



aktiv.

Finnåsgata 16, 5519 HAUGESUND

**Innholdsrik og betydelig
oppgradert enebolig med garasje |
Trivelig uteområde/hage | Attraktiv
beliggenhet**



Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler

Kristoffer Hutcheson Ekrene

Mobil 978 75 360

E-post kristoffer.h.ekrene@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Haraldsgata 117, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 500 000,-
Omkostn.: Kr 138 890,-
Total ink omk.: Kr 5 638 890,-
Selger: Saadi Ghaderi

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1920
BRA-i/BRA Total 139/227 kvm
Tomtstr.: 471.1 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 29, bnr. 307
Oppdragsnr.: 1509250220

Innholdsrik og betydelig oppgradert enebolig med garasje | Trivelig uteområde/hage

Velkommen til Finnåsgata 16 - presentert av eiendomsmegler Kristoffer Hutcheson Ekrene v/ Aktiv Eiendomsmegling!

Her får du en flott og innholdsrik enebolig som er betydelig oppgradert i senere tid. Boligen kan bl. a. skilte med tre stilrene badrom, flott kjøkken, solrik terrasse og romslig uteområde/hage. Vedovn og to varmepumper gir behagelig varme, og med ny garasje og romslig gårds plass er det rikelig med plass til bil og lagring. Beliggenheten er barnevennlig, med kort vei til skoler, barnehage, idrettsanlegg, dagligvare og treningssenter ved Solvang. Friluftinteresserte kan nyte turer til Vangen og Djupadalen, og gode kollektivforbindelser gjør hverdagen enkel. En bolig som kombinerer komfort, kvalitet og attraktiv beliggenhet.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	48
Tilstandsrapport	50
Egenerklæring	71
Nabolagsprofil	100
Budskjema	108

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 139 kvm

BRA - e: 88 kvm

BRA totalt: 227 kvm

TBA: 31 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 52 kvm Entré/gang, bad/vaskerom, rom innredet som stue/kjøkken og rom innredet som soverom. Samtlige rom i kjelleren, foruten baderom er ikke godkjent ref. pkt. ferdigattest.

1. etasje

BRA-i: 59 kvm Entré/gang, gang 2, stue/kjøkken og bad/vaskerom.

2. etasje

BRA-i: 59 kvm Gang, gang 2, tre soverom og bad/vaskerom.

3. etasje

BRA-i: 21 kvm Gang, rom innredet som allrom og bod. Innredning av loft er ikke godkjent ref. pkt. ferdigattest.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

31 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 36 kvm **Ikke målbare arealer**

Ikke målverdig areal på loft: 7 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens

bruk. Dagens planløsning stemmer ikke med godkjente og byggemeldte tegninger. Det foreligger ikke dokumentasjon på bruksendring.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

471.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er hovedsakelig opparbeidet med plen og asfaltert gårdsrom.

Boligen er bygget over tomtegrense. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette.

Arealet er hentet fra matrikkelrapport levert av Haugesund kommune.

Beliggenhet

Boligen har en etterspurt beliggenhet i et etablert og barnevennlig område med kort vei til det meste man trenger i hverdagen. I gangavstand finner man barnehage, skoler og flere idrettsanlegg.

Nærområdet byr på gode servicetilbud med dagligvarebutikk, treningssenter, veterinær og øvrige fasiliteter ved Solvang.

For friluftsjinteresserte er det kort vei til naturskjønne turområder som Vangen og Djupadalen. Eiendommen har også gode kollektivforbindelser med busstopp like i nærheten samt via Flotmyr rutebilstasjon.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligen ligger i et område hovedsaklig bestående av boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Lars Harald Milje

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fra tilstandsrapport:

Enebolig:

Taktekkingen er av betongtakstein.

Takrenner og nedløp av metall, der overflatevann ledes til terreng.

Veggene er oppført i tømmerkonstruksjon med utvendig liggende bordkledning.

Tømmerkonstruksjonen er gjenbygget og tildekket, og er derfor ikke tilgjengelig for nærmere kontroll. Eventuelle skjulte forhold i konstruksjonen kan ikke vurderes uten destruktive inngrep.

Takkonstruksjonen er utført som saltak med halvvalm i trekonstruksjon. Store deler av takkonstruksjonen er gjenbygget og er derfor ikke tilgjengelig for kontroll.

Konstruksjonen er kontrollert i krypkott.

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdører og malt balkongdør i tre.

Terrasse med konstruksjon.

Bygningen har betonggrunnmur som er pusset på utsiden. Det er stedvis svært begrenset muligheter å vurdere grunnmur da den er delvis nedgravd.

Garasje:

Garasje oppført med yttervegger av betong. Saltakkonstruksjon tekket med betongtakstein. Det er montert lakkert stålport, malt entrédør og malte vinduer i tre.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja.

- Faglært arbeid: 2022. Rørmester kompaniet og Aibel elektro. Totalt renovering av 3 bad. En i kjeller og 2 i hovedetasjen. Rørarbeidet er gjennomført av rørmester kompaniet og elektrik arbeidet er gjort via Aibel elektro.

- Ufaglært arbeid: 2022. Arbeidet er utført i henhold til gjeldende våtromsnorm og produsentens anvisninger. Membran: Det er påført godkjent membransystem på gulv og vegger i våtsone. Underlaget er klargjort og primet før påføring, og membranen er lagt i tilstrekkelig tykkelse med forsterkningsbånd i alle overganger mellom gulv/vegg og i hjørner. Tettesjikt: Tettesjiktet består av påført membran med tilhørende mansjetter rundt rørgjennomføringer og i kritiske punkter. Alle skjøter, hjørner og gjennomføringer er sikret med systemets godkjente produkter for å oppnå et sammenhengende og vanntett sjikt. Sluk er tatt av rørlegger firma.

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

Ja.

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

- Tettesjikt/membran og sluk ble fornyet i forbindelse med oppussing av badet.

Membran ble lagt på gulv og i våt soner, og sluket ble oppgradert/tilkoblet i henhold til gjeldende praksis."

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

- Ja.

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

- Ja. Det var tidligere lekkasje rundt pipe, hvor vann trengte inn gjennom Wakaflex-tettingen. Dette er nå utbedret ved at det er montert ny Wakaflex rundt pipen. I tillegg er det montert et beslag i nedre kant av pipen. Beslaget er skjært inn i pipen, tettet med silikon og festet med skruer for å sikre en bedre og mer varig tetting. Bør på sikt sjekkes igjen.

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

- Ja.

- Ufaglært arbeid: 2026. Det var tidligere lekkasje rundt pipe, hvor vann trengte inn gjennom Wakaflex- tettingen. Dette er nå utbedret ved at det er montert ny Wakaflex rundt pipen. I tillegg er det montert et beslag i nedre kant av pipen. Beslaget er skjært inn i pipen, tettet med silikon og festet med skruer for å sikre en bedre og mer varig tetting.

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja.

- Ufaglært arbeid: 2024. Ja. I min eiertid er tak, utvendig kledning og vinduer blitt byttet. Arbeidet er utført på en fagmessig måte, og det finnes dokumentasjon og bilder fra arbeidet.

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

- Ja. Har leietakker nede i kjeller, grunnet at dem har ikke luftleiligheten og hatt leiligheten for varmt så oppdaget kondens i vinduskarmer. Det er kjøpt nå avfukter til dem og anbefalt og åpne vinduer for lufting enn hver tid.

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

- Ja.

- Ufaglært arbeid: 2026. Kjøpt avfukter maskin.

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

- Ja.

- ufaglært arbeid: 2025. Bygd garasjen i hehold til standarder. Det er ingen avvik på bygget. Garasjen er nybygget i slutten av 2026.

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

- Ja. Det er noen mm-2-3 cm skjevhet på gulvet. Ligger i tilstandrapporten.

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja.

- Faglært arbeid: 2022. GTI Karmøy AS. Firmaet har tatt seg av dreneringen rundt i huset på 3 sider. Ikke på fram siden mot veien. Firmaet mente at det viser seg at dette er blitt gjort tidligere (kanskje ifm vei arbeid på gaten), så ikke nødvendig å ta det på nytt.

Hvilket år ble jobben fullført?

- 2022. GTI Karmøy AS. Medtatt i vårt tilbud er følgende: Maskin transport. Oppgraving 3 sider. Meisling av trapp. (Ca 20000kr) Drensrør / overvannsrør / rørdeler.

Grunnmursplast 25 kvadrat ink topplst Pukk og singel til drenering er tatt med.

Etterfylling og planering for drenering er tatt med. Massetransport av pukk til eiendommen er tatt med. Ikke medtatt i tilbudet: Forbehold at det kan tilkobles med fall til rør på eksisterende eiendom på innsiden av eiendom og ikke i veg. Tilkomst må være minimum 2,3m bredde, trur noe av gjerde må vekk for å komme inn med 5-8 tons gravemaskin. Det er ikke tatt med vekkjøring av masser. Kommunen krav vil komme som tillegg om det skulle bli noe. Vi kan tilby å utføre arbeidene iht. beskrivelse til en pris á kr. 58 500, - inkl. mva. Vi håper tilbudet er av interesse og lover å gjøre vårt ytterste for at du blir fornøyd med resultatet. Ved oppstart blir det fakturert 30 % av tilbuds sum. Tilbudets gyldighet er 30 dager Betingelser NLM10 - Betalingsbetingelser 15 dager Alle priser inkl. mva. Med vennlig hilsen for GTI Karmøy AS Glenn Veia Daglig leder Tlf.: +47 909 24 977 gti.karmoy@gmail.com

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

- Deler av boligen: Det er gjør på 3 sider av boligen og ikke med veikjøringen/gata foran huset.

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

- Ja.

- Ufaglært arbeid: 2022. Rørmester kompaniet. Totalt rør og avløp arbeid i hele huset.

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

- Ja.

- Faglært arbeid: 2022. Aibel elektro. Totalt arbeid både fra inn og utsiden av huset er gjennomført av Aibel elektro.

Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja. Kjelleren var ikke i bruk tidligere og det er blitt renoveret slik at den kan tas i bruk som utleie del i dag, det er egen strømmåler i kjelleren.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

- Ja. Saken er i arbeid for å få ferdigbygd attest for garasjen.

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

- Ja. Kjeller leilighet som er utleiedel av boligen.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

- Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

- Ja. 3 TAKST AS.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

- Ja.

- Ufaglært arbeid: 2025. Hagen blitt rettet opp og er flat nå.

Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

Innhold

Boligen er oppført over fire etasjer, og inneholder:

1. etasje:

Entré/gang, gang 2, stue/kjøkken og bad/vaskerom.

2. etasje:

Gang, gang 2, tre soverom og bad/vaskerom.

Kjeller:

Entré/gang, bad/vaskerom, rom innredet som stue/kjøkken og rom innredet som soverom.

Samtlige rom i kjelleren, foruten baderom er ikke godkjent ref. pkt. ferdigattest.

Loft:

Gang, rom innredet som allrom og bod.

Loftet er ikke godkjent ref. pkt. ferdigattest.

Standard

1. etasje:

Lys og luftig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, og med utgang til terrasse. Rommet har både varmepumpe og vedovn, og har god plass til både sofagruppe og spisebord. Åpen løsning mot kjøkkenet skaper videre en moderne og sosial planløsning.

Pen og moderne kjøkkeninnredning i mørk trelook/treimitasjon. Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn, og hvitevarene medfølger i handelen. Rommet har rikelig med skap- og benkeplass.

Romslig og delikat baderom med fliser på både gulv og vegger, samt varmekabler i gulv. Rommet er innredet med heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjhjørne med dusjvegger, og har opplegg for vaskemaskin.

Gang med praktisk skyvedørsgarderobe.

Entré/gang innredet med fliser på gulv som har varmekabler.

2. etasje:

Flott baderom med fliser på gulv og vegger, samt varmekabler i gulv. Rommet er innredet med heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjhjørne med dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Tre gode soverom, hvorav hovedsoverommet er innredet med praktisk skyvedørsgarderobe.

Kjeller:

Rom innredet som stue/kjøkken. Rommet er utstyrt med varmepumpe.

Kjøkkeninnredning i grå utførelse. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn, samt frittstående kjøl/frys. Hvitevarene medfølger i handelen.

Pent, fullfliset bad/vaskerom med varmekabler i gulv. Rommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne med dusjvegger, og har opplegg for vaskemaskin.

Rom innredet som soverom.

Entré/gang innredet med fliser på gulv som har varmekabler.

Loft:

Rom innredet som allrom.

Loftet er ikke godkjent som oppholdsrom ref. pkt. ferdigattest.

Overflater:

Boligen er hovedsakelig innredet med laminat på gulv, malte plater på vegger, samt malte plater i tak.

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

Forhold som har fått TG2:

- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er registrert fuktmerker i undertak og tilstøtende konstruksjon. Det er målt forhøyede fuktverdier i undertaket, med måling opp mot ca. 26,5 % i trevirke.
- Vinduer: Vinduene er montert som egeninnsats. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller tetting rundt vinduene. Eier opplyser at det er benyttet vindsperretape og beslag i underkant av vinduene. Vannbrett i tre ligger inntil vindu og er ikke felt inn i spor i underkant av vinduet.
- Rom under terreng: Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling. Det er påvist fuktpåvirkning på innvendige overflater med misfarging og soppdannelse langs gulvlister og vegg. Det er også observert vannansamling i vinduskarmer.
- Innvendige trapper: Trappen er gammel og det er påvist skjevheter i trinn.
- Sluk, membran og tettesjikt: Membran er opplyst utført som egeninnsats. Det er synlig flik av membran ved sluk, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen utover enkelte bilder av påføring av membran på vegg.
- Sluk, membran og tettesjikt bad/vaskerom 1. etasje: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Badet i hovedetasjen er opplyst rehabilitert med membran utført som egeninnsats. Membran kan ikke konstateres verken ved sluk eller ved terskel. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen utover enkelte bilder av påføring av membran på vegg.
- Sluk, membran og tettesjikt bad/vaskerom 2. etasje: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Badet i 2 etasje er opplyst rehabilitert med membran utført som egeninnsats. Membran kan ikke konstateres verken ved sluk eller ved terskel. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen

utover enkelte bilder av påføring av membran på vegg.

- Sluk, membran og tettesjikt bad/vaskerom 2. etasje: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Badet i 2 etasje er opplyst rehabilitert med membran utført som egeninnsats. Membran kan ikke konstateres verken ved sluk eller ved terskel. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen utover enkelte bilder av påføring av membran på vegg.

- Avtrekk stue/kjøkken kjeller: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Vannledninger: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Det er også registrert kondensdannelse på fordeler i fordelerskap i kjeller.

Forhold som har fått TG3:

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2

meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er ved stikkprøvemålinger påvist en høydeforskjell på ca. 16mm innenfor 2 meter i stue. I 2 etasje er det påvist ca 41mm høydeforskjell gjennom hele rommet. på ett av soverommene. Skjevheter i gulv kan påvirke brukskomfort, møblering og funksjon i rommet. Årsak til skjevhetene er ikke nærmere undersøkt. Det kan vurderes nærmere undersøkelser for å avklare årsak. Eventuelle tiltak vil avhenge av årsak og ønsket utbedringsnivå, og kan omfatte oppretting av gulv eller konstruktive tiltak dersom forholdet skyldes deformasjoner i bærende konstruksjoner.

- Pipe og ildsted: Pipevanger er ikke synlige. For mursteinspipe skal alle fire sider være synlige for kontroll. Når pipevanger ikke er tilgjengelige for inspeksjon kan pipens tilstand ikke vurderes. Eventuelle sprekker, skader eller andre avvik kan derfor ikke avdekkes. Pipevanger må gjøres tilgjengelige for kontroll slik at pipens tilstand kan vurderes nærmere. Det anbefales også å vurdere piperehabilitering, for eksempel ved montering av innvendig rør/foring, utført av fagkyndig. Eventuelle tiltak bør avklares med fagperson og feiervesen før arbeid igangsettes.

- Overflater gulv bad/vaskerom kjeller: et er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er registrert at vann blir stående på gulvet og ikke renner mot sluk. et bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Manglende fall mot sluk kan føre til vannansamlinger på gulvet og økt risiko for at vann renner ut av rommet. Dette kan medføre fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner og økt risiko for skader. Vannansamlinger på gulvet kan også gi økt risiko for glatte gulvflater. Krav til fallforhold og høydeforskjell fremgår av TEK17 §13-15. For å oppfylle krav til fallforhold og høydeforskjell må gulvet bygges opp på nytt med korrekt fall mot sluk og tilstrekkelig høydeforskjell ved dørterskel. Frem til eventuell utbedring bør vannbelastningen på gulvet begrenses, for eksempel ved bruk av dusjkabinett og ved å sørge for at vann ikke blir stående på gulvet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- Overflater bad/vaskerom 1. etasje: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Manglende fall mot sluk kan føre til vannansamlinger på gulvet og økt risiko for at vann renner ut av rommet. Dette kan medføre fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner og økt risiko for skader. Vannansamlinger på gulvet kan også gi økt risiko for glatte gulvflater. Krav til fallforhold og høydeforskjell fremgår av TEK17 §13-15. For å oppfylle krav til fallforhold og høydeforskjell må gulvet bygges opp på nytt med korrekt fall mot sluk og tilstrekkelig høydeforskjell ved dørterskel. Frem til eventuell utbedring bør vannbelastningen på gulvet begrenses, for eksempel ved bruk av dusjkabinett og ved å sørge for at vann ikke blir stående på gulvet.
- Overflater gulv bad/vaskerom 2. etasje: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Manglende fall mot sluk kan føre til vannansamlinger på gulvet og økt risiko for at vann renner ut av rommet. Dette kan medføre fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner og økt risiko for skader. Vannansamlinger på gulvet kan også gi økt risiko for glatte gulvflater. Krav til fallforhold og høydeforskjell fremgår av TEK17 §13-15. For å oppfylle krav til fallforhold og høydeforskjell må gulvet bygges opp på nytt med korrekt fall mot sluk og tilstrekkelig høydeforskjell ved dørterskel. Frem til eventuell utbedring bør vannbelastningen på gulvet begrenses, for eksempel ved bruk av dusjkabinett og ved å sørge for at vann ikke blir stående på gulvet.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Se forøvrig kommentarer og begrunnelser i fullstendig tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder

uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Kjøkken 1. etasje: Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn, og hvitevarene medfølger i handelen.

Kjøkken kjeller: Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn, samt frittstående kjøl/frys. Hvitevarene medfølger i handelen.

Parkering

Parkering i gårdsrom, samt i garasje.

Radonmåling

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

Diverse

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

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

Byggeår er usikkert. Det finnes bygningstegninger med ukjent datering, men kommunen har påført årstallet 1920 i tegningssettet, trolig som antatt byggeår. Megler legger derfor til grunn at byggeår er ca. 1920.

Pt er underetasjen leid ut. Dersom interessenter ønsker å ta over huset uten nåværende leieforhold, må det fremgå eksplisitt av budet under forbehold at leieforholdet skal opphøre. Oppsigelsestiden er 3 måneder.

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

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita

- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Vedovn og varmepumpe i 1. etasje. Varmepumpe i kjeller. Varmekabler i gulv på alle bad/vaskerom, samt i entré i 1. etasje og i kjeller.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 500 000

Omkostninger kjøper

5 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

137 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

138 890 (Omkostninger totalt)
155 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
158 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 638 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 655 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 658 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 18 625 for år 2024

Informasjon om kommunale avgifter

Herav:

Avløp: Kr. 4 760,-

Eiendomsskatt: Kr. 5 566,-

Feiing: Kr. 516,-

Vann: Kr. 3 987,-

Renovasjon (HIM - 2026): Kr: 3 796,-

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primærbolig

Kr 725 582 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 902 326 for år 2023

Informasjon om formuesverdi

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 29, bruksnummer 307 i Haugesund kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1106/29/307:

14.08.1918 - Dokumentnr: 900065 - Bestemmelse om veg

MEGLERS KOMMENTAR: Megler har innhentet eldre servitutt, men klarer ikke å tyde innholdet. Megler fraskriver seg ansvar for tolkning av dokumentet.

09.07.1974 - Dokumentnr: 2517 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om bebyggelse

MEGLERS KOMMENTAR: Det foreligger en erklæring tinglyst på eiendommen datert 09.07.1974. Av erklæringen fremgår det at Haugesund bygningsråd i møte 26.04.1972 (sak 317/72) ga midlertidig dispensasjon etter lovens § 8 for et tilbygg på

eiendommen. I erklæringen forplikter eier og senere eiere av Finnåsgata 16 seg til å fjerne tilbygget dersom bygningsrådet krever dette, uten kostnader for kommunen. Det foreligger ferdigattest for tak over inngangsdør datert 15.10.1972. Samme saksnummer (317/72) fremgår av ferdigattesten, og det legges derfor til grunn at erklæringen gjelder dette tiltaket.

29.07.1918 - Dokumentnr: 900133 - Opprettelse av matrikkelenheten
EIENDOMMEN OVERFØRT FRA ANNEN KOMMUNE
EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for opprinnelig bolig. Det finnes bygningstegninger med ukjent datering, men kommunen har påført årstallet 1920 i tegningssettet, trolig som antatt byggeår.

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

Det foreligger ferdigattest for tak over inngangsdør, datert 15.10.1972. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg - altan, datert 21.10.1993. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det foreligger godkjent vedtak om rammetillatelse for tilbygg terrasse, ny garasje, ny adkomst og fasadeendring, datert 28.11.2024. Det er ikke gitt ferdigattest for tiltaket. Kjøper overtar eiendommen med dette forholdet og påtar seg risikoen knyttet til videre oppfølging av byggesaken, herunder søknad om ferdigattest, samt eventuelle pålegg, krav eller kostnader som måtte følge av forholdet, herunder risikoen for at tiltaket eller bruken av dette ikke lar seg godkjenne.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Det er registrert noe avvik på disse:

1. etasje:

Stue/kjøkken er byggemeldt som tre separate rom (kjøkken, stue og stue). Videre er deler av baderommet byggemeldt som soverom.

2. etasje:

Soverommene er byggemeldt som stue, stue og kjøkken. Videre er badet rommet byggemeldt som soverom.

Kjeller:

Samtlige rom i kjelleren, foruten badet rom (byggemeldt som vaskerom) er byggemeldt som diverse boder etc. Rommene er ikke bruksendret hos kommunen, og er dermed ikke godkjent til rom for varig opphold. Videre er intern adkomst fra resterende bolig fjernet.

Loft:

Innredning av loft er ikke byggemeldt, rommene er ikke bruksendret hos kommunen, og er dermed ikke godkjent til rom for varig opphold.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Det presiseres at kjelleretasjen er utleid pt. Dersom interessenter ønsker å ta over huset uten nåværende leieforhold, må det fremgå eksplisitt av budet under forbehold at leieforholdet skal opphøre. Oppsigelsestiden er 3 måneder. Etasjen er ikke er godkjent for utleie. Se pkt. ferdigattest.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag for gjennomføring av salgsoppdraget. Fastpris: Kr. 44 000,-

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Kr. 6 000,- Fotograf

Kr. 4 000,- Kommunale opplysninger

kr. 17 900,- Markedspakke

Kr. 6 800,- Oppgjørshonorar

Kr. 2 000,- Søk eiendomsregister og elektronisk signering

Kr. 15 400,- Tilretteleggingsgebyr

Kr. 3 000,- Visninger/overtakelse per stk. - max to stk blir fakturert

Kr. 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
Kr. 290,- Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fitt) pr stk

Totalt kr: 99 935,-

Alle beløp er inkl. mva. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Kristoffer Hutcheson Ekrene
Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler
kristoffer.h.ekrene@aktiv.no
Tlf: 978 75 360

Ansvarlig megler bistås av

Kristoffer Hutcheson Ekrene
Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler
kristoffer.h.ekrene@aktiv.no
Tlf: 978 75 360

Oppdragstaker

Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402
Haraldsgata 117, 5527 Haugesund

Salgsoppgavedato

12.03.2026













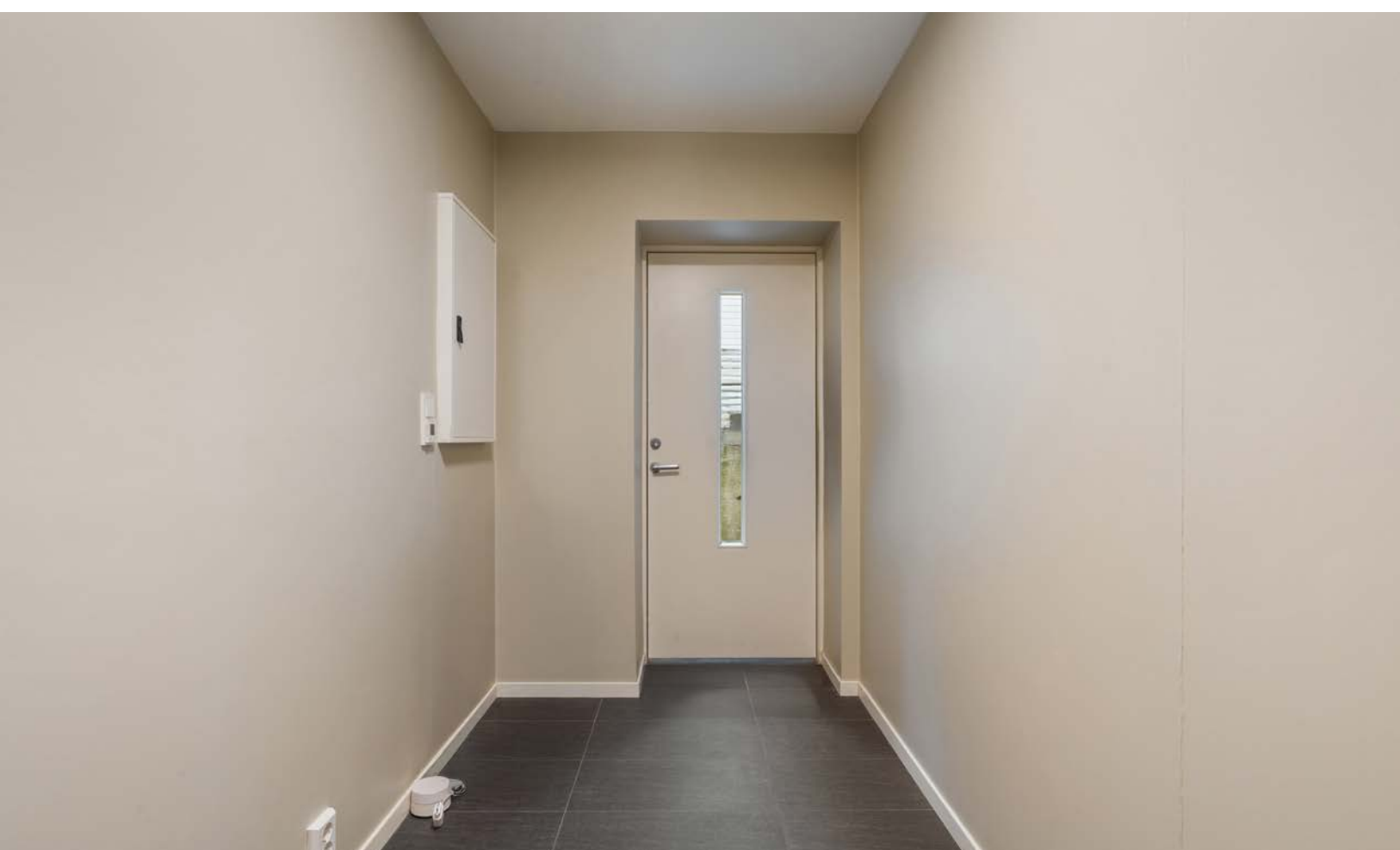






















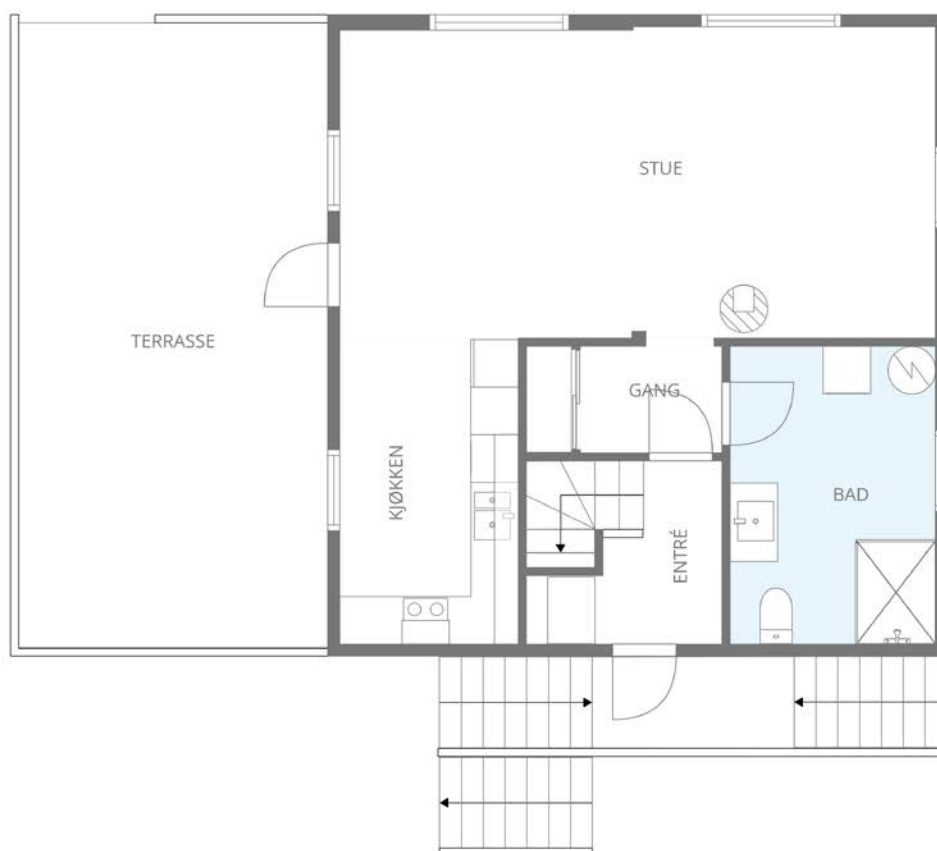








Plantegning

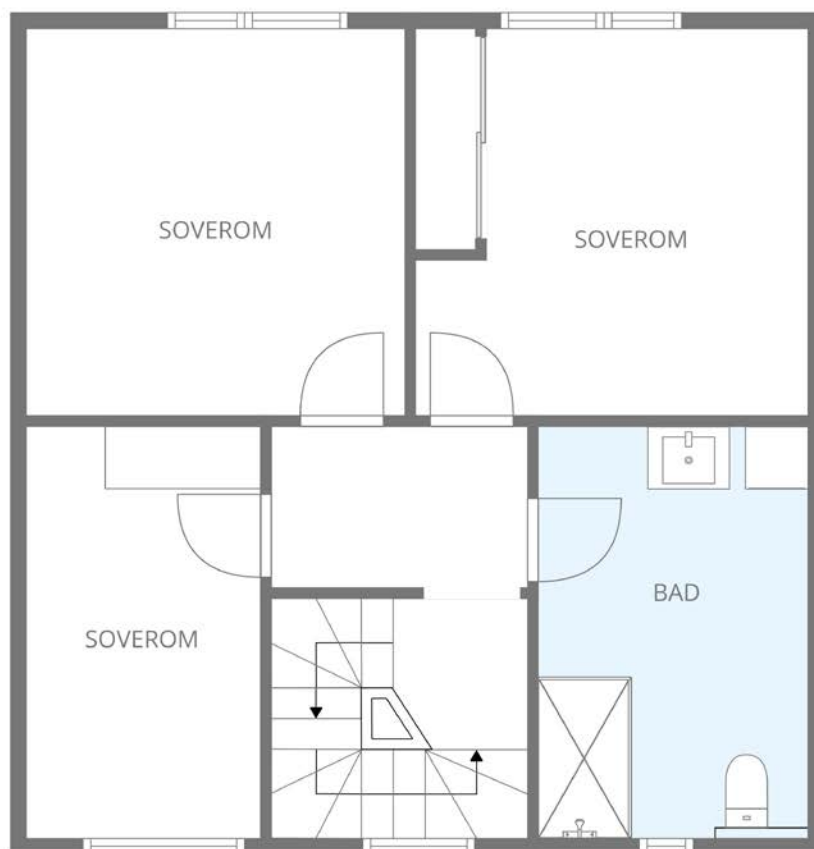


Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.



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

Plantegning



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



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

Plantegning

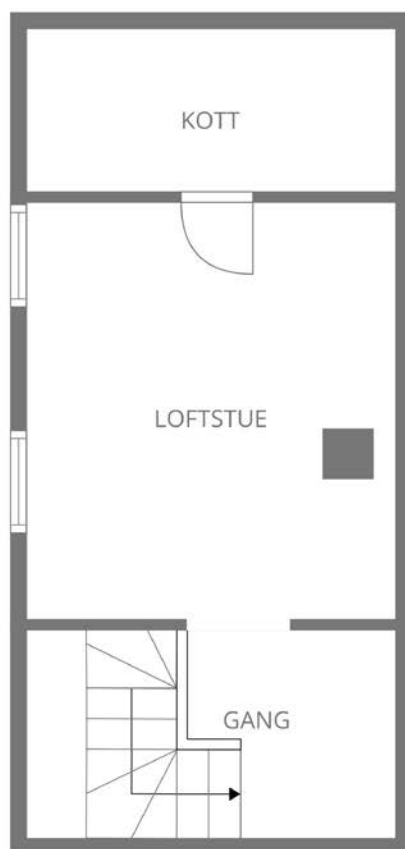


Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.



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

Plantegning



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



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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Finnåsgata 16 , 5519 HAUGESUND



HAUGESUND kommune



gnr. 29, bnr. 307

Sum areal alle bygg: BRA: 227 m² BRA-i: 139 m²



Befaringsdato: 06.03.2026

Rapportdato: 10.03.2026

Oppdragsnr.: 22507-20234

Referansenummer: NT9902

Autorisert foretak: 3 TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Milje



3 TAKST
TAKSTINGENIØR LARS MILJE

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

3 Takst

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



Rapportansvarlig

Lars H. Milje

Lars Milje

lars.milje@3takst.no

957 79 636

BMTF

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

På eiendommen er det oppført enebolig over tre etasjer og loft, samt en frittstående garasje. Eneboligen er oppført ca. i 1918, men har i senere år vært gjenstand for betydelige oppgraderinger og vedlikehold.

Det gjøres oppmerksom på at enkelte oppgraderinger er utført som ufaglært egeninnsats, og at det foreligger begrenset dokumentasjon på utførelsen.

Kjøper må være oppmerksom på at kostnadsestimater oppgitt i rapporten er omtrentlig. Priser kan variere ut fra lokale forhold, valg av løsninger og oppdragsmengde. Det anbefales derfor at kjøper innhenter pristilbud før eventuelle utbedringer gjennomføres.

Rapporten må leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1918

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner og nedløp av metall, der overflatevann ledes til terreng.
Veggene er oppført i tømmerkonstruksjon med utvendig liggende bordkledning. Tømmerkonstruksjonen er gjenbygget og tildekket, og er derfor ikke tilgjengelig for nærmere kontroll. Eventuelle skjulte forhold i konstruksjonen kan ikke vurderes uten destruktive inngrep.
Takkonstruksjonen er utført som saltak med halvvalm i trekonstruksjon. Store deler av takkonstruksjonen er gjenbygget og er derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Konstruksjonen er kontrollert i krypkott.
Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdører og malt balkongdør i tre.
Terrasse med konstruksjon og terrassedekke av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Rom under terreng har delvis utforede vegger av tre mot grunnmur. Dette er risiko konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.
Boligen har malt tretrapp med laminat i trinn.
Innvendig har boligen malte formpressede dører med normal bruks slitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom kjeller
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 5mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 5mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er

foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11,5 som ansees som tørt. Hulltaking er gjort som en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder

Bad/vaskerom 1 etasje

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 5mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 5mm.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt. Dusjsonen grenser mot yttervegger, og konstruksjonen kan derfor ikke kontrolleres fra tilstøtende rom.
Vegg mot gang opplyses å være oppført i tømmerkonstruksjon, og hulltaking er derfor ikke utført. Konstruksjonen er dermed ikke kontrollert.

Bad/vaskerom 2 etasje

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 3mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 3mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt. Dusjsonen grenser mot yttervegger, og vegg mot gang opplyses å være oppført i tømmerkonstruksjon. Av den grunn er hulltaking ikke utført, og konstruksjonen er dermed ikke kontrollert.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i etasje har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i kjeller har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Boligen har to varmtvannstanker på ca 190 liter
Sikringsskap med automatsikringer

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Dreneringen er i følge eier fra 2023.
Bygningen har betonggrunnmur som er pusset på utsiden. Det er stedvis svært begrenset muligheter å vurdere grunnmur da den er

Beskrivelse av eiendommen

delvis nedgravd.
Det registreres tilfredsstillende terrengforhold rundt boligen ved
visuell besiktigelse.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

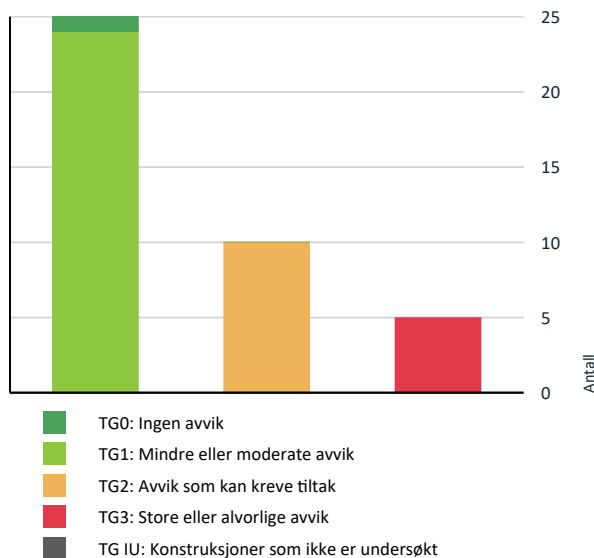
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Dagens planløsning stemmer ikke med godkjente og byggemeldte tegninger. Det foreligger ikke dokumentasjon på bruksendring.

Garasje

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

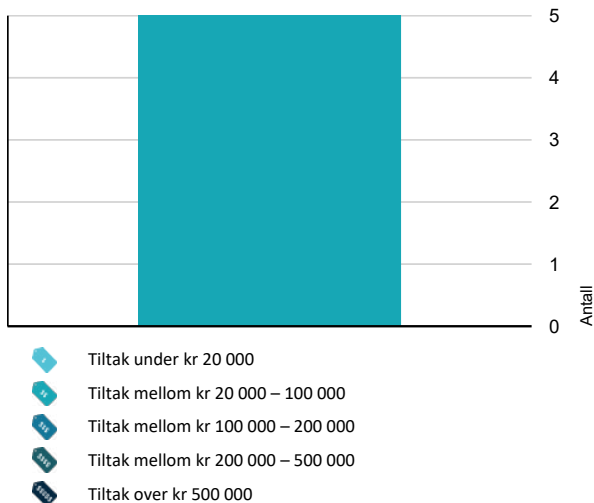
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOILIG



Byggeår
1918

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av metall, der overflatevann ledes til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vann fra taknedløpet kan gi lokal oppfuktning av terreng ved grunnmur. Selv om det er fall fra grunnmuren kan vannet føre til vannansamling på bakken, og det kan oppstå isdannelse i gårdsrommet i vinterperioder. Det anbefales å lede takvannet lengre bort fra bygningen, for eksempel ved å forlenge nedløpet eller etablere bortledning til egnet overvannssystem.



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene er oppført i tømmerkonstruksjon med utvendig liggende bordkledning. Tømmerkonstruksjonen er gjenbygget og tildekket, og er derfor ikke tilgjengelig for nærmere kontroll. Eventuelle skjulte forhold i konstruksjonen kan ikke vurderes uten destruktive inngrep.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som saltak med halvvalm i trekonstruksjon. Store deler av takkonstruksjonen er gjenbygget og er derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Konstruksjonen er kontrollert i krypkott.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktmerker i undertak og tilstøtende konstruksjon. Det er målt forhøyede fuktverdier i undertaket, med måling opp mot ca. 26,5 % i trevirke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eier opplyser om at det nylig har vært fuktinntrenging ved pipe i dette området. Det opplyses videre at årsaken skal være utbedret ved gjennomføring. Forholdet bør holdes under oppsyn for å kontrollere at konstruksjonen tørker opp og at det ikke oppstår nye fuktpåvirkninger.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene er montert som egeninnsats. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller tetting rundt vinduene. Eier opplyser at det er benyttet vindsperretape og beslag i underkant av vinduene. Vannbrett i tre ligger inntil vindu og er ikke felt inn i spor i underkant av vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende dokumentasjon og begrenset mulighet for kontroll gjør at utførelsen ikke kan verifiseres. Feil eller mangelfull tetting rundt vinduer kan medføre risiko for luftlekkasjer og fuktinntrenging i konstruksjonen. Da det ikke er foretatt destruktive inngrep for å kontrollere oppbyggingen, settes tilstandsgrad TG2 på grunn av usikkerhet knyttet til utførelsen. Forholdet bør holdes under oppsyn.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdører og malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrase med konstruksjon og terrassedekke av tre.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Innvendige overflater har nylig vært gjenstand for betydelig oppgraderinger og fremstår i normal god stand

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ved stikkprøvemålinger påvist en høydeforskjell på ca. 16mm innenfor 2 meter i stue. I 2 etasje er det påvist ca 41mm høydeforskjell gjennom hele rommet. på ett av soverommene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skjevheter i gulv kan påvirke brukskomfort, møblering og funksjon i rommet. Årsak til skjevhetene er ikke nærmere undersøkt. Det kan vurderes nærmere undersøkelser for å avklare årsak. Eventuelle tiltak vil avhenge av årsak og ønsket utbedringsnivå, og kan omfatte oppretting av gulv eller konstruktive tiltak dersom forholdet skyldes deformasjoner i bærende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

For mursteinspipe skal alle fire sider være synlige for kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når pipevanger ikke er tilgjengelige for inspeksjon kan pipens tilstand ikke vurderes. Eventuelle sprekker, skader eller andre avvik kan derfor ikke avdekkes.

Pipevanger må gjøres tilgjengelige for kontroll slik at pipens tilstand kan vurderes nærmere. Det anbefales også å vurdere piperehabilitering, for eksempel ved montering av innvendig rør/foring, utført av fagkyndig. Eventuelle tiltak bør avklares med fagperson og feiervesen før arbeid igangsettes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng har delvis utforede vegger av tre mot grunnmur. Dette er risiko konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

Vurdering av avvik:

- Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling

Det er påvist fuktpåvirkning på innvendige overflater med misfarging og soppdannelse langs gulvlister og vegg. Det er også observert vannansamling i vinduskarmer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuktpåvirkning i rom under terreng skyldes ofte kondens på kalde overflater som følge av høy luftfuktighet i rommet. Andre mulige årsaker kan være kapillær oppsuging av fukt fra grunn eller fuktbelastning fra bruk, for eksempel tørking av klær. Mangelfull ventilasjon og eventuelt uheldig innvendig isolering kan forsterke problemet ved å redusere uttørring av konstruksjonen. Dette kan over tid føre til skade på materialer og utvikling av muggsopp.

Det anbefales å redusere luftfuktigheten i rommet ved å etablere bedre ventilasjon og sørge for tilstrekkelig oppvarming. Bruk av avfukter kan også være aktuelt for å holde luftfuktigheten på et lavere nivå. Overflater med soppvekst bør rengjøres og behandles etter at fuktbelastningen er redusert.

Eier opplyser at det etter befaring er installert luftavfukter i kjeller. Ifølge eier har dette bidratt til å redusere luftfuktigheten i rommet. Forholdet bør likevel holdes under oppsyn.

Tilstandsrapport



Kondens og stående vann i vinduskarmer



Soppdannelse på overflater og listverk.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med laminat i trinn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen er gammel og det er påvist skjevheter i trinn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skjevheter i trinn kan påvirke brukskomfort ved bruk av trappen. Det vurderes ikke å være behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte formpressede dører med normal bruks slitasje.

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 5mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 5mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er registrert at vann blir stående på gulvet og ikke renner mot sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Manglende fall mot sluk kan føre til vannansamlinger på gulvet og økt risiko for at vann renner ut av rommet. Dette kan medføre fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner og økt risiko for skader. Vannansamlinger på gulvet kan også gi økt risiko for glatte gulvflater. Krav til fallforhold og høydeforskjell fremgår av TEK17 §13-15. For å oppfylle krav til fallforhold og høydeforskjell må gulvet bygges opp på nytt med korrekt fall mot sluk og tilstrekkelig høydeforskjell ved dørterskel. Frem til eventuell utbedring bør vannbelastningen på gulvet begrenses, for eksempel ved bruk av dusjkabinett og ved å sørge for at vann ikke blir stående på gulvet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran er opplyst utført som egeninnsats. Det er synlig flik av membran ved sluk, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen utover enkelte bilder av påføring av membran på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere om tettesjiktet er utført i henhold til gjeldende krav og anbefalte løsninger. Feil eller mangelfull utførelse av membran kan medføre økt risiko for fuktinntrenging og følgeskader i konstruksjonen. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utførelsen dersom dette finnes. Forholdet bør ellers holdes under oppsyn ved bruk av våtrommet.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11,5 som ansees som tørt. Hulltaking er gjort som en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 5mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 5mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende fall mot sluk kan føre til vannansamlinger på gulvet og økt risiko for at vann renner ut av rommet. Dette kan medføre fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner og økt risiko for skader. Vannansamlinger på gulvet kan også gi økt risiko for glatte gulvflater. Krav til fallforhold og høydeforskjell fremgår av TEK17 §13-15. For å oppfylle krav til fallforhold og høydeforskjell må gulvet bygges opp på nytt med korrekt fall mot sluk og tilstrekkelig høydeforskjell ved dørterskel. Frem til eventuell utbedring bør vannbelastningen på gulvet begrenses, for eksempel ved bruk av dusjkabinett og ved å sørge for at vann ikke blir stående på gulvet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Badet i hovedetasjen er opplyst rehabilitert med membran utført som egeninnsats. Membran kan ikke konstateres verken ved sluk eller ved terskel. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen utover enkelte bilder av påføring av membran på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende synlig membran ved sluk og terskel, samt manglende dokumentasjon på utførelsen, gjør det usikkert om tettesjiktet er utført i henhold til anbefalte løsninger. Dette kan medføre økt risiko for fuktinntrenging og følgeskader i konstruksjonen over tid. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utførelsen dersom dette finnes. Forholdet bør ellers holdes under oppsyn ved bruk av våtrommet.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Dusjsonen grenser mot yttervegger, og konstruksjonen kan derfor ikke kontrolleres fra tilstøtende rom. Vegg mot gang opplyses å være oppført i tømmerkonstruksjon, og hulltaking er derfor ikke utført. Konstruksjonen er dermed ikke kontrollert.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 3mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 3mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende fall mot sluk kan føre til vannansamlinger på gulvet og økt risiko for at vann renner ut av rommet. Dette kan medføre fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner og økt risiko for skader. Vannansamlinger på gulvet kan også gi økt risiko for glatte gulvflater. Krav til fallforhold og høydeforskjell fremgår av TEK17 §13-15. For å oppfylle krav til fallforhold og høydeforskjell må gulvet bygges opp på nytt med korrekt fall mot sluk og tilstrekkelig høydeforskjell ved dørterskel. Frem til eventuell utbedring bør vannbelastningen på gulvet begrenses, for eksempel ved bruk av dusjkabinett og ved å sørge for at vann ikke blir stående på gulvet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Badet i 2 etasje er opplyst rehabilitert med membran utført som egeninnsats. Membran kan ikke konstateres verken ved sluk eller ved terskel. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen utover enkelte bilder av påføring av membran på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende synlig membran ved sluk og terskel, samt manglende dokumentasjon på utførelsen, gjør det usikkert om tettesjiktet er utført i henhold til anbefalte løsninger. Dette kan medføre økt risiko for fuktinntrenging og følgeskader i konstruksjonen over tid. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utførelsen dersom dette finnes. Forholdet bør ellers holdes under oppsyn ved bruk av våtrommet.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Dusjonen grenser mot yttervegger, og vegg mot gang opplyses å være oppført i tømmerkonstruksjon. Av den grunn er hulltaking ikke utført, og konstruksjonen er dermed ikke kontrollert.

KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er også registrert kondensdannelse på fordeler i fordelerskap i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende merking av rørkurser kan gjøre det vanskelig å identifisere hvilke rør som går til de ulike tapstedene ved vedlikehold eller feilsøking. Kondens på fordeleren skyldes høy luftfuktighet i rommet og kan føre til fuktpåvirkning på installasjoner. Forholdet vurderes å ha sammenheng med høy luftfuktighet i kjeller/rom under terreng. Det anbefales å merke rørkursene i fordelerskapet for enklere identifisering av rørføringer. Videre anbefales det å redusere luftfuktigheten i kjelleren ved bedre ventilering eller bruk av avfukter for å begrense kondensdannelse på installasjoner.

1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

1 TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har to varmtvannstanker på ca 190 liter

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2022
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er i følge eier fra 2023.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur som er pusset på utsiden. Det er stedvis svært begrenset muligheter å vurdere grunnmur da den er delvis nedgravd.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det registreres tilfredsstillende terrengforhold rundt boligen ved visuell besiktigelse.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

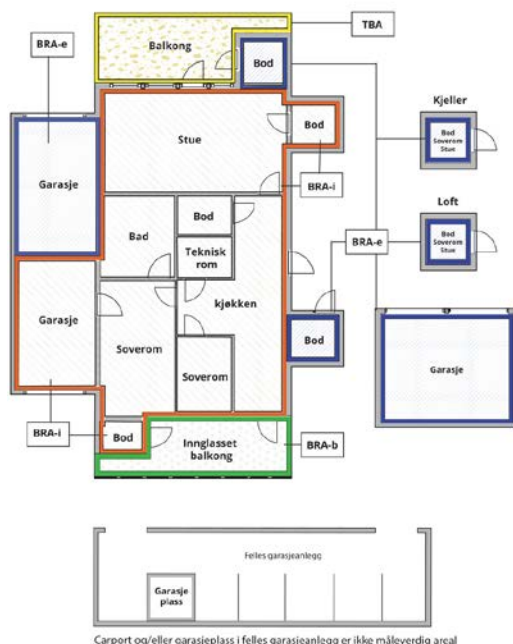
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		52		52			52
1.Etasje	59			59	31		59
2.Etasje	59			59			59
Loft	21			21		7	28
SUM	139	52			31	7	198
SUM BRA	191						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom	
1.Etasje	Gang, gang 2, stue/kjøkken, bad/vaskerom		
2.Etasje	Gang, gang 2, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom		
Loft	Gang, allrom, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Dagens plansøning stemmer ikke med godkjente og byggemeldte tegninger. Det foreligger ikke dokumentasjon på bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		36		36	
SUM		36			
SUM BRA	36				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	188	3
Garasje	0	36

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2026	Lars Milje	Takstingenør
	Saadi Ghaderi	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	29	307		0	471.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Finnåsgata 16

Hjemmelshaver

Ghaderi Saadi

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde i Haugesund. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse med kort avstand til dagligvarebutikk, skole og barnehage. Det er også relativt kort vei til sentrum med handel- og servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2024

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er nylig oppført

Beskrivelse

Garasje oppført med yttervegger av betong. Saltakkkonstruksjon tekket med betongtakstein. Det er montert lakkert stålport, malt entrédør og malte vinduer i tre.

Garasjen er nylig oppført og fremstår i normal god stand på befaringsdagen.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	25.02.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	06.03.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	10.03.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Saadi Ghaderi

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2021
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Finnåsgata 16

5519 Haugesund

1106-29/307/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Rørmester kompaniet og Aibel elektro

Beskrivelse av arbeidet: Totalt renovering av 3 bad. En i kjeller og 2 i hoved etasjen. Rør arbeidet er gjennomført av rørmester kompaniet og elektrisk arbeidet er gjort via Aibel elektro.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Arbeidet er utført i henhold til gjeldende våtromsnorm og produsentens anvisninger. Membran: Det er påført godkjent membransystem på gulv og vegger i våtsone. Underlaget er klargjort og primet før påføring, og membranen er lagt i tilstrekkelig tykkelse med forsterkningsbånd i alle overganger mellom gulv/vegg og i hjørner. Tettesjikt: Tettesjiktet består av påført membran med tilhørende mansjetter rundt rørgjennomføringer og i kritiske punkter. Alle skjøter, hjørner og gjennomføringer er sikret med systemets godkjente produkter for å oppnå et sammenhengende og vanntett sjikt. Sluk er tatt av rørlegger firma.

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

♦ **Ja**

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

Tettesjikt/membran og sluk ble fornyet i forbindelse med oppussing av badet. Membran ble lagt på gulv og i våt soner, og sluket ble oppgradert/tilkoblet i henhold til gjeldende praksis.”

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

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Det var tidligere lekkasje rundt pipe, hvor vann trengte inn gjennom Wakaflex-tettingen. Dette er nå utbedret ved at det er montert ny Wakaflex rundt pipen. I tillegg er det montert et beslag i nedre kant av pipen. Beslaget er skjært inn i pipen, tett med silikon og festet med skruer for å sikre en bedre og mer varig tetting. Bør på sikt sjekkes igjen.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Det var tidligere lekkasje rundt pipe, hvor vann trengte inn gjennom Wakaflex-tettingen. Dette er nå utbedret ved at det er montert ny Wakaflex rundt pipen. I tillegg er det montert et beslag i nedre kant av pipen. Beslaget er skjært inn i pipen, tett med silikon og festet med skruer for å sikre en bedre og mer varig tetting.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Ja. I min eiertid er tak, utvendig kledning og vinduer blitt byttet. Arbeidet er utført på en fagmessig måte, og det finnes dokumentasjon og bilder fra arbeidet.

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

♦ Ja

Har leietakker nede i kjeller, grunnet at dem har ikke luftleiligheten og hatt leiligheten for varmt så oppdaget kondens i vinduskarmer. Det er kjøpt nå avfukter til dem og anbefalt og åpne vinduer for lufting enn hver tid.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Kjøpt avfukter maskin.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Bygd garasjen i henhold til standarder. Det er ingen avvik på bygget. Garasjen er nybygget i slutten av 2026.

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

♦ Ja

Det er noen mm-2-3 cm skjevhet på gulvet. Ligger i tilstandrapporten.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje



9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: GTI Karmøy AS

Beskrivelse av arbeidet: Firmaet har tatt seg av dreneringen rundt i huset på 3 sider. Ikke på fram siden mot veien. Firmaet mente at det viser seg at dette er blitt gjort tidligere (kanskje ifm vei arbeid på gaten), så ikke nødvendig å ta det på nytt.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: GTI Karmøy AS

Beskrivelse av arbeidet: Medtatt i vårt tilbud er følgende: Maskin transport. Oppgraving 3 sider. Meisling av trapp. (Ca 20000kr) Drensrør / overvannsrør / rørdeler. Grunnmursplast 25 kvadrat ink topplist Pukk og singel til drenering er tatt med. Etterfylling og planering for drenering er tatt med. Massetransport av pukk til eiendommen er tatt med. Ikke medtatt i tilbudet: Forbehold at det kan tilkobles med fall til rør på eksisterende eiendom på innsiden av eiendom og ikke i veg. Tilkomst må være minimum 2,3m bredde, trur noe av gjerde må vekk for å komme inn med 5-8 tons gravemaskin. Det er ikke tatt med vekkjøring av masser. Kommunen krav vil komme som tillegg om det skulle bli noe. Vi kan tilby å utføre arbeidene iht. beskrivelse til en pris á kr. 58 500, - inkl. mva. Vi håper tilbudet er av interesse og lover å gjøre vårt ytterste for at du blir fornøyd med resultatet. Ved oppstart blir det fakturert 30 % av tilbuds sum. Tilbudets gyldighet er 30 dager Betingelser NLM10 - Betalingsbetingelser 15 dager Alle priser inkl. mva. Med vennlig hilsen for GTI Karmøy AS Glenn Vea Daglig leder Tlf.: +47 909 24 977 gti.karmoy@gmail.com

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Det er gjør på 3 sider av boligen og ikke med veikjøringen/gata foran huset.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Rørmester kompaniet

Beskrivelse av arbeidet: Totalt rør og avløp arbeid i hele huset.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Aibel elektro

Beskrivelse av arbeidet: Totalt arbeid både fra inn og utsiden av huset er gjennomført av Aibel elektro.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Kjelleren var ikke i bruk tidligere og det er blitt renoveret slik at den kan tas i bruk som utleie del i dag, det er egen strømmåler i kjelleren.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Saken er i arbeid for å få ferdigbygd atest for garasjen.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Kjeller leilighet som er utleiedel av boligen.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Tilstand rapport er utført via:
3 TAKST AS

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Hagen blitt rettet opp og er flat nå.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

L.nr. 189/74

Ferdigattest.Byggemelding av **13/4-1972** vedr. **Tak over inngangsdør**på nr. **16 Finnåsgata**Byggherre **Edmund Råke**Ansvarsh. **d.s.**godkjent **26/4-72** sak **317/72** Dep.

Huset er oppført overensstemmende med bygningsloven i tre/mur/betong

i _____ etasjer + kjeller + loft

Bebygget grunnflate _____ m² + garasje for _____ biler _____ m²Bygget inneholder _____
og følgende leiligheter og rom:

I etasje nr.	Antall leiligheter	å rom	Kjøkken	Bad	W. C.	Kontor	Butikker	Verksted

Oppvarming: _____

Loddpiper: _____

Ildsteder: I kjelleren: _____ på loft: _____

I 1ste etasje: _____ i 4de etasje: _____

I 2nen etasje: _____ i 5te etasje: _____

I 3dje etasje: _____

Haugesund, den **15.oktober** 19 **74**.

Per Frøiland
 Bygningssjef.

Sendes: Byggherren ved den ansvarshavende.


Magne J. Monsen
 Bygningsinspektør.



HAUGESUND KOMMUNE
Teknisk Etat - Bygg- og oppmålingsavd.

F E R D I G A T T E S T

for arbeid etter Plan- og bygningslovens § 93
av 18.06.1965. Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass
FINNÅSGT.16

Gnr. Bnr.
29/307

Ark.nr.
511/747

Arbeidets art
Tilbygg

Byggets art
Altan

Mottatt
25.06.92

Beh.dato
20.07.92

Saksnr.
BD. 247/92

Byggherre
Edmund Råke

Adresse
Finnåsgt. 16

Anmelder
*

Adresse
*

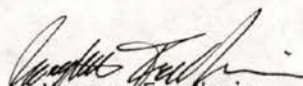
Ansvarshavende
*

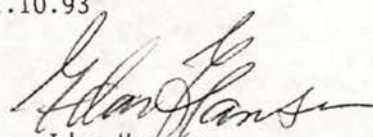
Adresse
*

Brukstillatelse gitt *

Arbeidet er besikket i samsvar med Plan- og bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for
byggetillatelse og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Teknisk etat, Haugesund, 21.10.93


Magnus Fredheim
bygg- og oppm.sjef


Idar Hansen
bygningsskontrollør

Sendes : Byggherre

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i
bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. §93.

Reinert Viland: Vaaningshus paa matr. nr 332 Hauge.

Mot nord



Mot syd



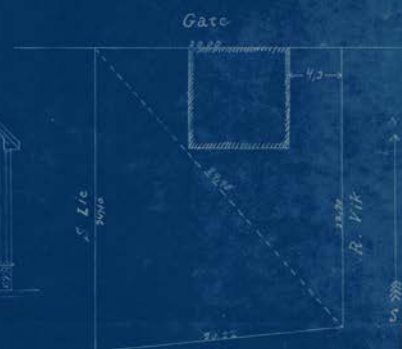
Mot øst



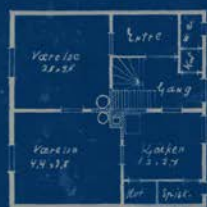
Mot vest



Situation 1:200



Loftsplan



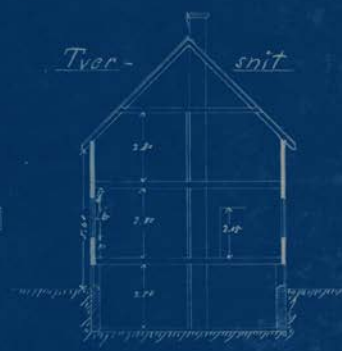
1ste etage



Kjælderplan



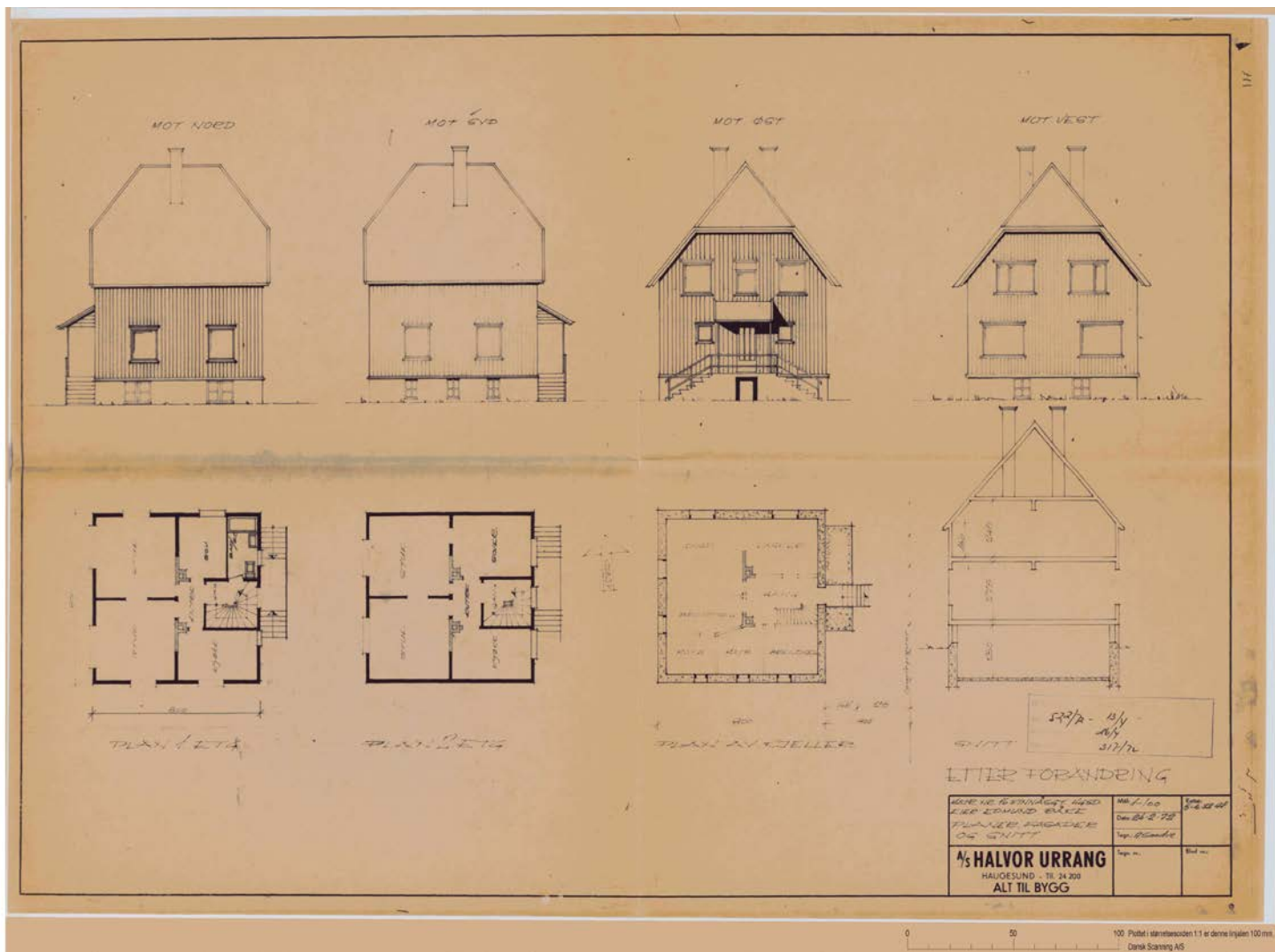
Tver-snit

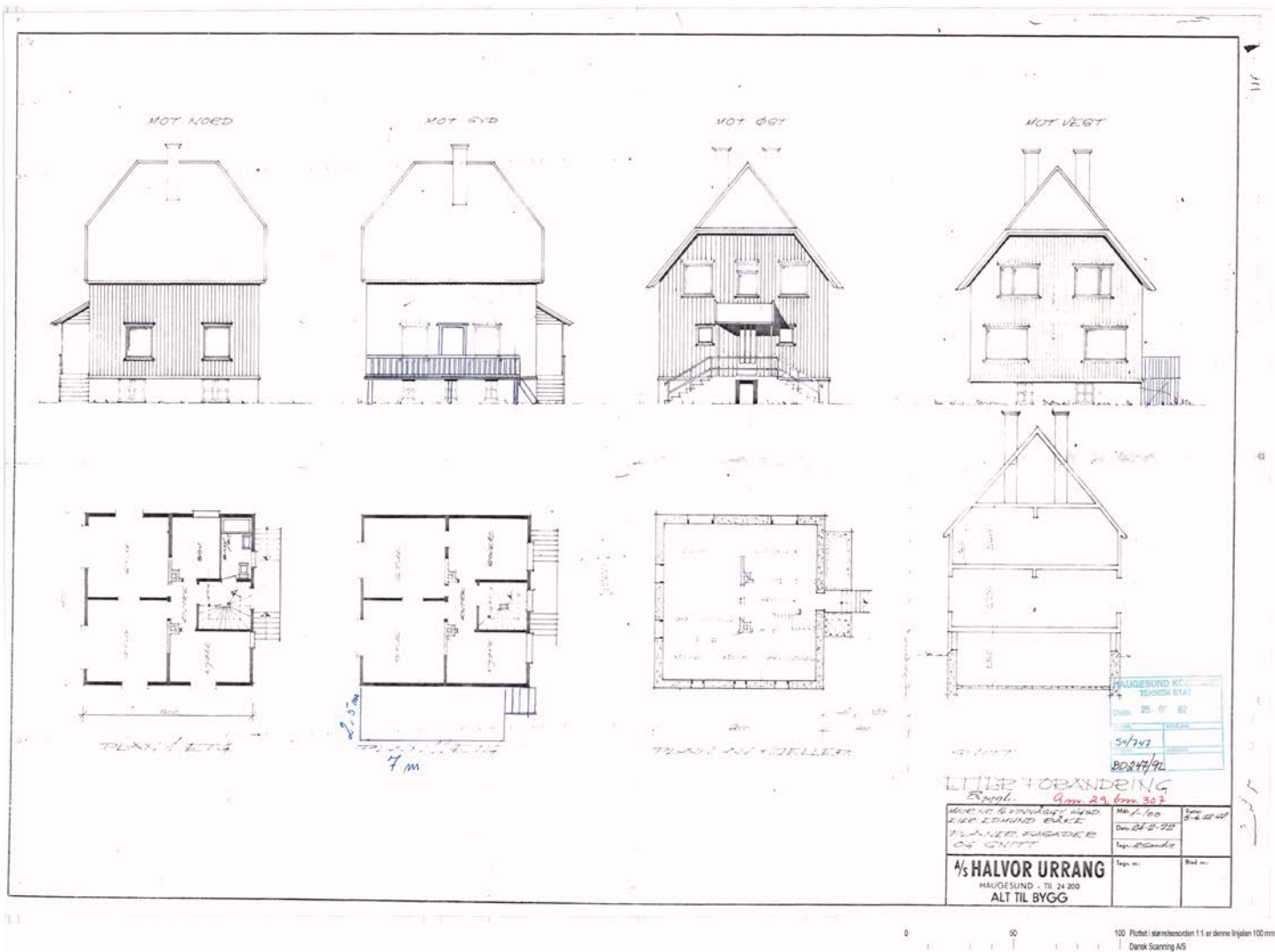


1:100



0 50 100 Ploet i størrelsesorden 1:1 er denne tegning 100 mm.
Dansk Scanning AS





RABLA AS
Bleikmyrvegen 9
4276 VEAVÅGEN

Dokumentnummer:	Deres referanse:	Saksbehandler:	Dato:
24/18277-4	eb2ee0f1-2be6-4dd0-a640-55704a355dca	Kristin Nygaard Horn	28.11.2024

Vedtak om rammetillatelse - Tilbygg terrasse, ny garasje, ny adkomst og fasadeendring - gnr. 29 bnr. 307 - Finnåsgata 16

Adresse Finnåsgata 16	Gårdsnr. 29 Bruksnr. 307 Festenr. Seksjonsnr.
Ansvarlig søker RABLA AS Bleikmyrvegen 9 4276 VEAVÅGEN	Tiltakshaver Saadi Ghaderi Finnåsgata 16 5519 HAUGESUND
Type tiltak/bygning Tilbygg, Nytt bygg - Under 70 m2 - ikke boligformål, Fasadeendring/enebolig	

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra reguleringsplanen er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Tilbygg – terrasse
- Garasje
- Fasadeendringer

Vilkår

Tiltaket kan ikke settes i gang før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse.

Rammetillatelsen omfatter kun fasadeendringer som vist på mottatte fasadetegninger, ikke mulige takutspring.

Tillatelsen innebærer ikke godkjente oppholdsrom i kjeller eller på loft.

Søknad og saksopplysninger

Det søkes om å oppføre en terrasse på 26,8 m² på baksiden av huset mot vest. Terrassen skal ha direkte atkomst fra stuen og vil skape en flyt mellom innvendig og utvendig oppholdsareal. Den nye terrassen vil harmonere med husets arkitektoniske uttrykk og gi beboerne et funksjonelt og attraktivt uteområde.

Det skal gjøres flere endringer i planløsningen i boligen. Badet får en ny plassering i 1. etasje. Det skal også etableres et bad i 2. etasje. Trapp ned til kjeller skal fjernes.

Det søkes videre om å oppføre en ny frittliggende garasje på 40 m². Garasjen vil ha plass til en bil samt lagringsplass. Det skal også etableres en parkeringsplass på terreng for å oppfylle parkeringskravet i kommuneplanen.

Det søkes om fasadeendringer av eksisterende enebolig for å sikre en enhetlig og oppdatert estetikk. Dette inkluderer ny kledning, maling, justering av vinduer og dører i tråd med ny planløsning for bedre funksjonalitet og estetisk sammenheng. Det inkluderer også en oppgradering av taket, inkludert mulige justeringer av takutspring. Det skal settes inn to vinduer i taket mot sørvest.

Det skal anlegges en ny atkomstvei for å forbedre tilgjengeligheten til eiendommen. Vedtak er godkjent og fattet av Teknisk enhet, avdeling for veg, park og verksted.

Ifølge søknadspapirer og plantegninger innebærer ikke søknaden innredning av kjeller eller loft.

Adresse Finnåsgata 16	Gårdsnr. 29 Bruksnr. 307
Eksisterende bebygd areal (BYA)	66 m ²
Nytt bebygd areal (BYA) terrasse	26,8 m ²
Parkering	18 m ²
Utnyttelsesgrad	23,5 %
Bruksareal (BRA) garasje	36 m ²

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon datert 22. august og 7. oktober 2024.

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan
- Planformål: bolig
- Grad av utnytting: 1/6 + garasje på 40 m²
- Kommuneplanens krav til uteoppholdsareal er oppfylt

Avstander og plassering

- Avstand til nabogrense: 1 m
- Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart og fastsatt høyde.

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl § 21-3. Det er ikke registrert merknader i saken.

Tillatelse etter annet lovverk

- Avkjørsel er godkjent av kommunen med hjemmel i veiloven §§ 40-43.

Byggeteknisk forskrift (TEK17)

Det er ikke søkt unntak fra krav i byggeteknisk forskrift (TEK17)

Dispensasjon

- Omsøkte tiltak er i strid med regulert utnyttelsesgrad.
- Søkerens begrunnelse:

Bestemmelsen som regulerer utnyttelsesgrad har som hensikt å sikre en god bebyggelsesstruktur med tilstrekkelig lys og luft mellom byggene, samt uteoppholdsareal av tilfredsstillende størrelse og kvalitet. Dette bidrar til gode bokvaliteter for beboerne og en hensiktsmessig arealbruk.

I nyere tid har kommunens praksis vært å tillate en utnyttelsesgrad på mellom 30-40 % BYA, gitt at uteoppholdsarealet har god størrelse og kvalitet. Plassering av bygg og parkeringsløsning må samtidig sikre at bokvaliteten ivaretas. I denne saken er parkeringsbehovet dekket av en garasje med snuplass på eiendommen, og utearealet vurderes som tilstrekkelig både i størrelse og kvalitet.

Området mellom bygningene sikrer gode lys- og luft forhold. Det er ingen negative konsekvenser for naboer eller nærmiljøet da både garasje og terrasse tilpasses områdets karakter og eksisterende bygg.

Flere andre i området har fått dispensasjoner for utnyttelsesgrad basert på lignende forhold. Dette ivaretar likhet og rettferdighet for eiendomseiere i området.

Konklusjon;

Dette vurderes som en akseptabel overskridelse da hensynene bak bestemmelsen er ivaretatt og det vises til likhetsprinsippet med tidligere dispensasjoner i området. Vi ber derfor om at dispensasjon innvilges.

Vurdering av dispensasjonssøknad

Etter pbl § 19-2 (2) skal ikke dispensasjon gis:

- Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt
- Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Begge disse vilkårene må være oppfylt for at kommunen kan gi dispensasjon.

Formålet med regulert utnyttelsesgrad er å begrense bygningers volum over terreng, sikre en ensartet bebyggelse, sikre tilstrekkelig uteoppholdsareal og ivareta god avstand mellom eiendommene slik at luft og lys ivaretas.

I denne saken vil eiendommen fortsatt ha et godt egnet uteoppholdsareal i tråd med kommuneplanens krav. I tillegg vil omsøkte terrasse ikke komme nærmere naboeiendommene enn eksisterende bebyggelse på eiendommen. Således vil hensynet til luft og lys mellom eiendommene ivaretas. Vi kommer til at hensynene bak bestemmelsen i reguleringsplanen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Videre blir det en vurdering av fordeler og ulemper ved å gi dispensasjon fra reguleringsplanen. Her legges det vekt på samfunnsinteressene knyttet til å ivareta området rundt.

Ulempen ved å gi dispensasjon er å fravike bestemmelser som har blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og vedtatt av kommunens øverste organ, kommunestyret. Det skal ikke være kurant å

fravike plan. På den annen side vil tiltakene i denne saken ikke medføre noen negative konsekvenser for verken omgivelser eller naboer. Vi kan ikke se noen ulemper. Terrassen vil derimot øke kvaliteten på uteoppholdsarealet på eiendommen.

Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Haugesund kommune kommet frem til å kunne gi dispensasjon.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Tiltaket vil bli plassert på areal som i hovedsak er opparbeidet/har vært bygd på. Det er derfor ikke nødvendig å gjøre vurderinger etter §§ 8-12.

Samfunnssikkerhet

Flom, skred, rasvurdering, havstigning. Ingen konflikt.

Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivaretatt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Haugesund kommunes gebyrregulativ:

Tilbygg/terrasse og mindre fasadeendring – 5 800,-

Garasje – 4 600,-

Dispensasjon – 4 600,-

Totalt gebyr å betale	15 000,-
------------------------------	-----------------

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

Merknader

- Det er lagt til grunn at alle relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket er dekket med nødvendig ansvarsrett jf. pbl 23-3.
- Det må søkes om ferdigattest. Ingen bygning eller anlegg kan tas i bruk uten at det foreligger enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra kommunen, jf. pbl § 21.
- Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.
- Er tiltaket ikke igangsatt senest 3 år etter at tillatelsen er gitt faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom tiltaket blir innstilt i lengre tid enn 2 år, jf. pbl § 21-9.
- Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen gjelder.
- Det må utføres intern kvalitetssikring slik at tiltaket ikke er i strid med pbl eller vedtak i medhold av loven.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen, både av den opphavlige og den nye tiltakshaveren.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket innen tre uker fra du fikk dette brevet. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Byggesak og tilsyn har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 754/24.

Med hilsen

Anita Heggheim Tjøsvoll
avdelingsleder
Byggesak og tilsyn

Kristin Nygaard Horn
byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottaker:

RABLA AS	Bleikmyrvegen 9	4276	VEAVÅGEN
----------	-----------------	------	----------

Kopi til:

Saadi Ghaderi	Finnåsgata 16	5519	HAUGESUND
---------------	---------------	------	-----------

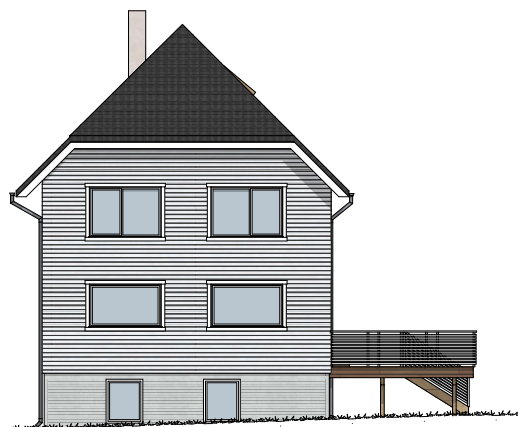
Vedlegg:

2_KART_Situasjonsplan_0_24112 Situasjonsplan 07.10.24.pdf
4_KORR_Annet_2_Finnåsgata 16 - Vedtak avkjørsel.pdf
6_TEGN_TegningNyPlan_4_24110 Planer 07.10.24.pdf
7_TEGN_TegningNyttSnitt_5_24110 Snitt 07.10.24.pdf
9_TEGN_TegningEksisterendePlan_7_oid164sid22002did18173716v1.pdf
3_TEGN_TegningNyFasade_24110 Garasje - Fasader alle 18.06.24.pdf
4_TEGN_TegningNyFasade_24110 Fasader 13.06.24.pdf
6_TEGN_TegningNyttSnitt_24110 Garasje - snitt og plan 18.06.24.pdf

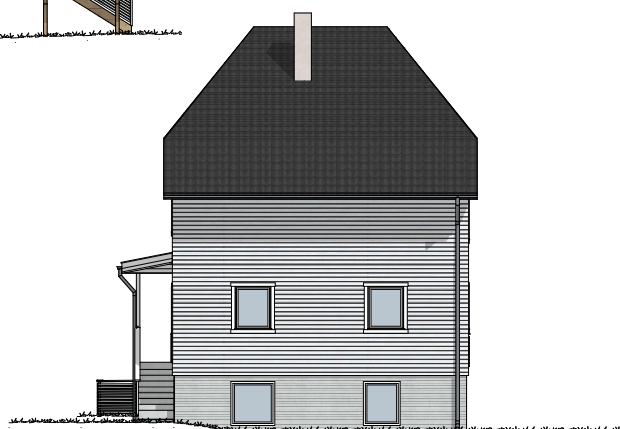
Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

Klagefrist	Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er sendt på e-post eller postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du mottok brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få lengre klagefrist. Dette må i så fall begrunnes.
Innhold i klagen	Du må opplyse om hvilket vedtak du klager på, grunnen til at du klager, hvilke endringer du ønsker, og eventuelt andre opplysninger som kan ha noe å si for vår vurdering av klagen. Klagen må være underskrevet.
Hvem sender du klagen til?	Klagen sender du på e-post til postmottak@haugesund.kommune.no eller i brev til Haugesund kommune, Byggesak og tilsyn, Postboks 2160, 5504 HAUGESUND. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
Klageinstans	Statsforvalteren er klageinstans i noen saker, og kommunens klageutvalg, er klageinstans i andre saker. Dersom saken går til en klageinstans, vil du få konkret beskjed om hvilken instans det er.
Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning	Med noen unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finner du i §§ 18 og 19 i forvaltningsloven. Har du behov for veiledning, ta kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.
Kostnadene med klagesaken	Hvis vedtaket blir endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket større kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, f.eks. til advokathjelp. Hvis det trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekning av saksomkostninger må fremmes innen tre uker etter at det nye vedtaket ble gjort kjent for deg.
Klage til sivilombudsmannen	Hvis du mener at du er urettferdig behandlet av den offentlige forvaltningen, kan du sende inn en klage til Sivilombudsmannen. Sivilombudsmannen kan ikke endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort feil eller noe er forsømt. Dette gjelder ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd (regjeringen). Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.



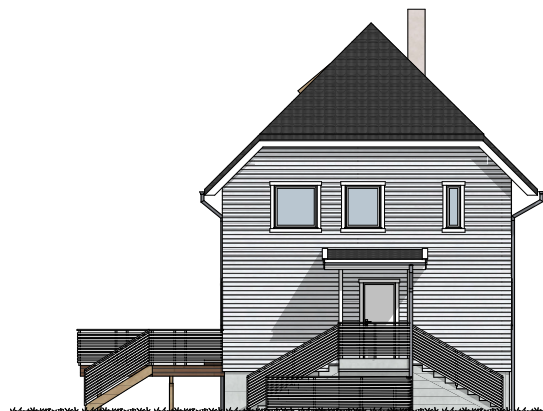
1:100 Fasade Nordvest



1:100 Fasade Nordøst

BIM med Archicad 27 MOR Filplacering: C:\Users\Rabla AS\OneDrive - rabla.no\OneDrive\Kunde\prosjekter\24110 Saadi\24110 Saadi 13.05.24.pgn

Tegningsnr. A40-1		Revisjon nr.			
Type tegning Fasade Nord og Vest					
					
Rev	Nr	Beskrivelse	Date	Sign	Kont
Lokalitet:					
					
 RABLA DIN TEGNING OG SØKNAD					
Fase Fase					
Tilbehør Saadi				Godkjent	
Prosjekt Bruksendring Finnåsgaten 16 5519 Haugesund				Kontroll prosjekt	
				Sign. Kontroll	
Filenavn 24110 Saadi 13.05.24.pgn					
Dato Dato oppr. 1:100					
Målestokk 1:100					
Gitt til/Fra...				Kontroll utførende	
29/307				Sign. Kontroll	
Prosjekt nr. 24110		Tegningsnr. A40-1		Prosjekt nr. for prosjektrendelenev.	
Type tegning Fasade Nord og Vest					



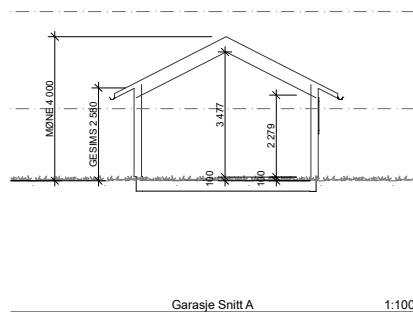
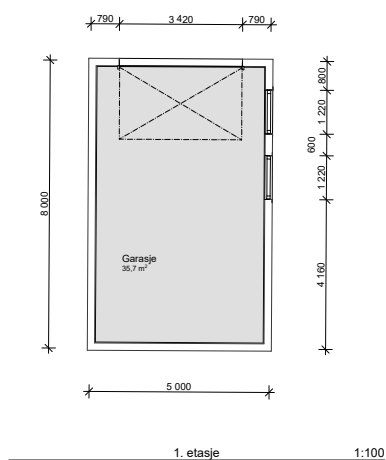
1:100 Fasade Sydøst



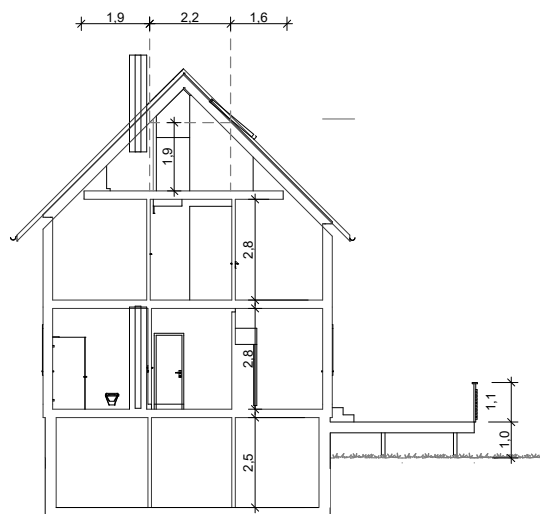
1:100 Fasade Sydvest

BIM med Archicad 27 MOR Filplussering C:\Users\Rabla AS\OneDrive - rabla.no\OneDrive\Kunde\prosjekter\24110 Saadi\24110 Saadi 13.08.24.gn

Tegningsnr. A40-2		Revisjon nr.			
Type tegning Fasade Sør og Øst					
Rev	nr	Beskrivelse	Date	Sign	Kont
Lokalitet:					
RABLA DIN TEGNING OG SØKNAD					
Fase Fase					
Tilbehør Saadi Prosjekt Bruksendring Finnåsgaten 16 5519 Haugesund Godkjent Kontroll prosjekt Sign. Kontroll Finnåsgaten 16 24110 Saadi 13.08.24.gn Dato oppr. Målestokk 1:100 Kontroll utførende Sign. Kontroll Dato 29/307 Prosjekt nr. 24110 Tegningsnr. A40-2 Type tegning Fasade Sør og Øst					



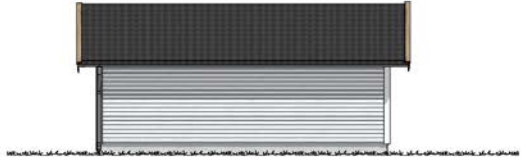
Tegningsnr.: Garasje						Revisjon nr.:											
Type tegning: Snitt A og Plan																	
																	
Rev.	Nr	Beskrivelse				Dato		Sign	Kont								
Lokalisering																	
																	
																	
Fase Fase																	
Tiltakshaver Saadi																	
Prosjekt Bruksendring Finnåsgaten 16 5519 Haugesund																	
Givt/brev/festelse... 29/07						Godkjent											
Prosjektnr.: 24110						Kontroll prosjekt											
						Sign..						Kontroll					
						Filnavn 24110_Saad 17.06.24											
						Dato 18.06.24											
Type tegning: Garasje						Målestokk 1:100											
						Kontroll utførelse						Sign..					
Prosjektet, for prosjekterende/lev.																	
Type tegning: Snitt A og Plan																	



Tegningsnr. Bolig		Revisjon nr.																																																																																																					
Type tegning Snitt A																																																																																																							
																																																																																																							
<table border="1"> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </table>																																																																																																							
Rev	nr	Beskrivelse	Date	Sign	Kont																																																																																																		
Lokalitet:																																																																																																							
																																																																																																							
 RABLA DIN TEGNING OG SØKNAD																																																																																																							
Fase Fase																																																																																																							
<table border="1"> <tr> <td colspan="2">Tilbehør</td> <td colspan="2">Godkjent</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Saadi</td> <td colspan="2">Kontroll prosjekt</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Prosjekt</td> <td colspan="2">Sign. Kontroll</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Bruksendring</td> <td colspan="2">Finnvæn</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Finnåsgaten 16</td> <td colspan="2">24110 Saadi 06.10.24 p.k.</td> </tr> <tr> <td colspan="2">5519 Haugesund</td> <td colspan="2">Dato</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">07.10.24</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">Målestokk</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">1:100</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">Kontroll utførende</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Giv. filer / Feilene...</td> <td colspan="2">Sign. Kontroll</td> </tr> <tr> <td colspan="2">29/307</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Prosjekt nr.:</td> <td colspan="2">Tegningsnr.:</td> </tr> <tr> <td colspan="2">24110</td> <td colspan="2">Bolig</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Type tegning:</td> <td colspan="2">Prosjekt nr. for</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Snitt A</td> <td colspan="2">prosjektarendelev.</td> </tr> </table>						Tilbehør		Godkjent		Saadi		Kontroll prosjekt		Prosjekt		Sign. Kontroll		Bruksendring		Finnvæn		Finnåsgaten 16		24110 Saadi 06.10.24 p.k.		5519 Haugesund		Dato				07.10.24				Målestokk				1:100				Kontroll utførende		Giv. filer / Feilene...		Sign. Kontroll		29/307				Prosjekt nr.:		Tegningsnr.:		24110		Bolig		Type tegning:		Prosjekt nr. for		Snitt A		prosjektarendelev.																																			
Tilbehør		Godkjent																																																																																																					
Saadi		Kontroll prosjekt																																																																																																					
Prosjekt		Sign. Kontroll																																																																																																					
Bruksendring		Finnvæn																																																																																																					
Finnåsgaten 16		24110 Saadi 06.10.24 p.k.																																																																																																					
5519 Haugesund		Dato																																																																																																					
		07.10.24																																																																																																					
		Målestokk																																																																																																					
		1:100																																																																																																					
		Kontroll utførende																																																																																																					
Giv. filer / Feilene...		Sign. Kontroll																																																																																																					
29/307																																																																																																							
Prosjekt nr.:		Tegningsnr.:																																																																																																					
24110		Bolig																																																																																																					
Type tegning:		Prosjekt nr. for																																																																																																					
Snitt A		prosjektarendelev.																																																																																																					



Fasade Nordest 1:100



Fasade Nordvest 1:100



Fasade Sydøst 1:100



Fasade Sydvest 1:100

Tegningens:
Garasje

Risikoprojekt nr.:

Type tegning:
Fasade Alle



Rev	Dr	Beskrivelse	Dato	Sign.	Avst.

Utskriftsskala:


**RABLA**
DIN TEGNING
OG SØKNAD

Fase:
Fase

Tilskjønner:
Saadi

Prosjekt:
**Bruksendring
Finnåsgaten 16
5519 Haugesund**

Gjeldstid:
29/307

Prosjekt nr.:
24110

Tegningens:
Garasje

Type tegning:
Fasade Alle

Kontroll prosjekt:
Sign. Kontroll

Forsatt:
24110 Saadi 17.06.24 jns

Dato:
18.06.24

Målestokk:
1:100

Kontroll utførende:
Sign. Kontroll

Prosjekt nr. for
prosjektbeholdning:

88 med bruksteg 27 NOR - Eplan/tegn 17.06.24 Saadi 17.06.24 jns



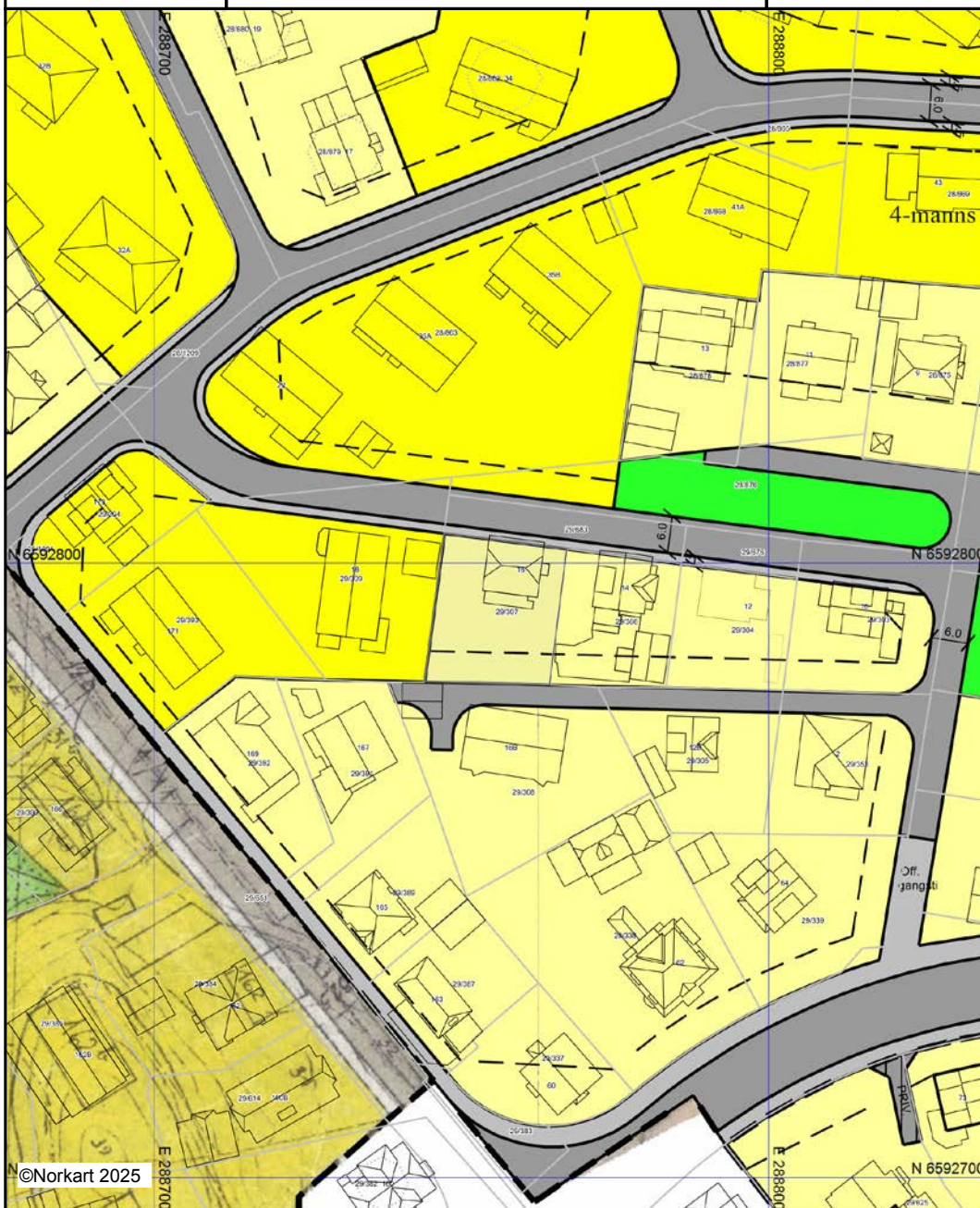
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 29/307
Adresse: Finnåsgata 16
Utskriftsdato: 07.07.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Område for forretning
	Offentlige trafikkområder
	Kjøreveg
	Gate med fortau
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Friområder
	Privat veg

Reguleringsplan PBL 2008

	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Veg
	Fortau
	Gatetun
	Sykkelveg/-felt
	Annen veggrunn - grøntareal

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Målelinje/Avstandslinje
	Stenging av avkjørsel
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift plantilbehør



Haugesund kommune

Grunnkart

Eiendom: 29/307
Adresse: Finnåsgata 16
Dato: 07.07.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon

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

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

-  Godkj. Bygningsending

VEG

-  Annet vegareal
-  Avgrensning mot annet vegareal
-  Midtdeler/Trafikkøy
-  Vegdekkekant
-  Gangfeltavgrensning

Høydeinformasjon

-  Høydekurve 5m
-  Høydekurve 1m
-  Forsenkningkurve 1m

Ledningsnett

-  Mast
-  Sluk
-  Kumlokk

Bygninger

-  Bygningsdelelinje
-  Grunnmur
-  Taksprang Bunn
-  Bygning - Boligbygg
-  Bygning - Andre bygg
-  Annen bygning
-  Takplatå
-  Takriss
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje
-  Bygningsavgrensning på tiltak

Adresser

- Ahr** Adressepunkt tekst
- Gateadresse

Stedsnavn og andre tekster

- Ahr** Fritekst

Vann og avløp

-  Avløp felles
-  Overvannsledning
-  Vannledning
-  Brannkum
-  Grenpunkt
-  Kum
-  Kran
-  Lufteventil
-  Påkoblingspunkt
-  Sluk
-  Stengeventil
-  Trasepunktledning

Dagb. nr. 2517/1974
Haugesund byfogdembode

E R K L Æ R I N G

Vedr.: Finnåsgata 16.

I anledning av at Haugesund Bygningsråd i møte 26. april 1972 - sak 317/72 har meddelt midlertidig dispensasjon i henhold til lovens § 8, erklærer herved undertegnede for seg og senere eiere av Finnåsgata 16 å være forpliktet til å fjerne tilbygget når bygningsrådet måtte forlange det, uten utgifter for kommunen.

Haugesund, den 9/7 1974.

Symone Ourevik Rake
Eier - skjøteinnhaver.

Til vitterlighet:

Nabolagsprofil

Finnåsgata 16 - Nabolaget Rågan/Tolgetjørn - vurdert av 15 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Studenter



Offentlig transport

Hordaplass	3 min	0.2 km
Linje 202, 208, 240, 245		
Haugesund Karmøy	20 min	
Bergen Flesland	96.6 km	

Skoler

Solvang skole (1-7 kl.)	11 min	0.9 km
317 elever, 14 klasser		
Hauge skole (1-10 kl.)	11 min	1 km
363 elever, 22 klasser		
Gard skole (1-7 kl.)	15 min	1.2 km
420 elever, 23 klasser		
Haraldsvang skole (8-10 kl.)	8 min	0.7 km
473 elever, 17 klasser		
HTG-U (8-10 kl.)	11 min	0.9 km
81 elever, 6 klasser		
Skeisvang videregående skole	5 min	0.4 km
590 elever, 21 klasser		
Haugesund Toppidrettsgymnas	9 min	0.8 km
300 elever, 10 klasser		



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

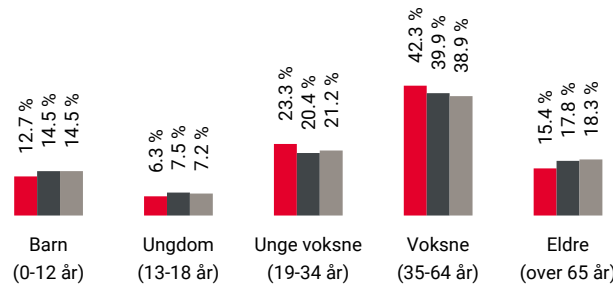
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rågan/Tolgetjørn	881	463
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skåre Fus barnehage (0-5 år)	12 min	1 km
82 barn		
Kyvikdalen barnehage (0-5 år)	12 min	1.1 km
83 barn		
Presthaug Fus barnehage (0-5 år)	12 min	1.1 km
78 barn		

Dagligvare

Rema 1000 Solvang	3 min	0.2 km
Søndagsåpent		
Kiwi Gard	9 min	0.8 km
PostNord		



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 91/100



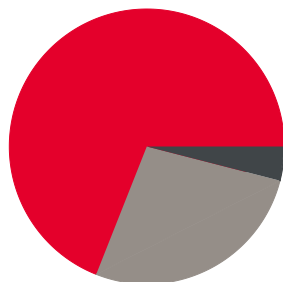
Gateparkering

Lett 86/100

Sport

	Vard klubbhus - fotballhall	4 min	
	Fotball	0.3 km	
	Haugarhuset ballbinge	4 min	
	Ballspill	0.4 km	
	Trimeriet Haugesund	2 min	
	Actic Haraldshallen	6 min	

Boligmasse

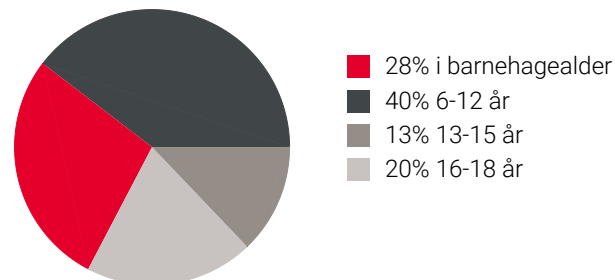


69% enebolig
4% blokk
27% annet

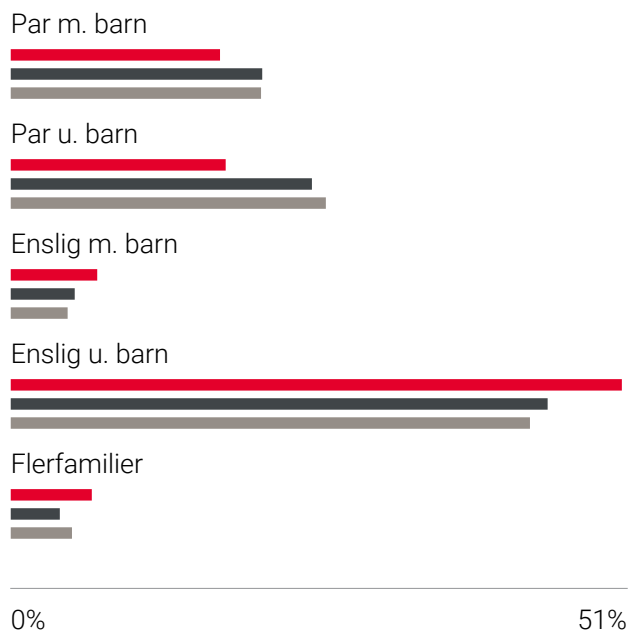
Varer/Tjenester

	Gard Senteret	14 min	
	Apotek 1 Gard Haugesund	14 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



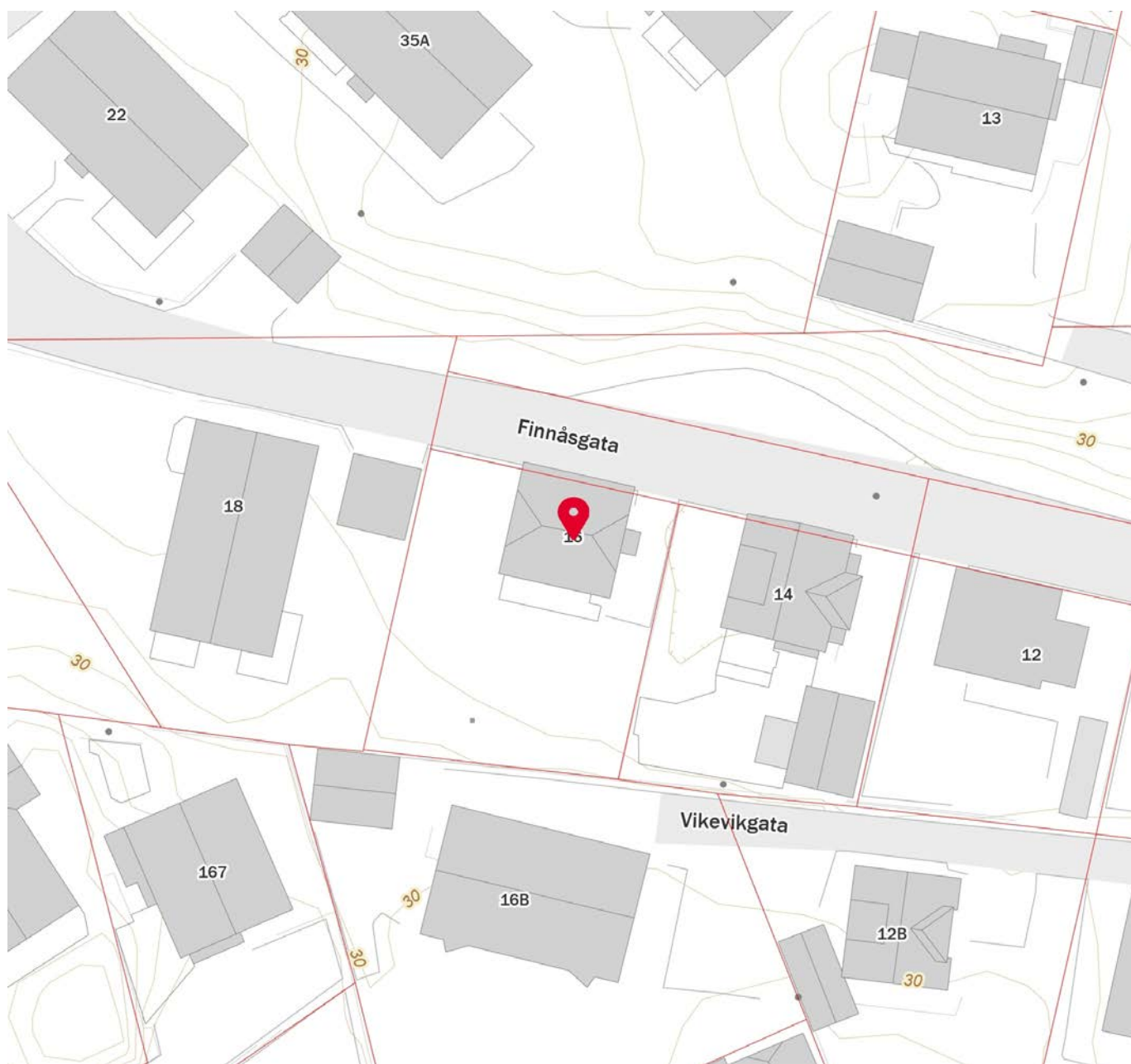
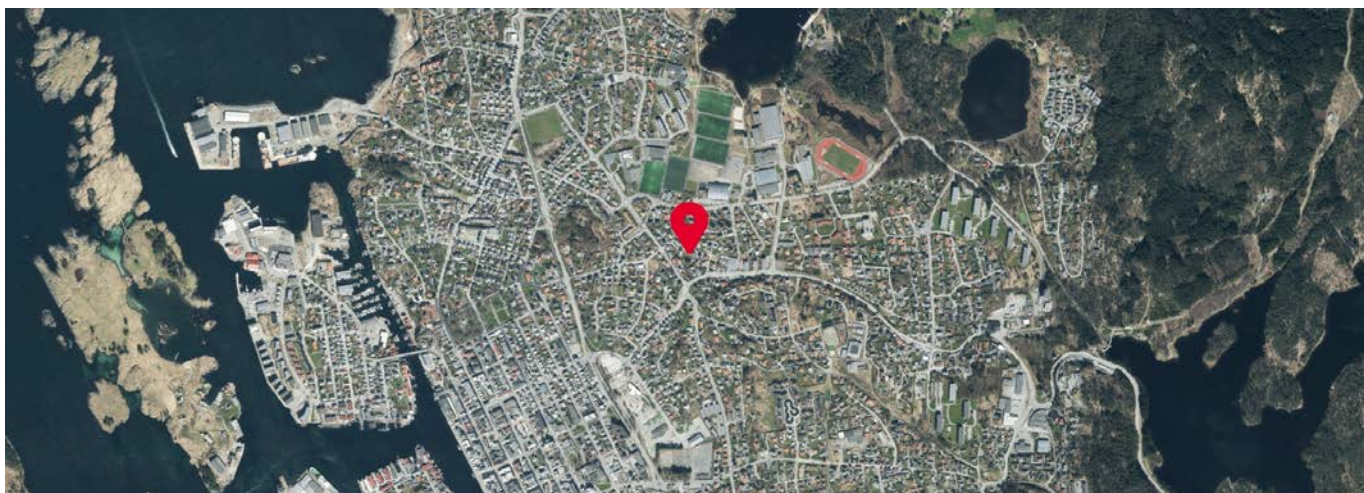
Familiesammensetning



Rågan/Tolgetjørn
Haugesund
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Finnåsgata 16
5519 HAUGESUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Hutcheson Ekrene

Oppdragsnummer:

Telefon: 978 75 360
E-post: kristoffer.h.ekrene@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre