

aktiv.



Strandgata 9, 5528 HAUGESUND

**Attraktiv leilighet i sentrum |
Vestvendt balkong | 2 soverom |
Medfølgende garasjeplass**



Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler

Kristoffer Hutcheson Ekrene

Mobil 978 75 360

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

Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Haraldsgata 117, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 890 000,-
Omkostn.: Kr 73 600,-
Total ink omk.: Kr 2 963 600,-
Felleskostn.: Kr 3 141,-
Selger: Joachim Gabriel Merkesdal
Holthe

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1996
BRA-i/BRA Total 85/90 kvm
Tomtstr.: 558.6 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 40, bnr. 42
Gnr. 40, bnr. 42
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1509250218

Attraktiv leilighet i sentrum | Vestvendt balkong | 2 soverom | Medfølgende garasjeplass

Velkommen til Strandgata 9 - presentert av eiendomsmegler Kristoffer Hutcheson Ekrene v/Aktiv eiendomsmegling!

Her får du en flott og gjennomført leilighet med attraktiv beliggenhet i Haugesund sentrum. Leiligheten er lys, romslig, og innredet i delikate, moderne farger som gir en innbydende atmosfære. Leiligheten inneholder blant annet to soverom, flislagt bad, lyst kjøkken og en romslig stue med utgang til en vestvendt, overbygget balkong – perfekt for avslapning på varme sommerdager.

Her bor du midt i byen, men likevel i et skjermet og rolig område, godt beskyttet mot byens mest hektiske lydnivå. Alt av servicetilbud, butikker, kafeer og restauranter er innen kort gangavstand, og med flere nærliggende busstopp har du et svært godt kollektivtilbud.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	55
Nabolagsprofil	60
Budskjema	107

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 85 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 90 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 85 m² Kjøkken, stue, 2 soverom, bad, gang og bod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

9 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

558.6 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet felles tomt med beplantning og asfaltert gårdsrom.

Arealet er hentet fra eiendomskart levert av Haugesund kommune.

Beliggenhet

Leiligheten har en svært sentral beliggenhet sør/vest i Haugesund sentrum. Her bor du med gangavstand til alt av fasiliteter, samtidig som du er skjermet for støy og natteliv.

En har gangavstand til blant annet Haugesund sykehus, Høgskulen på vestlandet, barneskole, ungdomsskoler og barnehager. Haugesund sentrum byr ellers på en rekke

fasiliteter som restauranter, kafeer, klesbutikker, bibliotek, vinmonopol, apotek mm. I tillegg er det kort avstand til vakre turomgivelser i blant annet Djupadalen, Vangen eller ved Kyststien.

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

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

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

Bygningssakkyndig

Omega Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fra tilstandsrapport:

Bygget er hovedsakelig oppført i treverk og betong.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

-Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Ny membran, støp, fliser og veggplater. Plater på vegg montert selv av tidligere eier. Arbeid utført av Miguel Munoz.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

-Ja. Ny membran.

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

-Nei.

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

-Ja. Vannskader i vegg og gulv på kjøkken i 2023 som følge av utett bygg lekkasje. Lekkasje punkt i felt over vindu hvor vannstokk/overgang kledning. Følgeskaden ble utbedret av Recover AS i 2023.

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

-Nei.

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

-Ja. Haugaland Kraft utført kontroll 2016.

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

-Ja, kun av faglært. Maling av fasade, bytting av enkelte bord i kledning. Arbeid utført av Hage og Bygg.

Tilleggskommentar: 3 stk. punkterte vindu nord i stuen byttet i 2024. Felles ekspansjonskar montert i garasje i 2024.

Innhold

Leiligheten ligger i 2.etasje og inneholder:

Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, gang og bod.

Sportsbod og parkeringsplass i kjeller.

Standard

Velkommen til Strandgata 9 - presentert av eiendomsmegler Kristoffer Hutcheson Ekrene v/Aktiv eiendomsmegling!

Lys og romslig stue med store vindusflater som gir godt med lysinnslipp. Fra stuen har du direkte utgang til flott overbygget, vestvendt terrasse.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er frittstående kjøl/fryseskap og integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn (disse medfølger i handelen).

To romslige soverom hvorav det ene har integrert skyvedørsgarderobe.

Baderommet er fliselagt med varmekabler i gulv. Det har en skuffeseksjon i høyglans med servant, dusjkabinett, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

Praktisk bod for oppbevaring.

Innbydende entrè/gang med åpen garderobeløsning for oppheng av yttertøy.

Overflater: Det er hovedsakelig innredet med gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater.

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: 11

-Veggkonstruksjon utvendig: Det er ikke oppgitt opplyst om borettslag/sameie har tilstandsanalyserapport/FDV-plan for fellesdel. I de tilfeller dette ikke er fremlagt legges NS 3600:2018 tabell A.3 til grunn om at det skal gis TG 2 for dette sjekkpunktet. Kjøper må for øvrig selv undersøke om noe av det utvendige vedlikeholde tilfaller eier av seksjon.

-Vinduer: Tg pga naturlig elde og slitasje. Listverk holder eldre byggeskikk utvendig.

-Dører utvendig: Tg pga normal elde og slitasje.

-Overflater: Det er noe slitasje på gulv og synlig overgang mellom plater i stue.

-Innvendige dører: Noe justering av enkelte dører anbefales. Dører har for øvrig normal elde.

-Overflater vegger og himling på bad: Hjørnelister er ikke rett montert. (Mangler fugemasse).

-Overflater gulv på bad: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Tg pga noe svakt fall. Bom i enkelte fliser, men dette er ikke synlig.

-Sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

membranløsningen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran og sluk og dette settes derfor i tg 2. Kjøper overtar den naturlige risikoen dette medfører. I enkelte tilfeller kan dette medføre total renovering av bad. (ukjent utførelse og type materialvalg).

-Sanitærutstyr og innredning på bad: Tg pga naturlig elde.

-Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Tg pga normal elde og slitasje.

-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.

Forhold som har fått TG3:

TG 3 er ikke gitt.

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

Medfølgende parkeringsplass i lukket garasjeanlegg (1/6 av snr. 7). Det er varmekabler i bakken utenfor garasjeanlegget.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

35094795

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.

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.

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

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmepumpe i stue. Varmekabler i gulv på badrom.

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 2 890 000

Kommunale avgifter

Kr 12 569

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Herav:

Avløp: Kr. 1 308,-

Eiendomsskatt: Kr. 4 583,-

Vann: Kr. 1 053,-

Renovasjon (HIM): Kr. 3 667,- samt 1 stk. ekstra henteavstand inntil 30 meter: Kr. 1

958,-

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

Formuesverdi primær

Kr 667 119

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 668 476

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader» og kommunale avgifter, påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

83/682

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgiftene inkluderer felles forsikring av bygningsmassen, avsetning til fremtidig vedlikehold, grunnpakke fra Altibox (tv/internett) etc.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 141

Andel fellesformue

Kr 14 747

Andel fellesformue dato

05.07.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameie Strandgata 9

Organisasjonsnummer

991615547

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Se vedlagte ordensregler og egenerklæring for dyrehold.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dersom beboerne ikke stiller til felles dugnad i sameiet, må det betales et gebyr på kr. 2 000,-

Forretningsfører

Forretningsfører

Joachim Gabriel Merkesdal Holthe

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 40, bruksnummer 42, seksjonsnummer 3 i Haugesund kommune. Gårdsnummer 40, bruksnummer 42, seksjonsnummer 7 i Haugesund kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1106/40/42/3:

03.07.1996 - Dokumentnr: 3025 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 83/682

03.07.1996 - Dokumentnr: 3025 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 83/682

1106/40/42/7:

03.07.1996 - Dokumentnr: 3025 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 83/682

03.07.1996 - Dokumentnr: 3025 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 83/682

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg, leilighetsbygg med 6 leiligheter datert 21.02.1997.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.02.1997.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger utenfor regulert område, men omfattes av kommuneplanen og har

følgende formål:

Kommuneplaner:

Kommunedelplan for Haugesund sentrum 2022 Id RL1700

Delareal: 559 m2 Bevaring kulturmiljø

Delareal: 162 m2 Veg, Nåværende

Delareal: 559 m2 Brann/eksplosjonsfare

Delareal: 396 m2 Boligbebyggelse Nåværende

Kommuneplaner under arbeid:

Kommuneplanens arealdel 2023-2033 Id 202203

Planforslag.

Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i gjeldene bestemmelser for området.

Adgang til utleie

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

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne

sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

72 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

73 600 (Omkostninger totalt)

84 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

87 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 963 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 974 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 977 300 (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 73 600

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 dekningssalg 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

Kr. 43 350,- Beregnet provisjon basert på prisantydning kr 2 890 000,-.

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,- Tilretteleggingsgebyr

Kr. 3 000,- Visninger/overtakelse alle ink.

Kr. 260,- Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fitt) pr stk

Kr. 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 99 355,-

Alle beløp er inkl. mva. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40 000,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Kristoffer Hutcheson Ekrene

Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler

kristoffer.h.ekrene@aktiv.no

Tlf: 978 75 360

Ansvarlig megler bistås av

Kristoffer Hutcheson Ekrene

Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler

kristoffer.h.ekrene@aktiv.no

Tlf: 978 75 360

Oppdragstaker

Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402

Haraldsgata 117, 5527 Haugesund

Salgsoppgavedato

04.08.2025























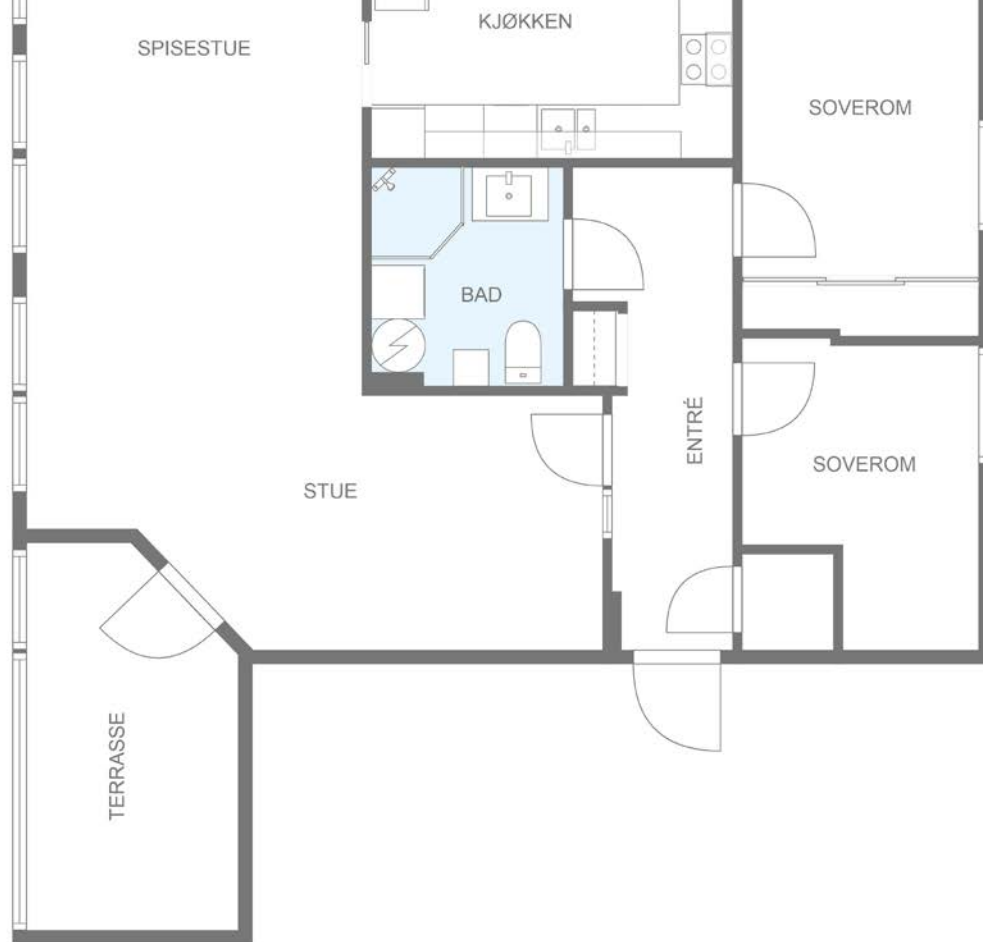












Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Strandgata 9, 5528 HAUGESUND



HAUGESUND kommune



gnr. 40, bnr. 42, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 11.06.2025

Rapportdato: 18.06.2025

Oppdragsnr.: 10698-5665

Referansenummer: SI3716

Foretak: Omega Takst AS

Takstingeniør: Fredrik Alsaker

Vår ref:



NITO

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

Omega Takst As

Omega Takst AS ble stiftet i 2006 av Fredrik R. Alsaker, og har siden den gang utført mer enn 7.400 oppdrag innen taksttjenester. Selskapet har sin base i Haugesund, men utfører oppdrag fra Haugesund til Vinje kommune. Omega Takst AS tilbyr et bredt spekter av taksttjenester, og har samarbeid med andre selskaper som blant annet tilbyr energimerking.

Virksomheten er fullt godkjent og følger gjeldende forskrifter og regelverk. I tillegg gjennomfører ansatte årlig cirka 50 timer med faglig påfyll i form av kurs. Dette sikrer at selskapet til enhver tid er oppdatert på programvare, lover og forskrifter.

I tillegg til de daglige oppdragene har ansatte flere verv. Noen av disse er skjønnsmedlem og fagkyndig meddommer i både domstol og jordskifterett.

Bedriften er medlem av Nito og NTIF

For mer informasjon om selskapet, besøk vår nettside: omega-takst.no.

For bestilling av rapport, vennligst kontakt oss på telefon 400 44 478 , takstbestilling@gmail.com eller via nettside Omega-takst.no



Rapportansvarlig

Signatur: 
Fredrik R Alsaker

Fredrik Alsaker
Uavhengig Takstingeniør
takstmann.alsaker@gmail.com
400 44 478



NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Lys og trivelig leilighet som er oppgradert ved behov. Leiligheten fremstår generelt som velholdt, men det er noe usikkert i hvilken grad rør, bad mm er oppgradering ut over overflater. Selv om leiligheten er velholdt er det noe naturlige bruksmerker mm. Normalt vedlikehold må generelt kunne forventes i årene fremover.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1996

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendig fasade i treverk.

Utvendig fasade er en del av sameiet/borettslag. Det er derfor styre som bestemmer utvendig vedlikehold/oppgradering og endringer. Etter 1.1.2022 ble det krav om at ved salg skal det fremlegges dokumentasjon / tilstandsanalyserapport/FDV for det utvendige. Det undersøker om det er fremlagt dokumentasjon. Fasade blir for øvrig ikke nærmere vurdert da det skal være egen dokumentasjon på dette.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. (Det er skiftet 3 glass i stue)

Det er hoveddør fra felles trapperom og dør til balkong.

Leiligheten har egen balkong mot vest. Denne har normal elde og slitasje, men fremstår for øvrig i normal god stand.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet.

Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er mest sannsynlig av trebjelkelag.

Boligen ligger minimum 2 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Felles trapperom. Dette er en del av sameiet og ikke nærmere vurdert.

Hvitmalte dører med mønster.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Rommet er mest sannsynlig bygget iht Tek-97 forskrifter, men oppgradert etter dette. Våtrom fremstår generelt i normal stand tatt alder i betraktning. Takstmann anbefaler generelt at alle våtrom som er eldre enn 10 år ikke utsettes for direkte vannsøl. Dette forlenger normalt levetiden til våtrom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid, men opplyst at tidligere membran er utført av Miguel Munos i tidligere egenerklæring. (Ukjent årstall)

Forventet levetid av våtrom er normalt 20 år, men dette er varierende og avhengig av type material, utførelse og bruk av rommet.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Det er opplyst at plater er utført av tidligere eier. (Eier 2011-2018)

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er fall mot sluk, men noe svakere enn forskrift. Det benyttes derfor dusjkabinett.

Det er ikke mulig å kontrollere sluk / membran da dusj er inneklemt mellom servant og vaskemaskin. Det antas at membran er

gulvbelegg fra 1996, men dette er ikke sikkert.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. (Vv-tank og rør i rør skap)

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Modul Kjøkken fra ca 2015

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Det er registrert noe mindre skader på enkelte fronter, men dette anses normalt iht alder.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Avløpsrørene som er synlig er i plast. Det er relativt begrenset undersøkelsesmuligheter for det meste er skjult i vegger og himling. Det som er synlig fremstår i normal stand tatt alder i betraktning.

Det er normalt kun rør i selve seksjonen som tilfaller denne seksjonen. rør for øvrig er sameiet sitt ansvar.

Det er ikke mulig å finne lufting på avløp i leiligheten. (Relativt normalt)

Det er ikke stake muligheter i leiligheten, men dette er normal i underetasje.

De fleste rom er naturlig ventilert med veggventil/ ventil i vindu. Før 2010 var det generelt normalt med naturlig ventilering.

Det er montert varmepumpe. Denne fungerer greit på befaring, men er ikke undersøkt noe nærmere av takstmann. Årlig service anbefales årlig og filter bør renses minimum 1 gang i mnd.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Anlegg fremstår som ryddig og i normal god stand. Takstmann har ikke utdanning innen elektrisk og undersøkelse er derfor noe begrenset. Bygget er oppført i treverk og betong. Det er totalt 6 enheter i bygget + garasjeanlegg. Bygget er oppført før 2010 og er derfor oppført iht eldre byggeregler til brannkrav mm.

Det anbefales generelt av røyvarsler og brannslukkere skiftes/oppgraderes ved innflytting.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)



Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

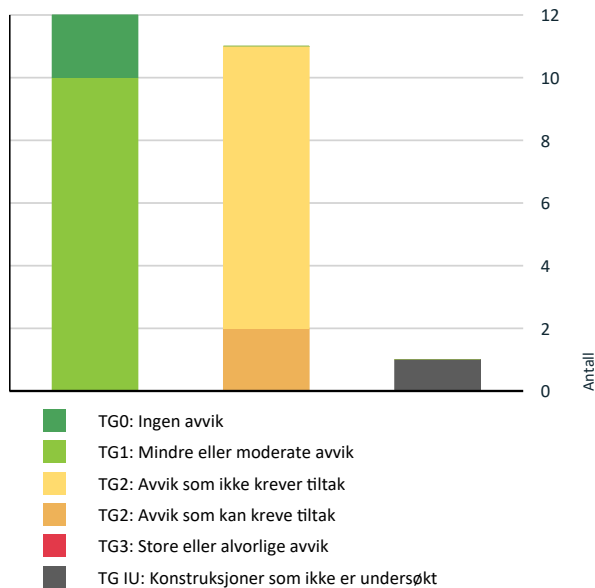
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger til takstmann. Kjøper anbefales derfor å kontrollere tegninger ekstra hvis det eksisterer.

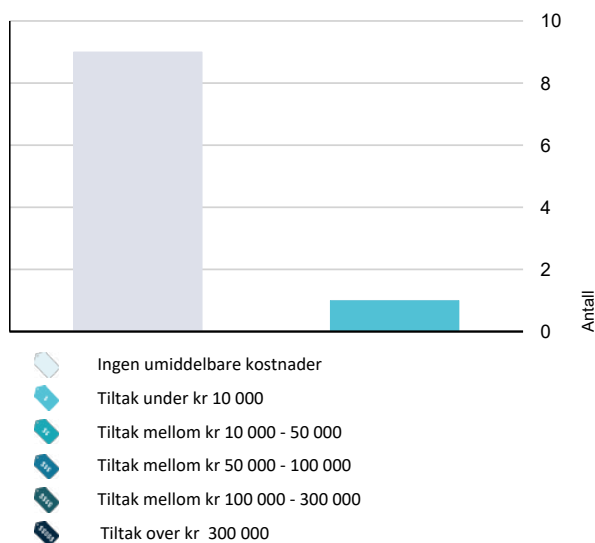
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1996

Kommentar
Iflg rekvisent.

Standard

Boligen holder normal standard tatt byggeår i betraktning.

Vedlikehold

Leiligheten er vedlikeholdt ved behov og bærer noe preg av varierende alder.

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Utvendig fasade i treverk.

Utvendig fasade er en del av sameiet/borettslag. Det er derfor styre som bestemmer utvendig vedlikehold/oppgradering og endringer. Etter 1.1.2022 ble det krav om at ved salg skal det fremlegges dokumentasjon / tilstandsrapport/FDV for det utvendige. Det undersøker om det er fremlagt dokumentasjon. Fasade blir for øvrig ikke nærmere vurdert da det skal være egen dokumentasjon på dette.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke oppgitt opplyst om borettslag/sameie har tilstandsrapport/FDV-plan for fellesdel. I de tilfeller dette ikke er fremlagt legges NS 3600:2018 tabell A.3 til grunn om at det skal gis TG 2 for dette sjekkpunktet. Kjøper må for øvrig selv undersøke om noe av det utvendige vedlikeholdet tilfaller eier av seksjon,

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon hvis dette er eksisterende. Vedlikehold av byggverk øker generelt i takt med alder på bygget og dette medfører normalt økte sameie kostnader iht eier brøk. Det anmodes derfor at det undersøkes og om det er ekstra ordinære forhold som planlagte oppgraderinger eller utbedringer av f eks feil med fasade. Kjøper overtar den naturlige risiko det medfører hvis det ikke er dokumentasjon på fasade.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. (Det er skiftet 3 glass i stue)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tg pga naturlig elde og slitasje.

Listverk holder eldre byggeskikk utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak er pr dd ikke nødvendig, men normalt vedlikehold iht alder må kunne forventes.

TG 2 Dører

Det er hoveddør fra felles trapperom og dør til balkong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tg pga normal elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak er ikke nødvendig, men normalt vedlikehold må forventes iht alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har egen balkong mot vest. Denne har normal elde og slitasje, men fremstår for øvrig i normal god stand.

INNENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe slitasje på gulv og synlig overgang mellom plater i stue.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater er en skjønnsmessig vurdering som kjøper i stor grad vurderer selv. Normalt vedlikehold må generelt kunne forventes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er mest sannsynlig av trebjelkelag.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 2 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG IU Innvendige trapper

Felles trapperom. Dette er en del av sameiet og ikke nærmere vurdert.

TG 2 Innvendige dører

Hvitmalte dører med mønster.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Noe justering av enkelte dører anbefales. Dører har for øvrig normal elde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Normalt vedlikehold må kunne forventes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

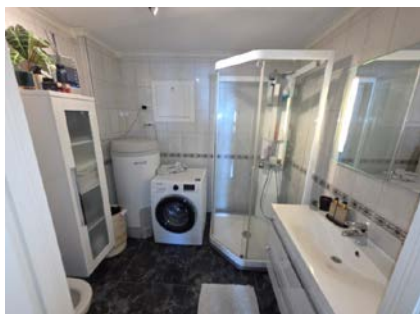
VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Rommet er mest sannsynlig bygget iht Tek-97 forskrifter. Våtrom fremstår generelt i normal stand tatt alder i betraktning. Takstmann anbefaler generelt at alle våtrom som er eldre enn 10 år ikke utsettes for direkte vannsøl. Dette forlenger normalt levetiden til våtrom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid, men opplyst at tidligere membran er utført av Miguel Munos i tidligere egenerklæring.

Forventet levetid av våtrom er normalt 20 år, men dette er varierende og avhengig av type material, utførelse og bruk av rommet.



2 ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Hjørnelister er ikke rett montert. (Mangler fugemasse)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak anses ikke nødvendig så lenge hjørner ikke utsettes for direkte fukt. Kjøper overtar for øvrig den naturlige risiko det medfører at plater ikke er rettmessig montert.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2 ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er fall mot sluk, men noe svakere enn forskrift. Det benyttes derfor dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

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

Tg pga noe svakt fall.

Bom i enkelte fliser, men dette er ikke synlig.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Bom i fliser medfører normalt ikke et problem, men kjøper overtar den naturlige risiko dette medfører. Det er for øvrig ikke kjent hva fliser er lagt på.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2 ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke mulig å kontrollere sluk / membran da dusj er inneklemt mellom servant og vaskemaskin. Det antas at membran er gulvbelegg fra 1996, men dette er ikke sikkert.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran og sluk og dette settes derfor i tg 2. Kjøper overtar den naturlige risikoen dette medfører. I enkelte tilfeller kan dette medføre total renovering av bad. (ukjent utførelse og type materialvalg)

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kjøper overtar den naturlige risikoen ved å akseptere et våtrom uten dokumentasjon på utført arbeid. Uten slik dokumentasjon er det umulig å bekrefte at badet er utført fagmessig. I tillegg har badet en alder som gjør det påregnelig at svikt kan oppstå. Dette vil vanligvis medføre at badet må renoveres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2 ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. (Vv-tank og rør i rør skap)

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tg pga naturlig elde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak er ikke nødvendig pr dd, men normalt vedlikehold må forventes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Modul Kjøkken fra ca 2015

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøp/frysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Det er registrert noe mindre skader på enkelte fronter, men dette anses normalt iht alder.



2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

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

Tg pga normal elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Ved renovering er det naturlig å skifte rør. Levetid på rør er generelt usikkert etter 30 år og kjøper overtar risikoen for plutselig svikt eller lekkasjer. Forskjellige leverandører og type kvalitet gjør generelt at levetid på rør er svært varierende uten at dette kan kommenteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrørene som er synlig er i plast. Det er relativt begrenset undersøkelses muligheter for det meste er skjult i vegger og himling. Det som er synlig fremstår i normal stand tatt alder i betraktning.

Det er normalt kun rør i selve seksjonen som tilfaller denne seksjonen. Rør for øvrig er sameiet sitt ansvar.

Det er ikke mulig å finne lufting på avløp i leiligheten. (Relativt normalt) Det er ikke stake muligheter i leiligheten, men dette er normal i underetasje.

TG 1 Ventilasjon

De fleste rom er naturlig ventilert med veggventil/ ventil i vindu. Før 2010 var det generelt normalt med naturlig ventilering.

TG 1 Varmesentral

Det er montert varmepumpe. Denne fungerer greit på befaring, men er ikke undersøkt noe nærmere av takstmann. Årlig service anbefales årlig og filter bør renses minimum 1 gang i mnd.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Tilstandsrapport

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

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

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Anlegg fremstår som ryddig og i normal god stand. Takstmann har ikke utdanning innen elektrisk og undersøkelse er derfor noe begrenset.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1996
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det er ikke kjent om det er utført arbeid av tidligere eiere.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det anbefales el-kontroll på alle anlegg som ikke har dokumentasjon fremlagt. Dette er iht føre var prinsipp. Kontroll fra det lokale eltilsynet anses for øvrig ikke som en El-kontroll og det er kun godkjent elektro firma som kan utføre el-kontroll. Utbedring av enkelte punkter må generelt forventes. (Krav til el-anlegg har for øvrig endret seg opp gjennom årene og el-anlegg må ikke forveksles med dagens standard. Det er kostnad til el-kontroll som er lagt inn, takstmann har naturligvis ikke kjennskap til om eller hva annet som evt trenger utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000



⚡ 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.



Tilstandsrapport

Bygget er oppført i treverk og betong. Det er totalt 6 enheter i bygget + garasjeanlegg. Bygget er oppført før 2010 og er derfor oppført iht eldre byggeregler til brannkrav mm.

Det anbefales generelt av røykvarslere og brannslukkere skiftes/oppgraderes ved innflytting.

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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

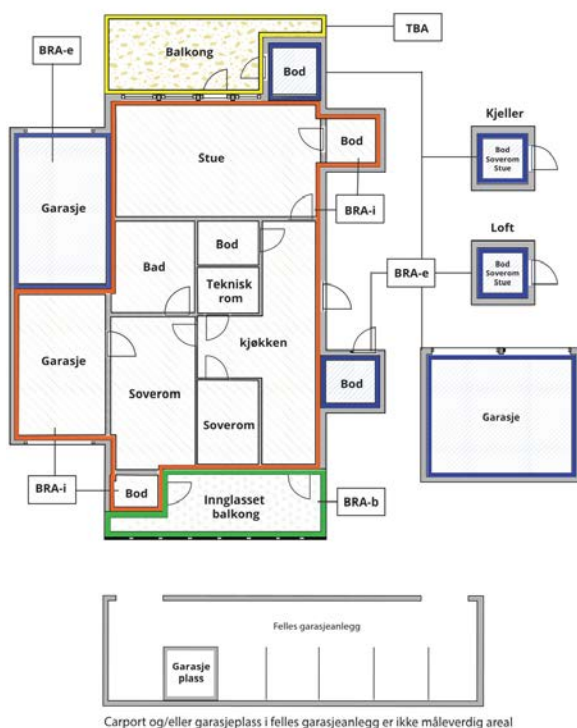
Hva er måleverdig areal?

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	85			85	9
Underetasje		5		5	
SUM	85	5			9
SUM BRA	90				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Bad, Kjøkken, Stue, Bod		
Underetasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger til takstmann. Kjøper anbefales derfor å kontrollere tegninger ekstra hvis det eksisterer.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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)
Boligbygg med flere boenheter	83	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2025	Fredrik Alsaker	Takstingeniør
	Joachim Gabriel Merkesdal Holthe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	40	42		3	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Strandgata 9

Hjemmelshaver

Holthe Joachim Gabriel Merkesdal

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger nord i Haugesund sentrum og har gange avstand til de fleste fasiliteter.

Adkomstvei

Det er offentlig vei. (I enkelte tilfeller kan vei være regulert til vei, men være privat eid)

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann/vassverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp. (I enkelte tilfeller er dette septiktank som tømmes av kommunen)

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 850 000	2024	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.10.2018	Tidligere egenerklæring fremlagt, med info om membran på bad.	Gjennomgått	3	Nei



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

• Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Forutsetninger

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• **I en overgangsperiode** skal rapporter som benyttes i

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

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

PERSONVERN

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](#)

EGNE FORUTSETNINGER !!!

Rapporten er lest gjennom og godkjent før bruk av kunde. Kunden har derfor gitt tilbakemelding på rapporten før den er tatt i bruk. Det må generelt forventes at utført arbeid før eiers tid eller arbeid / hendelser som har skjedd langt tilbake i tid er glemt eller lite relevant pr dags dato. I enkelte tilfeller har det vært 2 eiere og hvis det er gjenlevende partner kan denne ha redusert kunnskaper om hva som er utført. I enkelte tilfeller er salg dødsbo, offentlig skifte eller tvangssalg. Selger har da normalt lite kjennskaper til bolig.

Det er viktig å bemerke at bygningskontrollør ikke sjekker alle overflater for skader mm. Undersøkelser er i hovedsak begrenset til forskrift om Tryggere Bolighandel. Bygget kan derfor ha avvik som det ikke er krav til å kontrollere. I enkelte tilfeller er det gitt noe tillegg opplysninger, men undertegnede kan ikke holdes for avvik selv om dette kun er delvis undersøkt.

Det flyttes ikke på innbo på andre rom enn våtrom. Enheten er en del av et sameie/borettslag. Dette medfører at vedlikehold og regler er utformet av styre. Byggesakkyndig undersøker ikke planlagt vedlikehold eller vedtekter som følger enheten. Dette er ting som kjøper generelt selv må undersøke. Hvis det er planlagt større prosjekter vil dette normalt medføre økte felleskostnader. Normalt er det sameiet/borettslag som holder utvendig vedlikehold, mens seksjonen har normalt renhold. Dette kan for øvrig variere noe og kjøper bør gjøre seg kjent med sitt ansvar. I enkelte tilfeller utføres det også årlig dugnad med alle beboere. Undertegnede er ikke brannprosjekterende og har begrenset kunnskaper om slik prosjektering. Det vurderes generelt helt enkelt og det kan derfor være feil og mangler iht dagens krav som ikke er kommentert i denne rapport. Opp gjennom årene har det vært mange endringer i krav til byggverk. Bygg/leiligheter bygget før 2010 holder generelt ikke dagens krav til brannsikkerhet.

Det er laget hull i vegg mot våtrom eller/og vegg under terreng. Dette hullet er på 73mm og det er målt med fuktmåler. Takstmann har satt på hvitdeksel som skjuler hullet. Dette er et deksel som enkelt kan fjernes hvis det ønskes å sjekke etter fukt ved senere anledning.

Det er knyttet en naturlig risiko med et hvert boligkjøp. Denne risikoen øker i takt med alder på huset. Mange hus vedlikeholdes/oppgraderes ved behov, men det er som regel bygningsdeler

Forutsetninger

igjen fra byggeår. I enkelte tilfeller må vedlikehold/oppgradering tilpasses andre typer byggeskikk slik at det ikke er mulig å følge dagens byggeskikk. Opp gjennom årene har det vært mange ulike forskrifter. De store endringene har generelt vært i 1965, 1985, 1997, 2007, 2010, 2017. Før år 2010 var det i liten grad krav til dokumentasjon og de fleste huseiere besitter derfor ikke denne dokumentasjonen i dag.

Hvis deler eller hele boligen ikke har vært i bruk de siste 48 timene før takstmann kom på befaring kan dette påvirke fukt målinger. Perioder med tørke/regn kan også påvirke utførte målinger. Takstmann utfører alle målinger med fukt indikator/Protimeter, med unntak av hvor det lages hull.

Manglende dokumentasjon / u-fagmessig arbeid. Omtrent 2 av 3 bygg har fått utført arbeid som enten er udokumentert eller på dugnad. En av de mest vanlige grunnene til reklamasjon er at det er oppdaget at arbeid ikke er fagmessig utført. Hvis det er utført arbeid og det ikke er dokumentert at arbeid er fagmessig må det legges til grunn en naturlig risiko for at det er feil eller mangler ved utført arbeid. Kjøper bør derfor alltid undersøke hvem som har utført arbeid etter boligen er oppført. Alle bad uten dokumentasjon har en naturlig risiko for at total renovering er nødvendig og det kan legges til grunn Tg 2.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Haugesund	
Oppdragsnr.	
1509250218	

Selger 1 navn
Joachim Gabriel Merkesdal Holthe

Gateadresse	
Strandgata 9	

Poststed	Postnr
HAUGESUND	5528

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1509250218

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ny membran, støp, fliser og veggplater. Plater på vegg montert selv av tidligere eier.
Arbeid utført av	Miguel Munoz

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ny membran
-------------	------------

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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Vannskader i vegg og gulv på kjøkken i 2023 som følge av utett bygg lekkasje. Lekkasjepunkt i felt over vindu hvor vannstokk/overgang kledning. Følgeskaden ble utbedret av Recover AS i 2023.
-------------	--

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

Beskrivelse	Haugaland Kraft utført kontroll 2016.
-------------	---------------------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1509250218

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Maling av fasade, bytting av enkelte bord i kledning.
Arbeid utført av	Hage og Bygg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1509250218

Tilleggskommentar

3 stk. punkterte vindu nord i stuen byttet i 2024. Felles ekspansjonskar montert i garasje i 2024.

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1509250218

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Joachim Gabriel	17a1f8d9694eab26726ab	03.07.2025	Signer authenticated by
Merkesdal Holthe	6ca5900abb460a19c7e	19:25:06 UTC	One time code

Document reference: 1509250218

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

Nabolagsprofil

Strandgata 9 - Nabolaget Haugesund sentrum - vurdert av 115 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Rabinowitzparken	2 min
Linje 208, 209, 210, X210, 260, N288	0.1 km
Haugesund Karmøy	18 min

Skoler

Lillesund skole (1-7 kl.)	5 min
405 elever, 20 klasser	0.4 km
Rossabø skole (1-7 kl.)	20 min
296 elever, 14 klasser	1.6 km
Hauge skole (1-10 kl.)	21 min
363 elever, 22 klasser	1.9 km
Solvang skole (1-7 kl.)	23 min
317 elever, 14 klasser	2 km
Håvåsen skole (8-10 kl.)	13 min
420 elever, 16 klasser	1.1 km
Karmsund videregående skole	11 min
750 elever, 42 klasser	0.9 km
Vardafjell videregående skole	13 min
530 elever, 22 klasser	1.1 km

Ladepunkt for el-bil

Haugesund sykehus, parkeringshus ...	7 min
Hotel Maritim	7 min



Kvalitet på skolene

Bra 72/100



Opplevd trygghet

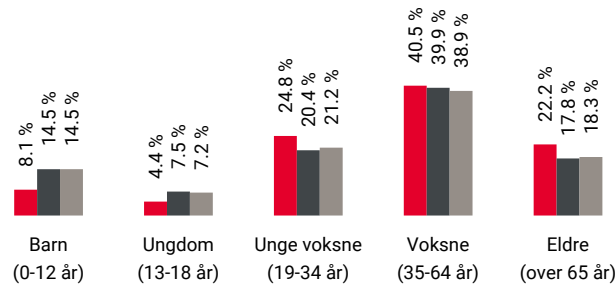
Veldig trygt 71/100



Naboskapet

Høflige 53/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Haugesund sentrum	3 035	2 327
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Balder FUS barnehage	6 min
Ona FUS barnehage	6 min
Små barnehager Sentrum (1-5 år)	8 min
30 barn	0.6 km

Dagligvare

Bunnpris Markedet	6 min
PostNord	0.5 km
Coop Prix Rogalandsgate	9 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 76/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 75/100



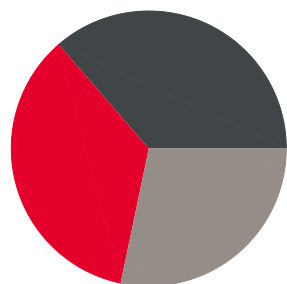
Serveringstilbud

Bra 71/100

Sport

	Holbergsplass balløkke Ballspill	6 min	0.4 km
	Lillesund tennisanlegg Aktivitetshall, ballspill, squash, tenni...	6 min	0.5 km
	Vici treningssenter	9 min	
	EVO Haugesund	10 min	

Boligmasse



35% enebolig
36% blokk
28% annet

Varer/Tjenester



Markedet

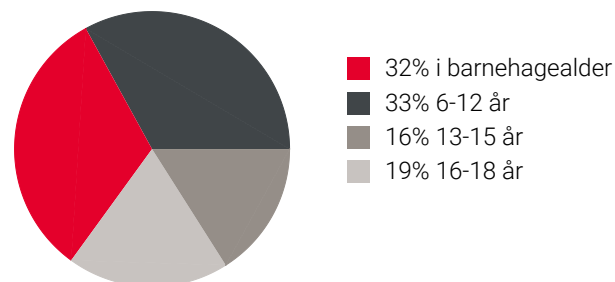
8 min



Apotek 1 Løven Haugesund

6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



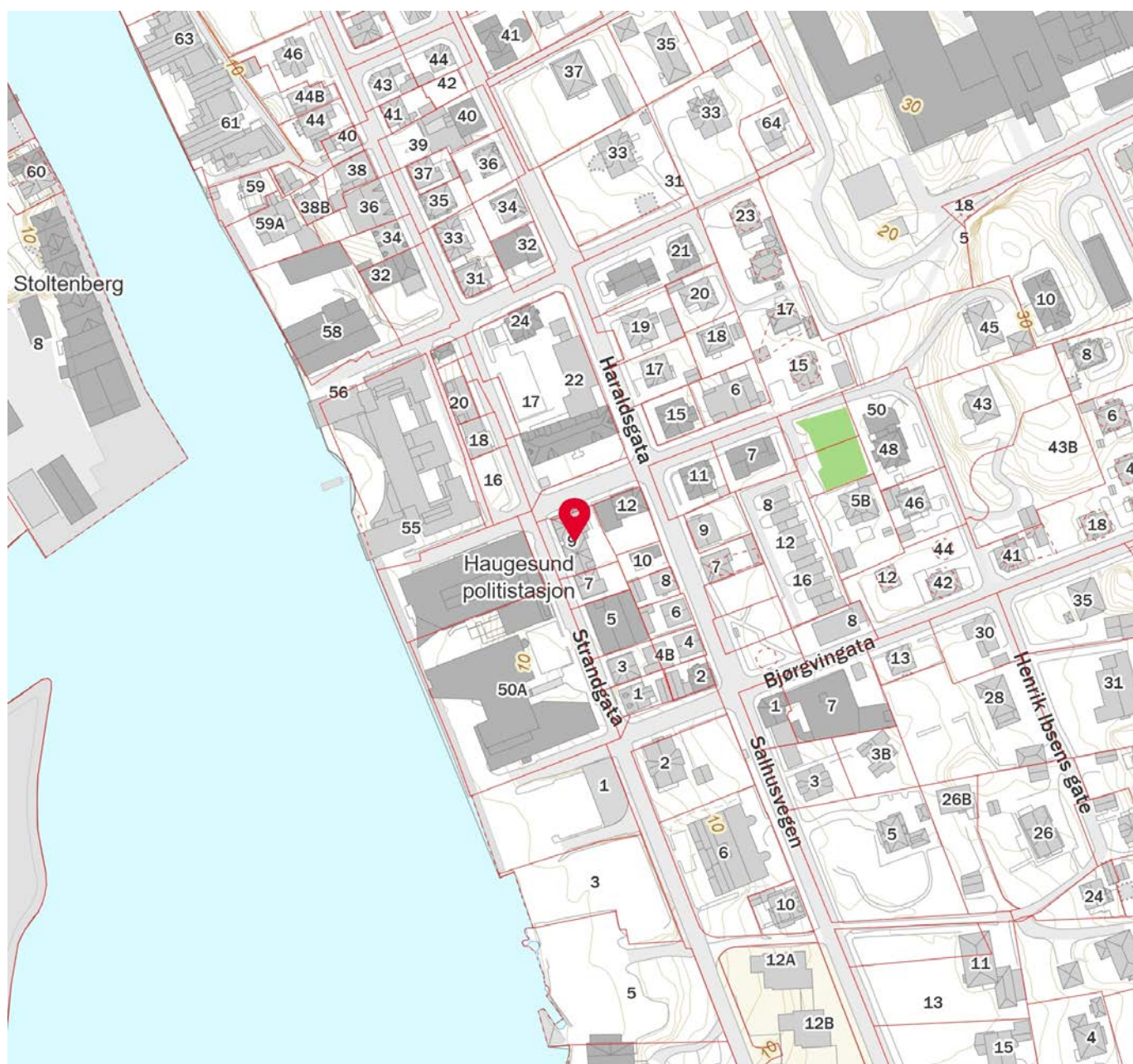
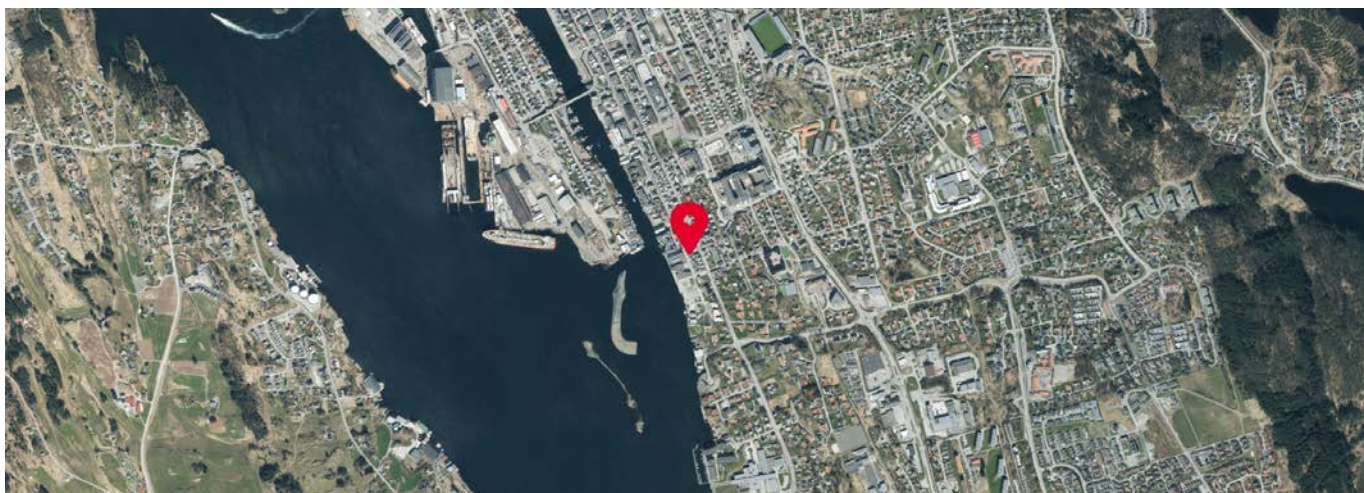
0%

65%

Haugesund sentrum
 Haugesund
 Norge

Sivilstand

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





HAUGESUND KOMMUNE
Sektor for teknisk drift

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

for arbeid etter Plan- og bygningslovens § 93
av 14. juni 1985. Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass
Strandgt. 9

Gnr. Bnr.
40/42

Arbeidets art	Byggets art	Mottatt	Beh.dato	Saksnr.
NYBYGG	LEILIGHETSBYGG 6 LEIL.	21.02.95	21.02.95	BD.88/95

Byggherre	Adresse
Eiendom & Prosjekt Utvikling AS	Strandgt. 120

Anmelder	Adresse
Ark.kont. Vikanes	H. sund

p.b. 351 5501

Ansvarshavende
Per Riise

Adresse
Trudvangv. 13

Brukstillatelse gitt

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

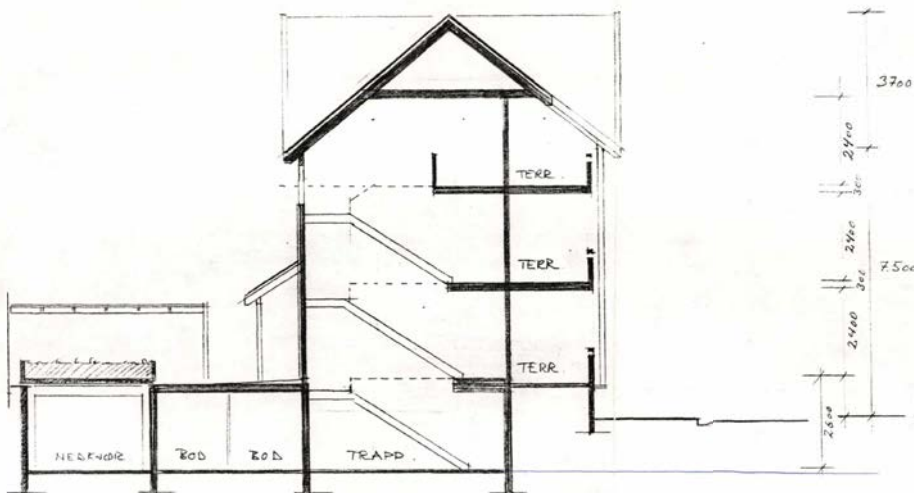
Sektor for teknisk drift, Haugesund, 21.02.97

Astrid B. Bua
for Magnus Fredheim
bygg- og oppm.sjef

Idar Hansen
Idar Hansen
byggningskontrollør

Sendes : Byggherre
Anmelder
Ansvarshavende

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

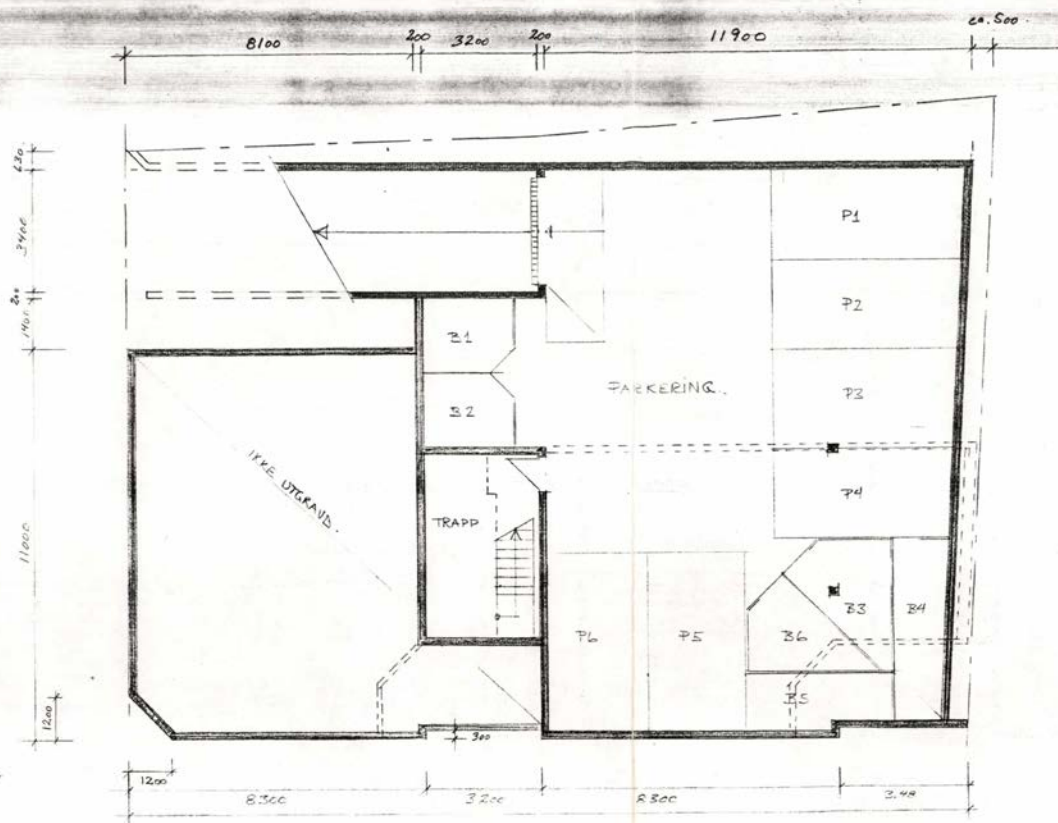


Haugesund kommune
TEKNISK ETAT
GODKJENT
Saks nr. 88/95-J nr.

HAUGESUND KOMMUNE	
TEKNISK ETAT	
Dato:	08.02.95
Arbeid:	
Ansatt:	

NIVÅ FORTAU NORDVESTRE HJØRNE

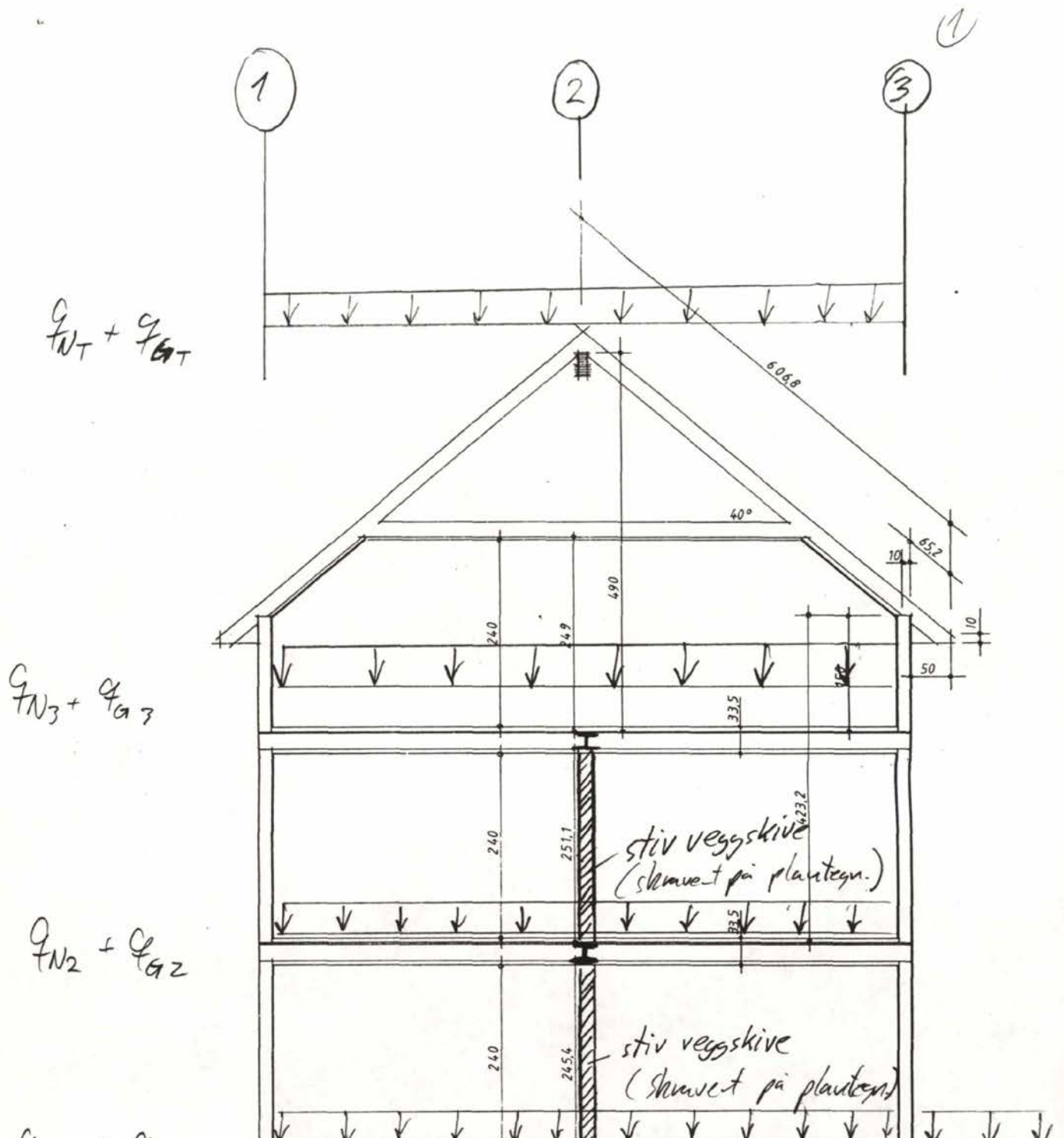
EIENNING & PROSJEKTUTVIKLING AS
STRANDGT 9.
SNITT X-X M = 1:100
DATO 31.01.95
ARKITEKT KONTORET VIKARI

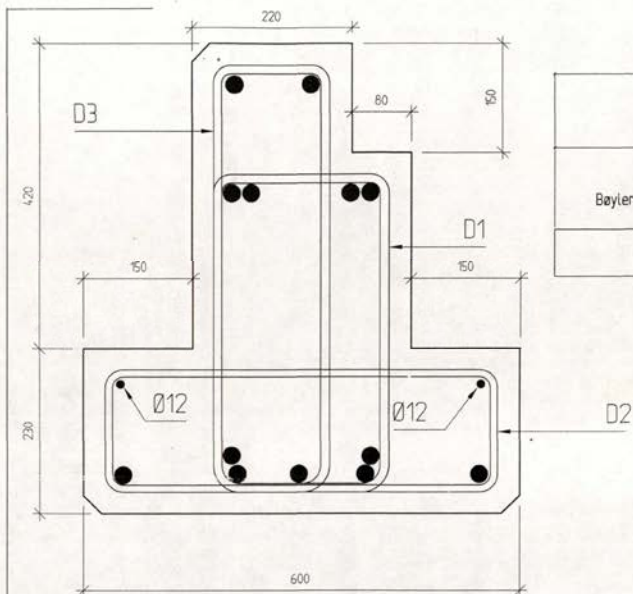


Haugesund kommune
TEKNISK ETAT
GODKJENT
Saks nr. 88/95 J nr.

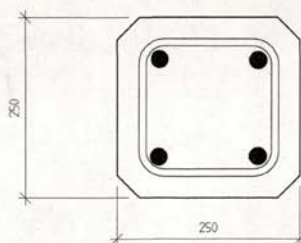
HAUGESUND KOMMUNE TEKNISK ETAT	
Dato:	05.02.95
Arkiv:	10.10.95
Ansatt:	
Ansatt:	

EIENDOMS & PROSJEKT UTVIKLING AS
STRANDGATEN 9
PLAN KVEILERETG. H=1:100
DATO 31.01.95.
ARKITEKT KONTRET VIKANES.

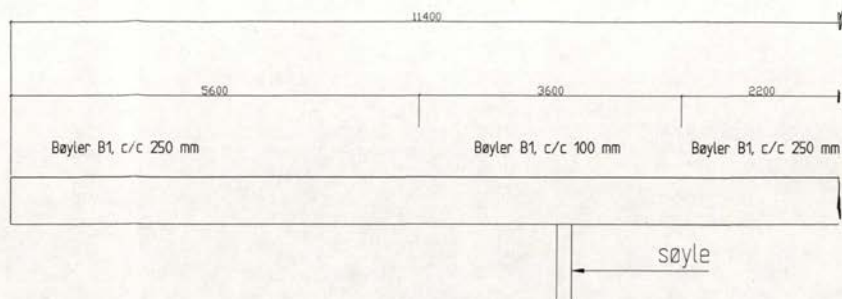




Snitt bjelke, armering uk. 7 Ø25, ok. 6 Ø25, bøyler D2 Ø10 c 250, bøyler D3 Ø12 c 250, bøyler D1 variabel c/c, se oppriss
 Betong C35 NA
 Overdekning 30 mm



Snitt søyle
 Hovedarmering 4 Ø25
 Bøyler Ø10 c 300
 Betong C 35 NA
 Overdekning 25 mm



Oppriss bjelke, plassering skjærbøyler B1
 M=1:50

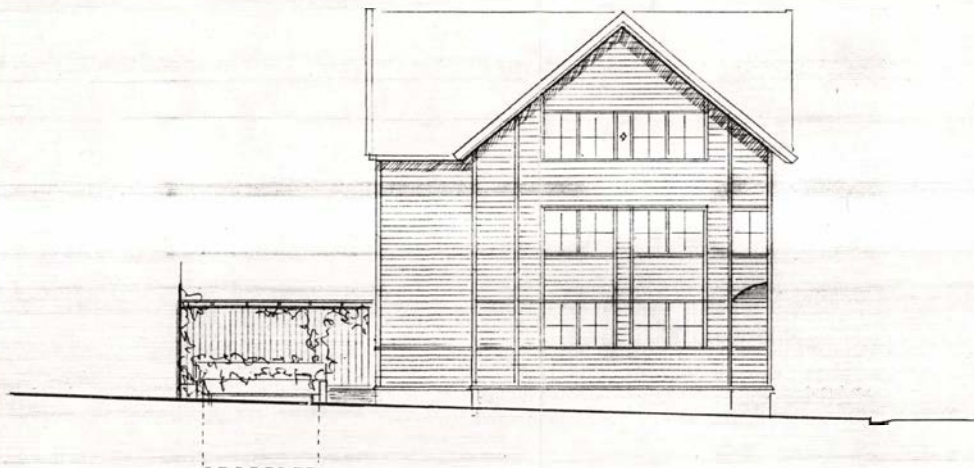
REV. INDEX	ANT	ENDRINGEN GJELDER		SIGN	DATE	
Sivilingeniør Petter J. Rasmussen AS						
Dato 5/12-95	Kunde / Tegn AS-11		Målestokk 1:5	4262 Avaldsnes tlf. 52 84 30 60 fax 52 84 21 99		
Firma ash/pauls.003	Godkjent					
Eiendom og Prosjektutvikling Strandgt. Terrasse Søyler/bjelke i kjeller				Erstatning for:		Erstatning av:
				12-95-003		
Hendelse:	Index:	Beregning:				



Haugesund kommune
TEKNISK ETAT
GODKJENT
Saks nr. 80/95 J nr.

HAUGESUND KOMMUNE	
TEKNISK ETAT	
Dato:	09.02.95
Arkiv:	

EIENDOMS & PROSJEKT UTVIKLING A
STRANDGATEN 9
FACADE HCT ØST 1:100
DATO 02.02.95
ARKITEKT KONTORET VIKANES



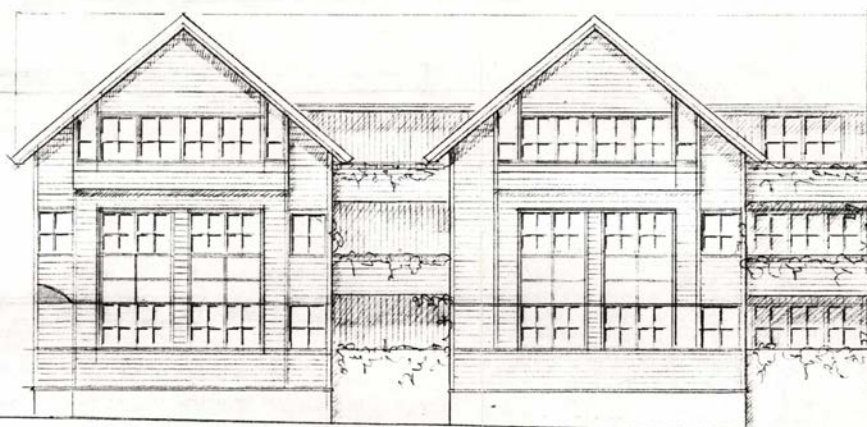
Haugesund kommune
TEKNIKK EIT
GODKJENT
Saks nr. 88/95 J nr.

HAUGESUND KOMMUNE
TEKNIKK EIT

Dato: 02.02.95

Arkitektkontoret

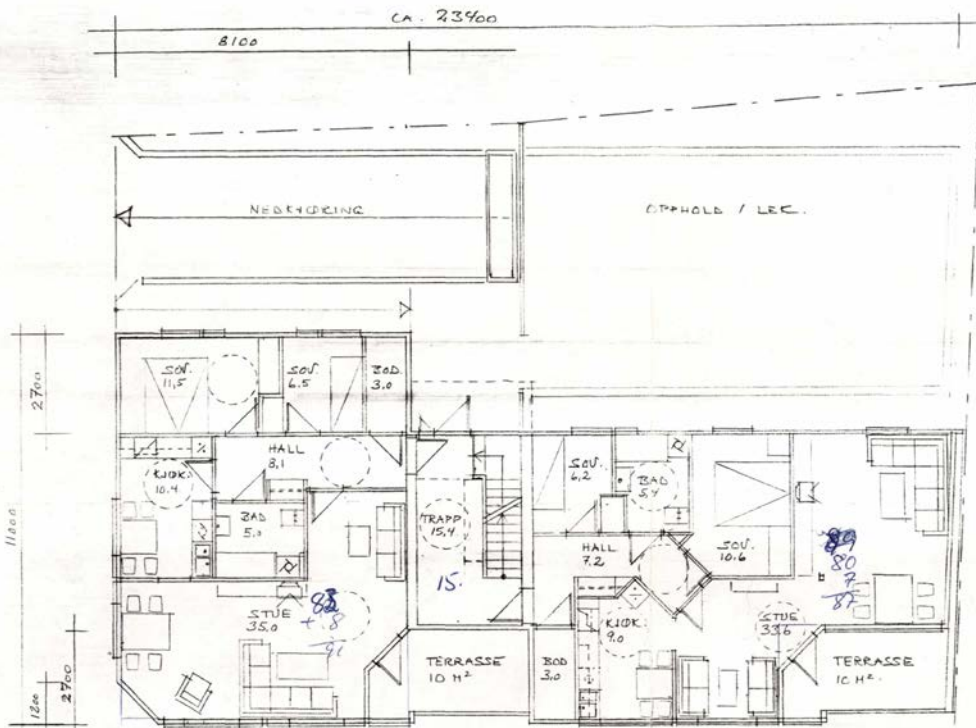
EIENDOM # PROSJEKT UTVEIPLING # 2
STRANDGATEN 9
FASADE MOT OSLAGATEN 1:100
DATO 02.02.95
ARKITEKTKONTORET VIKANES



Haugesund kommune
TEKNISK ETAT
GODKJENT
Saks nr. 89/95 J nr.

HAUGESUND KOMMUNE	
TEKNISK ETAT	
Dato:	02.02.95
ARBEID:	
UTVALG:	

EIENDOM & PROSJEKT UTVIKLING AS
STRANDGATEN 9
FASADE MOT STRANDGATE 1:100
DATO 02.02.95
ARKITEKTKONTORET VIKANES



LEILIGHET NR. 1: BRA-K 75 H²
BRA/BA 83 M

LEILIGHET NR. 2: BRA-K 75 H²
BRA/BA 80 H²

Haugesund kommune
TEKNISK ETAT
GODKJENT
Saks nr. 88/95 J nr.

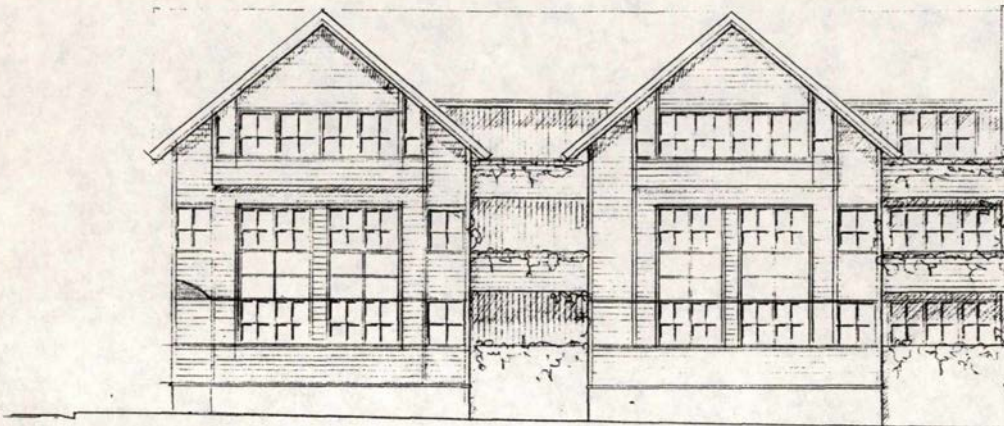
HAUGESUND KOMMUNE	
TEKNISK ETAT	
Dato:	08.02.95
Arkiv:	
Ansatt:	

EIENDOM # PROSJEKTUTSIKLING #
STRANDGT. 9.

PLAN 1 ETG. H = 1.100

DATO 31.01.95

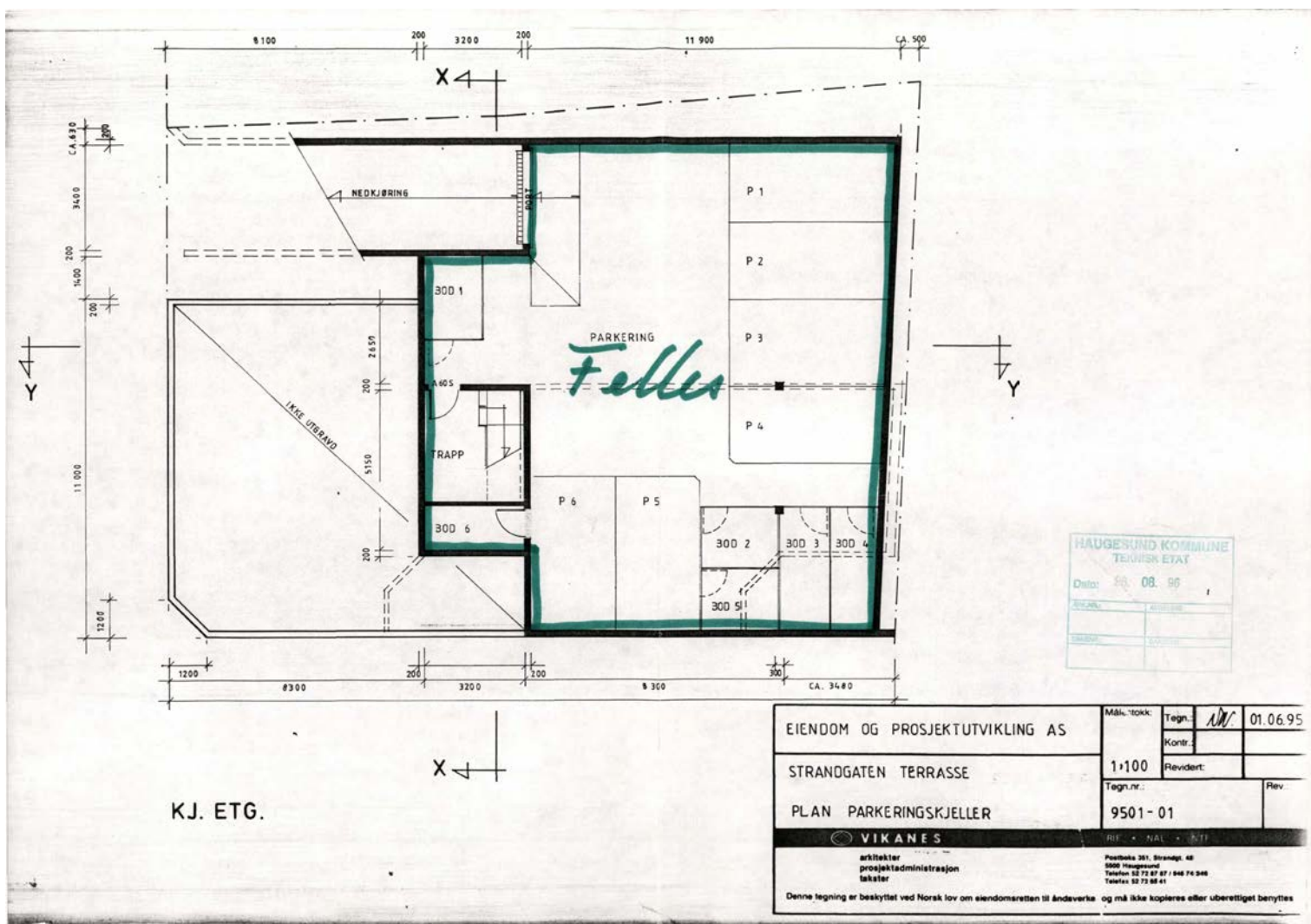
ARKITEKT KONTRET VIKANE

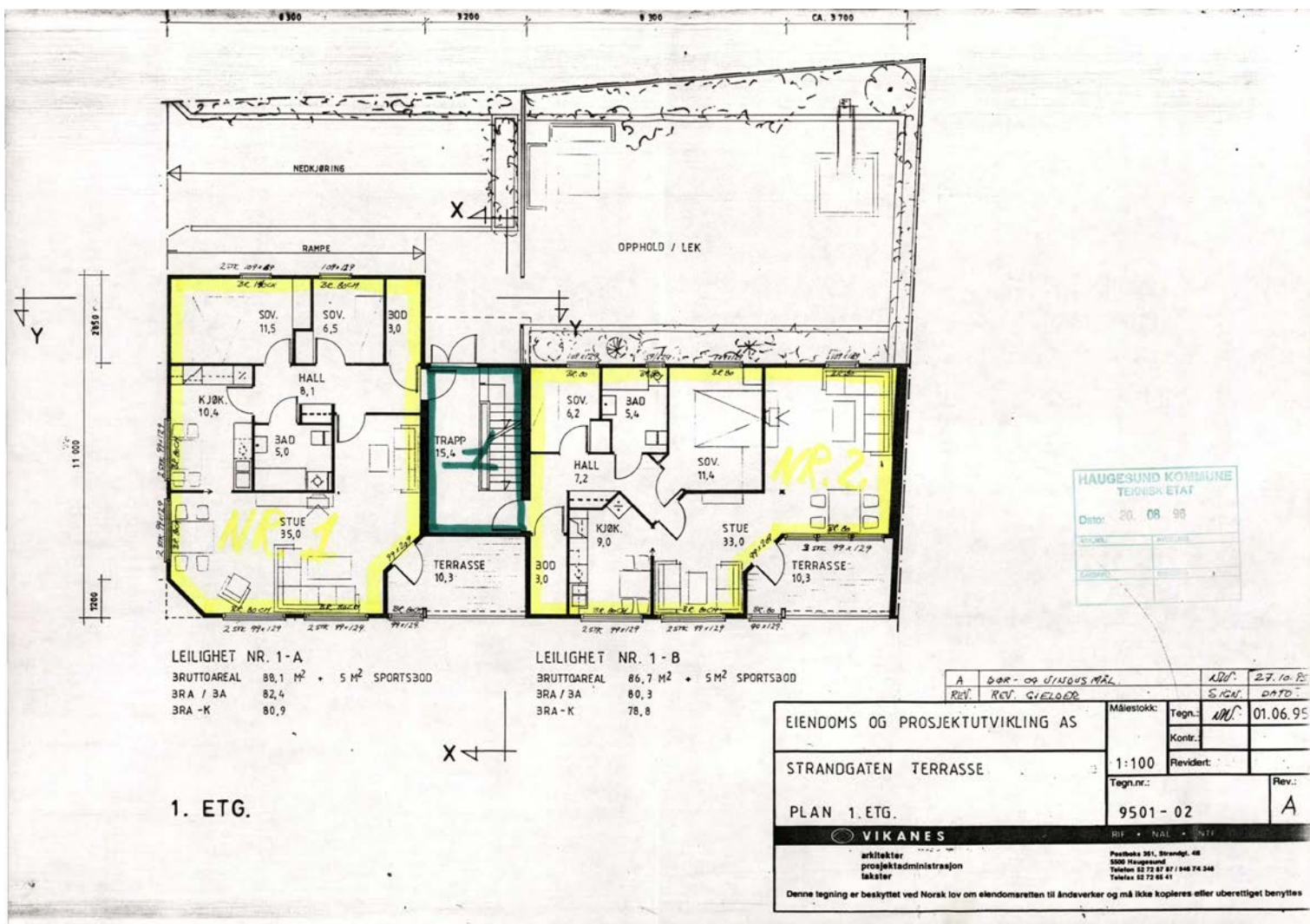


Haugesund kommune
TEKNISK ETAT
GODKJENT
Saks nr. 89/95 J nr.

05

EIENDEH & PROSJEKT UTVIKLING AS
STRANDGATEN 9
FASADE MOT STRANDGATE 1:100
JATO 02.12.95
ARKITEKTKONTORET VIKANES





HAUGESUND KOMMUNE
TEIUSK ETAT
Dato: 20. 08. 98

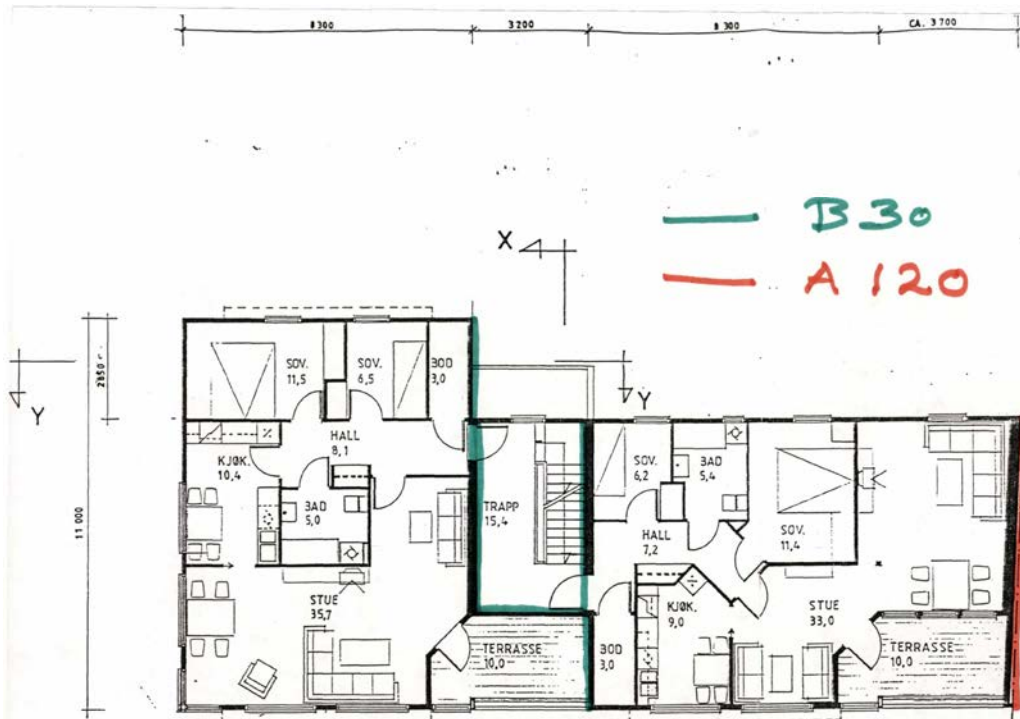
A	OPP- OG UNGDS MÅL	ADP	27.10.98
REV	REV. GJELDER	SIGN	DATE
Eiendoms og Prosjektutvikling AS		Målestokk:	Tegn.: WJ 01.06.95
STRANDGATEN TERRASSE		Kontr.:	
PLAN 1. ETG.		Revidert:	
		Tegn.nr.:	9501-02
		Rev.:	A

VIKANES
arkitekt
prosjektadministrasjon
takster

Postboks 361, Strandgt. 48
5000 Haugesund
Telefon 02 72 87 87 / 948 74 348
Telefax 02 72 82 41

Denne tegning er beskyttet ved Norsk lov om eiendomsretten til åndsverk og må ikke kopieres eller uberettiget benyttes





LEILIGHET NR. 2-A

BRUTTOAREAL 88,9 M² + 5 M² SPORTSBOD
 3RA / 3A 83,1
 3RA -K 81,6

LEILIGHET NR. 2-B

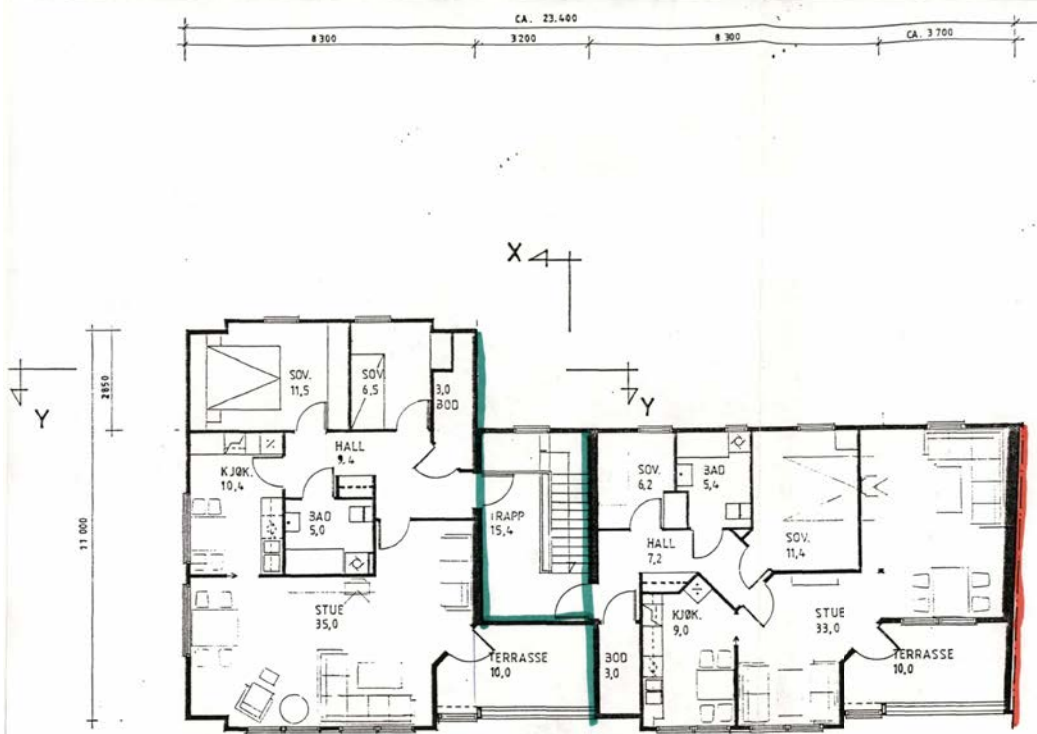
BRUTTOAREAL 86,7 M² + 5 M² SPORTSBOD
 3RA / 3A 80,3
 3RA -K 78,8

2. ETG.

Haugesund kommune
 TEKNISK ETAT
 GODKJENT
 Saks nr. 511/95 m/forbehold

HAUGESUND KOMMUNE TEKNISK ETAT	
Dato:	09. 10. 95
Ans. nr.:	AVSLUTTET
511	AVSLUTTET
REVISJON	REVISJON

EIENDOMS OG PROSJEKTUTVIKLING AS		Målestokk:	Tegn.: <i>AM</i>	01.06.95
STRANDGATEN TERRASSE		1:100	Kontr.:	
PLAN 2. ETG.		Tegn.nr.:	9501-03	Rev.:
VIKANES arkitekt prosjektadministrasjon takster		Postboks 351, Strandgt. 48 5000 Haugesund Telefon 52 72 87 87 / 846 74 346 Telefax 52 72 88 45		
Denne tegning er beskyttet ved Norsk lov om eiendomsretten til åndsverk og må ikke kopieres eller uberettiget benyttes				



— B 30
— A 120

Haugesund kommune
TEKNISK ETAT
GODKJENT
Saks nr. 582/95

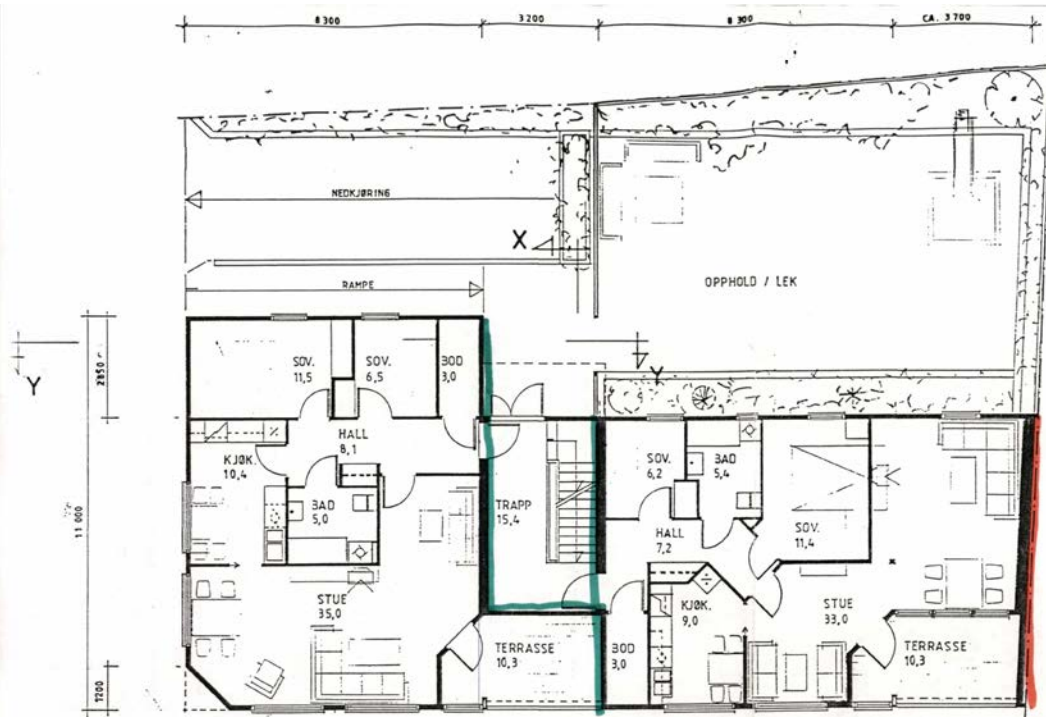
HAUGESUND KOMMUNE TEKNISK ETAT	
Dato: 09. 10. 95	
AVIKAL	AVDELING
511	
STED	SAGSBEH.

LEILIGHET NR. 3-A
BRUTTOAREAL 91,5 M² + 5 M² SPORTSBOD
BRA / BA 85,0
BRA -K 83,5

LEILIGHET NR. 3-B
BRUTTOAREAL 88,0 M² + 5 M² SPORTSBOD
BRA / BA 81,6
BRA -K 80,1

3. ETG.

EIENDOMS OG PROSJEKTUTVIKLING AS	Målestokk	Tegn	AM	01.06.95
	Kontr.			
	1:100	Revidert		
	Tegn nr.	9501-04	Rev	
STRANDGATEN TERRASSE				
PLAN 3. ETG.				
VIKANES arkitekt prosjektadministrasjon takster Postboks 351, Strandgt. 48 4800 Haugesund Telefon 52 72 87 87 / 848 74 346 Telefax 52 72 86 41				
Denne tegning er beskyttet ved norsk lov om eiendomsretten til åndeverk og må ikke kopieres eller uberettiget benyttes.				



LEILIGHET NR. 1-A
BRUTTOAREAL 88,1 M² + 5 M² SPORTSBOD
BRA / BA 82,4
BRA - K 80,9

LEILIGHET NR. 1-B
BRUTTOAREAL 86,7 M² + 5 M² SPORTSBOD
BRA / BA 80,3
BRA - K 78,8

1. ETG.

— B 30
— A 120

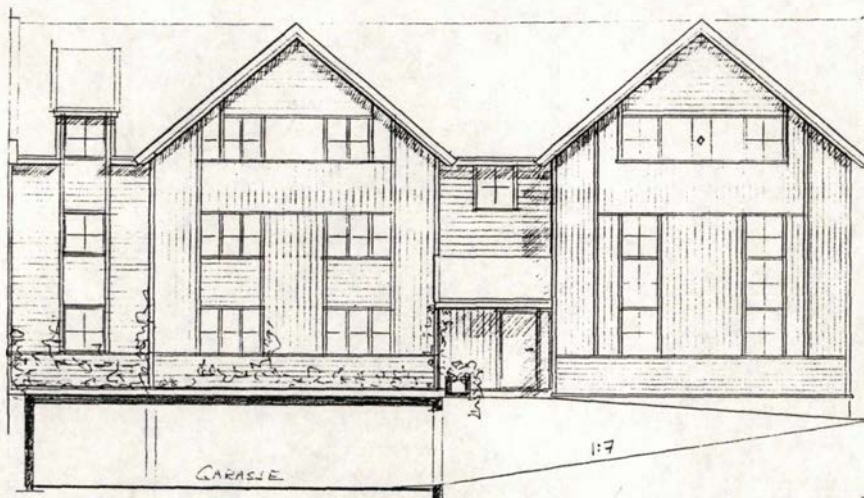
HAUGESUND KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Dato: 09. 10. 95

544

EIENDOMS OG PROSJEKTUTVIKLING AS	Målestokk:	Tegn.: <i>ML</i>	01.06.95
		Konstr.:	
		Revidert:	
		Rev.:	
STRANDGATEN TERRASSE	1:100		
PLAN 1. ETG.	Tegn.nr.: 9501-02		
VIKANES arkitekt prosjektadministrasjon takster		Postboks 361, Strandgt. 48 5005 Haugesund Telefon 52 72 87 87 / 546 74 546 Telefax 52 72 86 41	

Denne tegning er beskyttet ved Norsk lov om eiendomsretten til åndeverker og må ikke kopieres eller uberettiget benyttes

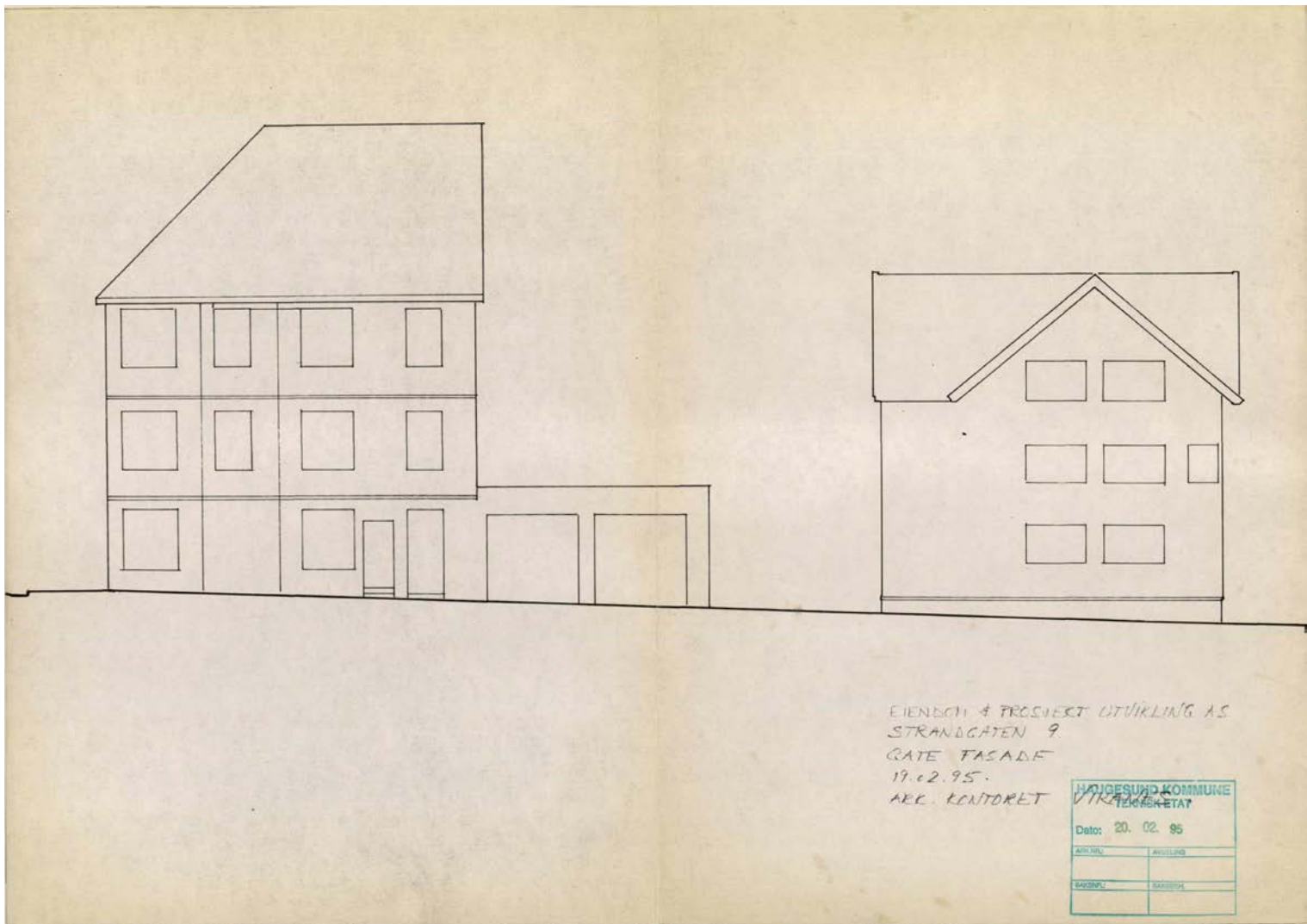


Haugesund Kommune
TEKNISK ETAT
GODKJENT
Saks nr. 86/95 J nr.

TEKNISK ETAT
GODKJENT

95

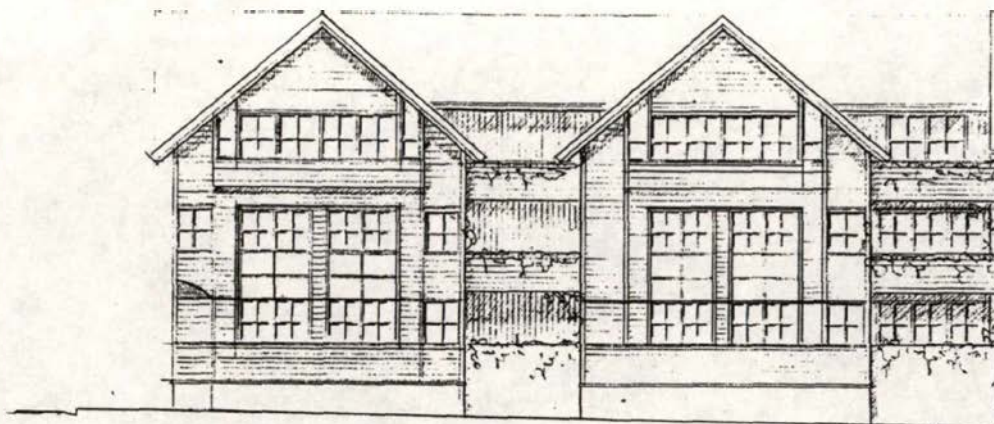
EIENDOMS & PROSJEKT UTVIKLING &
STRANDGATEN 9
FASADE MOT ØST 1:100
DATO 02.02 95
ARKITEKT KONTORET VIKANES



EIENDOM & PROSJEKT UTVIKLING AS
STRANDGATEN 9
GATE FASADE
17.02.95.
ARK. KONTORET

HJØGESUND KOMMUNE	
UTVIKLET	
Dato: 20. 02. 95	
ARK. KONT.	AVDELING
SAGSBEH.	SAGSBEH.

BILAG NR. 3
TIL SAK 5188/195

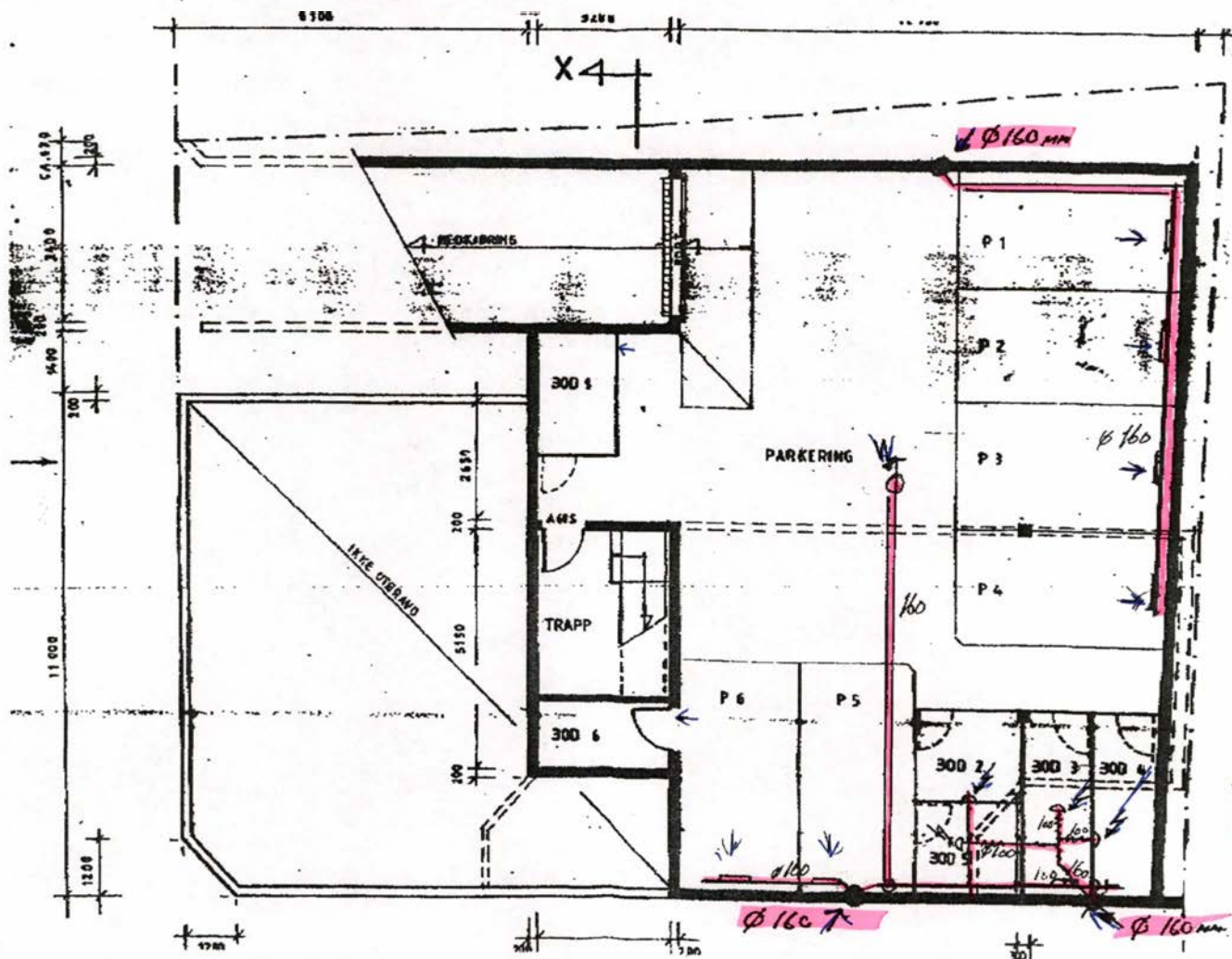


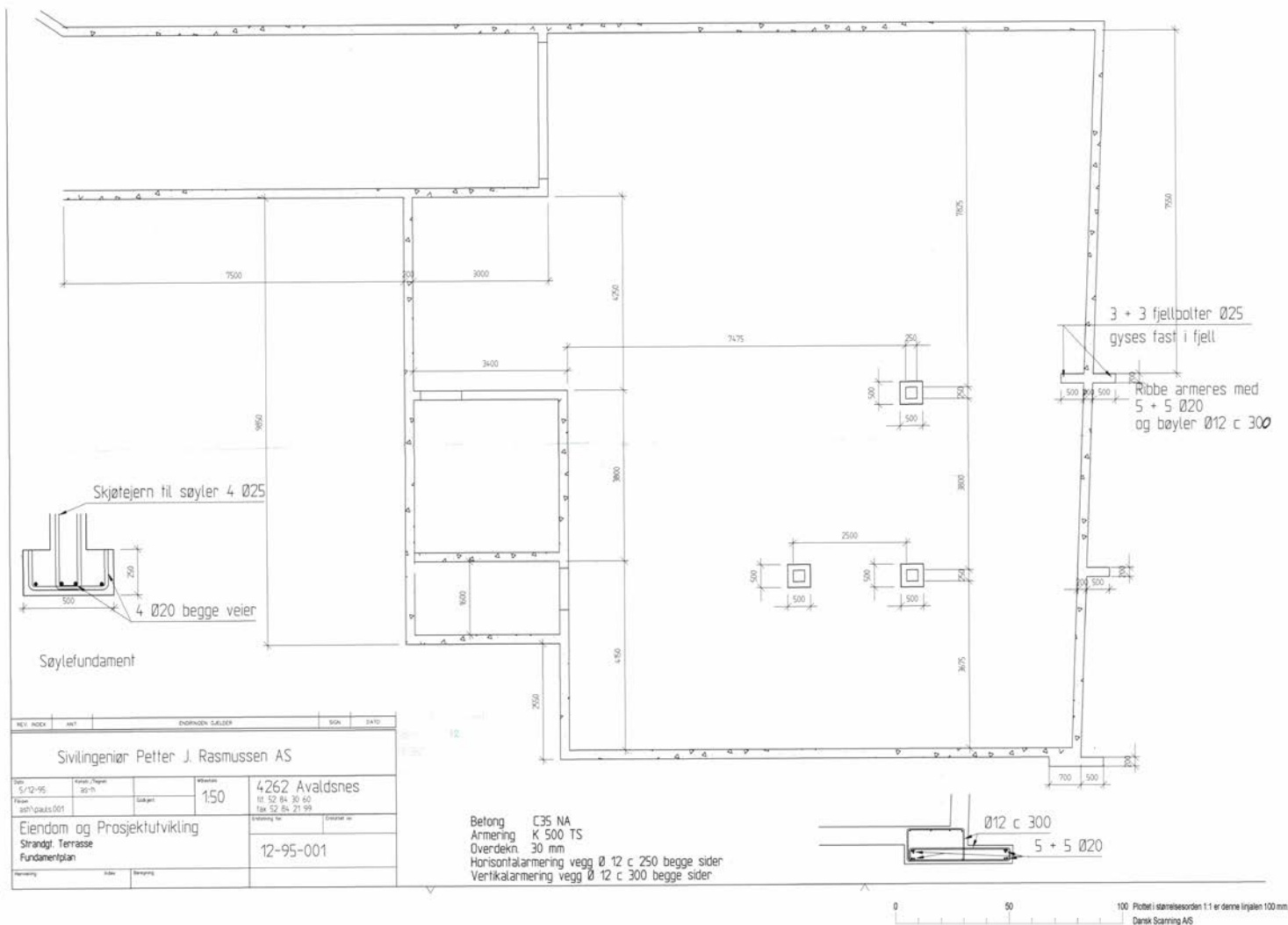
Hausessnef Lommung
TEIENDE ETAT
GODKJENT
Saks nr. 88/95 J nr.

05

MOT STRANDGATA

EIENDOM & FÆSERT UTVIKLING AS
STRANDGATEN 9
FASADE MOT STRANDGATA
DATO 02.02.95
ARKITEKTKONTORET VIKANES





Betong C35 NA
 Armering K 500 TS
 Overdekning 30 mm
 Armering vegger
 horisontalt Ø12 c 250 begge sider
 vertikalt Ø12 c 300
 Armering søyler/bjelke, se tegn. 12-95-003

ALLE SØYLER 250 X 250 mm

Armering plasstøpt dekke
 Ø16 c 300 ok. / uk., begge veier

Trapp

Plasstøpt
 dekke, t=200 mm

Brannmur

Hulldukke-elementer h=265 mm

REV.	INDEX	ANT.	ENDRINGER SLEDDER	DRUK	DATE
Sivilingeniør Petter J. Rasmussen AS					
Dato	12-12-95	Kont./Sign.	150	4262 Avaldsnes	
Firma	8071-01015-002	Drøyer		tel 52 84 30 60	
Eiendom og Prosjektutvikling				fax 52 84 21 99	
Strandpt. Terrasse					
Dekke over kjeller			12-95-002		
Revisering		Antak	Beregning		

0 50 100 Plettet i størrelsesorden 1:1 er denne linjal 100 mm
 Dansk Scanning AS



Ordensregler og egenerklæring for dyrehold

Strandgata 9, 5528 Haugesund

Eier/ansvarlig:
Leilighetsnummer:
Følgende lovlege dyr:

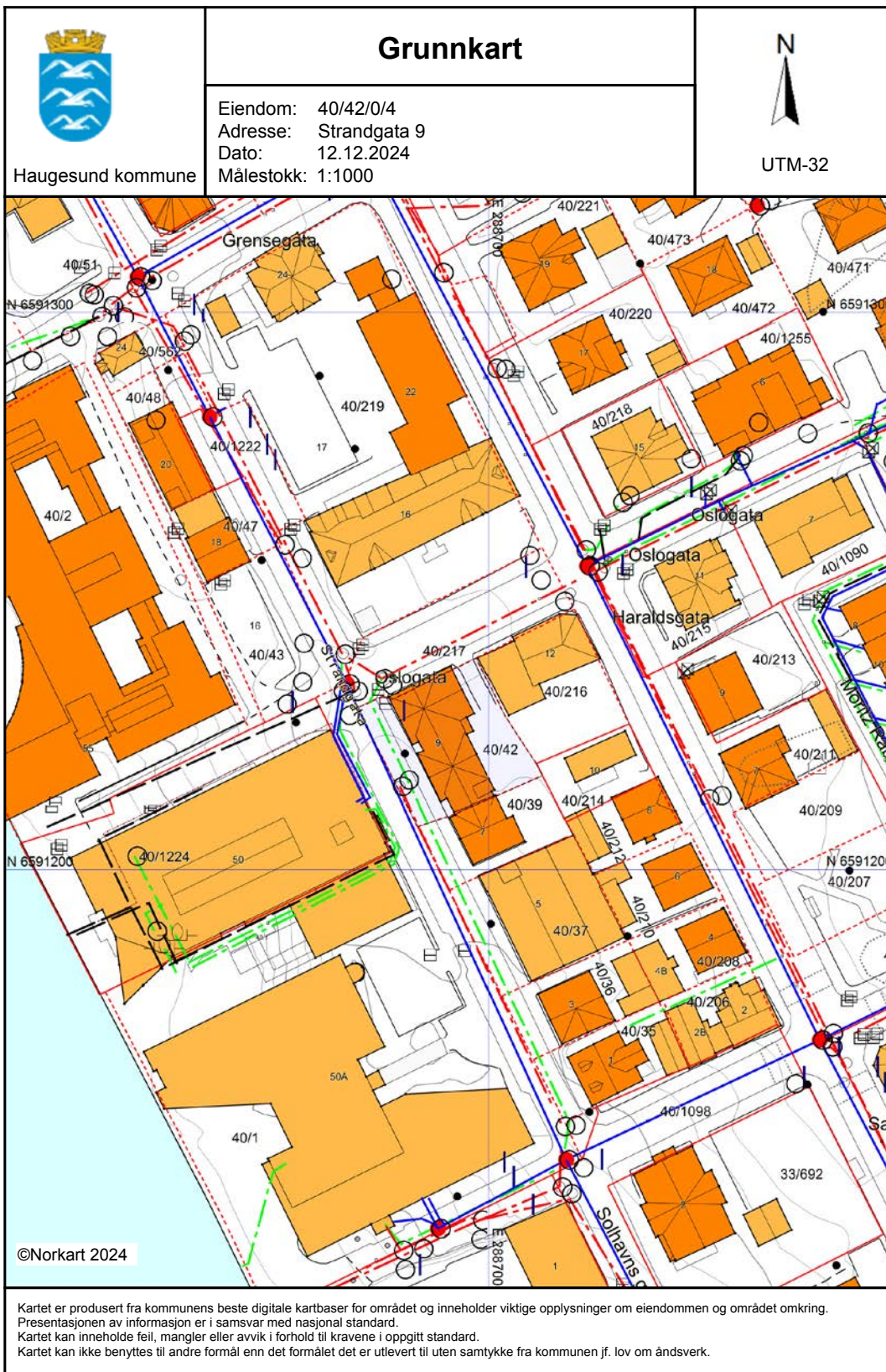
Jeg forplikter meg til å overholde følgende regler:

1. Dyret skal føres i bånd eller bæres innenfor boligselskapets område.
2. Jeg er erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av karmen, skader på blomster, grønntanlegg m.v.
3. Jeg skal straks fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.
4. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det fremsettes berettiget klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
5. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen/ sameiermøtet fatter og finner nødvendig å foreta.
6. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og mine plikter i boligselskapet. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold. Undertegnede forplikter med denne underskrift å holde boligselskapets ordensreglement om dyrehold samt reglene som er angitt i dette dokumentet.
7. Ved utleie skal leietaker også signere et eget eksemplar av denne erklæringen. Utleier er ansvarlig for gjennomføring av dette.

Kopi av signert erklæring oppbevares av Styret.

Dato

Signatur eier



Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon	Ventilpunkt
	Fiktiv grense
	Eiendomsgrense - innmålt
	Eiendomsgrense - usikker
Ahr	Gårds- og bruksnummer
TraktorvegSti	
	Sti
VEG	
	Annet vegareal
	Avgrensning mot annet vegareal
	Vegdekkekart
	Autovern
	Gangfeltavgrensning
Høydeinformasjon	
	Høydekurve 20m
	Høydekurve 5m
	Høydekurve 1m
	Forsenkningkurve 1m
Ledningsnett	
	Mast
	Lysarmatur
	Kumlokk
Kyst	
	Havflate
	Kystkontur tekniske anlegg
Bygninger	
	Bygningsdelelinje
	Taksprang Bunn
	Bygning - Boligbygg
	Bygning - Andre bygg
	Annen bygning
	Bygning punkt
	Takplatå
	Takriss
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
	Låvebru
Adresser	
Ahr	Adresse punkt tekst
	Gateadresse
Stedsnavn og andre tekster	
Ahr	Fritekst
Vann og avløp	
	Avløp felles
	Drensledning
	Overvannsledning
	Spillvannsledning
	Vannledning
	Brannkum
	Grenpunkt
	Kum
	Kran
	Oljeutskiller
	Påkoblingspunkt
	Sluk
	Stengeventil



Eiendomskart for eiendom 1106 - 40/42//4



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
----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt middels nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
----- Eiendomsgr uvisse nøyaktighet		● Grensepunkt nøyaktig	□ Grensepunkt - rør
----- Eiendomsgr uvisse nøyaktighet			● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
			● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	558,60 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6591223,12	Øst	288693,35

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6591231,13	288680,94	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,03	
2	6591230,61	288682,9	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,03	
3	6591237,96	288697,72	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,54	
4	6591227,55	288702,95	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,65	
5	6591219,04	288708,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,19	
6	6591216,85	288709,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,46	
7	6591209,66	288693,21	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,96	
8	6591207,69	288687,22	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,31	
9	6591229	288676,38	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,91	



Oversiktskart for eiendom 1106 - 40/42//



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



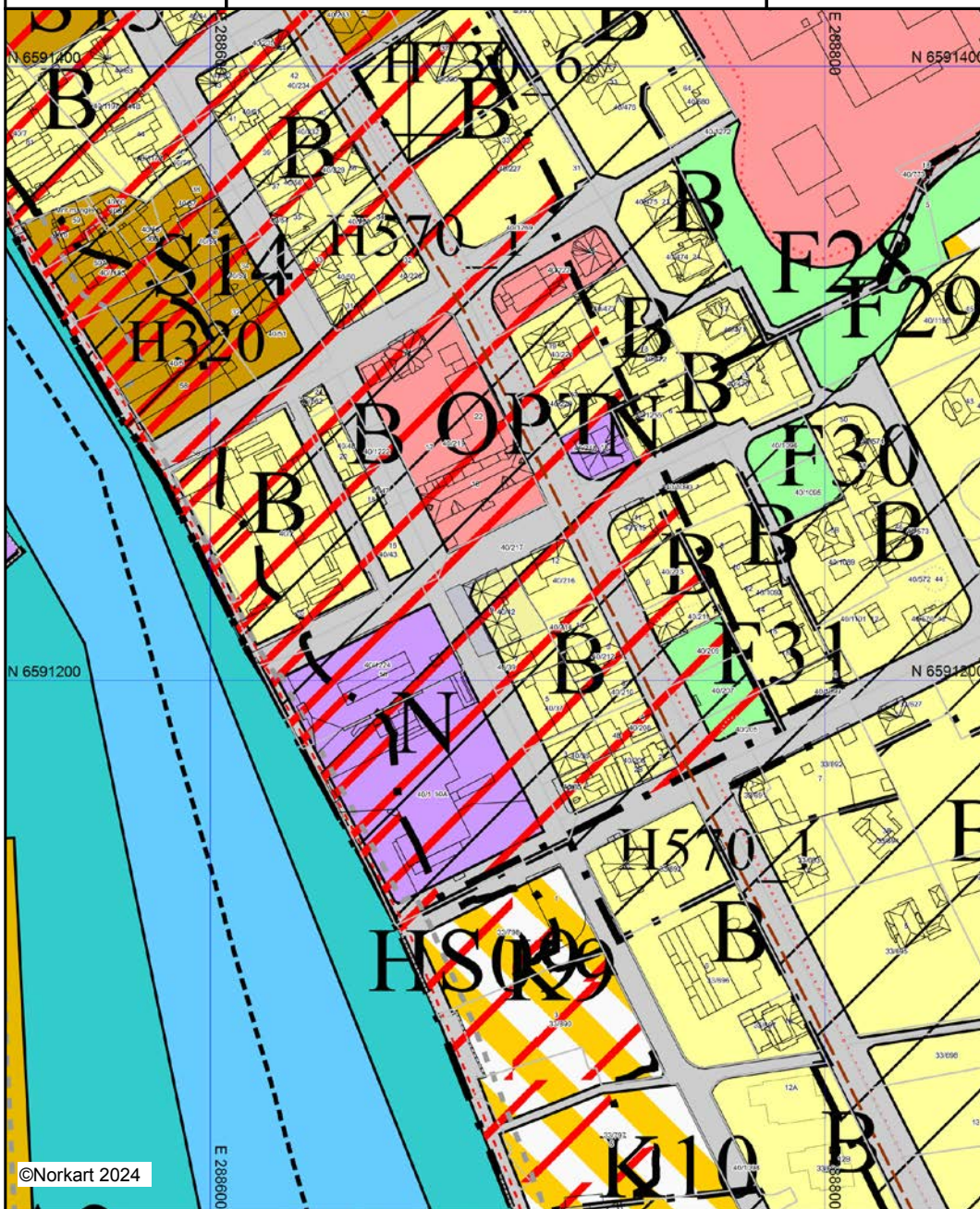
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 40/42/0/4
Adresse: Strandgata 9
Utskriftsdato: 12.12.2024
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 - Flomfare
	Faresone - Brann-/eksplosjonsfare
	Angitthensyngrense
	Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø
	Båndlegginggrense
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
	Bebyggelse og anlegg - fremtidig
	Boligbebyggelse - nåværende
	Sentrumsformål - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
	Veg - nåværende
	Veg - fremtidig
	Frimerområde - nåværende
	Ferdsel - nåværende
	Farleder - nåværende
	Havn i sjø - nåværende
	Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



Haugesund kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 40/42/0/4
Adresse: Strandgata 9
Utskriftsdato: 12.12.2024
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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

| Abc | Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)

— Planens begrensning



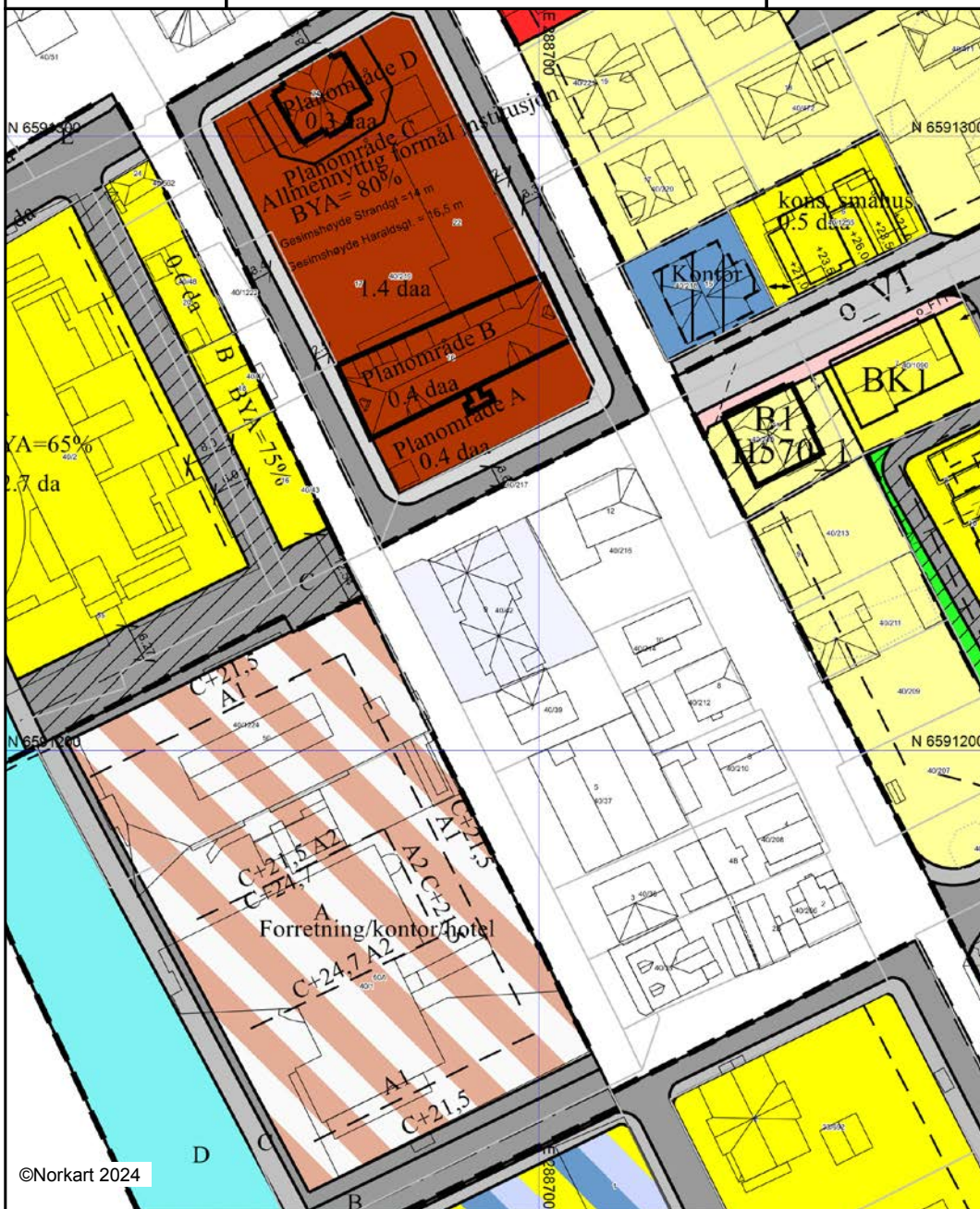
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 40/42/0/4
Adresse: Strandgata 9
Utskriftsdato: 12.12.2024
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

<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>			Målelinje/Avstandslinje
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Avkjørsel
	Frittliggende småhusbebyggelse	Abc	Påskrift feltnavn
	Konsentrert småhusbebyggelse	Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Område for kontor	Abc	Påskrift bredde
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)	Abc	Påskrift radius
	Almennyttig institusjon (sykehus, aldershjem)	Abc	Påskrift plantilbehør
	Kjøreveg		
	Gate med fortau		
	Annen veggrunn		
	Gang-/sykkelveg		
	Gangveg		
	Havneområde i sjø		
	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag		
	Friområder		
	Anlegg for lek		
	Område for anlegg og drift av kommunaltekn		
	Felles avkjørsel		
	Felles gangareal		
	Felles grøntanlegg		
	Bolig/Forretning/Kontor		
	Annet kombinert formål		
	Grense for bevaringsområde		
	Bevaring av bygninger		
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>			
	Angittthensyngrense		
	Bestemmelsegrense		
	Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og		
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg		
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg		
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse		
	Tjenesteyting		
	Øvrige kommunaltekniske anlegg		
	Uteoppholdsareal		
	Veg		
	Kjøreveg		
	Fortau		
	Gatetun		
	Gang/sykkelveg		
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		
	Annen veggrunn - grøntareal		
	Grønnstruktur		
	Havneområde i sjø		
	Faresone - Flomfare		
	Angittthensyngrense - Bevaring kulturmiljø		
	Bestemmelseområde		
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>			
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
	Planens begrensning		
	Formålsgrense		
	Faresonegrense		
	Regulert tomtegrense		
	Eiendomsgrrense som skal oppheves		
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares		
	Byggegrense		
	Planlagt bebyggelse		
	Bebyggelse som inngår i planen		
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		
	Regulert senterlinje		
	Frisiktslinje		
	Regulert kantkjørebane		

SAMEIEVEDTEKTER
FOR
STRANDGATEN 9, HAUGESUND.

1. NAVN

Sameiets navn er Sameiet Strandgt. 9, Haugesund.

2. FORMÅL

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

3. EIENDOMMEN

Eiendommens matrikelbetegnelse er gnr. 40, bnr. 42 - Strandgt. 9, Haugesund. Eiendommen er seksjonert og oppdelt i til sammen syv eierseksjoner: seks boligseksjoner, snr. 1 - 6 og en garasje-seksjon, snr. 7. For hver seksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på seksjonenes areal. Alle deler av eiendommen som i henhold til seksjoneringsbegjæringen ikke omfattes av seksjoner, er fellesanlegg. Tomten eies i sameie mellom seksjonseierne.

4. RETTSLIG OG FYSISK RÅDIGHET

Den enkelte seksjonseier har full rettslig rådgighet over sin seksjon.

I garasje-seksjonen er seks parkeringsplasser med tilhørende en bod til hver plass. Garasje-seksjonen skal eies med én ideell sjettedel hver av eierne av de seks leiligheter/ boligseksjoner.

Seksjonene må ikke nyttes slik at de er til unødigg eller urimelig ulempe for eierne eller brukere av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre eiere eller brukere unødigg eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Sameiermøtet kan med alminneligg flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Innvendig vedlikehold av seksjonene påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å avverge fare eller ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

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

Solveig Hansen a/s
STATSAUT. EIENDOMSMEGLERFIRMA
Statsaut. eiendomsmegler · Rolf Henry Pedersen
Havndgt. 90 · 5500 Haugesund · Telefon: 52 70 30 00



5. SAMEIERMØTE

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

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

- a. Årsregnskap og årsberetning.
- b. Valg av styre og eventuelt av revisor.
- c. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig eller når minst 2 seksjonseiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ordinært og ekstraordinært sameiermøte innkalles skriftlig med 14 dagers varsel.

6. STYRET

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer (formann, kasserer og sekretær) og en varamann, valgt på sameiermøtet. Sameiermøtet velger også styrets formann. Styret velges for ett år om gangen.

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

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

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

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

7. FELLESUTGIFTER

Styret utligner på sameierne alle fellesutgifter som eiendomsrett og drift av fellesanlegg, som ikke er undergitt eksklusiv bruksrett, medfører. Slike fellesutgifter vil f.eks. være utgifter til vedlikehold av bygning og fellesanlegg, utvendig belysning og belysning av fellesområder, vaktmesterordning, forsikringspremie og forretningsførsel m.v.

Fast utgifter og utgifter som erfaringsmessig vil påløpe skal søkes utlignet i en fast månedlig sum. Andre ekstraordinære utgifter søkes innkrevet ved beløp som fordeles over en hensiktsmessig periode. Krav om innbetaling av slike ekstraordinære utgifter skal oversendes samtlige sameiere skriftlig og med minst 30 dagers varsel, om ikke kortere varsel er nødvendig for å hindre vesentlig tap.

Fellesutgifter fordeles på de seks eierseksjonene med 1/6-del på hver.

Styret oppretter felles bankkonto for sameiets midler. Bankkontoen kan kun disponeres av styrets formann og et styremedlem i fellesskap.⁷

8. VEDLIKEHOLDSFOND

Styret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen (se § 9) og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkreving av seksjonseierne andeler av fellesutgiftene. Videre skal styret sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. Ved godkjennelse av årsregnskapet skal sameiermøtet vedta hvor mye som skal avsettes til vedlikeholdsfondet.

9. VEDLIKEHOLD AV FELLESANLEGGENE

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

10. FORSIKRING

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

11. TVISTER

Eventuelle tvister i forbindelse med sameierforholdet avgjøres etter tvistemålslovens bestemmelser.

12. DIVERSE

For øvrig gjelder lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 nr. 7, slik lovens bestemmelser til enhver tid lyder.

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

Ovenstående sameievedtekter for Sameiet Strandgaten 9, Haugesund, ble i konsituerende sameiermøte, avholdt onsdag 3. d.m. hos ark. Nils Inge Vikanes, Strandgaten 48, her, enstemmig vedtatt.

Haugesund, den 6. juli 1996



*Rolf Henry Pedersen
statsaut. eiendomsmegler*

Solveig Hansen a/s
STATSAUT. EIENDOMSMEGLERFIRMA
Statsaut. eiendomsmegler - Rolf Henry Pedersen
Havnegt. 80 - 5500 Haugesund - Telefon 52 70 36 00



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Strandgata 9
5528 HAUGESUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Hutcheson Ekrene

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre