



aktiv.

Kari Trestakkvegen 8, 5538 HAUGESUND

**Sjarmerende enebolig | Attraktivt
boligområde | Solrik terrasse og
hage |**



Partner / Eiendomsmegler

Alexander Kvalevaag Skree

Mobil 476 52 597

E-post alexander.k.skree@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Haraldsgata 117, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 000 000,-
Omkostn.: Kr 76 350,-
Total ink omk.: Kr 3 076 350,-
Selger: Håkonsen Eiendom AS

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1958
BRA-i/BRA Total 158/195 kvm
Tomtstr.: 816.7 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 35, bnr. 236
Oppdragsnr.: 1509250188

Sjarmerende enebolig | Attraktivt boligområde | Solrik terrasse og hage |

Velkommen til Kari Trestakkvegen 8 - presentert av eiendomsmegler Alexander Kvalevaag Skree v/ Aktiv Eiendomsmegling!

Her får du en sjarmerende, eldre enebolig med stort potensiale i et svært populært og veletablert boligområde sør i byen. Boligen har god planløsning og er oppført over to etasjer med blant annet svært romslig stue og en solrik terrasse. Tomten har stort gårdsrom og en hage med mange muligheter.

Her bor du sentralt, men rolig med kort avstand til skole, barnehager og dagligvarebutikker. Det er gode bussforbindelser og flotte turområder i umiddelbar nærhet.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	40
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	70
Nabolagsprofil	73
Budskjema	101

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 158 m²

BRA - e: 37 m²

BRA totalt: 195 m²

TBA: 18 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 34 m² Grovkjeller

1. etasje

BRA-i: 87 m² Vindfang, gang, kjøkken, stue, soverom, bad

BRA-e: 19 m² Garasje i flukt med bolig

2. etasje

BRA-i: 37 m² Gang, to soverom og loftstue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

18 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 18 m²

Ikke målbare arealer

Kjellerdelen mot nord (14m²) blir ikke medtatt i arealberegningen på grunn av lav takhøyde (ca 165cm i snitt).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

816.7 m²

Tomtebeskrivelse

Tomt er hovedsakelig opparbeidet med asfalt, plen og diverse beplantning.

Deler av tomten er regulert til trafikkområde.

Arealet er hentet fra eiendomskart levert av Haugesund kommune.

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv beliggenhet i et rolig og veletablert boligområde i søre bydel av Haugesund. Her bor du med gangavstand til alt du trenger i hverdagen, blant annet -dagligvarebutikker, skoler, barnehager, apotek, helsesenter, frisør og idrettsanlegg finnes i umiddelbar nærhet. Det er også gode bussforbindelser med holdeplass like ved, samt enkel adkomst til både Raglamyr og Oasen Storsenter, som tilbyr et rikt utvalg av butikker og servicetilbud. Området er barnevennlig og byr på flotte turområder og naturopplevelser like i nærheten.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligen ligger i et område hovedsaklig bestående av boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Kvala Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fra tilstandsrapport:

Enebolig oppført med kjeller, 1. etasje og loft. Frittliggende garasje. Garasje i tilknytning til 1. etasje.

Grunnmur oppført i stein, betong- og murkonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon. Kledd med liggende metallkledning i trestruktur. Tak oppført i trekonstruksjon. Tekket med glaserte takstein av tegl. Renner av plast. Vinduer med karmen av tre. Isolerglass og enkelt glass. Ytterdører med karmen og dørblader i teak. Balkongdør med dørblad i tre. Leddport i tre.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig. Se vedlagt skriv ang. div. forhold vedr. tomten/ boligen datert 15.06.25.

Innhold

1.etasje:

Kjøkken, stue, badrom, soverom, entrè/gang.

(Deler av stuen kan benyttes som soverom - opprinnelig byggemeldt).

Loft:

To soverom, gang, loftstue.

(Rommene på loft er ikke godkjent ref. pkt. ferdigattest).

Kjeller:

Grovkjeller med boder og opplegg for vaskemaskin.

To garasjer. En frittstående og en i flukt med huset.

Standard

Gjennomgående eldre standard i hele huset. Oppussing vil måtte påregnes.

1.etasje:

Lys, romslig stue med store vindusflater som gir godt med lysinnslipp. Det store rommet byr på flere innredningsmuligheter og det er god plass til flere sittegrupper og spisestue. I stuen er det utgang til vestvendt terrasse med gode solforhold.

Kjøkkenet er godt utnyttet med god skap- og benkeplass. Innredningen har profilerte fronter, benkeplate i tre og fliser over kjøkkenbenk. Det er frittstående komfyr og kjøleskap (disse medfølger i handelen). Kjøkkenet er av god størrelse og har god plass til spisestue.

Baderommet er av eldre standard med belegg på gulv og plater på vegg. Det er en stor baderomsseksjon med servant og masser av oppbevaringsplass. Det er badekar med dusjvegg og gulvstående toalett.

Lys og romslig gang/entrè med praktisk garderobeløsning og trapp opp til loftsetasje.

Soverom av god størrelse med to vinduer som gir godt med lys.

Loft:

To store soverom i lyse farger. Hvorav det ene har takvindu.

Lys, romslig gang.

(Rommene på loft er ikke godkjent ref. pkt. ferdigattest).

Kjeller:

Grovkjeller med praktiske boder for oppbevaring og opplegg for vaskemaskin.

Overflater: Boligen er i hovedsak innredet med parkett, laminat, belegg og teppe på gulvoverflatene. Gulv av betong i kjeller. Tapet, finerte plater, malt tapet og malte plater på veggoverflatene. Vegger av stein- og murkonstruksjon i kjeller. Malte plater og prefabrikkerte malte plater. Panel i himling i kjeller.

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:

-Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

-Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det ble registrert at rennenedløp mot sørøst ikke var tilkoblet overvannsløp. Det er ikke montert stigetrinn på taket. Men det er etablert feieluke på loft for feiing av pipe. Avviket blir satt som følge av krav til adkomst til pipe. Det ble også registrert noe deformasjoner og sviktende innfestning på takrenne mot øst. Det ble også registrert en del rustdannelse på utvendige ventilbeslag.

-Veggkonstruksjon: Hele bygningen er kledd med metallkledning. Det er svært vanskelig å få kontrollert bakenforliggende konstruksjoner uten å foreta destruktive inngrep. Det ble registrert råte ved innfestningen til metallkledningen rundt flere av vinduene. Det ble også registrert manglende museband. Det er blitt gjort tiltak ved å montere musebørster på utsatte steder. Det ble også registrert en skade på hjørne av bygningen.

-Takkonstruksjon/Loft: Det er registrert symptom på aktivitet fra borebiller (mott) på

deler av takkonstruksjonen. Angrep kan forekomme i alle deler av bygninger.

- Inngangsdør: Det ble registrert at dørbladet tar i karmen. Det ble også registrert noe slitasje på inngangsdøren.
- Garasje: Det ble registrert en del rustdannelse og slitasje på leddporten. Det ble også registrert at et stykke av betongen ved siden av porten var blitt fjernet. Det er ukjent hvorfor dette er blitt gjort.
- Kjellerdel mot nord: Det ble registrert en del fuktighet i kjelleren. Dette kan ansees som normalt med tanke på alder og byggemåte.
- Overflater innvendig: Flere av overflatene fremstår med elde og slitasje.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Gulvoverflatene i kjelleren er ikke blitt kontrollert for høydeavvik da skjevhetene er synlige. Det er også blitt meislet ut i gulvet for utskifting av avløpsrør.
- Etasjeskille kjeller/1.etg: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Punkt som omhandler sikkerhet blir vurdert etter dagens krav.
- Innvendige dører: Det ble registrert at enkelte av dørene tar i karmen. Det ble også registrert enkelte skader utover normal slitasjegrad.
- Bad 1.etasje: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Kjøkken, overflater og innredning: Kjøkkenet er av eldre dato og det ble registrert en del slitasje utover normal bruksslitasje.
- Kjøkken, avtrekk: Det ble registrert noe rustdannelse på ventilatoren.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- 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.
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Grunnmur og fundamenter: Det ble registrert riss- og sprekkdannelser i grunnmuren.
- Forstøtningsmurer: Det ble registrert større setningsskader på asfaltert gårdstun. Det ble også registrert dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter

for vannansamlinger inn mot grunnmur.

-Terrengforhold: Det ble registrert større setningsskader på asfaltert gårdstun. Det ble også registrert dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for vannansamlinger inn mot grunnmur.

Forhold som har fått TG3:

-Vinduer: Det ble registrert råte i flere av vinduskarmene. Det ble også registrert noen ødelagte hengsler og beslag. Det ble også registrert forhøyet fuktnivå i takvinduer og fuktmerker.

-Dører: Kjellerdør og balkongdør bærer preg av mye slitasje og elde. Det ble også registrert at balkongdøren har svulmet opp og har påbegynt råtedannelse i dørbladet.

-Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det ble registrert råtedannelse på rekkverket. Det ble også registrert noe slitasje på terrassedekke.

-Utvendige trapper: Det ble registrert manglende rekkverk i tilknytning til trappene. Det ble også registrert noe løs skifer på trappen mot sør.

-Etasjeskille 1.etg/loft: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

-Pipe og ildsted: Det ble registrert at sotluken er ødelagt.

-Rom under terreng: Dette er en grovkjeller med synlig fukt og andre tegn på fuktgjennomslag (kalkutslag og misfarging). Det ble også registrert en større sprekk i en betongdrager.

-Kjellertrapp: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk.

-Bad 1.etasje, generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det ble registrert: Vindu i dusj med fuktskader, svertesopp i dusj, ingen tetting rundt rørgjennomføringer i dusj, sprukket servant, uviss funksjon på varmekabler, misfarging på gulvbelegg.

Se forøvrig kommentarer og begrunnelser i fullstendig tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i garasje og i gårdsrom.

Solforhold

Tomten har gode solforhold.

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.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe. Vedovn.

Elektriske varmekabler i gulv på bad.

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 3 000 000

Kommunale avgifter

Kr 39 590

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Herav:

Avløp: Kr. 14 981,-

Eiendomsskatt: Kr. 8 293,-

Feiing: Kr. 516,-

Renovasjon: Kr. 3 667,-

Vann: Kr. 12 133,-

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

Info formuesverdi

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

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 35, bruksnummer 236 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:

1106/35/236:

06.09.1955 - Dokumentnr: 2817 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om veg

Gjelder denne registerenheten med flere

MEGLERS KOMMENTAR: Skjøte. Den gamle gårdsvei går over tomtens sørlige side i 3 meters bredde og skal opprettholdes som gjennomgangsvei for de eiendommer som har veirett til denne. Eiendommen har rett til å benytte veien over egen eiendom og videre nedover til Salhusveien. Eiendommen har gjerdeplikt.

18.08.1976 - Dokumentnr: 2836 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. garasje.

Gjelder denne registerenheten med flere

MEGLERS KOMMENTAR: Tinglyst servitutt er bestilt av megler, sammen med resterende servitutter, men denne er ikke mottatt av megler.

28.06.2023 - Dokumentnr: 683156 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Haugesund Kommune

Org.nr: 944 073 787

Midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningsloven

MEGLERS KOMMENTAR: Eiendommen har midlertidig dispensasjon fra kravet om opparbeidelse av Kari Trestakkvegen, men må bidra økonomisk og praktisk dersom veien skal fullføres senere.

28.06.2023 - Dokumentnr: 683234 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:1760

MEGLERS KOMMENTAR: 35/1760 gis veirett fra denne eiendommen. Eiendommene har også gjensidig rett til å etablere og opprettholde friskt mot Kari Trestakkvegen, der som adkomstens endelige plassering gjør det påkrevd med friskt over naboeiendom.

28.06.2023 - Dokumentnr: 683234 - Erklæring/avtale

Gjensidig rett

Rett til å etablere og opprettholde friskt

Gjelder denne registerenheten med flere

MEGLERS KOMMENTAR: Se pkt. over.

22.08.1955 - Dokumentnr: 302659 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1106 Gnr:35 Bnr:39

28.06.2023 - Dokumentnr: 683034 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1106 Gnr:35 Bnr:1760

06.09.1955 - Dokumentnr: 2817 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:39
MEGLERS KOMMENTAR: Se øverste pkt.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg-enebolig datert 05.11.1958.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg soverom og garasje datert 31.10.1963.

Det foreligger ferdigattest for terrasse datert 05.06.1974.

Det foreligger ferdigattest for nybygg-garasje datert 04.11.1976.

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

Det foreligger ikke bygningstegninger av loftsetasjen. Megler må derfor anse at innredning av loftet ikke er byggemeldt hos kommunen. Rommene på loftet er altså ikke godkjent til rom for varig opphold.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.11.1958.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Deler av tomten er regulert til trafikkområde.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for 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

3 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

75 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

76 350 (Omkostninger totalt)

92 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

95 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 076 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 092 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 095 050 (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 76 350

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel 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.

Meglernes vederlag

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

Beregnet provisjon basert på prisantydning er Kr. 45 000,-

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 per stk.

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

Kr. 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 101 005,-

Alle beløp er inkl. mva. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 43 000,-. 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

Alexander Kvalevaag Skree

Partner / Eiendomsmegler

alexander.k.skree@aktiv.no

Tlf: 476 52 597

Ansvarlig megler bistås av

Alexander Kvalevaag Skree
Partner / Eiendomsmegler
alexander.k.skree@aktiv.no
Tlf: 476 52 597

Oppdragstaker

Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402
Haraldsgata 117, 5527 Haugesund

Salgsoppgavedato

20.06.2025































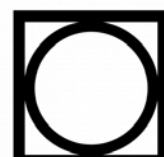
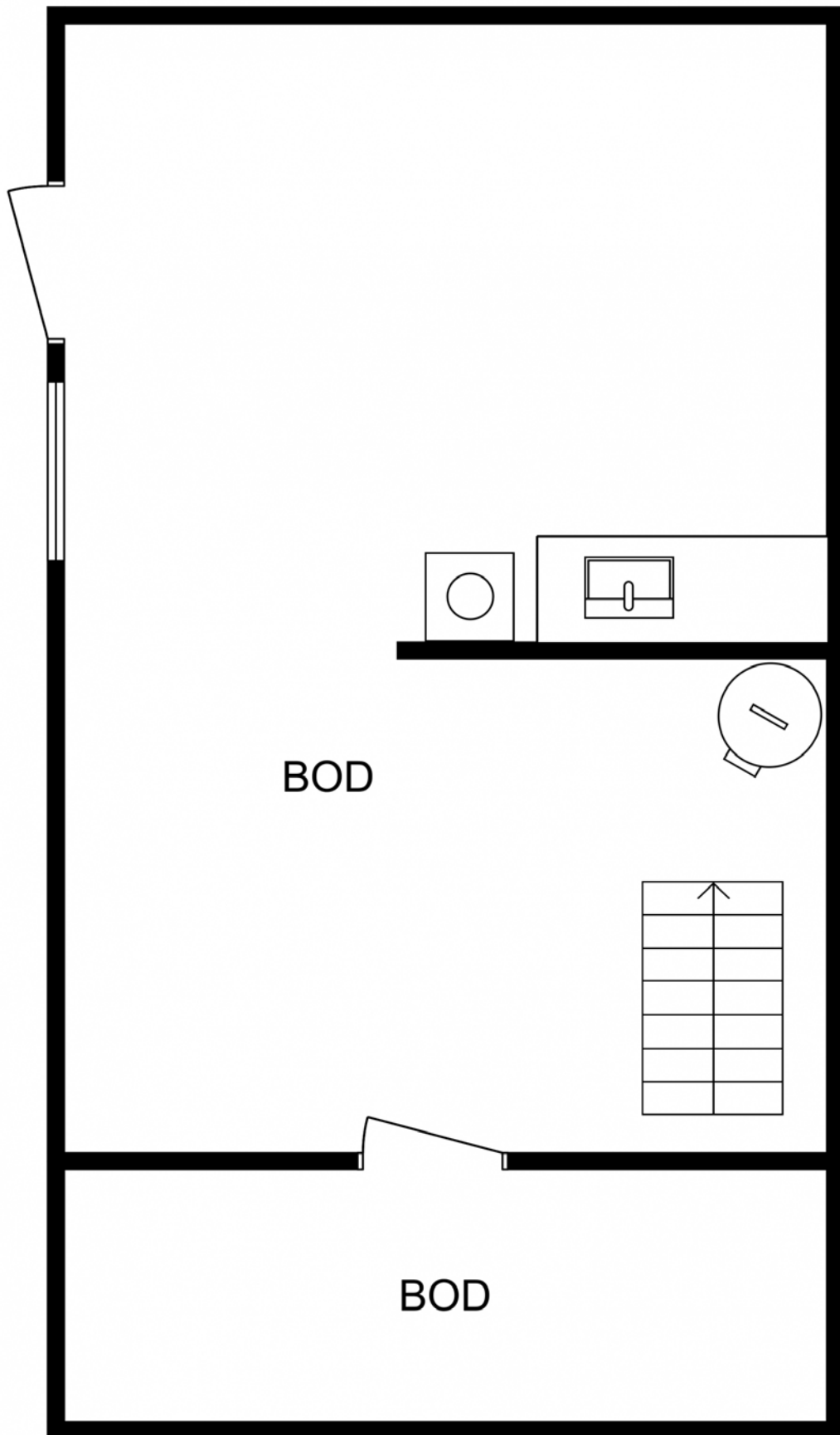












MS

Plantegning

Kari Trestakkvegen 8



TEGNINGEN ER MENT SOM ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING.
AVVIK KAN FOREKOMME.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

KvalaTakst



Enebolig



Kari Trestakkvegen 8, 5538
HAUGESUND



HAUGESUND kommune



gnr. 35, bnr. 236

Sum areal alle bygg: BRA: 195 m² BRA-i: 158 m²



Befaringsdato: 30.05.2025

Rapportdato: 17.06.2025

Oppdragsnr.: 22344-1072

Referansenummer: GD2051

Foretak: Kvala Takst AS

Takstingeniør: Ingve Torgersen

Vår ref: 20250232



KvalaTakst

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.

Kvala Takst AS & Kvala Arkitekter AS

Kvala Takst og Kvala Arkitekter kan bistå med:

Energirådgivning/søknad om enova tilskudd, sakkyndig bistand på visning, reklamasjoner og eierskifte, tilstandsrapporter, skaderapporter samt andre takstopppdrag og rådgivning.

Arkitektene våre søker om tillatelse av ulovlige tiltak, bruksendring, manglende ferdigattest.

De utfører tegning og søknad, uavhengig kontroll samt arealplanlegging og detaljregulering.

For mer informasjon se kvala.no eller scan QR-koden.

Rapportansvarlig



Ingve Torgersen
Uavhengig Takstingeniør
ingve@kvala.no
938 89 276



Kvala Takst

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
- tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støtemurer
- 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 lovighet (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

Enebolig oppført med kjeller, 1. etasje og loft.
Frittliggende garasje.
Garasje i tilknytning til 1. etasje.

Grunnmur oppført i stein, betong- og murkonstruksjon.
Yttervegger i trekonstruksjon.
Kledd med liggende metallkledning i trestruktur.
Tak oppført i trekonstruksjon.
Tekket med glaserte takstein av tegl.
Renner av plast.
Vinduer med karmen av tre. Isolerglass og enkelt glass.

Ytterdører med karmen og dørblader i teak.
Balkongdør med dørblad i tre.
Leddport i tre.

Balkong i tilknytning til soverom 1. etasje.

Gulv mot grunn av betong.
Etasjeskillere av tre og betong.
Krypkjeller under deler av bygningen.

Parkett, laminat, belegget og teppe på gulvoverflatene. Gulv av betong i kjeller.
Tapet, finerte plater, malt tapet og malte plater på veggoverflatene. Vegger av stein- og murkonstruksjon i kjeller.
Malte plater og prefabrikkerte malte plater. Panel i himling i kjeller.

Innvendige dører med karmen av tre.
Slettfinerte dørblader og dørblader med innfelt glass.
Dørblad i furu til kjøkken.
Dørblader i malt utførelse på loft.

Trapper av tre.
Enkel utførelse til kjeller.

Vannrør av kobber.
Avløpsrør av plast.

Oppvarming av elektrisitet og fast brensel.
Varmepumpe i stuen.
Naturlig ventilasjon.

For øvrig henvises det til tilstandsmerknings gitt i rapporten.

Denne rapporten kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innhold av.
Det oppfordres derfor til å kontakte undertegnede takstmann vedrørende eventuelle spørsmål om innhold i rapporten.

Se ellers egenerklæringen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

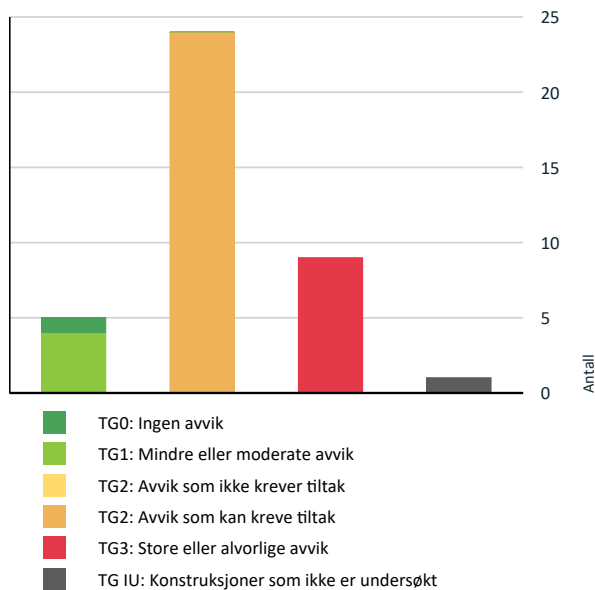
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

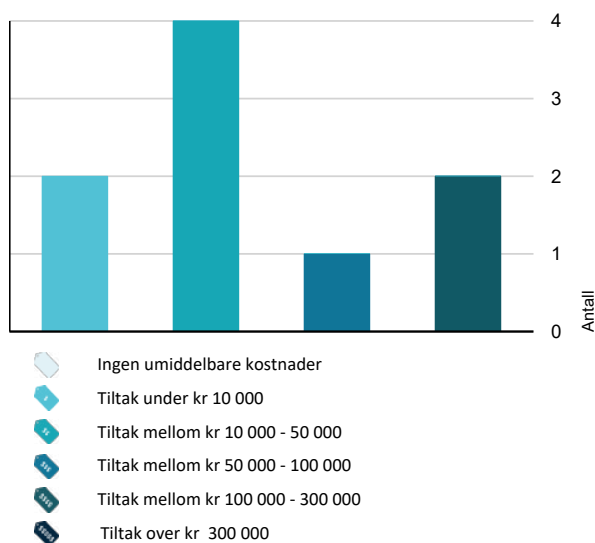
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille 1.etg/loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kjellertrapp [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Inngangsdør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Garasje [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Kjellerdel mot nord [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Etasjeskille kjeller/1.etg	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmur	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1962

Kommentar
Ferdigattest datert 27.03.1962.

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med glasert takstein av tegl.
Gavlpanner.

Gesimser og loddbord i tre kledd med beslag av metall.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekkning og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag

Renner og rennedløp av plast.
Beslag av metall på pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert at rennedløp mot sørøst ikke var tilkoblet overvannsløp.

Det er ikke montert stigetrinn på taket. Men det er etablert feieluke på loft for feiing av pipe. Avviket blir satt som følge av krav til adkomst til pipe.

Det ble også registrert noe deformasjoner og sviktende innfestning på takrenne mot øst.

Det ble også registrert en del rustdannelse på utvendige ventilbeslag.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:

Kjøper må forvente noe vedlikehold og rens av takrenner. Det må forventes reparasjoner på deformerte takrenner og innfestninger.

Utvendige ventilbeslag overflatebehandles eller skiftes.

Stigetrinn må monteres for å lukke avviket.

Konsekvens:

Over tid mister ofte plastrenner styrken, og har en tendens til å lekke i skjøter.

Økt påkjenning av vann ved grunnmur kan føre til vanninntrengning i bygningen.

Deformerte takrenner og innfestninger vil på sikt svikt og vil miste sin funksjon.



Rustdannelse.

Tilstandsrapport



Deformert takrenne.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført i tømret konstruksjon.
Kledd med liggende metallkledning i trestruktur. Montert direkte utenpå stående trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Hele bygningen er kledd med metallkledning. Det er svært vanskelig å få kontrollert bakenforliggende konstruksjoner uten å foreta destruktive inngrep.

Det ble registrert råte ved innfestningen til metallkledningen rundt flere av vinduene.

Det ble også registrert manglende museband. Det er blitt gjort tiltak ved å montere musebørster på utsatte steder.

Det ble også registrert en skade på hjørne av bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må forventes reparasjoner ved innfestningen til metallkledningen rundt vinduene.

Det anbefales ytterligere undersøkelser for å bekrefte eller avkrefte om konstruksjonene bak metallkledningen har råteskader.

Konsekvens:

Råtedannelse vil øke i omfang og kan føre til lekkasjer.



Råte i innfestning til metallkledning.



Montert direkte utenpå stående trepanel.



Skade på hjørne.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak oppført i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert symptom på aktivitet fra borebiller (mott) på deler av takkonstruksjonen.

Angrep kan forekomme i alle deler av bygninger.

Det er et vanlig problem, men de mest utsatte bygningskonstruksjonene er i forbindelse med kjølige rom med høy luftfuktighet, for eksempel kjellere, loft og andre deler i bygninger som er uten fyring. Det kan ta mange år før skadene blir alvorlige, og ofte dør angrepet ut uten at tiltak må iverksettes.

Det ble også registrert en del misfarging på undertaket. Det ble målt for fukt uten utslag ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjon som er utsatt for aktivitet fra borebiller/mott bør behandles av godkjente foretak.

Kjøper oppfordres til å holde jevnlig oppsyn med misfargingen og gjøre tiltak om den skulle endre seg.

Tilstandsrapport



Misfarging. Fuktmåling.



Forhøyet fuktnivå takvindu.



Mott.



Råtedannelse.

TO 1 Vinduer

Vinduer datert 2014.

Vindu i gang 1. etasje, 2 vinduer i stue og vindu på kjøkken.

Karmer og foringer av tre.
Isolerglass.



Forhøyet fuktnivå.

TO 3 Vinduer - 2

Vinduer med karmer og foringer av tre.
Isolerglass, enkelt glass og blyinnfattet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert råte i flere av vinduskarmene.

Det ble også registrert noen ødelagte hengsler og beslag.

Det ble også registrert forhøyet fuktnivå i takvinduer og fuktmerker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøper må forvente fornying av vinduer samt overflatebehandling og vedlikehold.

Konsekvens:

Råtedannelse og de andre registrerte avvik vil på sikt føre til funksjonssvikt og lekkasjer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TO 3 Dører

Kjellerdør og balkongdør med karmer og dørblad i teak.
Stedbygd dør til kjellerdel mot nord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjellerdør og balkongdør bærer preg av mye slitasje og elde.

Det ble også registrert at balkongdøren har svulmet opp og har påbegynt råtedannelse i dørbladet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

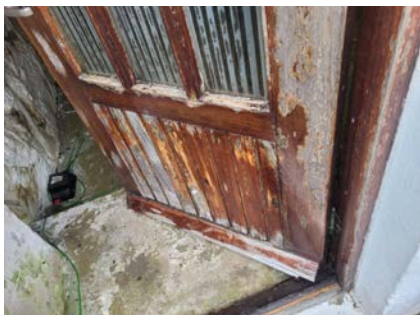
Det må forventes utskifting av kjellerdør og balkongdør i teak.
Reparasjonsarbeider på stedbygd dør må også forventes.

Konsekvens:

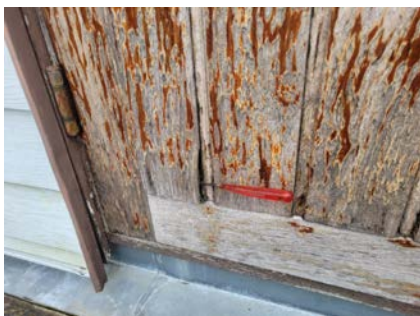
Råte og oppsvelling i dørblad reduserer både funksjon og levetid.
Avvikene kan på sikt føre til fuktinntrengning.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kjellerdør.



Balkongdør.

TG 2 Inngangsdør

Inngangsdør med karm og dørblad i teak.
Sidefelt med enkelt glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert at dørbladet tar i karmen.

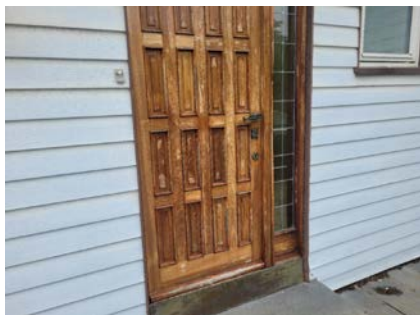
Det ble også registrert noe slitasje på inngangsdøren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke registrert vesentlige skader på entredøren, men grunnet alder og normal slitasje settes tilstandsgrad 2. Utskifting bør vurderes på sikt.

Det anbefales å gjøre justeringer på døren.



Inngangsdør.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i tilknytning til soverom 1. etasje.

Søylar, bjelker, terrassebord og rekkverk av tre.
Topprekke belagt med beslag av metall.
Beslag av sink mellom balkong og bolig.

Rekkverk ble målt til 85cm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert råtedannelse på rekkverket.

Det ble også registrert noe slitasje på terrassedekke.

Krav som omhandler sikkerhet blir vurdert etter dagens krav. Dagens krav til rekkverk er 100cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

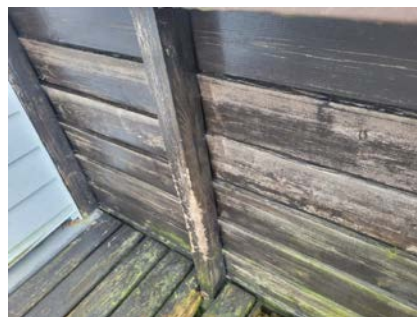
Det må forventes tiltak på rekkverk i form av utskifting og reparasjoner. Nærmere undersøkelser av innfestninger og bjelker anbefales.

Konsekvens:

Råteskadd rekkverk innebærer en sikkerhetsrisiko.

Råtedannelse vil også på sikt øke i omfang.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Slitasje og råte.

TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper av betong.

Trapp i tilknytning til kjelleren belagt med skifer.

Trapp i betong i tilknytning til kjellerdel mot nord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert manglende rekkverk i tilknytning til trappene.

Det ble også registrert noe løs skifer på trappen mot sør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Tilstandsgrad blir satt som følge av dette.
Skifer tas opp og festes på ny.

Konsekvens:

Manglende rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko. Punkt som omhandler sikkerhet blir vurdert etter dagens krav.

Kostnadsestimatet innebærer montering av rekkverk i tre.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende rekkverk.



Manglende rekkverk.

TG 2 Garasje

Garasje i tilknytning til boligen.

Gulv, vegger og tak av betong.
Leddport av tre.
Vinduer med karmen av tre.
Enkelt glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert en del rustdannelse og slitasje på leddporten.
Det ble også registrert at et stykke av betongen ved siden av porten var blitt fjernet. Det er ukjent hvorfor dette er blitt gjort.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må forventes vedlikehold og reparasjoner på leddporten.
Det anbefales å reparere det manglende stykke av betong.

Konsekvens:

Manglende vedlikehold reduserer levetiden på porten.



Manglende betong.



Garasje.

TG 2 Kjellerdel mot nord

Kjellerdel mot nord.

Gulv, vegger og himling av stein, betong- og murkonstruksjoner.
Stedbygd dør med karm av tre.
Vindu med karm av tre.
Enkelt glass i vindu.

Kjelleren (14m²) er ikke medtatt i arealberegningen på grunn av lav takhøyde (ca 165cm i snitt).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert en del fuktighet i kjelleren. Dette kan ansees som normalt med tanke på alder og byggemåte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøper oppfordres til å holde jevnlig oppsyn med kjelleren og dersom fuktutviklingen tiltar, bør nødvendige tiltak vurderes og iverksettes.
Bruken av kjelleren vil avgjøre tiltaket.

Konsekvens:

Ved vedvarende fuktighet i en kjeller med betongkonstruksjoner kan det over tid oppstå misfarging, kalkutslag og soppvekst.

Tilstandsrapport



Misfarging og fuktighet.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Parkett, laminat, belegg og teppe på gulvoverflatene. Gulv av betong i kjeller.
Tapet, finerte plater, malt tapet og malte plater på veggoverflatene.
Vegger av stein- og murkonstruksjon i kjeller.
Malte plater og prefabrickerte malte plater. Panel i himling i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Flere av overflatene fremstår med elde og slitasje.

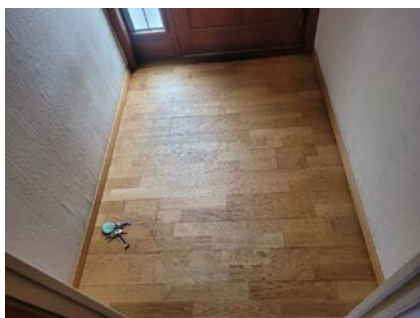
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

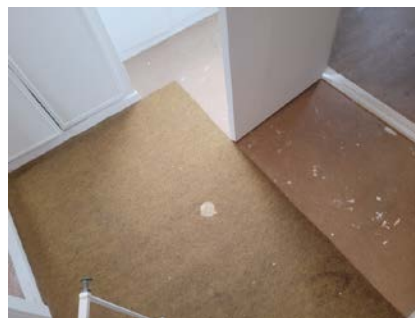
Det må forventes fornying på flere av de innvendige overflatene.

Konsekvens:

Ingen umiddelbar konsekvens.
Avviket er estetisk.



Gulv i vindfang.



Gulv i gang loft.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv i kjelleren av betong. Uisolert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulvoverflatene i kjelleren er ikke blitt kontrollert for høydeavvik da skjevhetene er synlige.
Det er også blitt meislet ut i gulvet for utskifting av avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dette er en grovkjeller der det er synlige skjevheter. Oppretting må forventes om kjelleren skal oppgraderes til oppholdsrom.
Det anbefales å støpe ferdig rundt avløpsrøret.

Konsekvens:

Uten tiltak vil kjelleren i sin nåværende tilstand ikke være egnet som oppholdsrom, og oppgradering vil kreve betydelige inngrep og kostnader.

Det anbefales derfor å beholde kjelleren slik den er i dag, med bruk til formål som ikke krever oppholdsstandard.

TG 2 Etasjeskille kjeller/1.etg

Etasjeskille av tre. Delvis av betong.

Alle rom ble kontrollert for høydeavvik.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert:

- 20mm høydeavvik i stue.
- 22mm høydeavvik i soverom.
- 18mm over 200cm i kjøkken.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Skjevhet i etasjeskiller kan føre til utfordringer med innredning og møblering, samt at høydeavvik kan føre til problemer med gulvbelegg, spesielt harde materialer som fliser eller parkett, som krever en jevn overflate.

! TG 3 Etasjeskille 1.etg/loft

Etasjeskille av tre. Etasjeskille av betong mot nord.

Alle rom ble kontrollert for høydeavvik.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert:

- 33mm høydeavvik i soverom mot sør.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

Skjevhet i etasjeskiller kan føre til utfordringer med innredning og møblering, samt at høydeavvik kan føre til problemer med gulvbelegg, spesielt harde materialer som fliser eller parkett, som krever en jevn overflate.

Kostnadsestimatet innebærer oppretting med lekter og plater, og inneholder ikke ferdig overflate.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Høydeavvik.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 3 Pipe og ildsted

Pipe oppført i murstein.

Ovn i stue 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert at sotluken er ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sotluken må skiftes for å lukke avviket.

Det anbefales også kontroll fra feiervesenet.

Konsekvens:

Ødelagt sotluke medfører en brannsikkerhetsrisiko og kan også føre til at pipa ikke fungerer slik den skal.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ødelagt sotluke.

! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv er av betong.

Vegger av stein, betong- og murkonstruksjoner.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dette er en grovkjeller med synlig fukt og andre tegn på fuktgjennomslag (kalkutslag og misfarging).

Det ble også registrert en større sprekk i en betongdrager.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Kjøper oppfordres til å holde jevnlig oppsyn med kjelleren og dersom fuktutviklingen tiltar, bør nødvendige tiltak vurderes og iverksettes. Bruken av kjelleren vil avgjøre tiltaket. Det anbefales ytterligere undersøkelser angående spreken i drageren.

Konsekvens:

Ved vedvarende fuktighet i en kjeller med betongkonstruksjoner kan det over tid oppstå misfarging, kalkutslag og soppevekst. Sprekken kan indikere pågående setninger og bør undersøkes.

Kostnadsestimatet innebærer undersøkelser vedrørende betongdrageren.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fuktgjennomslag.



Sprekk i betongdrager og kalkutslag.

! TG 1U Kryp kjeller

Boligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv mellom kjelleren mot nord og sør. Kryp kjelleren er besiktiget fra inspeksjonsluke i kjeller mot sør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp kjelleren er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjelleren regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

! TG 2 Innvendige trapper

Trapp av tre.
Vanger og rekkverk i malt utførelse.
Tepper i inntrinn og opptrinn.

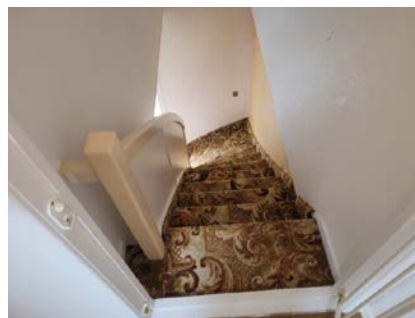
Rekkverk ble målt til 72cm.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
 - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Punkt som omhandler sikkerhet blir vurdert etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Trapp.

! TG 3 Kjellertrapp

Trapp av tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.

Punkt som omhandler sikkerhet blir vurdert etter dagens krav. Trappen er av eldre dato og i enkelt utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Konsekvens:

Manglende rekkverk innebærer en sikkerhetsrisiko. Tilstandsgrad blir satt som følge av dette.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Kjellertrapp.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører med karmen av tre.
Slettfinerte dørblader og dørblader med innfelt glass.
Dørblad i furu til kjøkken.
Dørblader i malt utførelse på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert at enkelte av dørene tar i karmen.

Det ble også registrert enkelte skader utover normal slitasjegrad.

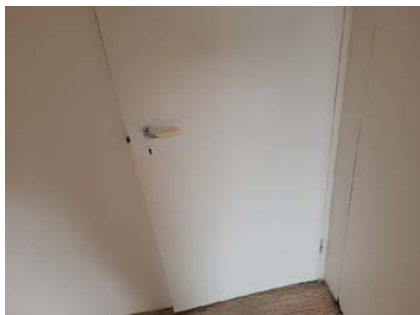
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må forventes utbedringer på de innvendige dørene.

Konsekvens:

Skjevheter i dørblader medfører større slitasje på karm og dørblad.



Skjevt dørblad.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Baderomsplater på veggoverflaten.
Prefabrikkerte malte plater i himlingen.

Belegg på gulvoverflaten.
Badet har elektriske varmekabler.

Synlig belegg som tettesjikt.
Sluk av plast.

Badet har innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og badekar med dusjløsning.

Naturlig ventilasjon.

Fall ble målt til 45mm. Fall målt fra gulv ved terskel til topp sluk.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert:

- Vindu i dusj med fuktskader.
- Svertesopp i dusj.
- Ingen tetting rundt rørgjennomføringer i dusj.
- Sprukket servant.
- Uviss funksjon på varmekabler.
- Misfarging på gulvbelegg.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Kostnadsestimatet innebærer ikke rør- og elektroarbeid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Manglende tetthet rundt rørgjennomføring.

Tilstandsrapport



Fuktskader på vindu.



Sprekk i servant.



Misfarging.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

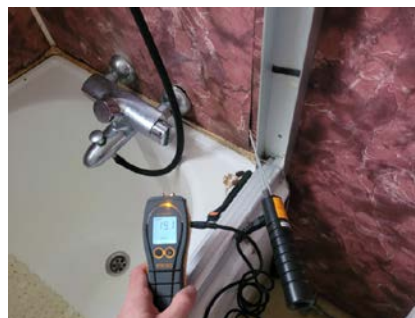
- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det ble registrert forhøyet fuktnivå ved stikktaking i skjøt i oppsvulmet baderomsplate.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vises til punktet "Generell" hvor det fremkommer at badet har behov for renovring.



Stikktaking inn i tømret konstruksjon via oppsvulmet skjøt i plate.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Prefabrikkert kjøkkeninnredning i malt utførelse.
Laminat benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenet er av eldre dato og det ble registrert en del slitasje utover normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

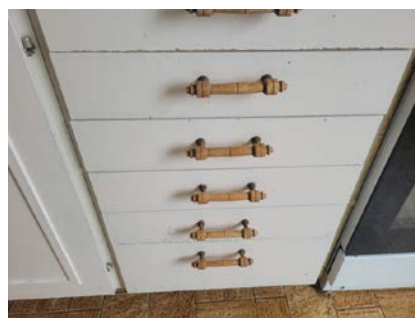
- Andre tiltak:

Det må forventes fornying og/eller reparasjoner av kjøkkeninnredningen.

Konsekvens:

Ingen umiddelbar konsekvens.

Avviket er estetisk.



Slitasje.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert noe rustdannelse på ventilatoren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Ventilatoren fungerer i dag, men det kan forventes utskifting på sikt.

Konsekvens:

Rustdannelse kan medføre redusert levetid på ventilatoren.



Ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Ventilasjonen i boligen er i henhold til byggemeldingstidspunktet. Men det bemerkes at det anbefales å montere balansert ventilasjonsanlegg i henhold til dagens standard.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe. Datert 2021.
Montert i stuen.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Skrusikringer.

Skrusikringer i inntak.

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.
1962 Byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Det er montert ekstra kurs til varmepumpe.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

Tilstandsrapport

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, jmfør 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 anbefales en utvidet el-kontroll som følge av alder på anlegget.

Generell kommentar

Vi ser etter åpenbare feil og mangler. Vi har begrenset kunnskap om kontroll av EL-anlegg, og anbefaler at anlegget blir kontrollert av en godkjent elektroinstallasjonsvirksomhet.

Det anbefales el-tilsyn hvert 5. år.

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.

Brannvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent alder på drenering.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for rednering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Andre tiltak:

Punktet må vurderes sammen med punktet "Rom under terreng".

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i stein, betong- og murkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert riss- og sprekkdannelser i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må på sikt forventes lokale tiltak for å hindre videre riss- og sprekkdannelser.

Konsekvens:

Med tanke på grunnmuren alder og byggemåte kan dette ansees som normalt.

Men på sikt kan sprekken utvide seg og øke i omfang.

Tilstandsrapport



Rissdannelser.

TO 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur i tilknytning til garasjen oppført i mur- og betongkonstruksjon med pusset overflate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert manglende rekkverk på forstøtningsmuren. Punkt som omhandler sikkerhet blir vurdert etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Konsekvens:

Manglende rekkverk medfører en sikkerhetsrisiko.



Manglende rekkverk.

TO 2 Terrengforhold

Tilnærmet flat tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert større setningsskader på asfaltert gårdstun. Det ble også registrert dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for vannansamlinger inn mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan ikke utelukkes fremtidige terrengjusteringer rundt bygningen og fornying av gårdstun.

Konsekvens:

Manglende fall bort fra bygningen gir grunnmuren en unødvendig stor påkjenning av vann.



Setninger.

TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1976

Kommentar

Antatt etter søknad om garasje datert november 1975.

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Garasjen fremstår med noe vedlikeholdsetterslep.

Beskrivelse

Frittliggende garasje.

Asfaltert gulv.

Fundamenter av betong.

Yttervegger i trekonstruksjon.

Kledd med stående trepanel.

Saltak i trekonstruksjon tekket med glaserte takstein av tegl.

Renner og rennenedløp av plast.

Leddport av tre.

Det ble registrert noe råtedannelse på søyler og trepanel.

Det ble også registrert noe skader på takstein.

Det må forventes noe vedlikehold og utbedringer på garasjen.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

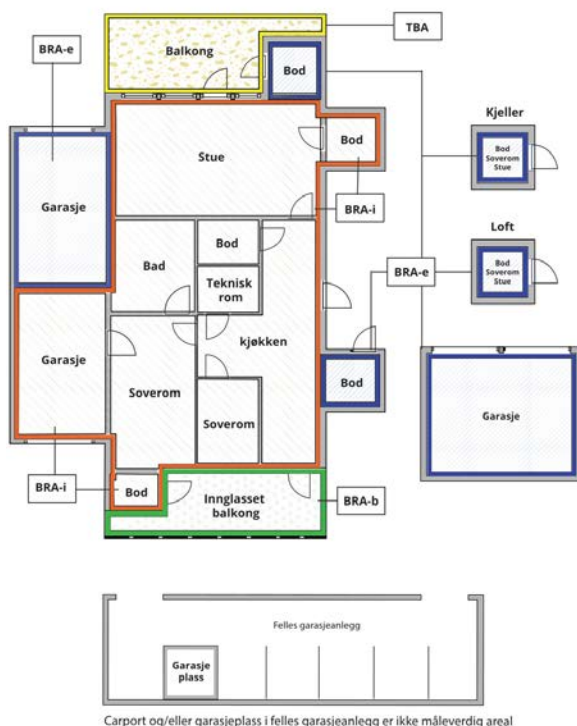
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	34			34	
1. etasje	87	19		106	18
Loft	37			37	
SUM	158	19			18
SUM BRA	177				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Grovkjeller	Grovkjeller mot nord	
1. etasje	Vindfang, Gang, Kjøkken, Stue, Soverom, Bad	Garasje	
Loft	Gang, Soverom, Loftstue, Soverom 2		

Kommentar

Kjellerdelen mot nord (14m²) blir ikke medtatt i arealberegningen på grunn av lav takhøyde (ca 165cm i snitt).

Lovlighet

Byggetegninger

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

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:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		18		18	
SUM		18			
SUM BRA	18				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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)
Enebolig	124	34
Garasje	0	18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.5.2025	Ingve Torgersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	35	236		0	816.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kari Trestakkvegen 8

Hjemmelshaver

Håkonsen Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fritt og fint til i Kari Trestakkvegen på Rossabø i Haugesund kommune.
Et etablert boligområde.
Ca 1,5 km til skoler og ca 500m til barnehage.
Ca 2,5km til kjøpesenter, butikker og Norheim næringspark.
Utsikt utover boligområde.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen og asfaltert gårdstun.

Kommuneplan

Boligområde.

Konsesjonsplikt

Ikke konsesjonsplikt.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en enebolig oppført med kjeller, 1. etasje og loft.
Garasje i tilknytning til 1. etasje.
Frittliggende garasje.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.06.2025	

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 dampsperrer 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 funksjonssprøving 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.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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](#)

Denne rapporten er gjennomlest og godkjent av selger før bruk.

Vi har ikke flyttet på dusjkabinett, vaskemaskin, oppvaskmaskin og andre tunge møbler. Årsaken til dette er frykten for skader på inventar, samt HMS hensyn.

Interessenter oppfordres til å ta kontakt med oss ved spørsmål om rapporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Haugesund	
Oppdragsnr.	
1509250188	
Selger 1 navn	
Arne Håkonsen	
Gateadresse	
Kari Trestakkvegen 8	
Poststed	Postnr
HAUGESUND	5538
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1509250188

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Se vedlagt skriv ang. div. forhold vedr. tomten/ boligen datert 15.06.25.

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: 1509250188

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arne Håkonsen	951c4a896f9793518e13da e9fdd1bc0ea0223d6c	14.06.2025 15:47:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1509250188

- 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

Kari Trestakkvegen 8 - Nabolaget Rossabønakken/Søllerødfeltet - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



Offentlig transport

🚶 Eventyrvegen Linje 209, 210, X210, N288	3 min 🚶 0.2 km
✈️ Haugesund Karmøy	13 min 🚗
✈️ Stavanger Sola	2 t 🚗

Skoler

Lillesund skole (1-7 kl.) 405 elever, 20 klasser	5 min 🚗 2.2 km
Brakahaug skole (1-7 kl.) 163 elever, 8 klasser	6 min 🚗 3.4 km
Rossabø skole (1-7 kl.) 296 elever, 14 klasser	7 min 🚗 3.5 km
Håvåsen skole (8-10 kl.) 420 elever, 16 klasser	19 min 🚶 1.4 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	18 min 🚶 1.4 km
Vardafjell videregående skole 530 elever, 22 klasser	7 min 🚗 3.4 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Community by Shell Recharge Indust...23 min 🚶
🚗 Community by Shell Recharge Indust...23 min 🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

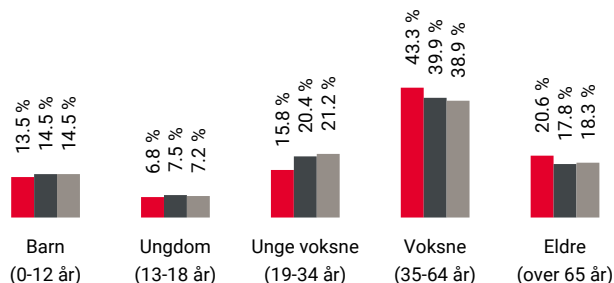
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rossabønakken/Søllerødfel...	1 531	719
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hemmingstad barnehage (0-5 år) 51 barn	19 min 🚶 1.4 km
Espira Bjørgene barnehage (0-5 år) 84 barn	19 min 🚶 1.4 km
Haugaland idrettsbarnehage (0-5 år) 72 barn	22 min 🚶 1.6 km

Dagligvare

Kiwi Salhusvegen PostNord	13 min 🚶 1 km
Coop Extra Park+ Haugesund	18 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. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Trafikk

Lite trafikk 85/100



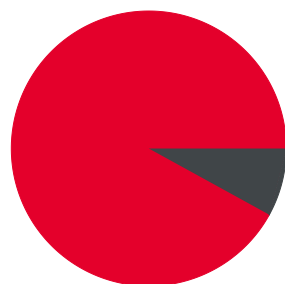
Vedlikehold hager

Godt velholdt 81/100

Sport

⚽ Pernillevegen Balløkke	7 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
⚽ Hellandsmarka balløkke	7 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
🚴 Liv & Lyst treningssenter	13 min	🚶
🚴 CrossFit Haugesund	24 min	🚶

Boligmasse



■ 92% enebolig
■ 8% annet

Varer/Tjenester



Oasen Storsenter

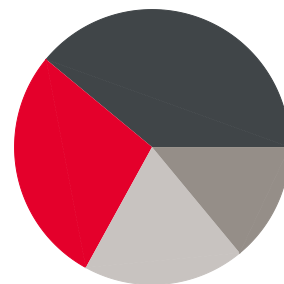
5 min 🚗



Apotek 1 Spannavegen

23 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 28% i barnehagealder
■ 39% 6-12 år
■ 14% 13-15 år
■ 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



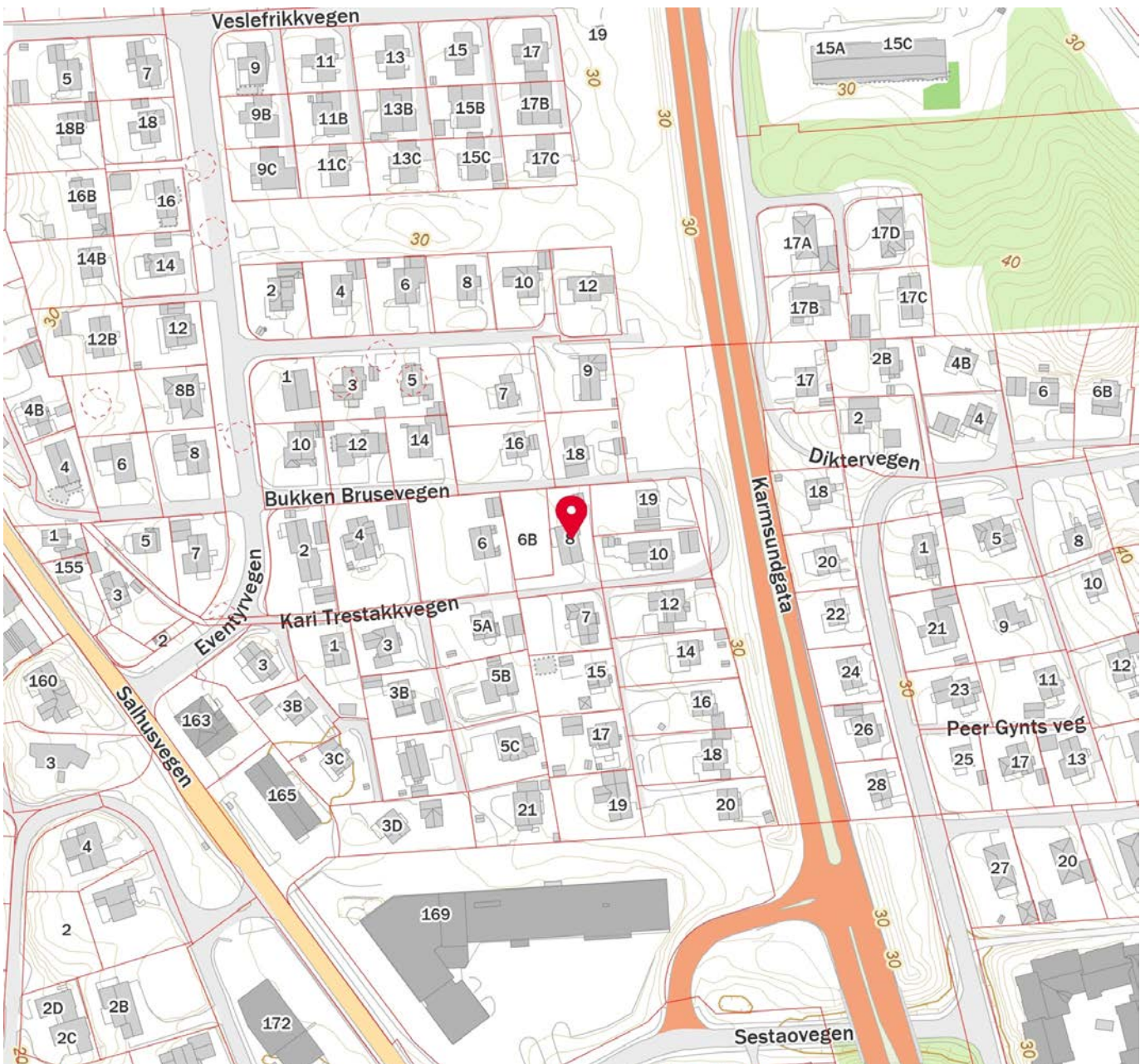
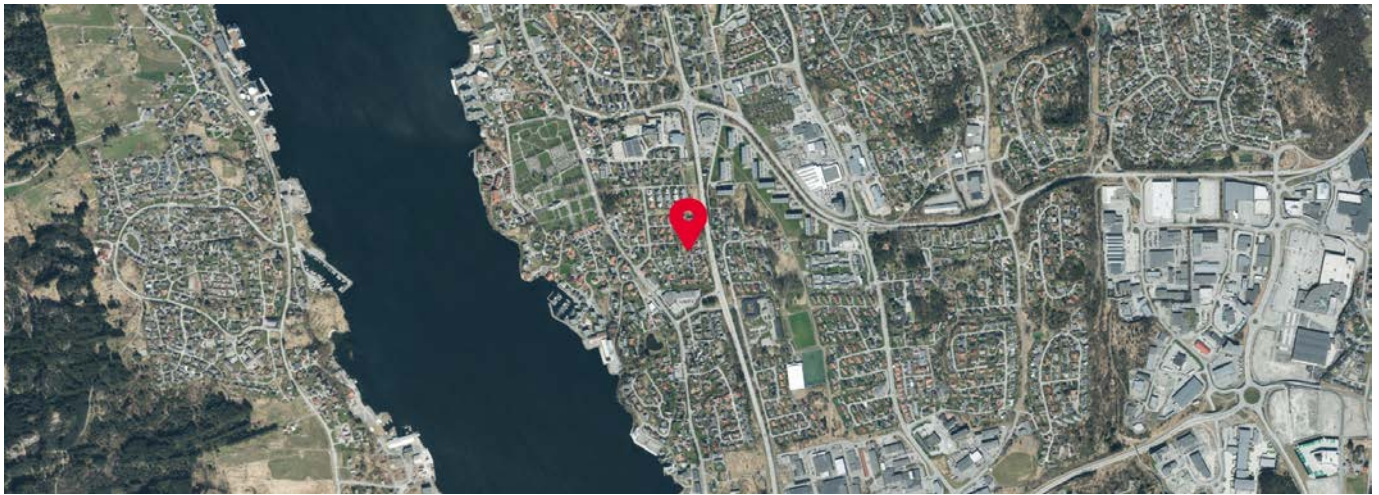
0%

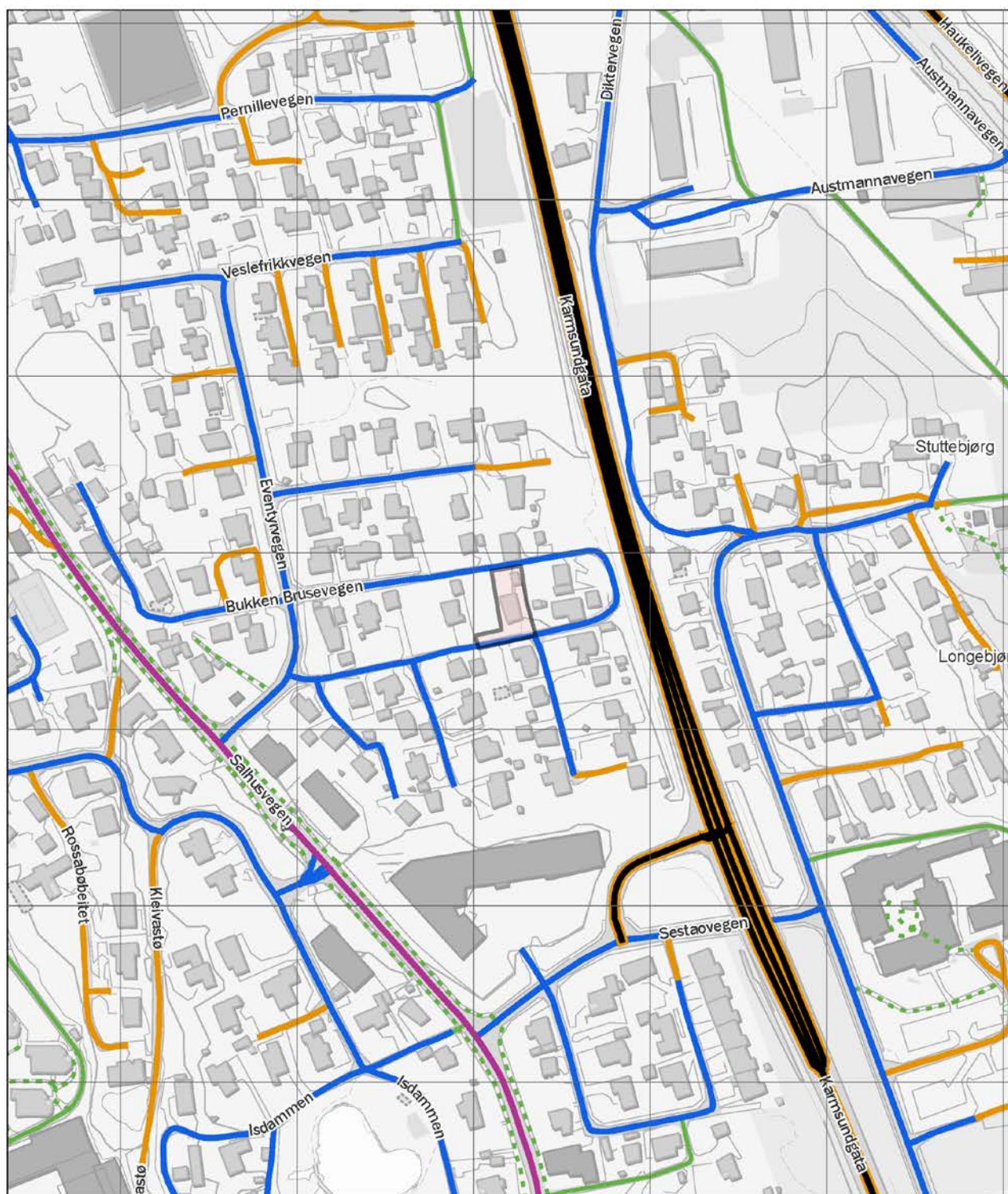
45%

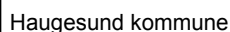
■ Rossabønakken/Søllerødfeltet
■ Haugesund
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%







Eiendom: 35/236
Adresse: Kari Trestakkvegen 8
Dato: 04.06.2025
Målestokk: 1:1000



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon

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

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

-  Godkj. Nybygg
-  Godkj. Bygningsending

TraktorvegSti

-  Sti

VEG

-  Annet vegareal
-  Avgrensning mot annet vegareal
-  Vegdekkekant

Høydeinformasjon

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

Ledningsnett

- Fordelingsskap
- Mast

Bygninger

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

Adresser

- Ahr** Adressepunkttekst
- Gateadresse

Stedsnavn og andre tekster

- Ahr** Fritekst

Vann og avløp

-  Avløpfelles
-  Overvannsledning
-  Spillvannsledning
-  Vannledning
- Brannkum
- Grenpunkt
- Kum
- ∞ Kran
- Påkoblingspunkt
- ⊞ Sluk
- | Stengeventil



Oversiktskart for eiendom 1106 - 35/236//



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

Reguleringsplankart

Eiendom: 35/236
Adresse: Kari Trestakkvegen 8
Utskriftsdato: 04.06.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

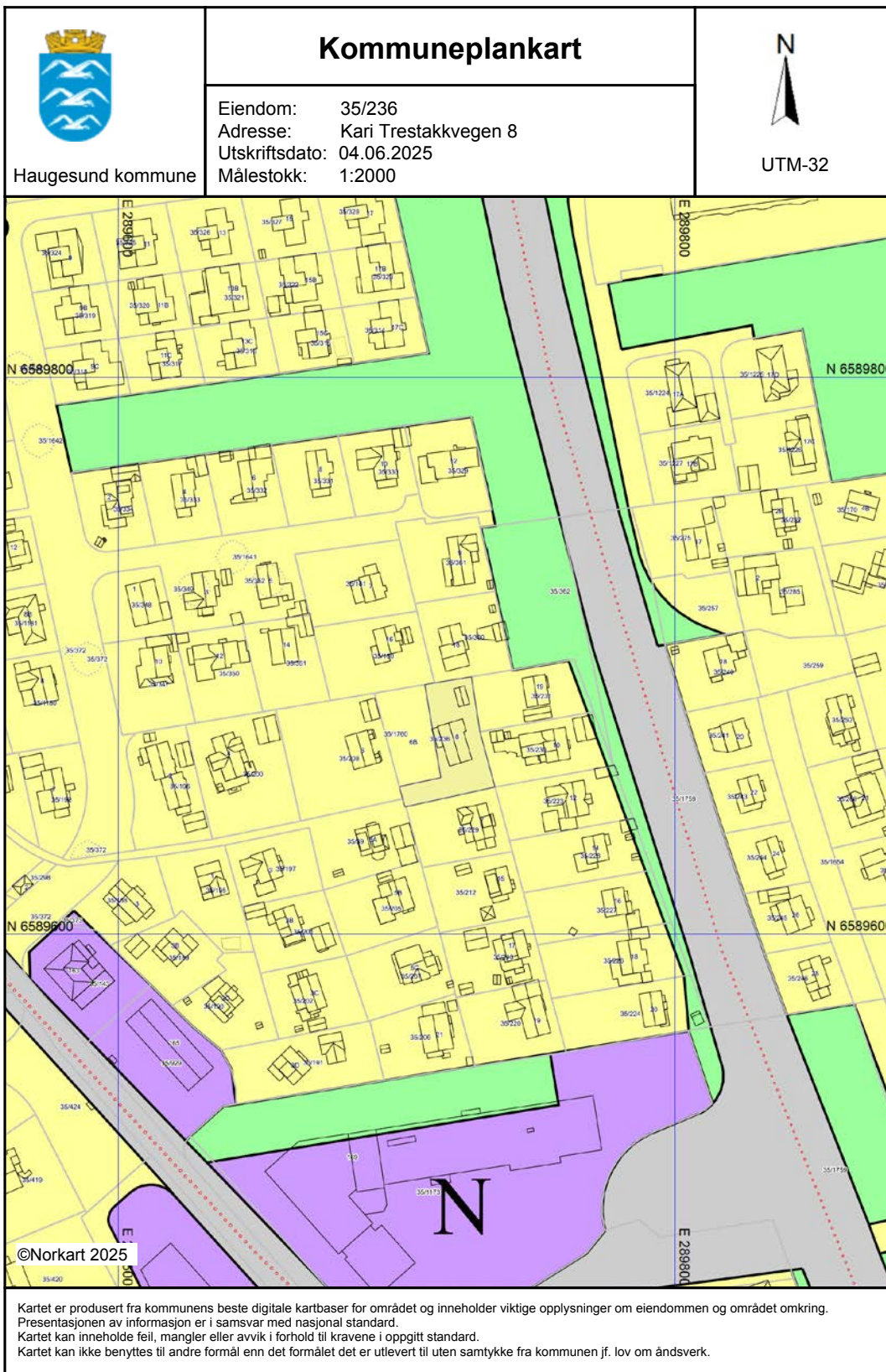
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Område for forretning
-  Område for industri/lager
-  Offentlige trafikkområder
-  Kjøreveg
-  Gate med fortau
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Friområder
-  Annet friområde
-  Parkbelte i industristøk

Reguleringsplan PBL 2008

-  Bestemmelsegrense
-  Næringsbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Sykkelveg/-felt
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Kollektivholdeplass
-  Friområde
-  Sikringsone - Frisikt
-  Bestemmelseområde - Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensnig
-  Grense for arealformål
-  Sykkelveg - framtidig
-  Påskrift områdenavn



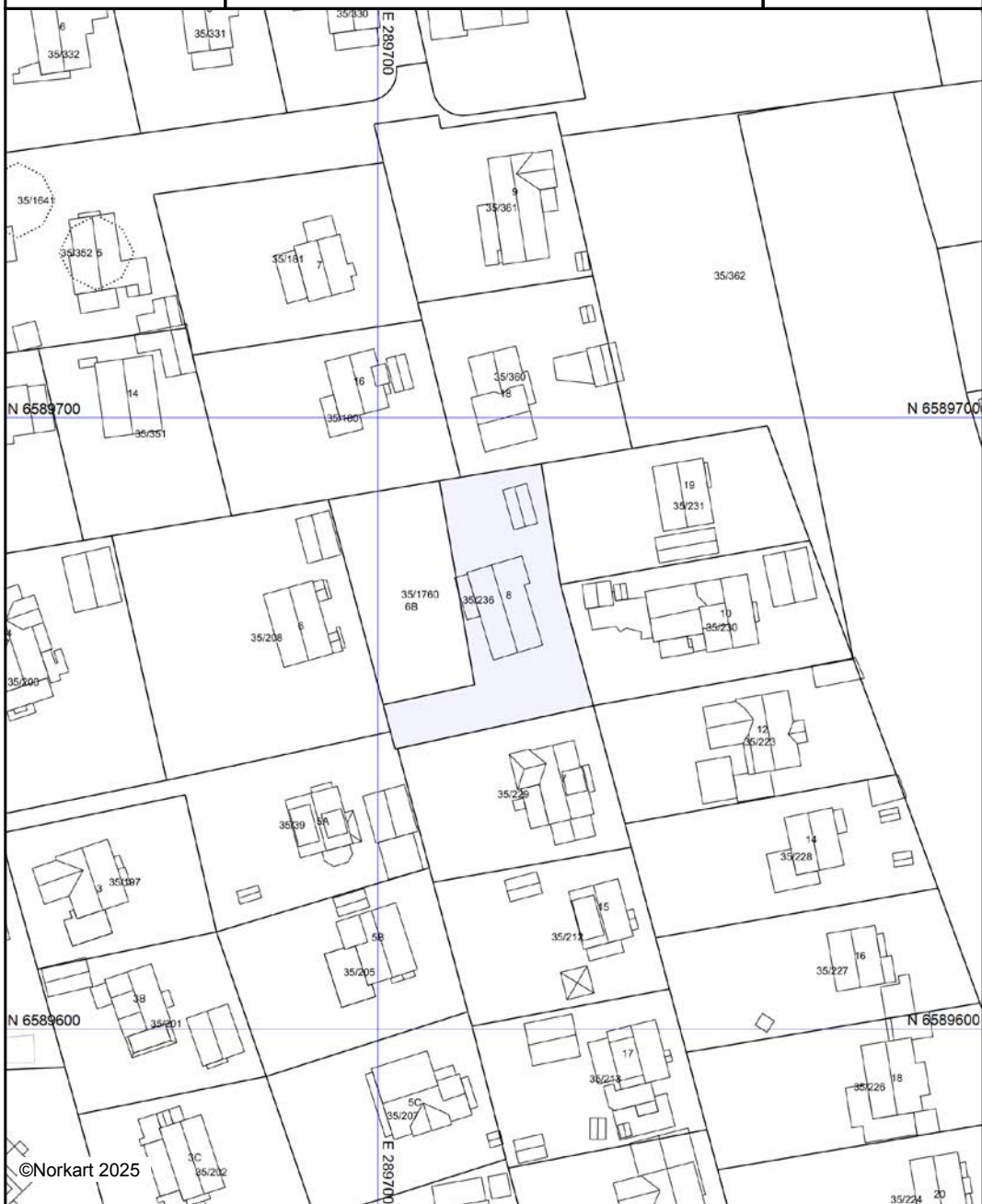
Haugesund kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 35/236
Adresse: Kari Trestakkvegen 8
Utskriftsdato: 04.06.2025
Målestokk: 1:1000

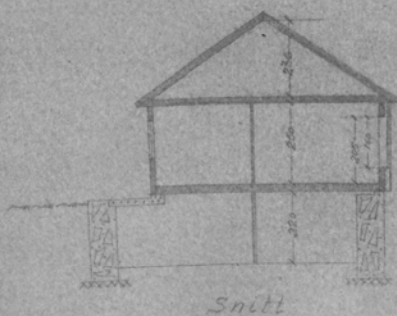
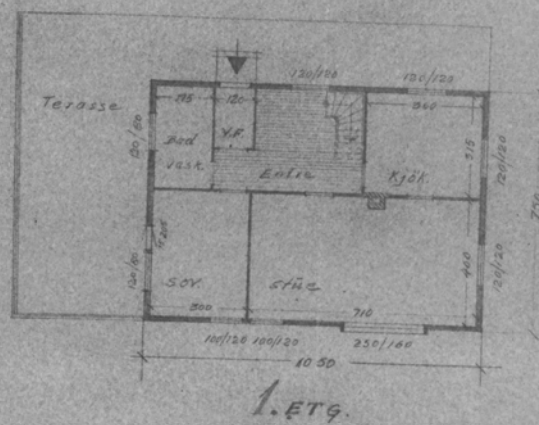
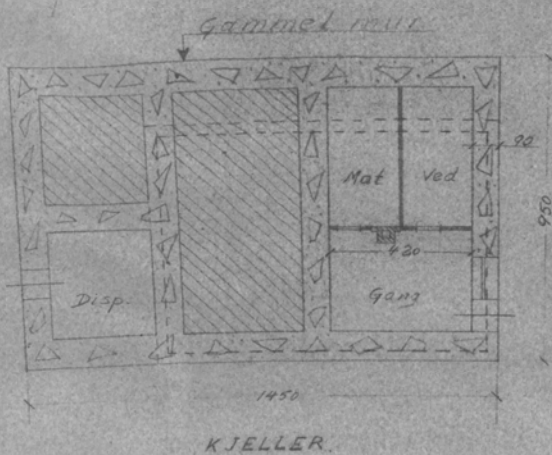


UTM-32



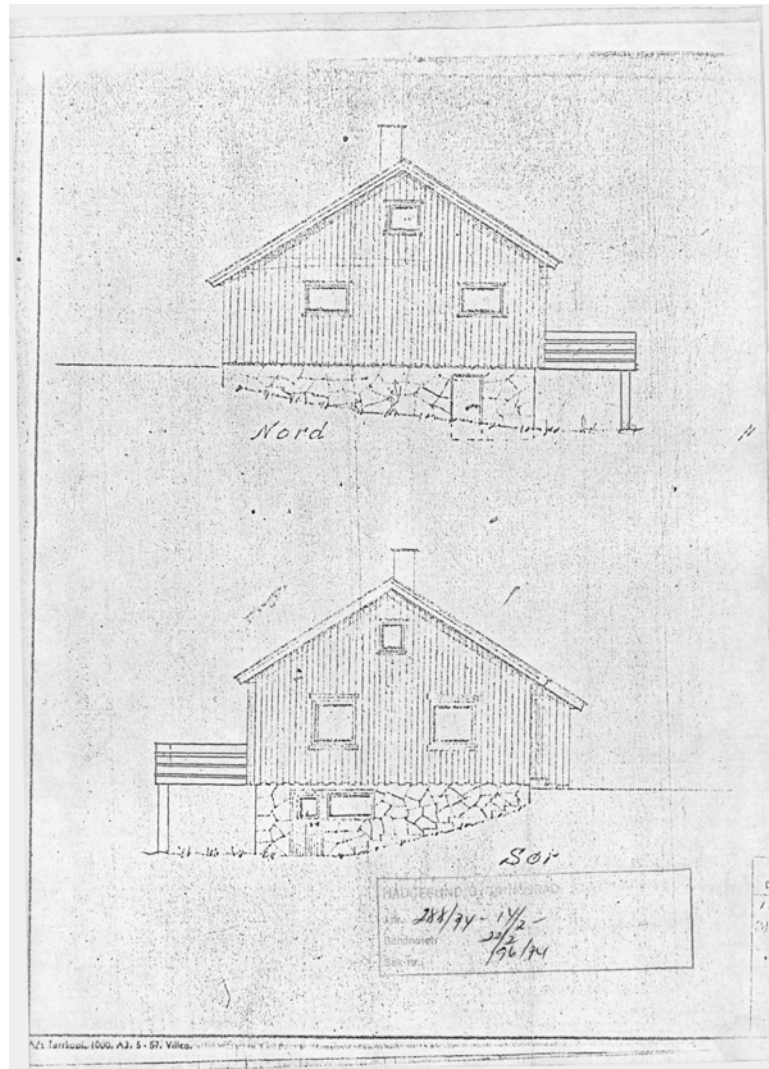
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

Tegnforklaring



Byggesaksnummer
Jahr: 21262-273-
Behandler: 662
Sak nr.: 287/62

Rettigheter		Kopier		NR: 30 PR 11 286		M: 1/100	
Dato	Sign.	Dato	Antall	EIER: MR. LEON HANGEN		Tegnet av:	
		12-6	3	Byggesaksnummer		71	
		17-8	1				
		18-8	2				
		18-8	4				
		18-8	1				
		2-1	1	ALBIN J. TORGENSEN		Tegnet av:	
		23-3	1				
				ARKITEKT NITO		Dato: 196-58	
				HAUGESUND		Tegnet av:	
				Tegnet av:		TR/58	



Håkonsen Eiendom as

Vedlegg til egenerklæringsskjema og
salgsoppgave.

Adresse: (v/Arne Håkonsen)
Eidevegen 35, 4250 Kopervik

Tlf: Arne: 95049212
Anders: 95490301

E-mail: post
@hakonseneiendom.no

Bankkontonr: 9047.10.20515.

Organisasjonsnr: 977503698

Dato: 15.06.25.

Div. ang. salg av Kari Trestakkvegen 8, 5538 Haugesund. Gnr: 35
Bnr: 236 i Haugesund Kommune:

-Boligen selges som et oppussingsprosjekt.

-Og pga. overnevnte selges den som den er.

-Selger har ikke bebodd boligen (ble leid ut umiddelbart etter kjøp)
og kjenner ikke til boligens stand i noen grad. Det vises til
tilstandsrapport.

-Oppfordrer evt. kjøper(re) til å ta med byggesakskyndige/fagfolk
for besiktigelse.

-Utvidelse av vegareal iht. tillatelsen i forbindelse med følgekrav i
forbindelse med fradeling av boligtomt (Kari Trestakkvegen 6B)
utføres og bekostes av Håkonsen Eiendom as. Eier av Kari
Trestakkvegen 8 gnr: 35 bnr: 236 gir fra seg areal til dette.

-Eier av Kari Trestakkvegen 8 gnr: 35 bnr: 236 disponerer 1,0m av
arealet langs eiendomsgrense mot vest, arealet eies av Kari
Trestakkvegen 6B gnr: 35 bnr: 1760.

-Eier av Kari Trestakkvegen 8 gnr: 35 bnr: 236 gir eier av Kari Trestakkvegen 6B gnr: 35 bnr: 1760 vegrett over sin eiendom (dette er over utvidelsesarealet av veg i forbindelse følgekravet i godkjenningen av fradelingen).

-Eier av Kari Trestakkvegen 8 gnr: 35 bnr: 236 gir eier av Kari Trestakkvegen 6B gnr: 35 bnr: 1760 rett til å koble på, ha liggende og vedlikeholde nødvendige rør og ledninger på sin eiendom.

-Hvis Haugesund kommune ikke godkjenner avkjørsel til Kari Trestakkvegen 6B gnr: 35 bnr: 1760 må det etableres en felles avkjørsel i samarbeid med Kari Trestakkvegen 8 gnr: 35 bnr: 236.

Håkonsen Eiendom as. A.H.



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.

Ferdigattest.

Byggemelding av 21/3-58 vedr. Nybygg- enebolig
på nr. G. 35, br. 236 Rossabø
Byggherre Olaf Garberg Ansvarsh. John Moksheim
godkjent 16/4-58 sak 161/58 Dep. --

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

i 1 etasjer + kjeller + loft.

Bebygget grunnflate 78,75 m² + garasje for -- biler -- m².

Bygget inneholder
og følgende leiligheter og rom:

I etasje nr.	Antall leiligheter	å rom	Kjøkken	Bad	W. C.	Kontor	Butikker	Verksted
I	1	3	1	1	1			

Oppvarming: Ovner og elektrisk

Loddpiper: 1-9" a 2 et.

Ildsteder: I kjelleren: --- på loft:
i 1ste etasje: 1 ovn i 4de etasje:
i 2nen etasje: i 5te etasje:
i 3dje etasje:

Haugesund, den 5/11-58. 19

Per Frøiland

P. Frøiland
Bygningssjef.- kst.

Sendes: Byggherren ved den ansvarhavende.

M. J. Monsen
M. J. Monsen

Ferdigattest.

Byggemelding av 12-11-1975. vedr. Nybygg - garasje.

på nr. 8 Kari Trestakkveg.

Byggherre Nils Tindeland.

Ansvarsh. d.s.

godkjent 17-12-75. sak 1435/75. Dep.

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

i etasjer + kjeller + loft

Bebygget grunnflate m² + garasje for 1 biler 19.5 m²Bygget inneholder
og følgende leiligheter og rom:

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

Oppvarming:

Loddpiper:

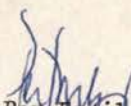
Ildsteder: I kjelleren: på loft:

I 1ste etasje: i 4de etasje:

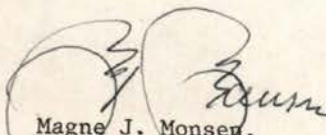
I 2den etasje: i 5te etasje:

I 3dje etasje:

Haugesund, den 4. november 19 76.


 Per Frøiland.
 Bygningssjef.

Sendes: Byggherren ved den ansvarshavende.


 Magne J. Monsen.
 Bygningssjef.

L.nr. 101/74.

Ferdigattest.Byggemelding av **14.2.1974** vedr. **Terasse.**på nr. **8 Kari Trestakkvegen.**Byggherre **Nils Tindeland.**Ansvarsh. **Thor O. Østhus.**godkjent **22.2.74** sak **196/74.** Dep.

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

i etasjer + kjeller + loft

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

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

Oppvarming:

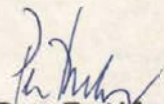
Loddpiper:

Ildsteder: I kjelleren: på loft:

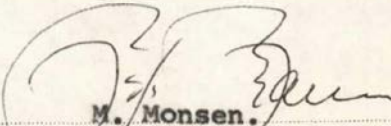
I 1ste etasje: i 4de etasje:

I 2nen etasje: i 5te etasje:

I 3dje etasje:

Haugesund, den **5. juni** 19 **74.**

Per Frøiland.
 Bygningssjef.

Sendes: Byggherren ved den ansvarshavende.


M. Monsen.
 Bygningsinspektør.

Ferdigattest.

27 - 3 - 1962

Tilbygg - soverom og garasje 33,7 m²

Byggemelding av vedr.
Gnr. 35, bnr. 236 - Rossabø

på nr.
Leon Hansen Einar M. Hansen

Byggherre 6 - 6 - 62 287/62 Ansvarsh.

godkjent sak Dep.

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

i etasjer + kjeller + loft.

Bebygget grunnflate m² + garasje for biler m².

Bygget inneholder
og følgende leiligheter og rom:

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

Oppvarming:

Loddpiper:

Ildsteder: I kjelleren: på loft:

i 1ste etasje: i 4de etasje:

i 2den etasje: i 5te etasje:

i 3dje etasje:

31/10

Haugesund, den 19 63.

Per Frøiland
Per Frøiland

Bygningssjef.

Sendes: Byggherren ved den ansvarshavende.

M. J. Monsen
M. J. Monsen.

Bygningsinspektør.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrensingskabel 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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Kari Trestakkvegen 8
5538 HAUGESUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Alexander Kvalevaag Skree

Telefon: 476 52 597
E-post: alexander.k.skree@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre