

aktiv.

Rogalandgata 129, 5522 HAUGESUND

**Innholdsrik tomannsbolig med
trivelig uteområde/hage - Garasje
- Attraktiv og sentral beliggenhet
på Solvang**



Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler

Kristoffer Hutcheson Ekrene

Mobil 978 75 360

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

Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Haraldsgata 117, 5501 HAUGESUND

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 390 000,-
Omkostn.: Kr 111 100,-
Total ink omk.: Kr 4 501 100,-
Selger: Farhan Letifi

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1949
BRA-i/BRA Total 184/199 kvm
Tomtstr.: 673.5 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 30, bnr. 708
Oppdragsnr.: 1509240020

Innholdsrik tomannsbolig med trivelig uteområde/hage - Garasje - Attraktiv og sentral beliggenhet på

Velkommen til Rogalandgata 129 - presentert av eiendomsmegler Kristoffer Hutcheson Ekrene v/ Aktiv Eiendomsmegling! En innholdsrik tomannsbolig (hel) på attraktive Solvang.

Horisontaldelt tomannsbolig innredet over tre etasjer, med to godkjente boenheter og mulighet for utleie. Romslig tomt med trivelig hage, stor terrasse og garasje. Sentral beliggenhet like utenfor sentrumskjernen, med kort avstand til skoler, barnehager, dagligvarebutikker, idrettsanlegg etc. Få minutters gange inn til Haugesund sentrum!

Velkommen til visning!



Innhold

| | |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Plantegning | 44 |
| Tilstandsrapport | 46 |
| Egenerklæring | 69 |
| Nabolagsprofil | 74 |
| Budskjema | 106 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 184 m²

BRA - e: 15 m²

BRA totalt: 199 m²

TBA: 26 m²

Tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 66 m² Entré/gang, toalettrom, baderom, rom innredet som vaskerom, kjøkken, soverom, stue og rom innredet som soverom.

1. etasje

BRA-i: 84 m² Entré/hall m/opplegg for vaskemaskin, baderom, kjøkken, soverom og stue m/utgang til terrasse.

2. etasje

BRA-i: 34 m² Rom innredet som baderom, rom innredet som loftstue og to soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

26 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Større frittliggende terrasse øst for boligen kommer i tillegg til beskrevet TBA.

Interesserte må anta branncelleinndeling og brannsikkerheten forøvrig i bygningen fraviker dagens krav, samt krav til oppgradert sikkerhetsnivå til byggeforskrift av 1985 eller nyere inntil det foreligger dokumentasjon som tilsier noe annet.

Det er funnet en mulig rømningsvei fra 2. etg / loft på ett av to soverom. Åpning i vindu blir målt til ca. 0.47 m og fraviker minste kravet på 0.5 m. Videre går rømningsveien delvis over tak, slik det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

673.5 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er hovedsakelig opparbeidet med plen, beplanting, terrasse og gjerde.

Deler av terrassen (inkl. levegg) er bygget helt i tomtegrense. Videre er garasjen bygget vegg i vegg med nabogarasjen.

Eiendommen har mindre nøyaktige grenser, og avvik ved oppmåling kan forekomme. Arealet er hentet fra eiendomskart mottatt fra Haugesund kommune. Før en eventuell søknad om utvidelse av boligen eller byggesøknad om uthus, boder, garasje etc., kan man måtte kartlegge grensene. Kostnad ved oppmåling tilkommer.

Beliggenhet

Sentral beliggenhet like utenfor sentrumskjernen, på attraktive Solvang. Fra eiendommen er det kort avstand til skoler, barnehager, dagligvarebutikker, idrettsanlegg etc. Få minutters gange inn til sentrum med en rekke restauranter, cafeer, shoppingmuligheter, samt en rekke kulturtilbud. Forøvrig kort avstand til Flotmyr bussterminal.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligen ligger i et område hovedsakelig bestående av boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Odd Schive Kiperberg

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fra tilstandsrapport:

Bygningen er oppført i grunnmur av ukjent mur. Pusset i nyere tid. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Saltak i ukjent konstruksjon. Ingen tilkomst. Mindre pulttak over antatt tilbygget spisestue. Også gjenbygget. Taket er tekket med takstein av betong. Det er ukjent tekking over tilbygget del i sør (dekket av snø).

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av faglært.

En kompis faglært gjøre jobben

Vennetjeneste

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja.

Husker ikke, kan spørre han.

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

Ja

Nytt tak i 2017

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Fagmann gjør jobben.

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

Ja

Leilighet

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Tomannsbolig

Selger har takket ja til å tegne boligselgerforsikring.

Innhold

Boligen er innredet over tre etasjer, og inneholder:

1. etasje:

Entré/hall m/opplegg for vaskemaskin, badерom, kjøkken, soverom og stue m/utgang til terrasse.

Loft:

Rom innredet som badерom, rom innredet som loftstue og to soverom.

Underetasje:

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

Garasje.

Standard

1. etasje:

Romslig stue med gode innredningsmuligheter. Gjennomgående lyse, lette farger. Store vindusflater som gir rikelig med lysinnslipp. Spisestue med stor skyvedørsgarderobe og varmepumpe. Utgang til stor, solrik terrasse.

Lys kjøkkeninnredning med fliser over benkeplaten. Rikelig med skap- og benkeplass.

Stort hovedsoverom innredet med garderobeskap.

Pent, flislagt badерom som har varmekabler i gulv. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, seksjon med servant og dusj. Downlights i tak.

Entré/hall m/opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvannsbereder.

Loft:

Rom innredet som loftstue (ikke godkjent - se pkt. ferdigattest).

To soverom av god størrelse.

Rom innredet som badерom (ikke godkjent - se pkt. ferdigattest). Flislagt rom som har varmekabler i gulv. Toalett, seksjon med servant og dusj med glassbyggerstein.

Underetasje:

Underetasjen holder en enkel standard, med separat kjøkken og romslig stue med store vindusflater. Både vaskerom (ikke godkjent - se pkt. ferdigattest) og badерom må oppgraderes iht. tilstandsrapport. Soverom av god størrelse. Rom innredet som soverom (ikke godkjent - se pkt. ferdigattest).

Overflater:

Boligen er hovedsakelig innredet med laminat på gulv, samt malte vegger og 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:

- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rom Under Terreng: Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Sluk, membran og tettesjikt bad 1. etasje: Det foreligger ingen dokumentasjon på benyttet produkter som tettesjikt og type sluk mm. Det er heller ikke fremvist FDV-dokumentasjon.
- Sanitærutstyr og innredning bad 1. etasje: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Ventilasjon bad 1. etasje: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Overflater gulv bad loft: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Bom/løs/svikt i underlag på flis på gulv mot øst, nærmest dusjområdet.
- Sluk, membran og tettesjikt bad loft: Det foreligger ingen dokumentasjon på benyttet produkter som tettesjikt og type sluk mm. Det er heller ikke fremvist FDV-dokumentasjon.
- Ventilasjon bad loft: Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Tilliggende konstruksjoner våtrom bad underetasje: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Overflater og innredning kjøkken 1. etasje: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Det observeres noe sverting av material under vask.
- Overflater og innredning kjøkken underetasje: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på

kjøkkenet ut ifra alder.

- Overflater og konstruksjon toalettrom underetasje: Det er påvist skader på innredning. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Elektrisk anlegg.
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Forstøtningsmurer: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Forhold som har fått TG3:

- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 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.
- Bad underetasje: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Vaskerom underetasje: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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.

Parkering

Parkering i garasje, samt i offentlig gate etter gjeldene bestemmelser.

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.

Underetasjen er pt utleid for kr 8 000,-. Kjøper overtar nåværende utleieforhold med mindre annet spesifiseres ved budgivning.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe i spisestue. Varmekabler i gulv på baderom i 1. etasje. samt på rom innredet som baderom på loft.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 390 000

Kommunale avgifter

Kr 24 249

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Herav:

Avløp: Kr. 7 847,-

Eiendomsskatt: Kr. 2 642,-

Vann: Kr. 6 426,-

Renovasjon (HIM 2025): Kr. 3 667,- x 2 = Kr. 7 334,-

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

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

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 lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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 30, bruksnummer 708 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:

09.06.1949 - Dokumentnr: 681 - Opprettelse av matrikkelenheten
EIENDOMMEN OVERFØRT FRA ANNEN KOMMUNE

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg - tomannsbolig, datert 19.11.1957.

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

Det er registrert avvik fra bygningstegninger mottatt fra kommunen og faktisk bruk:

Underetasje:

Ett av soverommene i kjeller er byggemeldt som div. boder/vaskerom. Videre er rom innredet som vaskerom byggemeldt som trappeløp/ved-rom (trappeløpet er fjernet). Rommene er ikke bruksendret hos kommunen og tilfredstilles ikke kravene til rom for varig opphold. 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. Kott ikke tegnet inn

1. etasje:

Soverom og spisestue er byttet om (allerede byggemeldt til rom for varig opphold). Videre er det gjort endringer ift. fjerning av vegger (åpen løsning).

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tilbygg (deler av spisestue - opprinnelig byggemeldt som terrasse), og tiltaket er ikke byggemeldt/

godkjent hos kommunen. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det samme gjelder utvidelse av terrassen.

Loft:

Rom innredet som loftstue og rom innredet som baderom er byggemeldt som kott og tørkerom. Rommene er ikke bruksendret hos kommunen og tilfredstilles ikke kravene til rom for varig opphold. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for garasje/gjerde/mur, men tiltaket er byggemeldt/godkjent hos kommunen - datert 1953. Dog. er garasjen utformet noe annerledes enn hva som fremkommer av bygningstegningene.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.11.1957.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, samt 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.

Deler av tomten er regulert til gangvei (51 m²) og offentlig trafikkområde (66 m²).

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen 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 tinglysning 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. 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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

109 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

111 100 (Omkostninger totalt)
126 200 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
129 000 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 501 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 516 200 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 519 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 111 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag for gjennomføring av salgsoppdraget: 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. 6 900,- Oppgjørshonorar

Kr. 2 000,- Søk eiendomsregister og elektronisk signering

Kr. 15 400,- Tilretteleggingsgeb

Kr. 3 000,- Visninger/overtakelse (max 2 stk.)

Kr. 260,- Grunnbok/heftelse pr stk

Kr. 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 100 005,- 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.

Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kristoffer Hutcheson Ekrene

Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler

kristoffer.h.ekrene@aktiv.no

Tlf: 978 75 360

Ansvarlig megler

Kristoffer Hutcheson Ekrene

Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler

kristoffer.h.ekrene@aktiv.no

Tlf: 978 75 360

Aktiv Haugesund AS, Haraldsgata 117

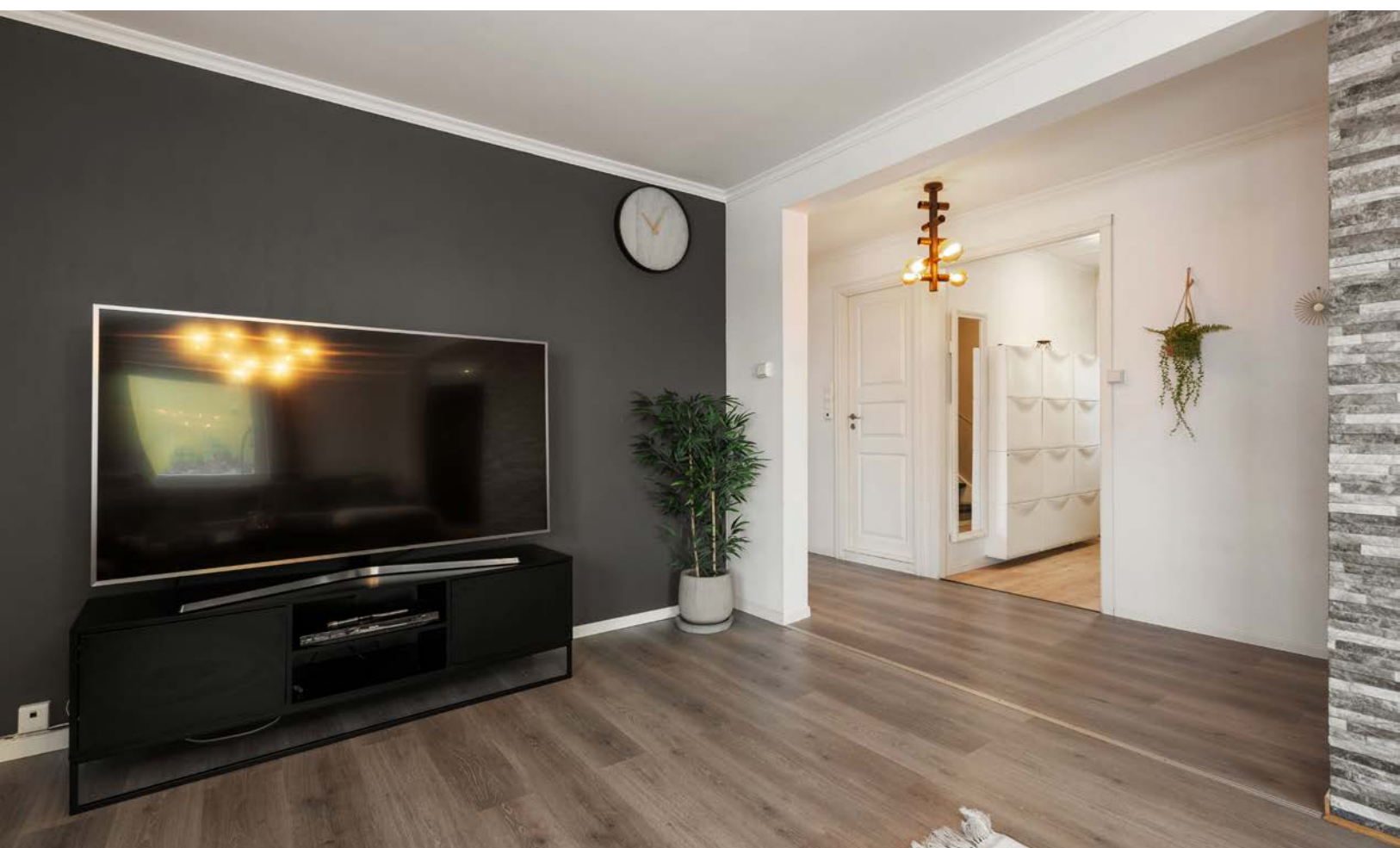
5527 Haugesund

Salgsoppgavedato

16.01.2025







































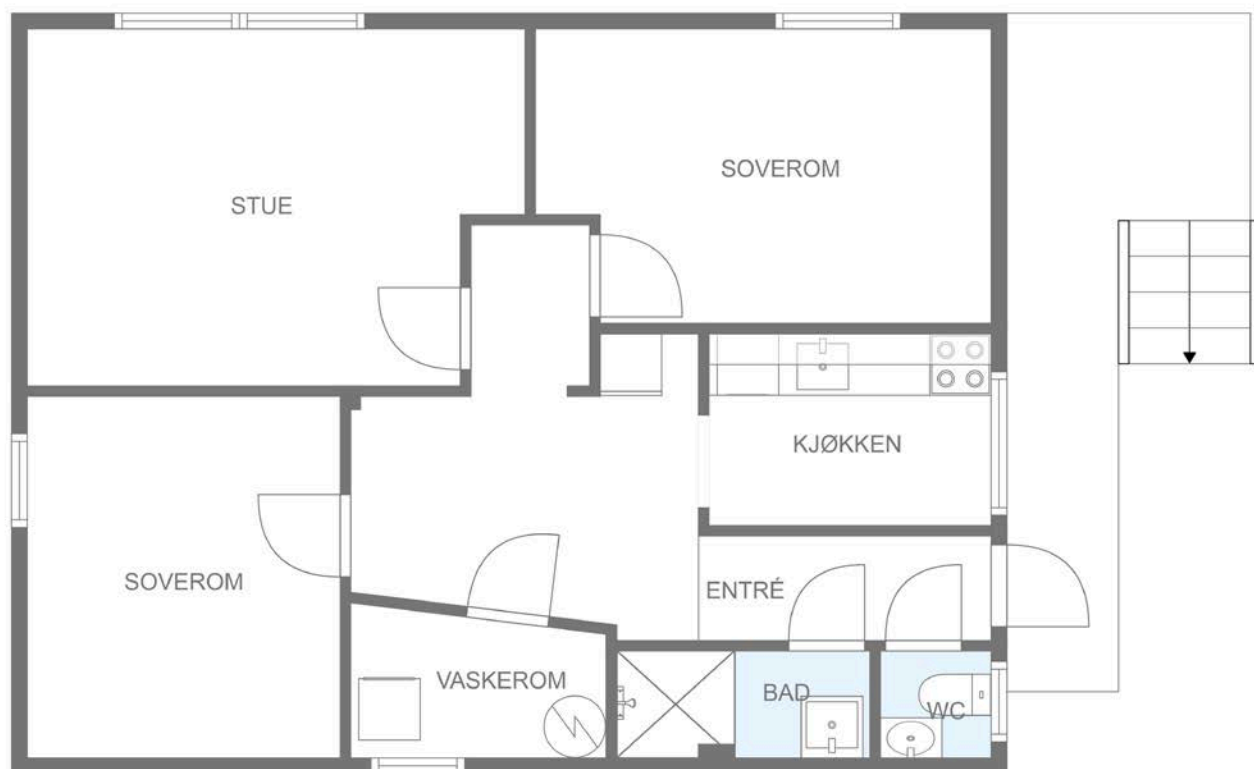








Plantegning



VESTBRIS

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



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

Plantegning

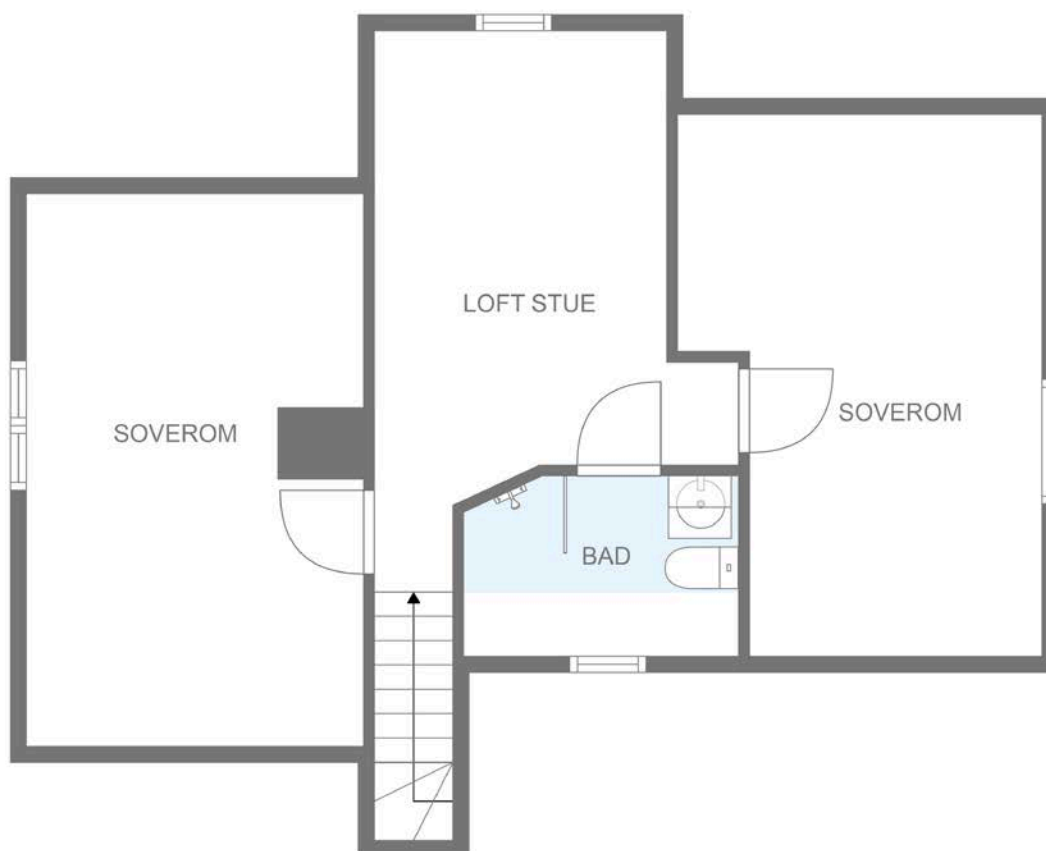


Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.



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

Plantegning



VESTBRIS

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



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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Rogalandgata 129, 5522 HAUGESUND HAUGESUND kommune

gnr. 30, bnr. 708

Sum areal alle bygg: BRA: 199 m² BRA-i: 184 m²



Befaringsdato: 06.01.2025

Rapportdato: 13.01.2025

Oppdragsnr.: 20763-3023

Referansenummer: ZS4064

Autorisert foretak: Schive Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Odd Schive Kiperberg

Vår ref:



Medlem av
NITO



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Schive Takst

Schive Takst er lokalisert i Haugesund og leverer primært tjenester på Haugalandet, Sunnhordaland, Hardanger og Ryfylke.

Tilstandsrapporter av boliger og hytter utgjør hovedtyngden av leverte tjenester, men vi kan også være behjelpelig med verdisetting, reklamasjonsrapporter, overtakelseforretning og generell rådgivning.

Våre kunder er privatpersoner, advokater, eiendomsmeglere, sameier, borettslag og firma.

Schive Takst er registrert som ekspert hos Enova og tilbyr energimerking av næringsbygg mm. www.Takst2.com

Rapportansvarlig



Odd Schive Kiperberg
Uavhengig Takstingeniør
schive@takst2.com
476 39 549



ENERGIMERKING
BYGG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

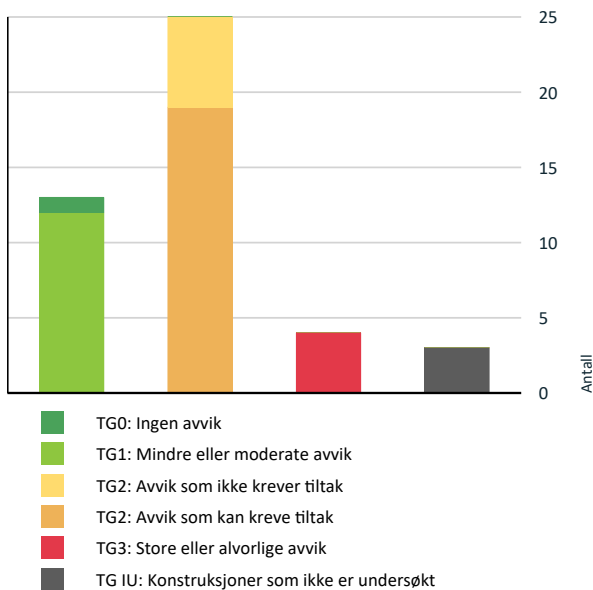
Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

At det ikke er fremvist tegninger ved befaring, betyr ikke at tegninger ikke eksisterer. Evt. godkjente tegninger blir normalt vedlagt salgsprospektet av eiendomsmegler.

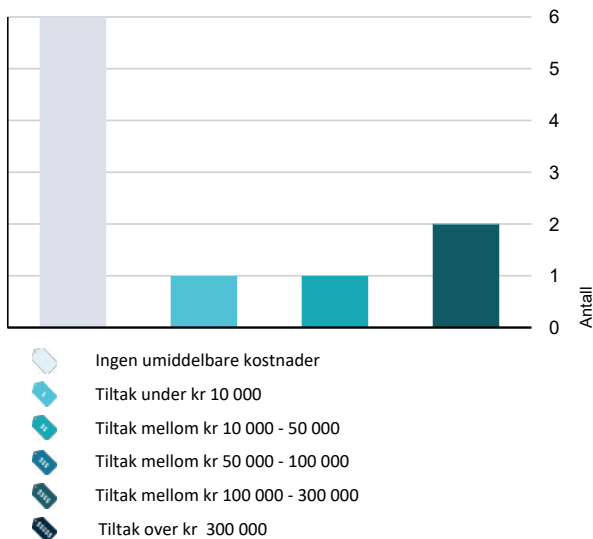
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell** [Gå til side](#)










TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje 2 / loft > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje 2 / loft > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

| | |
|--|-----------------------------|
|  Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |
|  Tekniske installasjoner > Avløpsrør | Gå til side |
|  Tekniske installasjoner > Varmtvannstank | Gå til side |
|  Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg | Gå til side |
|  Tomteforhold > Fuksikring og drenering | Gå til side |
|  Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter | Gå til side |
|  Tomteforhold > Forstøtningsmurer | Gå til side |
|  Tomteforhold > Terrengforhold | Gå til side |
|  Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger | Gå til side |
|  AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK | |
|  Utvendig > Veggkonstruksjon | Gå til side |
|  Utvendig > Vinduer | Gå til side |
|  Innvendig > Innvendige trapper | Gå til side |
|  Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
|  Våtrom > Etasje 1 > Bad > Ventilasjon | Gå til side |
|  Våtrom > Etasje 2 / loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1949

Kommentar
År for etablering iht. opplysninger ved kjøp. Byggeåret er usikkert.

Standard

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

Vedlikehold

Bygningselementer som ikke er skiftet har passert forventet levetid. Selv bygningsdeler som er skiftet kan nærme seg, eller ha passert forventet levetid.

Alder og tilstand på noen bygningsdeler tilsier at vedlikehold og fornying må påregnes.

UTVENDIG

1 TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takstein av betong. Det er ukjent tekking over tilbygget del i sør (dekket av snø). Tekkingen er besikket fra bakkeplan og ved lett bruk av drone uten å påvise vesentlige feil som manglende tekking eller større skader. Det foreligger ingen dokumentasjon av tekking og det er således ikke utført noen nærmere vurdering om taket har tilstrekkelig helning etc. Undertak antas generelt å vare like lenge som primærtekking, uten nærmere undersøkelser. Undertak og lekter er ikke besikket.

Eier opplyser tekking inkl. undertak ble skiftet i 2017, samt det ble gjort noe utskifting / forsterkning der hvor det var nødvendig.

Eier opplyser arbeidet ble utført av firma, men har ikke faktura, firmanavn eller annen dokumentasjon for hånden. Normal levetid for takstein i betong er ca. 30 - 60 år.

Det må gjøres nærmere undersøkelser av tekking over tilbygget del.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



1 TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast. Beslag av metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Krav til snøfanger melder seg iht. gjeldene byggtknisk forskrift ved tidspunktet for omlegg av takteking, så fremt tiltaket ikke kan betraktes som rent vedlikehold (likt mot likt).

Stedvis rust på beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Manglende snøfangere kan føre til personskader, skader på husdyr, eiendom (som biler og hagemøbler) og bygningselementer som takrenner og takmaterialer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak i ukjent konstruksjon. Ingen tilkomst. Mindre pulttak over antatt tilbygget spisestue. Også gjenbygget.

Merk at det i dag kreveres tilgang til hullrom for effektiv slukking ifm. brann.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilstandsrapport

Brann i takkonstruksjoner og hulrom er ofte vanskelig å kontrollere og slokke. Utforming av tak, sjakter og hulrom, adkomst og mulighet for inspeksjon og effektiv slokking, er spesielt viktig.

Det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen og/eller behov for å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader / følgeskader.
Pga. bygningsdelens alder tas det forbehold om at bygningsdelen kan ha varierende tilstand og det anbefales nærmere undersøkelser for å avdekke reel tilstand.

TO 2 Vinduer

Boligen har stort sett nyere vinduer av tre eller plast med to eller tre-lags glass.

Det er observert 2-3 eldre vinduer som bærer preg av alderen.

Eier opplyser det ble benyttet firma, men det foreligger ingen dokumentasjon for innsettelse av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vannbord er ikke innfelt i kledning. Utenpåliggende vannbord vurderes av noen som en svakere fuktteknisk løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Fravikende innsettsdetaljer kan medføre svekket funksjonalitet som medfører trekk, manglende klimaskjerm/utetthet og/eller vanskeligheter med åpning og lukking o.l.

Som følge av fravikende innsettsdetaljer anbefales det nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 1 Dører

Ytterdører i tre

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Rekkverk er ikke klatresikkert utformet med åpninger og/eller eller horisontalt liggende lekter o.l. som kan muliggjøre klatring.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Beslag må skiftes ut/monteres.

Formåle med beslag er å beskytte mot fuktinntrengning/oppsamling og sikre tilstrekkelig lufting. Bruk av beslag forenkler/muliggjør også nødvendig vedlikehold som maling og evt. utskiftning av kledning.

Andre utvendige forhold

Interesserte må selv vurdere utvendige forhold, og sørge for at eiendommen er forsvarlig sikret etter eget ønske og behov. Terrasse i bakkant er heller ikke oppmålt eller kontrollert.

INNSENDIG

TO 1 Overflater

Boligen har overflater av normal kvalitet, helhetlig modernisert ift. byggeår

Tilgjengelige overflater vurderes generelt hele og uten vesentlig slitasje/skader. Merk alder og skeivheter også gjør noen mindre feil påregnelig. Det er observert mindre gliper mellom gulv og lister o.l. En del av moderniseringen er nok utført ved egeninnsats.

Boligen var møblert på befaring. Eier opplyser at det ikke kjennes til vesentlige skader som er skjult, men tar forbehold mot evt. mindre fukt- eller bruksmerker ettersom det ikke er gjennomført noen særskilt kontroll av overflater som er skjult.

Skruehull etter bilder, møbler og generell slitasje/bruksmerker må forventes. Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller antatt utført av trebjelkelag som normalt for byggeår.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 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 måles ca. 36 mm skeivhet gjennom hele rommet på gang/hall 2.etg.

Etter å ha påvist tilfelle av TG3 er det ikke foretatt ytterligere målinger. Flere skeivheter må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Skeivheter i etasjeskiller kan indikere konstruksjonsskader, redusere stabilitet, skape problemer med funksjonalitet (som skjeve dører/vinduer) og påvirke komforten. Det må gjøre nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken. Ytterligere skeivheter kan ikke utelukkes.

Kostnaden gjelder nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Ukjent pipe. Trolig teglsteinspipe som ikke lengre er i bruk (Det er ikke tilkøpelt ildsted).

Deler av pipen er igjen kledd, slik det må utføres nærmere undersøkelser og trolig tiltak før denne evt. tas i bruk.

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er rom under terreng med vegger som er kledd.,

Hulltaking unnlates fordi avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det er synlig fuktighet i hjørne på toalett-rom. Det måles også ca. 20 vektprosent fuktighet i tilgjengelig treverk her, samt det er synlig rust på stoppekran.

Eier bruker avfukter som gjør at forhold trolig forverres om den tas ut av bruk.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Fuktighet mellom 16 - 19.5 vektprosent vurderes som fuktig. Dette tilsvarer ca. mellom 75 % - 85 % relativ fuktighet og innebærer risiko for muggdannelser og stripet borebille (mott).

Fuktighet mellom 19.5 - 27.9 vektprosent vurderes som meget fuktig. Dette tilsvarer ca. mellom 85 % - 100 % relativ fuktighet og innebærer risiko for treødeleggende sopper, muggdannelse, stripet borebille og råteborebiller mm.

Som følge av registrert forhøyet fuktnivå anbefales det nærmere undersøkelser.

Forhøyet fuktighet gir grobunn for muggsopp, som kan forårsake astma, allergier og dårlig innneklima. Fuktighet kan også føre til skader (råte) i treverk, rust på metaller mm. samt tiltrekke seg uønsket insekter og medføre høyere varmetap.

1 TG IU Kryp Kjeller

Det er synlig ventilert ved gulv på terrengnivå som indikerer at bygningen har kryperom under kjeller/u.etg.

Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til kryp kjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

Iht. Riksantikvarens infoark 3.4.1, kryperom (1996) fremkommer følgende om kryp kjeller:

- a. Normalt antas det at minst 50 % av alle kryperom er mer eller mindre utsatt for skader, som råteskader og/eller angrep fra treskadeinsekter.
- b. De vanligste kildene til fuktighet er oppstigende fuktighet fra grunnen eller innsig av vann, samt kondensering.

Interesserte må påregne kryperommet tilhører den negative siden av statistikken inntil der foreligger undersøkelser som viser noe annet.

1 TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Eier opplyser badet ble etablert/renovert i ca. 2021.

Eier opplyser elektrisk er utført gjennom Aibel. Videre opplyser eier at rørlegger gjennom faglært vennetjeneste. Flis og membran gjennom faglært vennetjeneste.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrom krever vedlikehold og ettersyn og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet. Normal tid før utskifting av våtrom er 15 - 30 år.

ETASJE 1 > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE 1 > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.

Eier opplyser det er tilordet enkelt overløp under dusjdører for evt. lekkasjevann skal gå til sluk etter befaring.

ETASJE 1 > BAD

🕒 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Flik av mansjett synlig under klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på benyttet produkter som tettesjikt og type sluk mm.

Det er heller ikke fremvist FDV-dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke påvist unormal svekkelse, men fraværende dokumentasjon medfører økt risiko for manglende produktsamsvar mm. som kan gi redusert levetid, svekket lekkasjesikkerhet og/eller behov for generell oppgradering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 1 > BAD

🕒 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har veggmontert toalett, servant med møbel og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

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

Det er hull for synliggjøring av evt. lekkasje i sisterner, men dette er plassert høyt på boks.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

ETASJE 1 > BAD

🕒 TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 1 > BAD

🕒 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er ikke tilkomst til vegger som blir direkte belastet med bruksvann. Det blir ikke vurdert som hensiktsmessig å foreta hulltaking tilstøtende andre deler som ikke blir direkte belastet med bruksvann.

Dette pga. evt. målinger ikke vil være representative for evt. tilstand bak overflater som blir utsatt for direkte bruksvann.

ETASJE 2 / LOFT > BAD

Generell

Eier opplyser baderommet ble renoveret i ca. 2019.

Eier opplyser elektrisk arbeid er utført gjennom Aibel. Videre opplyser eier at rørlegger gjennom faglært vennetjeneste. Flis og membran gjennom faglært vennetjeneste.

Ingen dokumentasjon.

Våtrom krever vedlikehold og ettersyn og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet. Normal tid før utskifting av våtrom er 15 - 30 år.

ETASJE 2 / LOFT > BAD

🕒 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE 2 / LOFT > BAD

🕒 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 14 mm fra flis ved dør til sluk, men det er er tilnærmet flatt parti i mellom.

Mindre kalkutslag i fuger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom/løs/svikt i underlag på flis på gulv mot øst, nærmest dusjområdet.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Bom under fliser indikerer manglende underdekning av flislim og medfører generelt risiko for redusert levetid.

Aktuell løsning fraviker preaksepterte ytelser, og medfører dermed redusert lekkasjesikkerhet ift. dagens krav. Det bør gjøres nærmere undersøkelser vedr. hvor evt. lekkasjevann tar veien, og evt. montere automatisk lekkasjestopper.

ETASJE 2 / LOFT > BAD

🕒 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Mansjett synlig under klemring, men det foreligger ingen annen dokumentasjon på utførelsen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på benyttet produkter som tettesjikt og type sluk mm.

Det er heller ikke fremvist FDV-dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke påvist unormal svekkelse, men fraværende dokumentasjon medfører økt risiko for manglende produktsamsvar mm. som kan gi redusert levetid, svekket lekkasjesikkerhet og/eller behov for generell oppgradering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 2 / LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjhjørne, servant med møbel og toalett.

ETASJE 2 / LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering / vindu som kan åpnes.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

ETASJE 2 / LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking utført fra gang mot våtsone dusj. Det er tørt.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Enklere modernisert bad med fliser i nyere tid, men det er utett våtsone, vask og ukjent/manglende membran og sluk fra byggeår som har passert forventet levetid.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet må ikke forveksles med et moderne lekkasjesikkert våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er observert vannansamling på tilstøtende rom til badet/dusj, ukjent om dette kommer fra bad eller bereder som er plassert i dette rommet.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ikke observert sluk eller vannnett sjikt i rommet.

Rommet fremstår mer som en bod med vaskemaskin fremfor et våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet må ikke forveksles med et moderne lekkasjesikkert våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter.

Kjøkkenet er antatt fra før 2010 og dermed ikke krav til lekkasjestopper og komfyrvakt.

Installasjon av automatisk lekkasjestopper og/eller komfyrvakt er enkle oppgraderinger som kan vurderes. Dette vil modernisere kjøkkenet oppimot dagens krav.

Kjøkkenet er gammelt, men velholdt. Det er ikke unormalt at det kan skjule seg mindre fukt/bruksmerker på kjøkken som dette.

Ingen tiltak ansees nødvendig, men interesserte må gjøre nærmere undersøkelser før man fullstendig utelukker mindre fukt- og bruksmerker som er normalt for eldre kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det observeres noe sverting av material under vask.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det må gjøres nærmere undersøkelser.

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.

Kjøkkenet er gammelt, men velholdt. Det er ikke unormalt at det kan skjule seg mindre fukt/bruksmerker på kjøkken som dette.

Ingen tiltak ansees nødvendig, men interesserte må gjøre nærmere undersøkelser før man fullstendig utelukker mindre fukt- og bruksmerker som er normalt for eldre kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrade.
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er skade på benkeplate.

Det er svartet material under vask.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Manglende lekkasjestopper medfører økt risiko for vannskade ved lekkasje.

Manglende komfyrvakt øker risikoen for brann, personskader og materielle skader betydelig. Komfyrvakt oppdager overoppheting og kutter strømmen for å forhindre brann.

Det må gjøres nærmere undersøkelser.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom og vask.

Automatisk lekkasjestopper anbefales i rom uten sluk, selv om utstyr har overløp. Spesielt ved eldre rør og utstyr.

Det er krav til automatisk lekkasjestopper i TEK17 hvis bygningens faste vanninstallasjon har et innendørs tappested hvor lekkasjevannet ikke vil renne til et sluk eller i et overløp. Det samme gjelder for tilkoblingspunkter for produkter og utstyr som bruker vann, for eksempel vaskemaskin og oppvaskmaskin. Automatisk lekkasjestopper er en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er synlig fuktighet på lister og innredning.

Rom med utstyr bærer preg av alder, slitasje og elde.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Lokal utbedring må utføres.

Ukjent fuktkilde. Se også rom under terreng, fukt kan komme uten i fra.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av plast (rør-i-rør system) og eldre kobber rør.

Stoppekran lokalisert på toalett-rom kjeller. Det er flere fordelerskap i denne boligen.

Normal levetid for vannledninger av PEX er 25 til 75 år.

* Fordelerskap bad. 2.etg - OK.

* Fordelerskap bad 1. etg - Ikke merket rør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Bygningsdelen er gammel og det kan ikke utelukkes vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen. Gjelder spesielt rør fra byggeår.

TG 2 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør av plast og eldre støpejern.

Evt. stakeluke er ikke kjent.

Løsning for lufting er ikke kjent, men antas tilfredsstillende ut i fra anlegget fungerer i dag.

Normal levetid for plastrør er 25-75 år, anbefalt brukstid er 50 år

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsrapport

Gjeler avløpsrør som ikke er skiftet siste 25 år og spesielt avløpsrør fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Bygningsdelen er gammel og det kan ikke utelukkes vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe. Eier opplyser denne er i fra 2021

Årstall: 2021 Kilde: Eier

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter x 2.

Vurdering av avvik:

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

Eier opplyser bereder 1.etg er tilkopleet med støpsel, men dette er ikke tilgjengelig for kontroll.

Det er observert mindre vannansamling under bereder i kjeller. Kilde ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

I dag er det krav til at beredere over 1500 W skal være fast tilkopleet strømmettet (ikke vanlig støpsel).

Avvik på tilkobling til bereder kan føre til:

- a. Overbelastning av stikkontakt: Kan gi varmeutvikling og brannfare.
- b. Forskriftsbrudd: Tilkobling med vanlig støpsel er ofte ikke i tråd med elsikkerhetskrav (kravet om fast tilkobling kom først i 2010 og var gjeldene for beredere på 2kW eller mer og ble innskjerpet i 2014 til å gjelde beredere med effekt 1.5 kW eller mer).

Det må gjøres nærmere undersøkelser rundt vannansamling fra bereder kjeller.

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Eldre elektrisk anlegg med renoveret tabvle og noen nyere kurser. Det er sikringsskap 1. etg og kjeller.

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

Spørsmål til eier

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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

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

Ja Basert på følgende anbefales det en kontroll av person med elektrofaglig kompetanse:

1. At deler av det elektriske anlegget og/eller elektriske komponenter som ledninger, kontaktpunkt mm. har passert 20 år.
2. Det ser ut som det er utført elektrisk arbeid etter 1999 uten det foreligger samsvarserklæring.
3. Det er en del eldre ledninger eller annet som ser litt løst innfestet ut. Alder tilsier tiltak kan være påregnelig.

Samsvarserklæringen er dokumentasjon for at det elektriske arbeidet er prosjektert og utført av en installatørbedrift. Når samsvarserklæring mangler bør interesserte påregne at minimum deler av det elektriske anlegget er montert uten bruk av registrert elektro innstallasjonsvirksomhet. Kravet til samsvarserklæring kom i 1999.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Eier opplyser røykvarsler er montert i alle etasjer etter befaring.
4. Er det skader på røykvarsler?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ingen synlig fuksikring. Drenering ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ukjent mur. Pusset i nyere tid.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Bygningsdelen er av eldre dato, og behovet for vedlikehold eller tiltak kan ikke utelukkes. Det er derfor nødvendig å varsle om risikoen for skader på grunn av alderen.

Det meste av muren er skjult og kun kontrollert ved stikktakninger. Det tas forbehold om at bygningsdelen kan ha varierende tilstand / skjulte feil og mangler.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur i ukjent konstruksjon. Ser ut som stedstøpt og lettklinker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er sprekker og skjevheter i mur som må undersøkes nærmere. Det er oppsprukket puss.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Bygningsdelen er gammel og det kan ikke utelukkes vedlikehold eller tiltak nær fremtid. Det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen og/eller behov for å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader / følgeskader.

Som følge av alder og registrerte avvik anbefales det nærmere kontroll av fagkyndig vedr. mur og evt. resterende levetid / tiltak. Spesielt der hvor det ikke foreligger dokumentasjon.

TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Sintef Byggforsk anbefaler fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Svak eller manglende bortledning av overvann fra bolig kan medføre økt risiko for at overvann gjør skade på byggverk.

Sintef Byggforsk anbefaler fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter).

Det må gjøres nærmere undersøkelser over tid for å vurdere bortledning av overvann.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen har utvendig avløpsrør og vannledning av ukjent type. Tilkopling av vann- og avløp er ikke kjent, utover at det er fungerende vann- og avløp i boligen på befaring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Bygningsdelen er gammel og det kan ikke utelukkes vedlikehold eller tiltak nær fremtid. Det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen.

Nærmere undersøkelser (kamera inspeksjon) anbefales.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse****Byggeår****Kommentar****Standard**

Ikke vurdert.

Vedlikehold

Vedlikehold og utbedring må påregnes inntil det foreligger undersøkelser av interesserte som viser noe annet. Det er åpenbart behov for tiltak.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

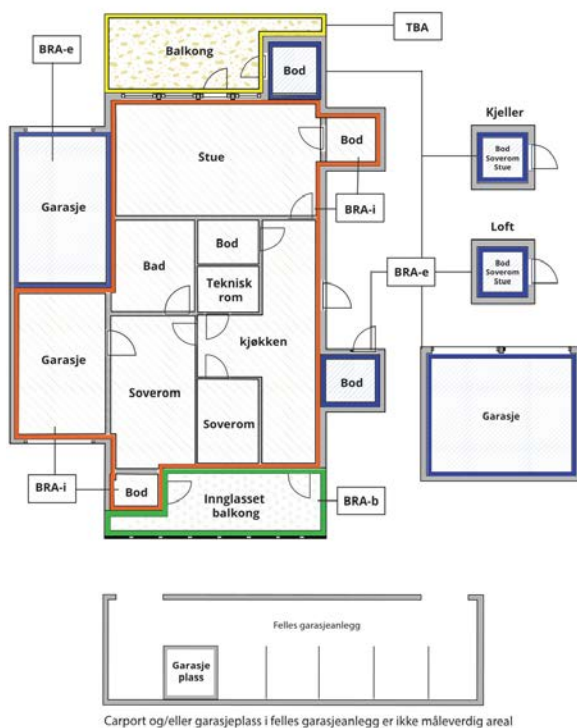
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

| | |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i) | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv (BRA-b) | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Kryperom uten kjent adkomst | | | | | |
| Underetasje | 66 | | | 66 | |
| Etasje 1 | 84 | | | 84 | 26 |
| Etasje 2 / loft | 34 | | | 34 | |
| SUM | 184 | | | | 26 |
| SUM BRA | 184 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------------------------|---|-----------------------------|----------------------------|
| Kryperom uten kjent adkomst | | | |
| Underetasje | Gang , Toalettrom , Bad , Vaskerom , Soverom , Kjøkken , Stue , Soverom 2 | | |
| Etasje 1 | Hall m/trapp og opplegg for vaskemaskin, Bad , Kjøkken , Stue , Soverom | | |
| Etasje 2 / loft | Soverom , Hall / gang, Bad , Soverom 2 | | |

Kommentar

*** Større frittliggende terrasse øst for boligen kommer i tillegg til beskrevet TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: At det ikke er fremvist tegninger ved befaring, betyr ikke at tegninger ikke eksisterer. Evt. godkjente tegninger blir normalt vedlagt salgsprospektet av eiendomsmegler.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Kommentar: Interesserte må anta branncelleinnndeling og brannsikkerheten forøvrig i bygningen fraviker dagens krav, samt krav til oppgradert sikkerhetsnivå til byggeforskrift av 1985 eller nyere inntil det foreligger dokumentasjon som tilsier noe annet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Som fremkommer i rapport. Ingen dokumentasjon fremvist.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Det er funnet en mulig rømningsvei fra 2. etg / loft på ett av to soverom. Åpning i vindu blir målt til ca. 0.47 m og

fraviker minste kravet på 0.5 m. Videre går rømningsveien delvis over tak, slik det må gjøres nærmere undersøkelser.

Garasje

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje 1 | | 15 | | 15 | |
| SUM | | 15 | | | |
| SUM BRA | 15 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje 1 | | Garasje | |

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) |
|--------------|------------|------------|
| Tomannsbolig | 184 | 0 |
| Garasje | 0 | 15 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|----------------------|---------------|
| 06.1.2025 | Odd Schive Kiperberg | Takstingeniør |
| | Farhan Letifi | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 1106 HAUGESUND | 30 | 708 | | 0 | 673.5 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Rogalandgata 129

Hjemmelshaver

Letifi Farhan

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Rapporten omhandler ikke eiendomsgrenser, plassering av bygg og annen matrikkel-data (veirett, regulering mm.)

Interesserte anbefales å gjøre nærmere undersøkelser rundt nevnte forhold, samt kontrollere eiendommen oppimot evt. risikoområde iht. kommunedelplan, NVE fare- og aktsomhetsområder o.l.

Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|-----------|------|
| 1 775 000 | 2008 |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningsdokumentasjonen eget skjønn. P-ROM er

måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Generelt må man anta det finnes giftstoffer i bygningsmaterialer i bolig og på eiendom. Dette gjelder spesielt for asbest, som i stor grad har blitt brukt i bygninger og installasjoner fra rundt 1920 til 1985.

Spor av stripet borebille (mott) i konstruksjon mot kaldt kjeller/loft må påregnes.

Stoppekran blir ikke funksjonstestet på anlegg som har passert 50 % av forventet.

Iht. SINTEF Byggeforsk er normal levetid for de fleste elementer i et bygg 20-40 år. Våtrom har levetid 20 - 30 år. Det må påregnes svikt iht. forventet levetid, samt merke seg at levetiden varierer, slik noen bygningsdeler varer lengre og andre kortere.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|--|---------------|
| Meglerfirma | |
| Aktiv EM Haugesund | |
| Oppdragsnr. | |
| 1509240020 | |
| Selger 1 navn | |
| Farhan Letifi | |
| Gateadresse | |
| Rogalandgata 129 | |
| Poststed | Postnr |
| HAUGESUND | 5522 |
| Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | |
| Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Når kjøpte du boligen? År | 2008 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 16 |
| Antall måneder | 4 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringselskap | |
| Polise/avtalnr. | |

Document reference: 1509240020

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: FL

1

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

| | |
|------------------|--------------------------------|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | En kompis faglært gjøre jobben |
| Arbeid utført av | Vennetjeneste |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

| | |
|-------------|----------------------------|
| Beskrivelse | Husker ikke kan spørre han |
|-------------|----------------------------|

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

| | |
|------|-----|
| Svar | Nei |
|------|-----|

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

Nei Ja

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

Nei Ja

| | |
|-------------|-------------|
| Beskrivelse | Ny tak 2017 |
|-------------|-------------|

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

| | |
|------|-----|
| Svar | Nei |
|------|-----|

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

| | |
|-------------|--|
| Svar | Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Fagmann gjøre jobben |

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

Nei Ja

Beskrivelse

Leilighet

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Tomannsbolig

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Document reference: 1509240020

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1509240020

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|----------------|--|----------------------------|---|
| Farhan Letifi | 725d1215042fca8e979699a e899634ec559ff392 | 15.01.2025 18:12:49 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 1509240020

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

Nabolagsprofil

Rogalandgata 129 - Nabolaget Geitafjell - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

| | |
|--------------------------------|-----------|
| 🚶 Skånevikgata | 6 min |
| Linje 202, 208, 245, 260, N285 | 0.5 km |
| ✈️ Haugesund Karmøy | 16 min |
| ✈️ Stavanger Sola | 2 t 2 min |

Skoler

| | |
|-------------------------------|--------|
| Solvang skole (1-7 kl.) | 11 min |
| 323 elever, 14 klasser | 0.8 km |
| Hauge skole (1-10 kl.) | 19 min |
| 356 elever, 23 klasser | 1.4 km |
| Lillesund skole (1-7 kl.) | 20 min |
| 412 elever, 19 klasser | 1.4 km |
| Haraldsvang skole (8-10 kl.) | 17 min |
| 486 elever, 19 klasser | 1.2 km |
| HTG-U (8-10 kl.) | 20 min |
| 77 elever, 6 klasser | 1.5 km |
| Skeisvang videregående skole | 13 min |
| 590 elever, 21 klasser | 0.9 km |
| Vardafjell videregående skole | 15 min |
| 530 elever, 22 klasser | 1.1 km |

Ladepunkt for el-bil

| | |
|--|--------|
| 🚗 Haugesund sykehus, parkeringshus ... | 15 min |
| 🚗 Markedet, Haugesund | 15 min |



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

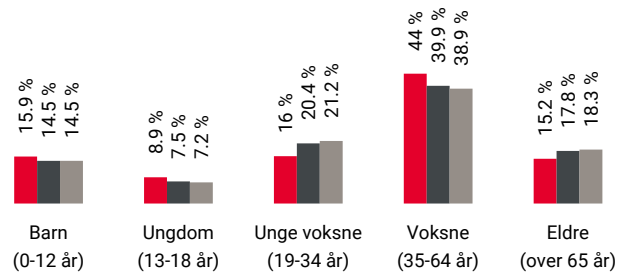
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|------------|-----------|---------------|
| Geitafjell | 797 | 348 |
| Haugesund | 49 898 | 24 645 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | |
|---|--------|
| Små barnehager Sentrum (1-5 år) | 14 min |
| 30 barn | 1 km |
| Espira Bråsteintunet barnehage (0-5 år) | 14 min |
| 74 barn | 1 km |
| Sammen Vardafjell barnehage (0-5 år) | 15 min |
| 60 barn | 1.1 km |

Dagligvare

| | |
|--------------------------|--------|
| Rema 1000 Solvang | 8 min |
| Søndagsåpent | 0.5 km |
| Kiwi Kirkegata Haugesund | 11 min |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



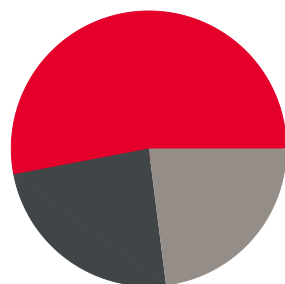
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

Sport

| | | |
|-------------------------------|--------|--------|
| Haugesund stadion Fotball | 8 min | 0.6 km |
| Dropsen balløkke Ballspill | 8 min | 0.6 km |
| Trimeriet Haugesund | 8 min | |
| Vici treningssenter | 13 min | |

Boligmasse

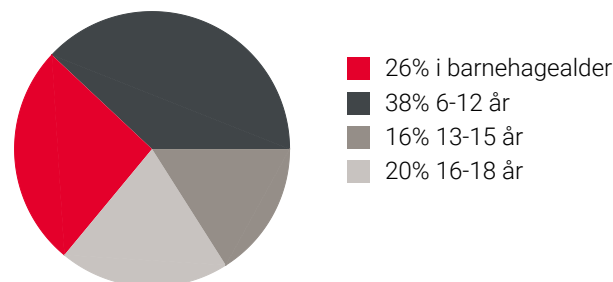


- 53% enebolig
- 24% rekkehus
- 23% annet

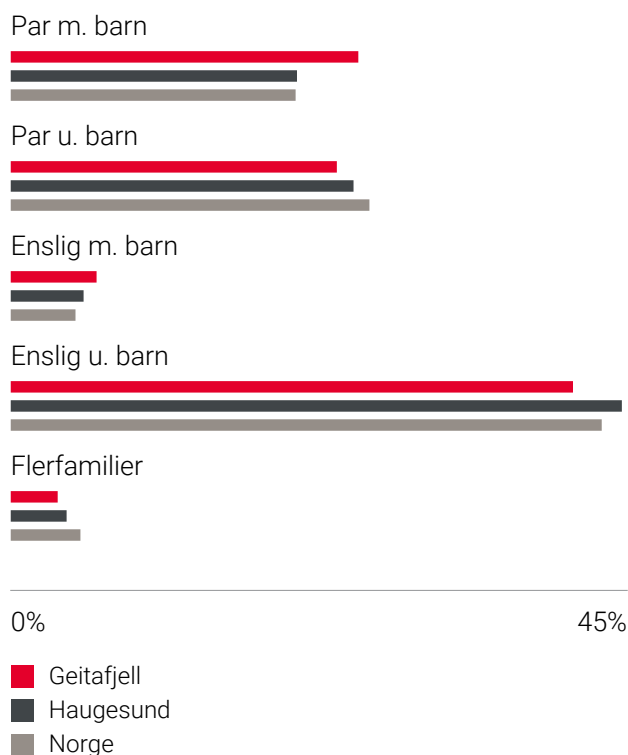
Varer/Tjenester

| | |
|--------------------|--------|
| Markedet | 14 min |
| Boots apotek Ørnen | 12 min |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

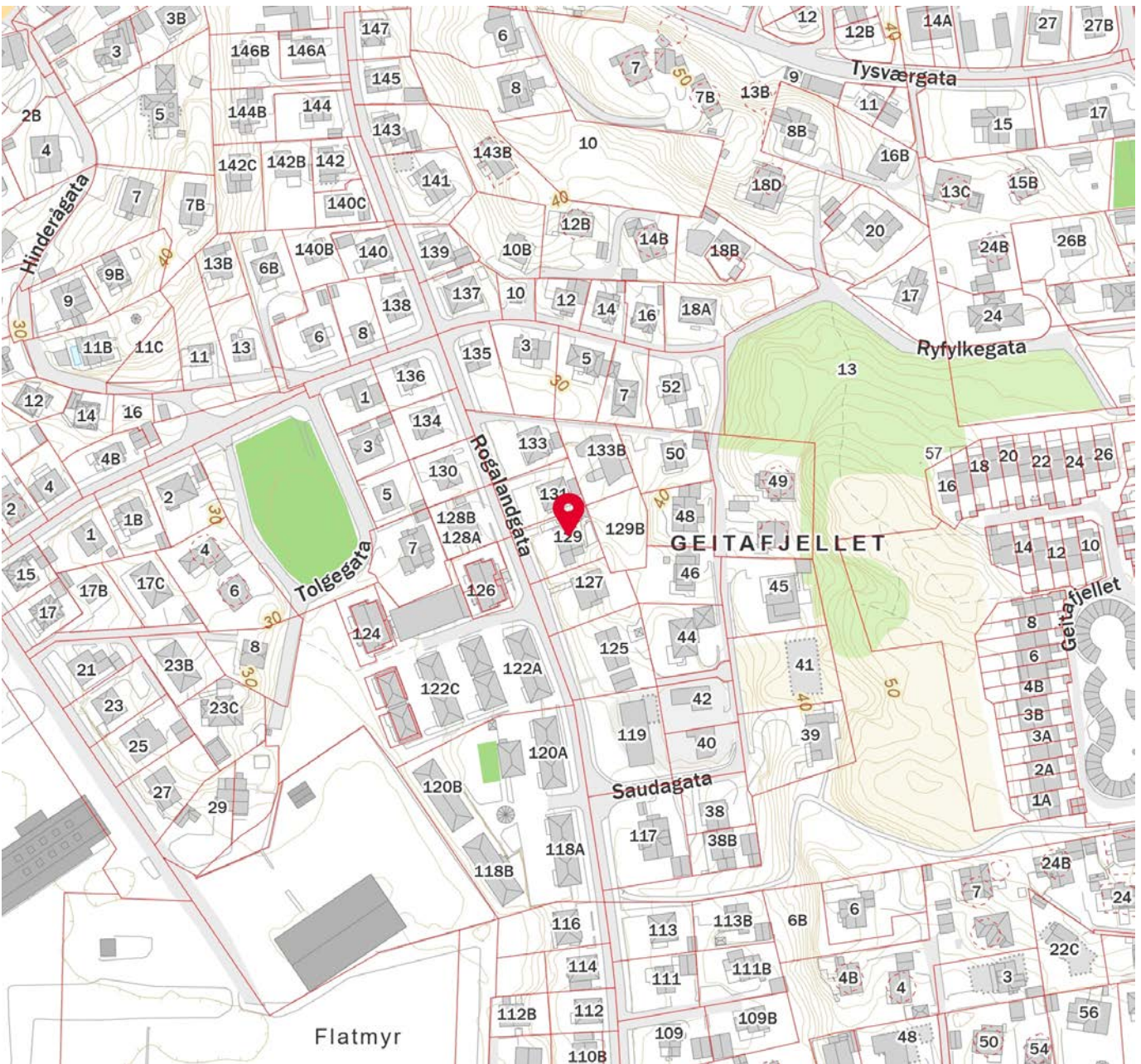
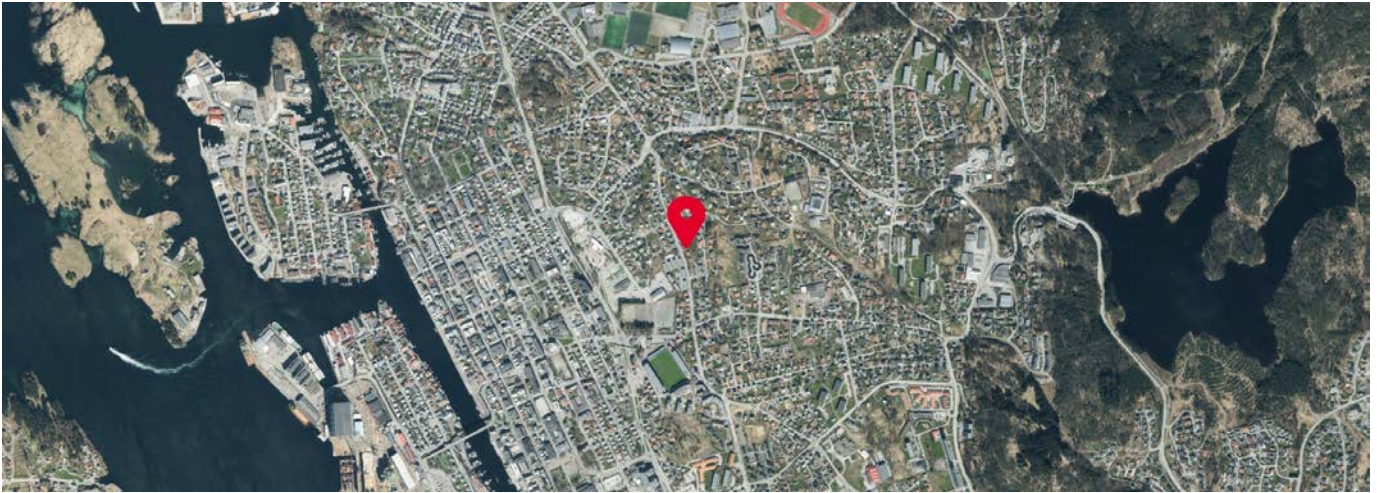


Familiesammensetning



Sivilstand

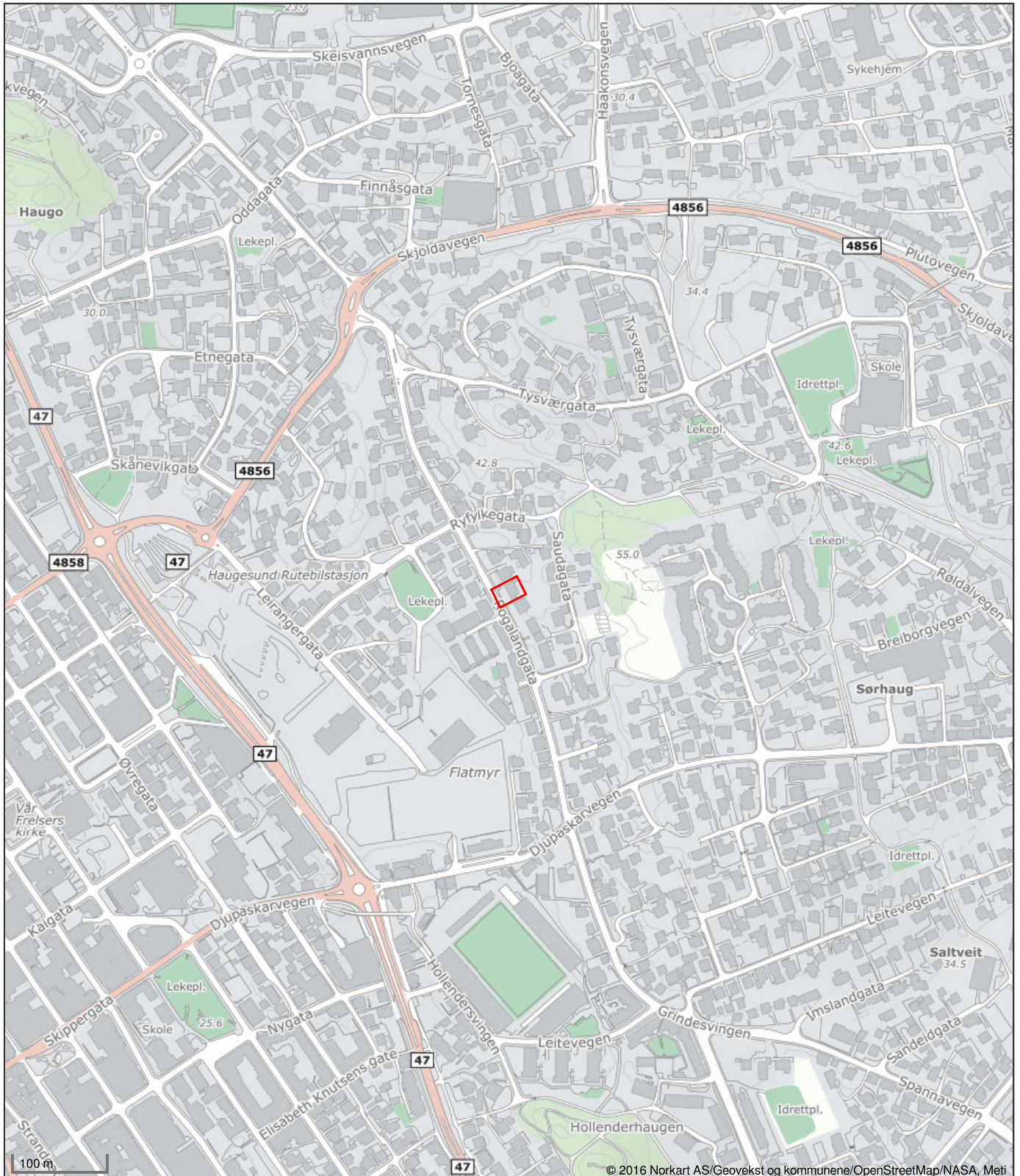
| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 36% | 33% |
| Ikke gift | 51% | 54% |
| Separert | 10% | 9% |
| Enke/Enkemann | 3% | 4% |



 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Oversiktskart for eiendom 1106 - 30/708//



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

Eiendomskart for eiendom 1106 - 30/708//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

| | | | | | | |
|-----------------------------|------------------------|---------------------|-------------|---------|------------|--------|
| Areal | 673,50 m ² | Arealmerknad | | | | |
| Representasjonspunkt | Koordinatsystem | EUREF89 UTM Sone 32 | Nord | 6592357 | Øst | 288912 |

| Grensepunkter | | | | | | Grenselinjer (m) | |
|----------------------|-------------|------------|------------|-----------------------|-----------------|-------------------------|--------|
| # | Nord | Øst | Nøyaktigh. | Nedsatt i | Grensepunkttype | Lengde | Radius |
| 1 | 6592350,273 | 288927,157 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 21,50 | |
| 2 | 6592339,594 | 288904,553 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 25,00 | |
| 3 | 6592336,895 | 288898,841 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 6,32 | |
| 4 | 6592355,08 | 288890,2 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 20,13 | |
| 5 | 6592356,302 | 288889,619 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,35 | |
| 6 | 6592369,706 | 288917,959 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 31,35 | |

FORSLAG TIL
REGULERINGSBESTEMMELSER

TIL RL 1510

GNR: 30, BNR: 1039.
ROGALANDGATA 122, HAUGESUND KOMMUNE
Saksnr.: 2006/3815

§1
GENERELT

- 1.1 Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor planens begrensninger som er vist med reguleringsgrense på plankartet. Formålet med planen er å tilrettelegge hele arealet for boligområde med tilhørende anlegg.
- 1.2 Innenfor planens begrensninger skal arealbruken være som vist på plankartet og med følgende reguleringsformål:
- BYGGEOMRÅDE FOR BOLIG, konsentrert bebyggelse, blokkbebyggelse
 - FELLESOMRÅDE, avkjørsel, parkering, gangareal og lekeareal og gårdsplass
 - TRAFIKKOMRÅDE, kjøreveg og gangveg

§2
BYGGEOMRÅDE FOR BOLIG

- 2.1 På området tillates oppsatt boligbebyggelse i inntil tre etasjer med tilhørende anlegg.
- 2.2 Den tillatte utnyttelse inklusiv garasjer og parkering er maksimalt 50% BYA av den delen av reguleringen som er utlagt til byggeområde for bolig og fellesområder (ca. 4264 m²).
- 2.3 Det skal tilrettelegges minimum 2 stk. parkeringsplasser pr. leilighet.
- 2.4 Bebyggelsen skal ligge innenfor områder angitt i reguleringsplanen: terrasser balkonger, trapper og svalganger kan tillates oppført utenfor områder for planlagte bygg, dog ikke nærmere enn 2m fra friareal 0m fra offentlig veg (*Gjelder trappesystem for område B6*) og 4 meter fra annen eiendomsgrense for bygningselementer som ligger mer enn 0,6m over terreng.

§3
TRAFIKKOMRÅDE

- 3.1 Området gjelder eksisterende veger og fortau.
- 3.2 Veger og fortau skal opparbeides ihht. planer og forskrifter. Vegføringene langs eiendommen skal asfalteres og kantes ihht. bredder og kurver angitt i vedlagt plankart ved en utbygging.

§4
FELLESOMRÅDE

Fellesområdene skal være felles for alle eiendommer innenfor planens begrensning. Lekeplass området skal også inngå som del av felles lekeplassområde på eiendom bnr:705,703, RL 1463.

Avkjørsel

- 4.1 Området gjelder ny tilkomst til boligområde med utkjørsel i Rogalandsgt..

4.2 Avkjørsel skal opparbeides i en bredde på 4m med kurvatur og siktmuligheter som vist på plankart.og skal ha planfri overgang til gangveg. Avkjørselen opparbeides med hardt underlag , som stein, betong eller asfalt

Parkering

4.3 Område skal nyttes til parkering av kjøretøy.

4.4 Det kan anlegges parkering i to etasjer, der overkant dekke for øverste etasje ligger på maks kote 28.

Avfall

4.5 Området skal benyttes til felles avfallsplass og oppstilling av avfalls-containerer. Det tillates her oppført mindre vegger/murer og tak for terrengbehandling og avfallshåndtering.

Gangareal

4.6 Arealet kan nyttes til felles gangveger til boligene. Gangveger, gårdsplass og avkjørsel skal anlegges mest mulig planfritt med bruk av gatebelegging og pullerter som fysisk separasjon mellom områdene. Underlaget skal være hardt belegg, som stein, betong eller asfalt.

Lekeareal

4.7 Arealet skal opparbeides som lekeareal og beplantes ihht. godkjent utomhusplan før bebyggelsen kan tas i bruk. Området skal sees sammenheng med lekeområde på eiendom 705,703 og tilpasses dette.

§6

FELLESBESTEMMELSER

RENOVASJON

6.1 Det skal tilrettelegges for god adkomst for renovasjonsbil.

MILJØ

6.2 Uteareal skal opparbeides med beplantning, belegning eller annen parkmessig behandling. Det kan anlegges gjerder og forstøtningsmurer på eiendom som skjerner for støy, innsikt eller tar opp nivåforskjeller.

STØYKRAV

6.3 Dokumentasjon på støy og støykrav er vedlagt reguleringsplan. Ved nybygg skal det i forbindelse med byggesøknad redegjøres for tiltak som gir et innvendig og utvendig støynivå som tilfredstiller myndighetskrav og anbefalte normer. Støydemping skal hovedsaklig utføres med fasadeisolering, i vegger og vinduer.

UNIVERSELL UTFORMING

6.4 Det skal legges tilrette for universell utforming, ved å tilpasse tilgjengelighet og bruk til alle aktuelle brukergrupper.

UNNTAK FRA BESTEMMELSENE

6.5 Når særlige grunner taler for det kan det faste utvalg for plansaker innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og byggeforskriftene gjøre unntak fra disse bestemmelsene.

Haugesund 13.12.06

Arkitektkontoret BREKKE HELGELAND BREKKE AS

Korrigert av Teknisk forvaltningsenhet 08.01.07

SØRHAUGOMRÅDET
STADFESTET 10/11 - 69.

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET MELLOM SKJOLDEVEGEN OG SALTVEITVEGEN FRA ROGALANDSGATA TIL HØYDEN VED BELLEVUE; SØRHAUGOMRÅDET, HAUGESUND KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Områdene innenfor planens begrensningsslinje er regulert til:

- A. Boligområder. Åpen bebyggelse.
- B. Boligområder. Konsentrert bebyggelse.
- C. Industriområder.
- D. Butikkområder.
- E. Områder for offentlig bebyggelse.
- F. Friområder.

A. Boligområder. Åpen bebyggelse.

§ 2.

Tomtene skal bebygges med frittstående våningshus i 1 etasje, uten innredning av loft, og med grunnflate inntil 1/6 av tomtens nettoareal.

Takvinkelen skal ikke overstige 30°.

Hvor terrenget tilsier det kan beboelse i underetasje tillates i samsvar med kap.44 § 1 nr.8 i midlertidig tillegg av 1. desember 1965 til departementets byggeforskrifter av 15. desember 1949.

§ 3.

Hvor spesielle forhold, såsom terrengformasjon og tomtestørrelse, tilsier det, kan våningshus i inntil 2 etasjer tillates av bygningsrådet dersom byggets grunnflate ikke overstiger 1/6 av tomtens nettoareal.

§ 4.

Ved de enkelte byggemeldinger skal det til bygningsrådet innsendes tomtplan som viser husets og garasjens plassering, atkomstforhold og snuplass på egen grunn.

Garasjer med grunnflate inntil 35 m² kan, innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftenes kap.47 § 2, oppføres i nabogrense.

Der særlige terrengmessige- eller andre forhold tilsier det og der det ellers er trafikkmessig forsvarlig, kan bygningsrådet tillate garasje oppført nærmere vegside enn byggegrensene angir. Garasjer skal mest mulig tilpasses våningshuset m.h.t. materialvalg, form og farge.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.



HAUGESUND KOMMUNE
ORDFØREREN

Ark. 504/86
BB/evø

Endring
RL 781

| | |
|--|---------|
| BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN MILJØVERND | |
| Dato: 09. 10. 86 | |
| ADRESSE | POSTKOD |
| 504.41-167 | |

Bygnings- og reguleringsjefen
her

REGULERING AV INDUSTRIOMRÅDE TIL KOMBINERT UTNYTTELSE FOR KONTORER, FORRETNINGER OG INDUSTRI (NÆRINGSOMRÅDER) KFR. B. SAK 134/84.

I medhold til bygningslovens §27.6 og myndighet delegert fra Miljøverndepartementet 27.2.84 (egengodkjenning) jfr. plan- og bygningslovens §120) har Haugesund bystyre i møte 11. september 1986 vedtatt endring i følgende reguleringsplaner slik at regulerte industriområder endres til industri, kontorer og forretningsområder (næringsområder). Endringene er foretatt ved endring av reguleringsbestemmelser for følgende områder:

A. INDUSTRIOMRÅDENE PÅ KVALA (OMRÅDE 1).

Reguleringsbestemmelsenes §8 og §9 for "Vestebekkområdet" er endret. Ny §8 og §9 skal lyde:

Ny §8

I området "Kvala vest" skal oppføres bygninger for industri, kontorer og forretninger (erhvervsvirksomhet), med tilhørende anlegg. Bedrifter som antas å medføre særlige ulemper kan henvises til andre industrifelt. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.

Ny §9

Arealet kan oppdeles etter de enkelte bedrifters behov etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form. Ingen tomt må bebygges mer en 1/2 av sitt nettoareal. Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne gjerdenes høyde, konstruksjon og farge.

B. INDUSTRIAREALENE V/SKJOLDAVEGEN FORBINDELSESVEGEN (OMRÅDE 3)

Reguleringsbestemmelsene for "Sørhaugområdet" og "Skjoldavegen - Forbindelsesvegen" tilføyes ny §10A.

Reguleringsbestemmelsene for "Solvang-Ramsdalen" og "Grønhaug" tilføyes ny § 18 A. Reguleringsbestemmelsene for "Skjoldavegen med tilstøtende arealer" tilføyes ny §12 A. Reguleringsbestemmelsenes §10 A og §12 A og §18 A skal lyde:

I område for industri skal oppføres bygninger for industri, kontorer og forretninger med tilhørende anlegg.

ENDRING
RL 781

= 2 =

B. Boligområder. Konsentrert bebyggelse.

§ 5

Arealet vest for Presthaug skal bebygges som vist i planen med boligblokker i 4 etasjer og med utnyttelse inntil 0,35.

Bebyggelsen skal kun innredes til beboelse med nødvendige fellesrom i forbindelse med boligene.

§ 6.

Øvrige arealer for konsentrert bebyggelse skal bebygges med rekke- eller gruppehus med utnyttelse inntil 0,30.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.

§ 7.

For hvert enkelt av arealene skal det til bygningsrådet innsendes samlet plan som viser bygningers og garasjers plassering, atkomstforhold og trafikkarealer. Garasjer skal mest mulig tilpasses våningshusene m.h.t. materialvalg, form og farge.

Småbarnlekeplasser som skal inngå som del av de enkelte anlegg, skal vises i planen.

§ 8.

De ikke bebygde områder må gis en tiltalende utforming og behandling.

§ 9.

For rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus. Blokkbebyggelsen kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.

Gjerders høyde, utførelse og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

C. Industriområder.

§ 10.

Bygninger i industriområdene skal oppføres i inntil 2 etasjer av brannfaste materialer. Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

Bedrifter som antas å medføre særlige ulemper kan henvises til andre industriområder.

§ 11.

a. Arealet kan oppdeles etter de enkelte bedrifters behov etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

Ingen tomt må bebygges med mer enn 1/2 av sitt nettoareal.

b. Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne gjerdenes plassering, høyde, konstruksjon og farge.

- 3 -

§ 12.

Den ubebygde del av enkelte tomter, mellom bebyggelsen og de veger som begrenser industriarealet, skal være parkmessig behandlet.

Utendørs lagring av råstoffer og/eller hel- og halvfabrikata tillates ikke. Parkering i oversiktsarealene tillates ikke.

§ 13.

Ved de enkelte byggemeldinger skal det til bygningsrådet innsendes tomteplan som viser bygningenes plassering, atkomstveger, areal for trafikkavvikling, parkeringsplasser samt beplantning og annen terrengbehandling.

§ 14.

I industriarealene tillates ikke oppført eller innredet boliger.

Bygningsrådet kan, etter at helserådets uttalelse er innhentet, tillate innredning av enkelt leilighet for vaktmester, bestyrer eller innehaver.

D. Butikkområder.

§ 15.

Bebyggelsen skal oppføres i 1 etasje med utnyttelse inntil 1/2 av tomtens nettoareal.

All partering, av- og pålessing skal skje på egen grunn. Av hver tomt skal det utlegges arealer for parkeringsplasser og trafikkavvikling for kjørende og gående, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

Oppføring og plassering av garasjer skal godkjennes av bygningsrådet som skal legge vekt på at området får en tiltalende utforming

E. Områder for offentlig bebyggelse.

§ 16.

Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Likeså skal atkomstveger, parkeringsplasser, terrengbehandling, beplantning, innhegning o.l. godkjennes av bygningsrådet.

F. Friområder.

§ 17.

I områdene kan bygningsrådet, med formannskapetets samtykke, tillate oppføring av barnehage, daghjem o.l. institusjoner samt andre bygninger som har naturlig tilknytning til friområdene. Bygningsrådet kan dessuten tillate oppføring av trafokiosker der disse kan plasseres slik at de glir godt inn i terrenget. Bebyggelsen må ikke være til hinder for områdets bruk som friområde.

- 4 -

Fellesbestemmelser.

§ 18.

Avkjørsler fra de enkelte eiendommer direkte ut i Skjolvevegen, Forbindelsesvegen - Vardalfjellvegen - Saltveitvegen og Rogalandsgata skal, så vidt mulig, ikke tillates.

§ 19.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldinger ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 20.

Fra disse bestemmelser kan bygningsrådet, innenfor rammen av bygningslovgivningen, tillate mindre vesentlige unntak når særlige grunner taler for det.

--ooOoo--



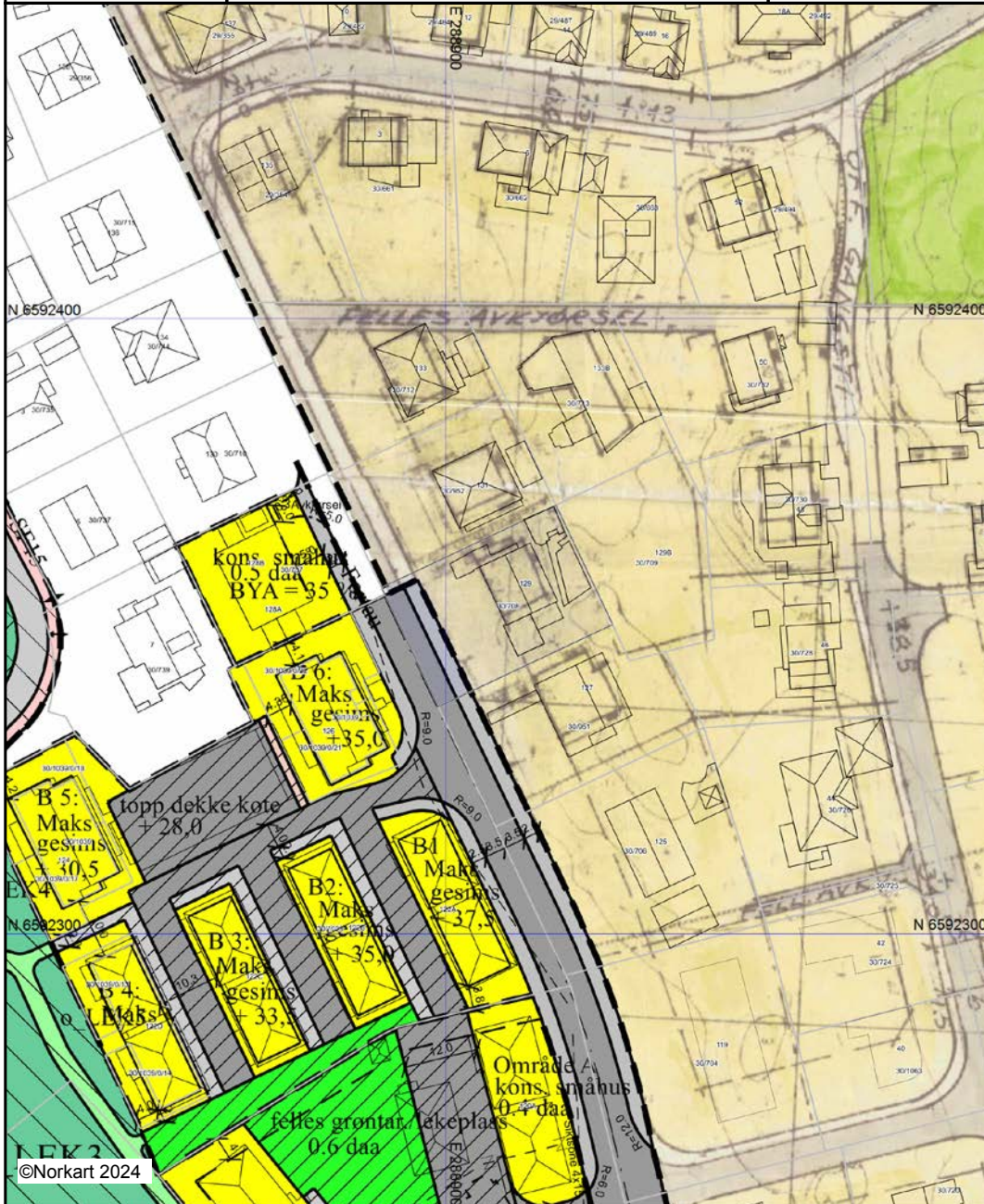
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 30/708
Adresse: Rogalandgata 129
Utskriftsdato: 28.12.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring




Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

| | |
|---|---|
|  | Frittliggende småhusbebyggelse |
|  | Konsentrert småhusbebyggelse |
|  | Blokkbebyggelse |
|  | Offentlige trafikkområder |
|  | Gangveg |
|  | Område for anlegg og drift av kommunalteknikk |
|  | Felles avkjørsel |
|  | Felles gangareal |
|  | Felles parkeringsplass |
|  | Felles lekeareal for barn |
|  | Felles grøntanlegg |
|  | Annet fellesareal for flere eiendommer |

Reguleringsplan PBL 2008

| | |
|---|--|
|  | Angitthensyngrense |
|  | Gjennomføringsgrense |
|  | Båndlegginggrense nåværende |
|  | Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse |
|  | Lekeplass |
|  | Kombinert bebyggelse og anleggsformål |
|  | Bolig/tjenesteyting |
|  | Kjøreveg |
|  | Fortau |
|  | Torg |
|  | Gang/sykkelveg |
|  | Turveg |
|  | Friområde |
|  | Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr. |
|  | Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg |
|  | Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø |
|  | Båndlegging etter lov om kulturminner |

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

| | |
|---|--|
|  | Regulerings- og bebyggelsesplanområde |
|  | Planens begrensning |
|  | Formålsgrænse |
|  | Eiendomsgrænse som skal oppheves |
|  | Byggegrænse |
|  | Planlagt bebyggelse |
|  | Bebyggelse som forutsettes fjernet |
|  | Regulert senterlinje |
|  | Frisiktslinje |
|  | Regulert kjørefelt |
|  | Målelinje/Avstandslinje |
|  | Avkjørsel |
| Abc | Påskrift feltnavn |
| Abc | Påskrift reguleringsformål/arealformål |
| Abc | Påskrift bredde |
| Abc | Påskrift radius |
| Abc | Påskrift plantilbehør |



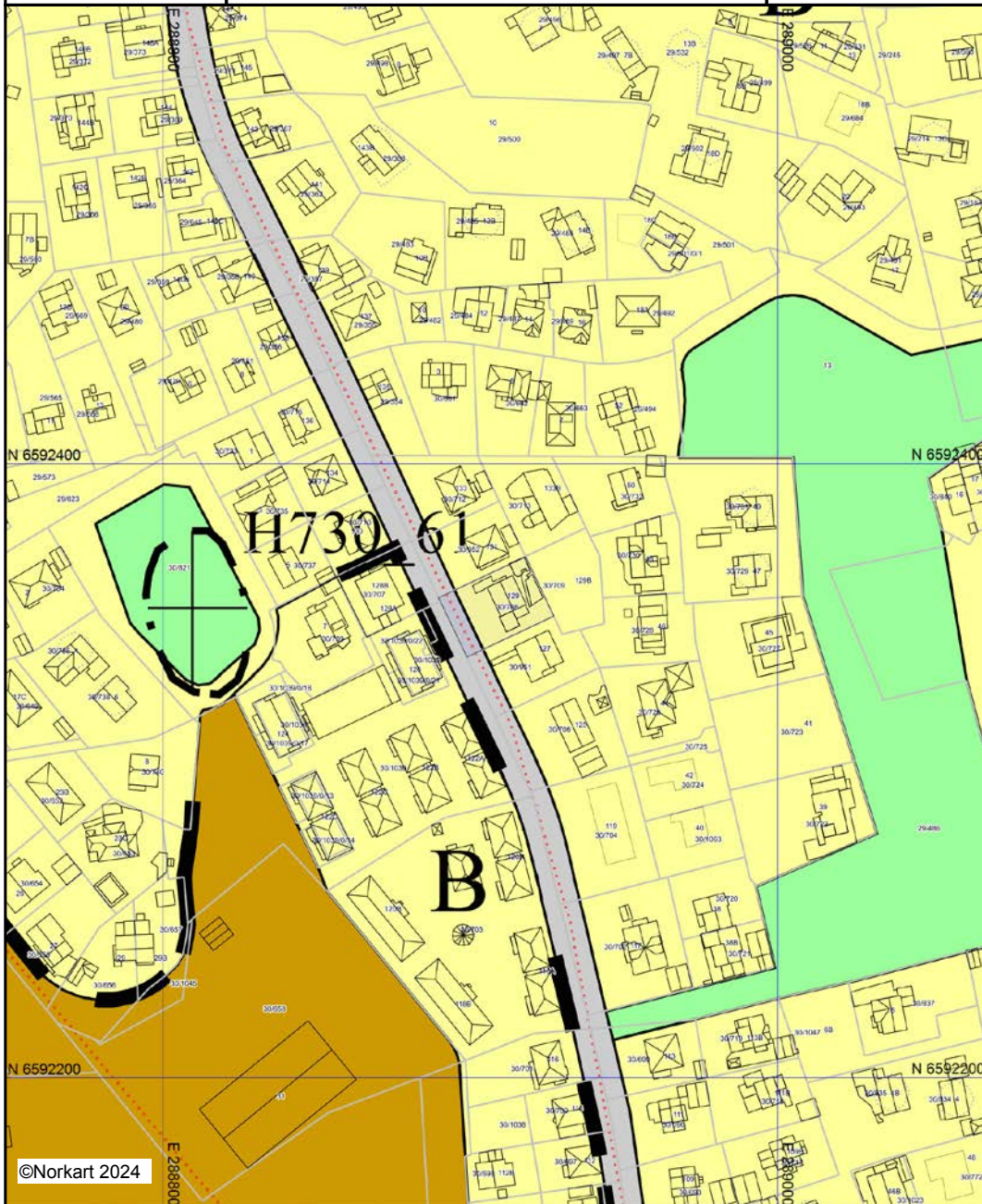
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 30/708
Adresse: Rogalandgata 129
Utskriftsdato: 28.12.2024
Målestokk: 1:2000











UTM-32











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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Brann-/eksplosjonsfare
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Friområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensnig
-  Grense for arealformål
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
-  Sykkelveg - framtidig
-  Kollektivtrase - nåværende
-  Påskrift områdenavn
-  Påskrift arealformål/arealbruk



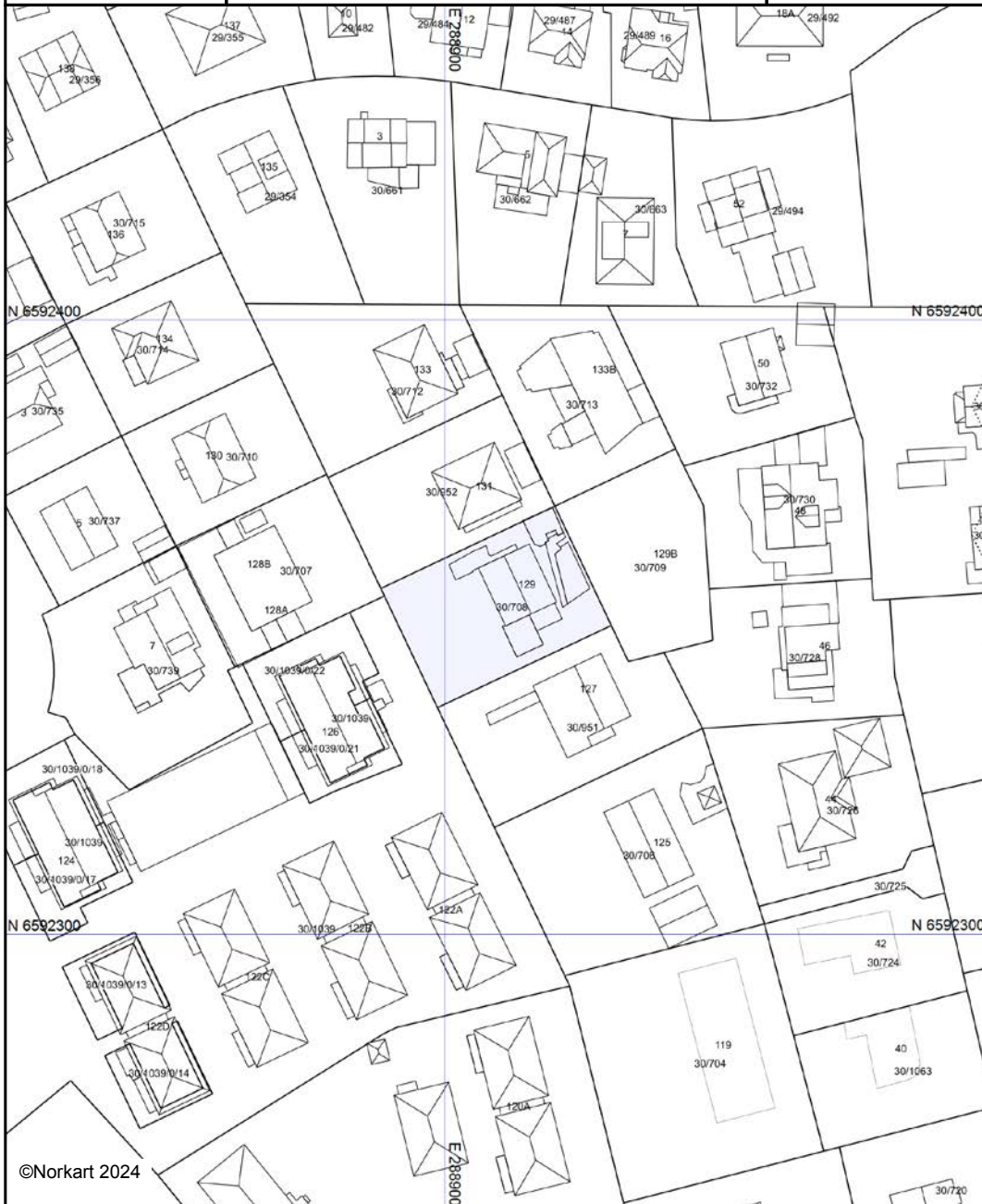
Haugesund kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 30/708
Adresse: Rogalandgata 129
Utskriftsdato: 28.12.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

|Abc| Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)

— Planens begrensning



Haugesund kommune

Grunnkart

Eiendom: 30/708
Adresse: Rogalandgata 129
Dato: 28.12.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32






©Norkart 2024

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. Nybygg
-  Godkj. Bygningsending



VEG

-  Annet vegareal
-  Avgrensning mot annet vegareal
-  Vegdekkekart
-  Gangfeltavgrensning

Høydeinformasjon

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

Ledningsnett

-  Mast
-  Kumlokk

Bygninger

-  Bygningsdelelinje
-  Grunnmur
-  Taksprang Bunn
-  Bygning - Boligbygg
-  Bygning - Andre bygg
-  Annen bygning
-  Bygning punkt
-  Takriss
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje
-  Bygningsbru





Adresser

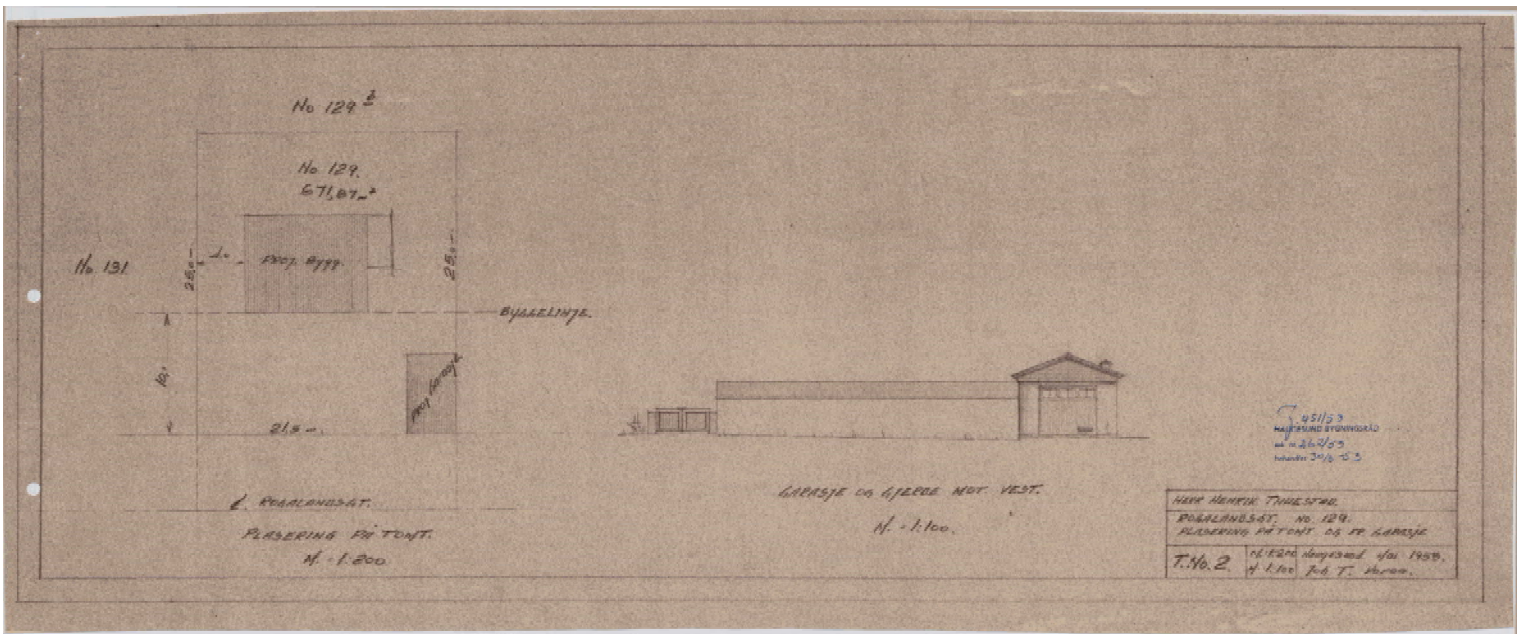
Ahr Adresspunkt tekst
Gateadresse

Stedsnavn og andre tekster

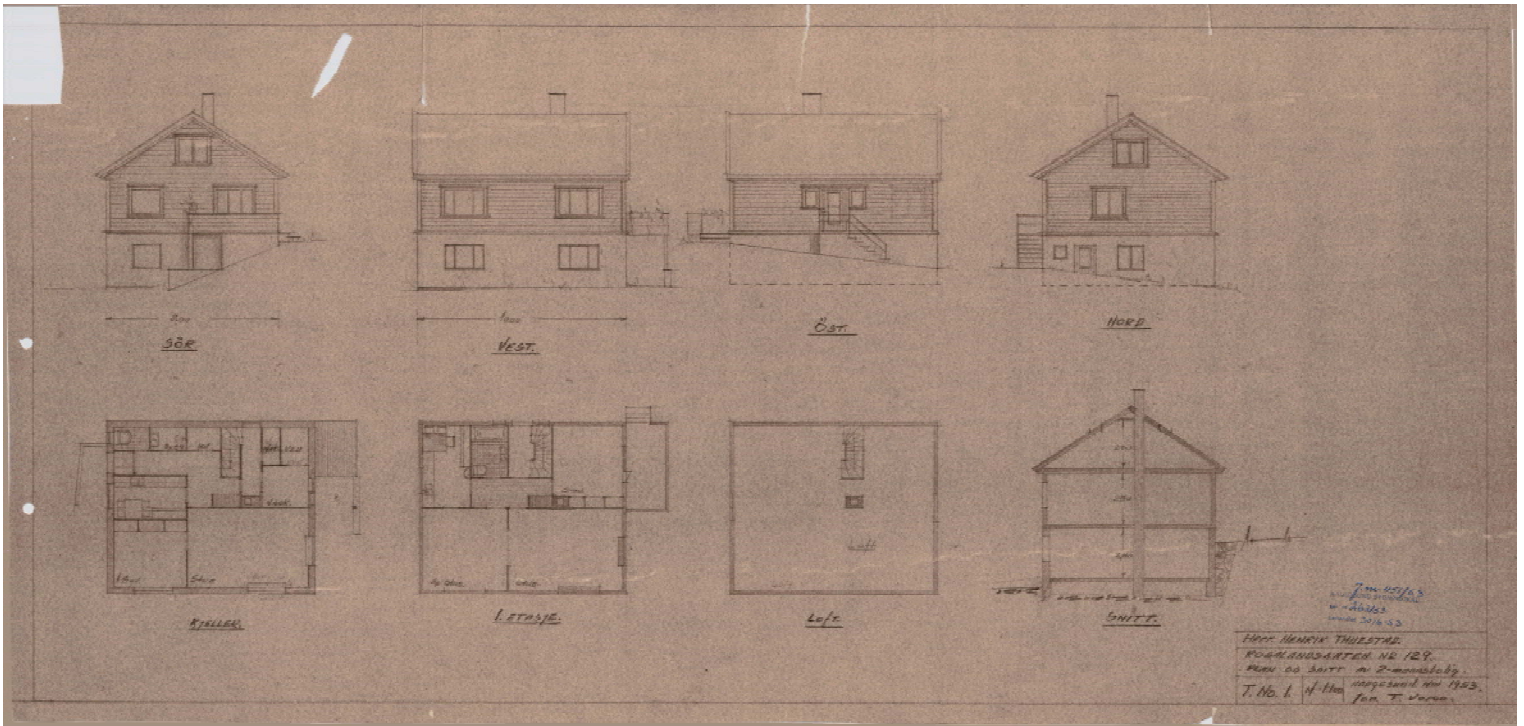
Ahr Fritekst

Vann og avløp

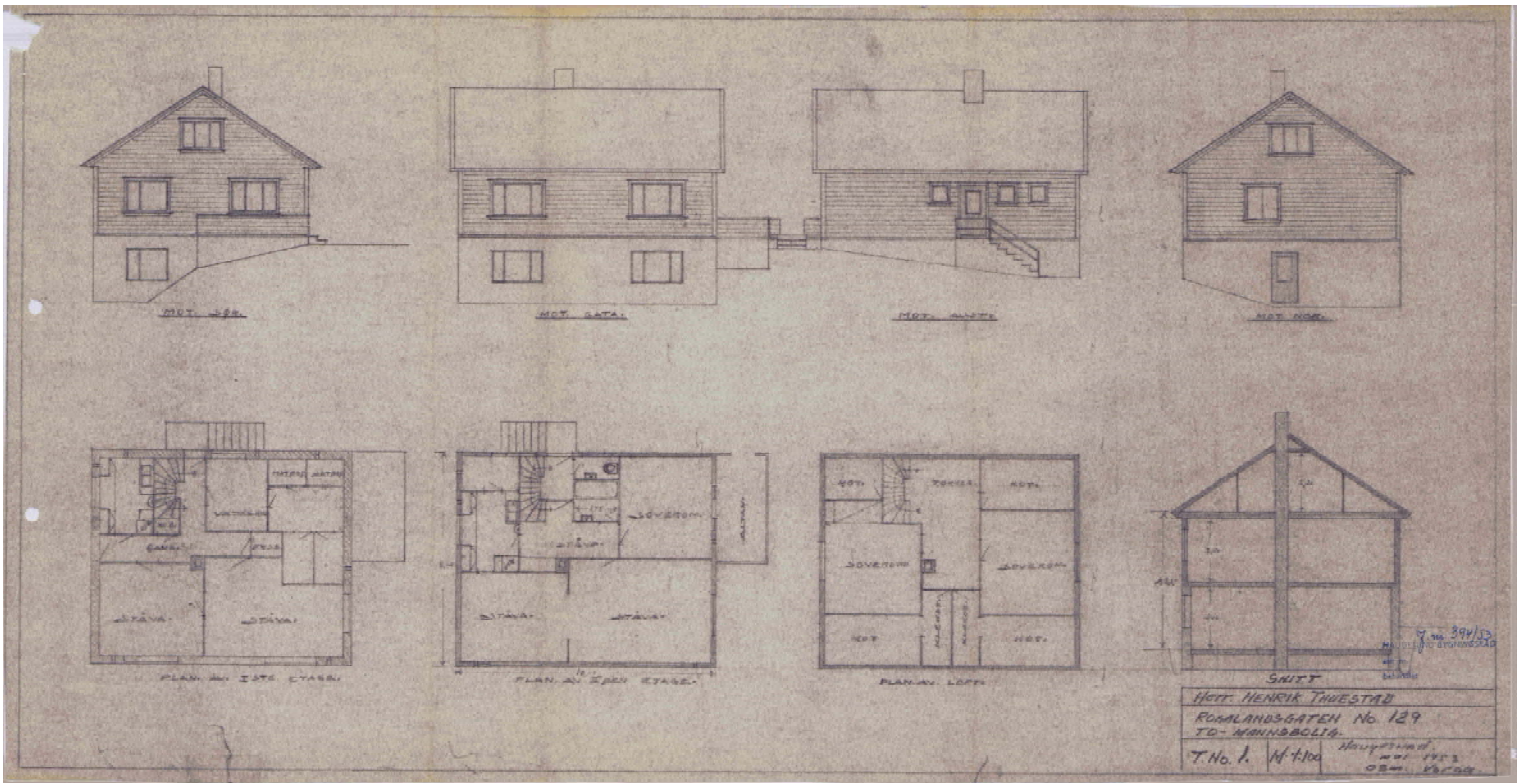
-  Avløp felles
-  Drensledning
-  Overvannsledning
-  Spillvannsledning
-  Vannledning
-  Brannkum
-  Grenpunkt
-  Kum
-  Kran
-  Påkoblingspunkt
-  Sandfangskum
-  Sluk
-  Stengeventil
-  Trasepunktledning



0 50 100 Målt i skæningsorden 1:1 og denne tegning 1:100 mm.
Dansk Scanning AS



100 Puchel / vateren vanden 1:1 og derne i teglen 1:20mm
 Dansk Skæbnings A/S



0 50 100 Ploket i størrelsesorden 1:1 er denne linjelen 100 mm.
 Dansk Scanning A/S



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Rogalandgata 129
5522 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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre