmegaten 70 for Haugesunds Elektricitetsverks regning.

Haugesund den 8de september 1938.

I styret for A/S Haugesund Blikkemballagefabrik

H. Høimes David Tjøsvold K. Hausken Oscar Asmundsen

Anker Johnsen.

pr.

Til stede ved forretningen var:

Torodd Eeg Olsen eier av nr.8-Hardangergt.,frk.Kristine Koltveit, eier av nr.1o-Hardangergt.,nabo mot vest,Rogalandsgt.143-ved Ola Foldøy,samt O.Snyen som kartvitne.Der fremlas berammelse dat.14/8-1947, samt målebrever over nr.8-Hardangergt. og nr.143-Rogalandsgt.

Delingen var godkjent av bygningsrådet 13/6-47.

Grensene ble utstukket og påvist,og oppmåling foretatt slik:

Parsel I. Grunn som fraskilles matr.nr.8-Hardangergt.,og tillegges matr.nr.1o-Hardangergt.

Fra plugg i gammel grense måltes nordover langs gatemidten 4.3o m. Herfra vestover 14.27 m.Herfra østover langs den gamle grense 15.98 m tilbake til utgangspunktet.

Arealet utgjør: 29.53 m2.

Grunnen utskilles av matr.nr.8-Hardangergt.,oppm.15/5-1942,og tillegges matr.nr.1o-Hardangergt.,oppm.16/8-1947.

Parsel II. Grunn som fraskilles Hardangergt.nr.1o,og tillegges Hardangergt.nr.8.

Fra jernstolpe måltes sørover langs gjerdet 5.oo m.Herfra østover 16.86 m,til bolt i gjerdet.Herfra vestover langs den gamle grense 18.92 m tilbake til utgangspunktet.

Arealet utgjør: 4o.35 m2.

Grunnen utskilles av matr.nr.1o-Hardangergt.,oppm.16/8-1947,og tillegges matr.nr.8-Hardangergt.,oppm.15/5-1942.

Som kartvitne:

O.Snyen

Aa.M.Christiansen

Således å være overensstemmende med konduktørprotokollen, bevidnes herved under hånd og segl:

Tingl.

For forretningen beregnes..... kr. 5.-

For assistanse og vidner ..... kr. 2o.-

kr. 1o.-

Tilsammen kr. 35.-

Betalt

Aa. M. Christiansen

OPPMÅLINGSSJEFEN
HAUGESUND

Aa. M. Christiansen

Dagb. nr. 1362/1948
Haugesund bygningsmbede

Skjøte.

Haugesund kommune ved undertegnede ordfører skjøter og overdrar herved til A/S Haugesund Blikemballagefabrik en parsell av kommunens eiendom, Hasselgata 63 a.

Parsellen har et areal av 86,59 m^2. og er ved oppmålingsforretning av 24/6-48 utskilt fra Hasselgata 63 a og tillagt Holmegata 75.

Kjøperen A/S Haugesund Blikemballagefabrik forplikter seg og senere eiere å utbygge arealet med kai til ny regulert havnelinje når Verftsalmenningen blir opparbeidd med kai.

Eiendommen overdras for øvrig uten heftelser og i den stand eiendommen befinner seg, idet det dog bemerkes at den tinglyste heftelse om rett for Elektrisitetsverket til å føre kraftledninger over Hasselgata 63 a, må respekteres av kjøperen.

Kjøpesummen kr. 9oo,-, fastsatt av Kontrollnemndas avdeling for faste eiendommer 18/1o-48, er avgjort på omforenet måte.

Haugesund kommune, 25 november 1948.

Einar Osland

ordfører.

Til vitterlighet:

Aslaug Monsen

Olga Pedersen

Nabolagsprofil

Holmegata 81 - Nabolaget Hasseløy - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Offentlig transport

Havnaberg seniorsenter Linje 201, 231, 631, 632, 700	11 min 1 km
Haugesund bussterminal Totalt 19 ulike linjer	15 min 1.3 km
Haugesund hurtigbåtkai Linje 700	17 min 1.5 km
Garpaskjær ferjekai Linje 350	6 min 2.4 km
Haugesund Karmøy	22 min

Skoler

Hauge skole (1-7 kl.) 219 elever, 13 klasser	15 min 1.3 km
Lillesund skole (1-7 kl.) 398 elever, 19 klasser	5 min 2.3 km
Gard skole (1-7 kl.) 421 elever, 22 klasser	6 min 2.1 km
HTG-U (8-10 kl.) 77 elever, 6 klasser	6 min 2.1 km
Haraldsvang skole (8-10 kl.) 594 elever, 22 klasser	6 min 2.4 km
Skeisvang videregående skole 590 elever, 21 klasser	21 min 1.8 km
Haugesund Toppidrettsgymnas 300 elever, 10 klasser	5 min 2 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

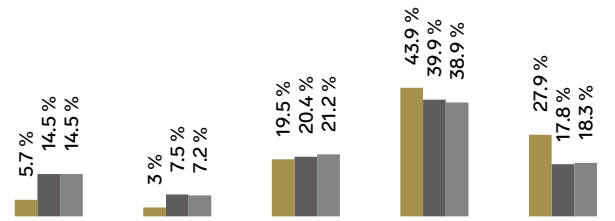
Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hasseløy	990	691
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kyvikdalen barnehage (0-5 år) 86 barn	17 min 1.4 km
Grid FUS barnehage	20 min
Små barnehager Sentrum (0-5 år) 26 barn	4 min 1.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Bytunet PostNord	14 min 1.2 km
Kiwi Kirkegata Haugesund	15 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Støynivået
Lite støynivå 85/100

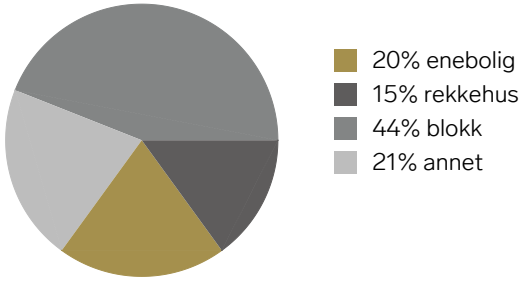
Trafikk
Lite trafikk 78/100

Gateparkering
Lett 76/100

Sport

Skagegata balløkke Ballspill	6 min 0.5 km
Hauge skole Aktivitetshall, ballspill, basket	15 min 1.3 km
iTrain Haugesund	14 min
Vici treningssenter	19 min

Boligmasse



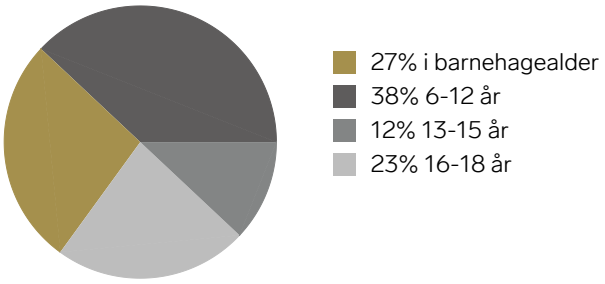
«Nærhet til sjø og stille om kvelden. Kun trafikk om morgen og ettermiddag, ellers fredelig område med hyggelige naboer.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Markedet	20 min
Vitusapotek Haugesund	18 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

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





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