



aktiv.

Ålfjordgata 2, 5522 HAUGESUND

Sjarmerende enebolig | Sentral beliggenhet | Attraktiv tomt og trivelig hage | Rolig nabolag | Garasje



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 2 190 000,-
Omkostn.: Kr 56 140,-
Total ink omk.: Kr 2 246 140,-
Selger: Aud Karin Andreassen
Førland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1930
BRA-i/BRA Total 127/142 kvm
Tomtstr.: 479.4 kvm
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 29, bnr. 396
Oppdragsnr.: 1509260066

Sjarmerende enebolig | Sentral beliggenhet | Attraktiv tomt og trivelig hage | Rolig nabolag |

Velkommen til Ålfjordgata 2 - presentert av eiendomsmegler Alexander Kvalevaag Skree v/ Aktiv Eiendomsmegling!

En sjarmerende enebolig med eldre standard og stort potensial, beliggende nær Haugesund sentrum. Boligen har en romslig stue med flere vindusflater som gir godt lys, utgang til en lun terrasse, klassisk kjøkken, to gode soverom og en kjelleretasje med rikelig lagringsplass. Tomten er stor og innbydende, med variert beplantning og egen garasje – perfekt for de som ønsker å skape sitt eget uteparadis.

Eiendommen har en attraktiv og sentral beliggenhet i Haugesund. Kombinasjonen av sentral beliggenhet, gode bussforbindelser og nærhet til natur gjør dette til et attraktivt og praktisk sted å bo.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	59
Nabolagsprofil	69
Budskjema	133

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 127 kvm

BRA - e: 15 kvm

BRA totalt: 142 kvm

TBA: 12 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 33 kvm Bod

1. etasje

BRA-i: 79 kvm Entré, hall m/trapp, bad, spisestue, stue, soverom, kjøkken

2. etasje

BRA-i: 15 kvm Soverom, gang

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 kvm Garasje**ikke målbare arealer**

Kjellerdel med egen inngang : Ikke målverdig BRA pga. romhøyde under 1.9 meter. Se ALH i takstrappport. Denne boden har over 1.8 meter rom høyde og utgjør 32 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

STUE TBA : 12

Stikktakning romhøyde 1.etg : 2.27 m

Stikktakning romhøyde kjeller: 2,06

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Boligens utforming og rominndeling gjør nøyaktig arealmåling utfordrende. Skeivheter i gulv, tak og/eller skråtak kan også gi måleavvik. Oppgitt areal er derfor fastsatt etter beste evne innenfor rammen av praktisk arealmåling. Dersom eksakt areal er avgjørende for kjøpsbeslutningen, anbefales nærmere kontroll, eksempelvis ved 3D-skanning. Et areal regnes som måleverdig når fri høyde er minst 1,90 meter målt fra overkant ferdig gulv til underkant himling, og når lengde og bredde er minimum 0,60 x 0,60 meter.

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse: Bod med egen inngang er ikke inntegnet. Kjeller er inntegnet noe større enn faktisk kjeller. Det er usikkerhet rundt gjennomgangen av tegninger, da disse ble tilgjengelige etter befarings.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

479.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomt opparbeidet med plenareal, terrasse, grus, busker og diverse beplantning.

Tomten er angitt å uklare grenser og avvik ved oppmåling vil forekomme. Før en eventuell byggesøknad, må man kartlegge grensene. Kostnad ved oppmåling tilkommer. Kjøper påtar seg risikoen og eventuelle pålegg relatert til dette.

Arealet er hentet fra matrikkelrapport levert av Haugesund kommune.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og sentral beliggenhet i Haugesund, med nærhet til alle hverdagsfasiliteter. Her bor du tett på sentrum med et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, kaféer og kulturtilbud.

Området har gode kollektivforbindelser med busstopp i umiddelbar nærhet, noe som gir en enkel hverdag enten du skal til jobb eller skole. For lengre reiser er det også enkel tilgang til Flotmyr busstasjon.

For den turglade finnes det flotte turområder som Djupadalen, Vardafjellet og Vangen i nærområdet, hvor du kan nyte både rolige turer og mer aktive opplevelser i naturskjønne omgivelser.

Kombinasjonen av sentral beliggenhet, gode transportmuligheter og nærhet til natur gjør dette til et attraktivt og praktisk sted å bo.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et område hovedsakelig bestående av boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Schive Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fra tilstandsrapport:

Utvendig:

Taktekking: Taket er tekket med skifer og stedvis takbelegg av plast eller gummi.

Tekkingen er besiktet fra bakkeplan/flatt tak og ved lett bruk av drone.

Undertak antas generelt å være like lange som primærtekkning, men undertak/lekter/sløyfer er ikke funnet sikkerhetsmessig forsvarlig og kontrollere på befaring, slik tilstanden på dette er ukjent og det kan foreligge skjulte feil og mangler. Normal levetid for takstein av skifer : 50 - 80 år.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp av plast og metall. Beslag av metall.

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

Takkonstruksjon/Loft: Saltak i trekonstruksjon og flat takkonstruksjon. Oppholdsrom på deler av loftet.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og enkelt glass.

Dører: Ytterdører i tre.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller antatt utført av trebjelkelag som normalt for byggeår.

Gulv på grunn er antatt utført av betong som normalt for byggeår.

Ujevnheter, skjevheter og noe gulvknirk må påregnes i en trekonstruksjon.

Det tas forbehold om ytterligere skeivheter da det ikke er utført andre målinger enn beskrevet, samt boligen var møblert på befaring. Omfanget av undersøkelser fraviker krav i NS3600 og må kun brukes veiledende.

Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe.

Skorstein er ikke i bruk og ikke nærmere vurdert.

Alder og tilstand tilsier at tiltak må påregnes om skorstein skal tas i bruk. Kontakt evt. lokalt brannvesen.

Rom Under Terreng: Det er kjeller med rom under terreng i denne boligen. Det er stedvis noe åpen mur, men det meste er skjult og/eller kledd inn med panel.

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

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Ingen synlig fuktsikring, evt. drenering er ukjent.

Grunnmur og fundamenter: Ukjent grunnmur.

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

Oljetank: Det er ukjent vedr. evt. oljetank utover at det er observert dagtank i trapp til kjeller, samt leietager viser et slags lufteør i hagen mellom busker. Rett fram når man står på terrassen tilknyttet stue, helt mot nabomur.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Spørsmål 1:

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

Svar: Ja

Kommentar:

På grunn av lekkasje fra terrassen på taket – skiftet Sarafil og panel på taket på badet. Utført i 2024 av Norblikk.

Spørsmål 4:

Vet du om det er, eller har vært, råteskade eller andre typer feil eller skader på tak,

yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Svar: Ja

Kommentar:

Garasjen på v. hjørne mot nord. Ingen tiltak.

Spørsmål 5:

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

Svar: Ja

Kommentar:

Taket i stuen.

Utført av Norblikk

Spørsmål 6:

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskade, vanninntrengning?

Svar: Ja

Kommentar:

Lekkasje i spisestue i vinduet.

Ingen punktert.

Enkelt oppe – litt fuktig.

Spørsmål 10:

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

Svar: Ja

Kommentar:

Vann i kjelleren ved kraftig vind.

Spørsmål 12:

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

Svar: Ja

Kommentar:

Lekkasje i spisestue vinduet.

Ingen punktert.

Enkelt oppe – litt fuktig.

Vann i kjelleren ved ekstrem kraftig vind.

Spørsmål 13:

Svar: Nei

Kommentar:

Tok vekk flisene bak komfyren for å se etter om det var sopp - alt er. Rent og fint.

Spørsmål 18:

Svar: Nei

Kommentar:

Rengjøring av varmpumpe. Service.

Spørsmål 21:

Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Svar: Ja

Kommentar:

Ny eier må fylle den opp med sand.

Spørsmål 23:

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

Svar: Ja

Kommentar:

Endring av kurser i kjeller og kjøkken.

Utført av Norco

Spørsmål 33:

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

Svar: Ja

Kommentar:

Tilstandsrapport.

Spørsmål 37:

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja

Kommentar:

Garasje, men dører er i ustand.

Spørsmål 38:

Vet du om det er feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsdeler?

Svar: Ja

Kommentar:

Garasje, dører er i ustand.

Spørsmål 43:

Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her.

Kommentar:

Jeg har besvart alt som jeg vet.

Innhold

Boligen er oppført over tre etasjer og inneholder:

1. etasje: Entré, hall m/trapp, bad, spisestue, stue, soverom, kjøkken.

2. etasje: Soverom og gang.

Kjeller: Bod og delvis grovkjeller

Standard

1. etasje:

Stue og spisestue i delvis åpen løsning, med en svært romslig planløsning som gir fleksible møbleringsmuligheter. Flere store vindusflater slipper inn rikelig med lys, og fra rommet er det utgang til en lun terrasse.

Kjøkkenet har en klassisk stil med profilerte fronter og laminatbenkeplate. Over kjøkkenbenken er der et vindu om gir godt arbeidslys, og kjøkkenet har en frittstående komfyr (denne medfølger i handelen.).

Baderom av enklere standard med flislagt gulv og plater på vegg. Rommet er utstyrt med skuffeseksjon med servant, overskap med speil, gulvstående toalett og dusjkabinett.

Soverom av god størrelse med integrerte klesskap som byr på god oppbevaringsplass.

Lys og romslig hall m/trapp opp til andre etasje.

Koselig entrè med flislagt gulv og plass til oppheng av yttertøy.

2. etasje:

Soverom av god størrelse med plassbygd skap for ekstra plass til oppbevaring.

Lys og luftig gang med trapp ned til første etasje.

Kjeller:

Kjelleren er delvis kledd med panel og delvis grovkjeller med åpne rom og bod som kan brukes til praktisk oppbevaring.

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.

TG2:

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er registrert

vannansamlinger på taktekingen. *** Det har vært pågående lekkasje i flere i år, men denne nå være utbedret (opplyst av leietaker med forbehold). Lekkasje er ikke verifisert tettet.

Det er synlig fuktmerker innvendig tak i stue 1.etg.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Når takteking 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. Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg. Lokal utbedring må utføres. Spesielt ved skifer fra byggeåret bør det påregnes noe nedbrytning og skader i underliggende treverk.

Konsekvensen er økt risiko for skjulte feil og skader, samt mulige fremtidige kostnader til vedlikehold eller utbedringer.

Nærmere undersøkelser anbefales for å avklare faktisk tilstand og eventuelt tiltaksbehov.

Det må gjøres nærmere undersøkelser rundt evt. lekkasje. Denne kan evt. variere med nedbør, slik denne kan være aktiv, selv om det ikke ble påvist forhøyet fuktighet på befaring. Lekkasjen kan også ha medført skader.

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. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak: 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. Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Svak eller manglende bortledning av overvann/takvann fra bolig medfører økt risiko for at vann gjør skade på byggverk.

Dårlig eller gamle beslag medfører redusert/svekket klimaskjerm, som øker risikoen for manglende bortledning av vann som igjen kan medføre redusert levetid og/eller skader.

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

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Stedvis manglende kledning - åpning i vegg. Konsekvens/tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut. Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Det bør foretas tiltak for å bedre

lufting av kledningen. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Bygningsdelen er gammel og det kan ikke utelukkes vedlikehold eller tiltak nær fremtid. Det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen og registrerte anmerkninger.

Yttervegger er hovedsakelig en skjult konstruksjon og det tas forbehold mot evt. skader/mangler bak kledning.

Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Konstruksjonene har skjevheter. Undertaket er misfarget. Tilfredsstillende lufting iht. anbefaling kan ikke påvises, og det er observert spor av mott som indikerer begrenset ventilering.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Som følge av registrerte anmerkninger og bygningsdelens alder må det gjøres nærmere undersøkelser over tid før man utelukker behov for vedlikehold og utbedring.

En takkonstruksjon som ikke er mulig å kontrollere kan ha skjulte feil og mangler.

Borebiller e.l. treborende skadeinsekter kan svekke treverkets bæreevne og redusere levetiden på konstruksjoner. Borebille indikerer også at konstruksjonen er noe underventilert / forhøyet fuktighet.

Vinduer

Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Lekkasje vindu spisestue.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Dører

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Flere overflater bærer preg av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Det må gjøres nærmere undersøkelser. Behov for utbedring bør ikke utelukkes.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det måles ca. 25 mm skeivhet gjennom hele rommet på stue 1.etg

Det måles ca. 15 mm skeivhet på et begrenset område soverom 1.etg.

Det måles ca. 25 mm skeivhet gjennom hele rommet på soverom loft.

Det måles ca. 20 mm skeivhet gjennom hele rommet i gang loft.

** Målinger er begrenset utført pga. møblering og lagret gjenstander.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Merkbare nedbøyninger/skjevheter i etasjeskiller i eldre hus kan være normalt aldersrelatert, men kan også indikere underliggende konstruktive utfordringer som bør vurderes nærmere for å avklare risiko, behov for tiltak og konsekvenser for videre bruk.

Rom Under Terreng

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det måles ca. 19 vektprosent fuktighet i panel ved stikktagning.

Vannskade panel bak vaskemaskin.

Lekkasje / vannsøl bereder.

Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader. Fuktighet mellom 16 - 19.5 vektprosent vurderes som fuktig. Dette tilsvarer ca. mellom 75 % - 85 % relativ fuktighet og innebærer risiko for muggdannelser og stripet borebille (mott).

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

Som følge av registrert forhøyet fuktnivå anbefales det nærmere undersøkelser.

Krypkjeller

Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller 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 temperaturskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen. Det er manglende fuktsperre på bakken. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Spor av mott i treverk indikerer forhøyet fuktighet.

Det er flere fuktmerker innvendig tak, men ikke påvist forhøyet fuktighet ved kontrollerte skjolder.

Det er hull/lysgjennomslitt i mur/vegg som øker risiko for skadedyr.

Det er en uoversiktlig situasjon, med mye lagret materiell og forurensning. Kan være oljesøl eller annet.

Konsekvens/tiltak: Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres. Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader. Krypekjellere er spesielt utsatt om sommeren ift. kondens og ved snøsmelting/store mengder nedbør.

Innvendige trapper

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak: Trappen må påregnes skiftes ut.

Etasje 1 - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Konsekvens/tiltak: De påviste skader må utbedres.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er påvist andre avvik. Det drypper litt fra området ved stoppekran og der observeres at et slags manometer er defekt.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør

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

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmesentral

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmtvannstank

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

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.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Grunnmur og fundamenter

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Det er påvist andre avvik:. Det meste av muren er skjult og det er på grunn av alder nødvendig og varsle om risikoen for skader.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Bygningsdelen er av eldre dato, og behovet for vedlikehold eller tiltak kan ikke utelukkes. Det er derfor nødvendig å varsle om risikoen for skader på grunn av alderen. Det tas forbehold om at bygningsdelen kan ha varierende tilstand / skjulte feil og mangler.

Sprekkdannelser indikerer setninger og gir økt risiko for utvikling av ytterligere skader. Forholdet bør overvåkes og det må gjøres nærmere undersøkelser. Det kan bli behov for tiltak dersom utviklingen fortsetter.

Terrengforhold

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

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Svak eller manglende bortledning av overvann fra bolig kan medføre økt risiko for at overvann gjør skade på byggverk.

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

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

Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige 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. Bygningsdelen er gammel og det kan ikke utelukkes vedlikehold eller tiltak nær fremtid. Det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen.

Nærmere undersøkelser (kamerainspeksjon) anbefales.

TG3:

Etasje 1 - Bad - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Oljetank

Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetank som er i bruk. Det foreligger krav om sanering av oljetank. Interesserte bør påregne systemet kan inneholde olje, inntil det foreligger opplysninger som skulle tilsi noe annet. Konsekvens/tiltak: Rørøplegg og tank utvendig må fjernes/saneres. Det bør etableres tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetanken dersom den fortsatt skal brukes. Normalt er det huseier som er ansvarlig for evt. lekkasje og konsekvensene kan bli store. Evt. lekkasje kan også medføre bortfall, eller avkortning i evt. forsikring.

Kostnad gjelder fjerning.

TGIU

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Skorstein er ikke i bruk og ikke nærmere vurdert.

Alder og tilstand tilsier at tiltak må påregnes om skorstein skal tas i bruk. Kontakt evt. lokalt brannvesen.

Helse, miljø og sikkerhet

Rekkverk klatrevennlig ved bakside.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak:

Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Boliger som er oppført iht. eldre forskrifter, og særlig boliger bygget før 1985 kan ha avvikende eller manglende kvaliteter knyttet til dagens krav. Dette viser seg mellom annet ift. rømningsveier, sikring mot fall, dagslys, tilgjengelighet mv.

Det må påregnes at det kan forekomme helse- og miljøskadelige stoffer i bygningsmaterialer i boligen og på eiendommen. Dette gjelder særlig asbest, som i stor grad ble benyttet i bygninger og tekniske installasjoner i perioden ca. 1920–1985.

Et enkelt, rimelig og effektivt sikkerhetstiltak i eldre boliger kan være å oppgradere røykvarslere i tråd med dagens krav. Dette innebærer fast tilkobling til strømmettet og seriekobling der boligen har behov for flere enn én røykvarsler, og tiltaket kan normalt gjennomføres uten større inngrep i bygningskonstruksjonen.

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. Komfyr på kjøkken følger med i handelen.

Parkering

Parkering i egen garasje.

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.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører).

Energi

Oppvarming

Varmepumpe i stue og forøvrig elektrisk oppvarming.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 190 000

Omkostninger kjøper

2 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

54 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

56 140 (Omkostninger totalt)

73 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

75 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 246 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 263 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 265 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 14 438 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Herav:

Avløp: Kr. 2 562,-

Eiendomsskatt: Kr. 5 381,-

Feiing: Kr. 500,-

Vann: Kr. 2 199,-

Renovasjon (HIM): Kr. 3 796,-

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 749 500 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 998 000 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 29, bruksnummer 396 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:

10.03.1930 - Dokumentnr: 900087 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1106 Gnr:29 Bnr:40

EIENDOMMEN OVERFØRT FRA ANNEN KOMMUNE

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for tilbygg - V hus datert 23.10.1950

Det foreligger ferdigattest for garasje datert 04.10.1954

Det foreligger ferdigattest for tilbygg 1.etasje datert 12.01.1961.

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

Det foreligger byggemeldte tegninger for opprinnelig bolig datert 30.06.1950 som stemmer overens med dagens planløsning for den delen som ikke er omfattet av påbygg utført i senere tid.

Det foreligger byggemeldte tegninger for garasje datert 05.06. med ukjent årstall (trolig 1953 ifølge kommunens saksnummer), det er registrert avvik fra tegningene:

På tegninger er det tegnet inn dobbeldør, men i dag er det satt inn hel garasjeport.

Det foreligger byggemeldte tegninger for tilbygg 1.etasje datert 15.10.1960, det er registrert avvik fra disse:

1.etasje: Dør mellom stue og spisestue er i dag tatt bort til fordel for åpen løsning mellom rommene.

Utendørs: På terrassegjerdet er det satt på tre vinduer for vindskjerming.

På nordsiden av huset er det i andre etasje en dør og et vindu, på byggemeldte tegninger er det vanskelig for megler å si om det er tegnet inn doble vinduer eller vindu og dør.

Tiltakene er ikke byggemeldt/godkjent hos kommunen. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til overnevnte punkt, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i et område hovedsaklig regulert til boligformål og er omfattet av følgende planer:

Kommuneplaner:

Kommuneplanens arealdel 2014-2030, ID 1106plan-kp3,
Delareal 479 m² - Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Kommuneplaner under arbeid:

Kommuneplanens arealdel 2023-2033, ID 202203, planforslag

Reguleringsplaner:

OMRÅPDET MELLOM ØLENGT.- ETNEGT.- OG ÅLFJORDGT. OG BEGGE SIDER AV
SKÅNEVIKGT, ID RL1204,

Delareal 64 m² - Formål Kjørevei

Delareal 366 m² - Formål Boliger

Delareal 49 m² - Formål Gangvei

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.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3% inklusiv mva. av oppnådd totalpris, inkludert eventuell fellesgjeld for gjennomføring av salgsoppgøret. Beregnet provisjon er på Kr. 65 700,- (basert på prisantydning: Kr. 2 190 000,-).

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Kr. 6 000,- Fotograf

Kr. 4 500,- Kommunale opplysninger

kr. 18 900,- Markedspakke

Kr. 6 900,- Oppgjørshonorar

Kr. 3 000,- Søk eiendomsregister og elektronisk signering

Kr. 15 400,- Tilretteleggingsgebyr

Kr. 3 000,- Visninger/overtakelse per stk.

Kr. 290,- Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fitt) pr stk

Kr. 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 124 235,-

Alle beløp er inkl. mva. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44 000,-. 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

07.04.2026









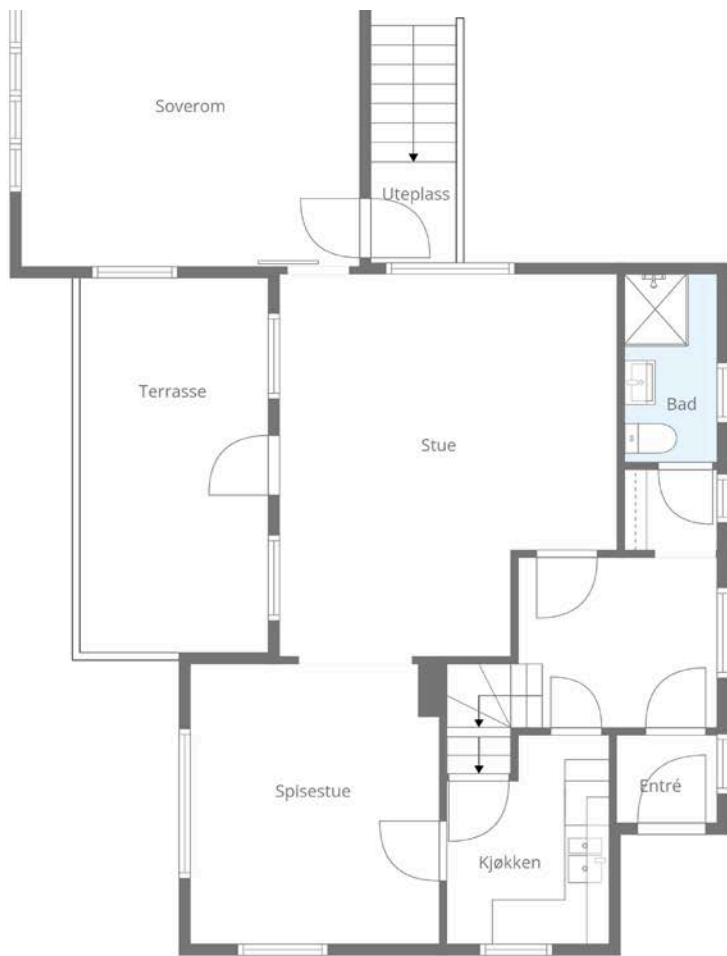
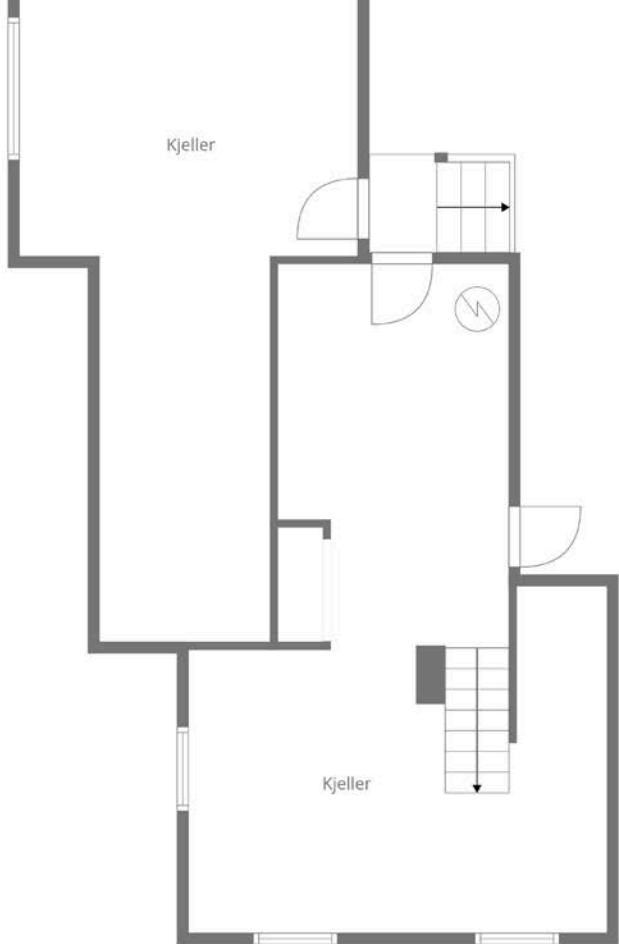




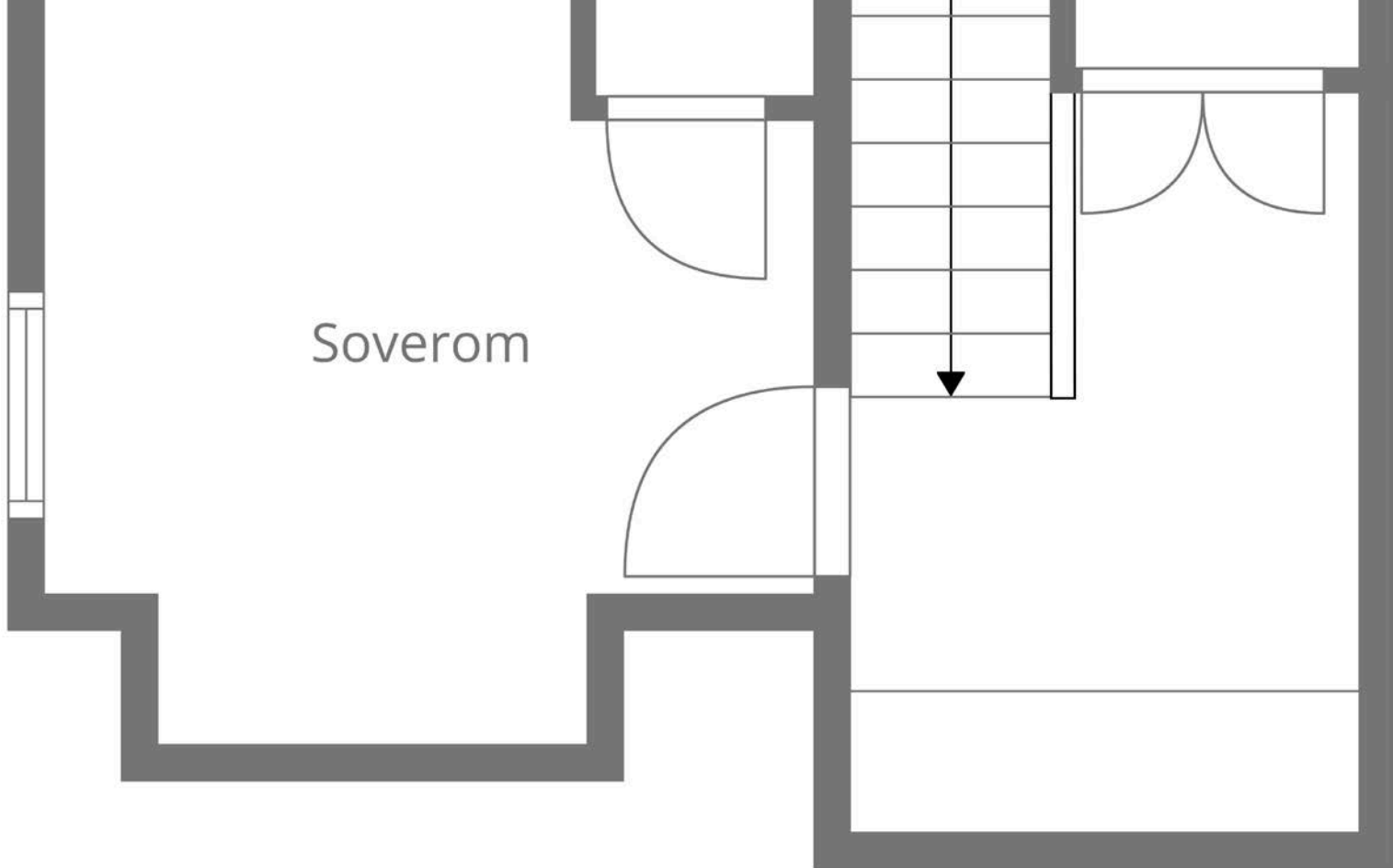








Soverom



Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Ålfjordgata 2 , 5522 HAUGESUND

🏠 HAUGESUND kommune

gnr. 29, bnr. 396

Sum areal alle bygg: BRA: 142 m² BRA-i: 127 m²



Befaringsdato: 23.02.2026

Rapportdato: 01.04.2026

Oppdragsnr.: 20763-3337

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: ZG1420

Autorisert foretak: Schive Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Odd Schive Kiperberg



Medlem av



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

Schive Takst

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

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

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

Schive Takst er registrert som ekspert hos Enova og tilfredsstillende kompetansekrav for samtlige felt, sett bort i fra vurdering kjel for fossilt brensel med nominell effekt høyere enn 100kW. www.Takst2.com

Rapportansvarlig



Odd Schive Kiperberg

schive@takst2.com

476 39 549



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen har et samlet moderniserings- og vedlikeholdsbehov. Innvendige overflater, fast innredning og tekniske installasjoner fremstår med aldersslitasje og funksjonsmessig foreldelse. Flere bygningsdeler har passert forventet levetid. Tiltak utover ordinært vedlikehold må påregnes. Kostnadsnivå og omfang vil være avhengig av valgt standard og løsning.

Enebolig - Byggeår: 1930

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Eldre enebolig som er tilbygget.

Grunnmur er av betong og mur. Etasjeskiller, yttervegg og takkonstruksjon i tre. Taket er tekket med skifter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

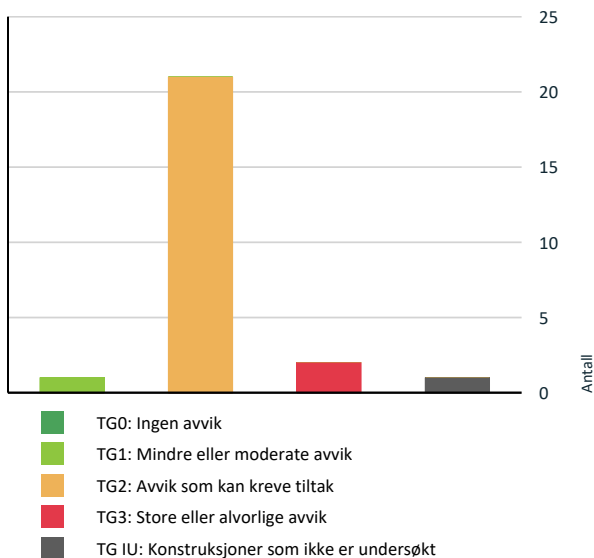
Bod med egen inngang er ikke inntegnet.

Kjeller er inntegnet noe større enn faktisk kjeller.

Det er usikkerhet rundt gjennomgangen av tegninger, da disse ble tilgjengelige etter befarings.

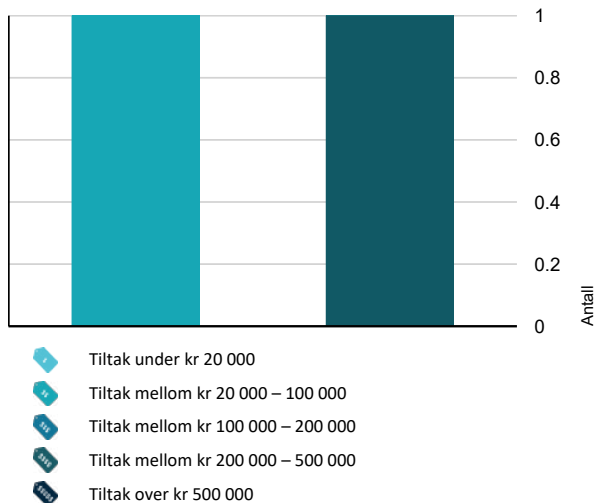
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Det er kun tilstandsgrader som settes iht. NS3600. Skjønnsmessige vurderinger kan forekomme, slik det blir samsvar med forskrift før standard. Programvaren IVIT kan også forårsake upresissheter. Rapporten prøver kun å tilfredsstille minstekrav til tilstandsrapporter, med evt. tilleggsundersøkelser om det er bestilt.

Interesserte oppfordres spesielt til å sjekke slitasjegrad på overflater og innredninger, samt høre om det er knirk i gulv (som er påregnelig i konstruksjoner av- eller i tre).

Taket (inkludert takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun inspisert fra bakkenivå og/eller med drone av sikkerhetsgrunner. Eventuelle skader som krever direkte inspeksjon kan derfor være oversett.

Ved hulltaking vurderes kun et begrenset område. Det tas forbehold om eventuell varierende tilstand bak øvrige overflater.

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

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

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

Basert på boligens alder, samt antall anmerkninger som er funnet må det påregnes flere avvik ved nærmere gjennomgang. Dette er en rapport på nivå 1, og det vil være påregnelig med flere skjulte svekkelser og avvik.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggeteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOelig



Byggeår
1930

Kommentar
Byggeår er basert på registrering av grunn (grunnboken) og er usikkert.

Anvendelse

Standard
Enkel standard

Vedlikehold
Bygningsselementer som ikke er skiftet har passert forventet levetid. Selv bygningsdeler som er skiftet kan nærme seg, eller ha passert forventet levetid. Alder og tilstand på noen bygningsdeler tilsier at vedlikehold og fornying må påregnes.

Tilbygg / modernisering

Evt. tilbygg Boligen er tilbygget, mulig flere ganger, men det er ikke gitt noen ytterligere opplysninger og det foreligger ingen dokumentasjon, slik dette er usikkert.

*** Det har vært pågående lekkasje i flere år, men denne nå være utbedret (opplyst av leietaker med forbehold). Lekkasje er ikke verifisert tettet.

Det er synlig fuktmerker innvendig tak i stue 1.etg.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når takteking 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.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Lokal utbedring må utføres.

Spesielt ved skifer fra byggeåret bør det påregnes noe nedbrytning og skader i underliggende treverk.

Konsekvensen er økt risiko for skjulte feil og skader, samt mulige fremtidige kostnader til vedlikehold eller utbedringer. Nærmere undersøkelser anbefales for å avklare faktisk tilstand og eventuelt tiltaksbehov.

Det må gjøres nærmere undersøkelser rundt evt. lekkasje. Denne kan evt. variere med nedbør, slik denne kan være aktiv, selv om det ikke ble påvist forhøyet fuktighet på befaring. Lekkasjen kan også ha medført skader.



UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med skifer og stedvis takbelegg av plast eller gummi.

Tekkingen er besiktet fra bakkeplan/flatt tak og ved lett bruk av drone.

Undertak antas generelt å være like lenge som primærteking, men undertak/lekter/sløyfer er ikke funnet sikkerhetsmessig forsvarlig og kontrollere på befaring, slik tilstanden på dette er ukjent og det kan foreligge skjulte feil og mangler.

Normal levetid for takstein av skifer : 50 - 80 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er registrert vannansamlinger på taktekingen.

Tilstandsrapport



Det som er observert av lekkasjen på befaring. Det må gjøres nærmere undersøkelser.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast og metall. Beslag av metall.

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.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Svak eller manglende bortledning av overvann/takvann fra bolig medfører økt risiko for at vann gjør skade på byggverk.

Dårlig eller gamle beslag medfører redusert/svekket klimaskjerm, som øker risikoen for manglende bortledning av vann som igjen kan medføre redusert levetid og/eller skader.

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Stedvis manglende kledning - åpning i vegg.

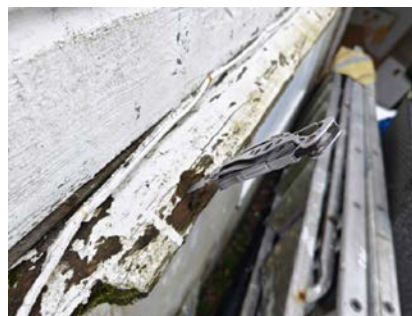
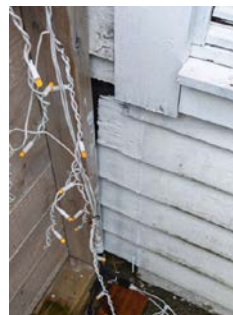
Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

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

Yttervegger er hovedsakelig en skjult konstruksjon og det tas forbehold mot evt. skader/mangler bak kledning.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjon og flat takkonstruksjon. Oppholdsrom på deler av loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Tilstandsrapport

- Konstruksjonene har skjevheter.
- Undertaket er misfarget.

Tilfredsstillende lufting iht. anbefaling kan ikke påvises, og det er observert spor av mott som indikerer begrenset ventilering.

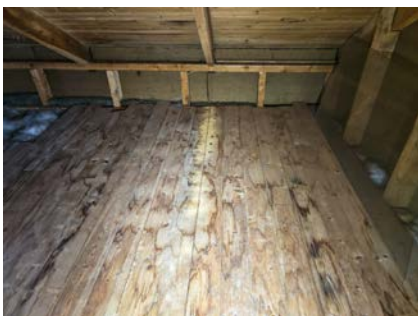
Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Som følge av registrerte anmerkninger og bygningsdelens alder må det gjøres nærmere undersøkelser over tid før man utelukker behov for vedlikehold og utbedring.

En takkonstruksjon som ikke er mulig å kontrollere kan ha skjulte feil og mangler.

Borebiller e.l. treborende skadeinsekter kan svekke treverkets bæreevne og redusere levetiden på konstruksjoner. Borebille indikerer også at konstruksjonen er noe underventilert / forhøyet fuktighet.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og enkelt glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Lekkasje vindu spisestue.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

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

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Det er for det meste laminat, parkett, tregulv, belegg og fliser på gulv. Veggene er stort sett malt tapet. Innvendig tak er varierende utførelse.

Boligen var møblert på befaring, noe som begrenset kontrollen vesentlig.

Boligen har vært utleid, og eier kjenner dermed ikke til evt. vesentlige skader som er skjult. Eier tar forbehold mot evt. mindre fukt- eller brukmerker ettersom det ikke er gjennomført noen særskilt kontroll av overflater som er skjult.

Interesserte oppfordres til å undersøke overflatene nærmere, ettersom vurderingen av normal bruksslitasje og små kosmetiske feil kan være subjektiv. Vær særlig oppmerksom på knirk eller knas i gulv ved besiktigelse.

Overflatene er ikke vurdert nærmere i denne rapporten utover det som fremgår under de enkelte rom og konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Flere overflater bærer preg av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må gjøres nærmere undersøkelser. Behov for utbedring bør ikke utelukkes.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller antatt utført av trebjelkelag som normalt for byggeår.
Gulv på grunn er antatt utført av betong som normalt for byggeår.

Ujevnheter, skjevheter og noe gulvknirk må påregnes i en trekonstruksjon.

Det tas forbehold om ytterligere skjevheter da det ikke er utført andre målinger enn beskrevet, samt boligen var møblert på befaring. Omfanget av undersøkelser fraviker krav i NS3600 og må kun brukes veiledende.

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.

Det måles ca. 25 mm skeivhet gjennom hele rommet på stue 1.etg
Det måles ca. 15 mm skeivhet på et begrenset område soverom 1.etg.
Det måles ca. 25 mm skeivhet gjennom hele rommet på soverom loft.
Det måles ca. 20 mm skeivhet gjennom hele rommet i gang loft.

** Målinger er begrenset utført pga. møblering og lagret gjenstander.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Merkbare nedbøyninger/skjevheter i etasjeskiller i eldre hus kan være normalt aldersrelatert, men kan også indikere underliggende konstruktive utfordringer som bør vurderes nærmere for å avklare risiko, behov for tiltak og konsekvenser for videre bruk.

! TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe.

Skorstein er ikke i bruk og ikke nærmere vurdert.

Alder og tilstand tilsier at tiltak må påregnes om skorstein skal tas i bruk. Kontakt evt. lokalt brannvesen.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er kjeller med rom under terreng i denne boligen. Det er stedvis noe åpen mur, men det meste er skjult og/eller kledd inn med panel.

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

Vurdering av avvik:

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

Det måles ca. 19 vektprosent fuktighet i panel ved stikktaking. Vannskade panel bak vaskemaskin. Lekkasje / vannsøl bereder.

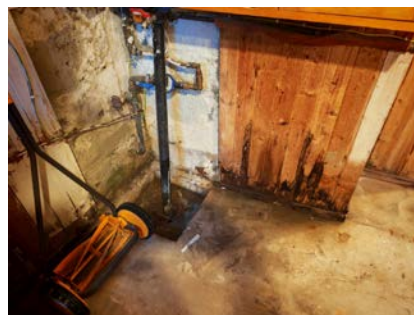
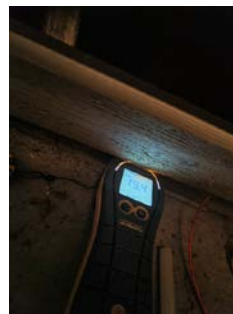
Konsekvens/tiltak

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

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

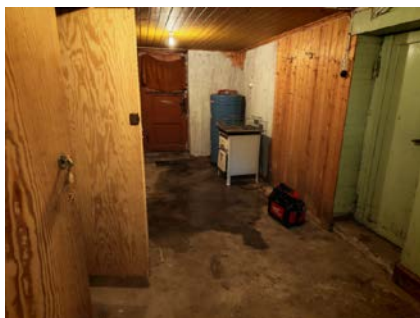
Fuktighet mellom 19.5 - 27.9 vektprosent vurderes som meget fuktig. Dette tilsvarer ca. mellom 85 % - 100 % relativ fuktighet og innebærer risiko for treødeleggende sopper, muggdannelse, stripet borebille og råteborebiller mm.

Som følge av registrert forhøyet fuktnivå anbefales det nærmere undersøkelser.



Fuktskade i området bak der vaskemaskin har stått.

Tilstandsrapport



Det er fritt vann på gulv som ser ut til å komme fra bereder.

Det er observert ny vannmåler, som er av typen som har tilbakeslagsventil, som kan være en årsak til vannølet.



Dør låst. Evt, rom kommer tillegg til beskrevet areal. Merk : Dette området er ikke vurdert og avvik kan forekomme.

! TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren. Kryp Kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp Kjeller 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.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Spør av mott i treverk indikerer forhøyet fuktighet.

Det er flere fuktmerker innvendig tak, men ikke påvist forhøyet fuktighet ved kontrollerte skjolder.

Det er hull/lysgjennomslitt i mur/vegg som øker risiko for skadedyr.

Det er en uoversiktlig situasjon, med mye lagret materiell og forurensning. Kan være oljesøl eller annet.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Krypekjellere er spesielt utsatt om sommeren ift. kondens og ved snøsmelting/store mengder nedbør.



! TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

ETASJE 1 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er gjennomført fuktmåling innvendig tak krypkjeller, uten å måle forhøyet fuktighet.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr.

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

Installasjon av automatisk lekkasjestopper og/eller komfyrvakt er enkle oppgraderinger som kan vurderes. Dette vil redusere risiko for vannskader og branntilløp.

Det er ikke unormalt at det kan skjule seg mindre fukt/bruksmerker på kjøkken som dette.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber.

Stoppekran lokalisert på vaskerom.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:

Det drypper litt fra området ved stoppekran og der observeres at et slags manometer er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør av plast og støpejern.

Evt. stakeluke er ikke kjent.

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport

TO 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Eldre elektrisk anlegg med automatiske sikringer. Sikringskap er plassert i skap til venstre før bad.

Deler av det elektriske anlegg passert forventet levetid.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringskap

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

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

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Basert på følgende anbefales det en kontroll av person med elektrofaglig kompetanse:

1. At deler av det elektriske anlegget og/eller elektriske komponenter som ledninger, kontaktpunkt mm. har passert 20 år.
2. Det ser ut som det er utført elektrisk arbeid etter 1999 uten det foreligger samsvarserklæring.
3. Deler av anlegget har passert forventet levetid.

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



TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ingen synlig fuktsikring, evt. drenering er ukjent.

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

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ukjent grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er påvist andre avvik:

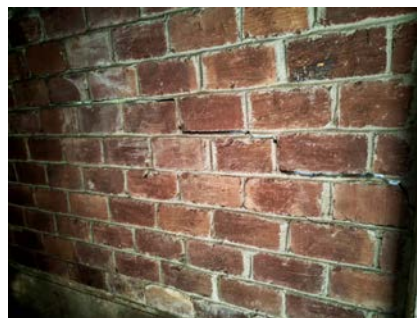
Det meste av muren er skjult og det er på grunn av alder nødvendig og varsle om risikoen for skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Bygningsdelen er av eldre dato, og behovet for vedlikehold eller tiltak kan ikke utelukkes. Det er derfor nødvendig å varsle om risikoen for skader på grunn av alderen. Det tas forbehold om at bygningsdelen kan ha varierende tilstand / skjulte feil og mangler.

Sprekkdannelse indikerer setninger og gir økt risiko for utvikling av ytterligere skader. Forholdet bør overvåkes og det må gjøres nærmere undersøkelser. Det kan bli behov for tiltak dersom utviklingen fortsetter.



TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

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

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Bygningen har utvendig avløpsrør og vannledning av ukjent type.

Tilkopling av vann- og avløp er ikke kjent, utover at det er fungerende vann- og avløp i boligen på befaring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Nærmere undersøkelser (kamerainspeksjon) anbefales.

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Det er ukjent vedr. evt. oljetank utover at det er observert dagtank i trapp til kjeller, samt leietager viser et slags lufterør i hagen mellom busker. Rett fram når man står på terrassen tilknyttet stue, helt mot nabomur.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetank som er i bruk.
- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Tilstandsrapport

Interesserte bør påregne systemet kan inneholde olje, inntil det foreligger opplysninger som skulle tilsi noe annet.

Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.
- Det bør etableres tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetanken dersom den fortsatt skal brukes.

Normalt er det huseier som er ansvarlig for evt. lekkasje og konsekvensene kan bli store. Evt. lekkasje kan også medføre bortfall, eller avkortning i evt. forsikring.

Kostnad gjelder fjerning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rekkverk klatrevennlig ved bakside.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Boliger som er oppført iht. eldre forskrifter, og særlig boliger bygget før 1985 kan ha avvikende eller manglende kvaliteter knyttet til dagens krav. Dette viser seg mellom annet ift. rømningsveier, sikring mot fall, dagslys, tilgjengelighet mv.

Det må påregnes at det kan forekomme helse- og miljøskadelige stoffer i bygningsmaterialer i boligen og på eiendommen. Dette gjelder særlig asbest, som i stor grad ble benyttet i bygninger og tekniske installasjoner i perioden ca. 1920–1985.

Et enkelt, rimelig og effektivt sikkerhetstiltak i eldre boliger kan være å oppgradere røykvarslere i tråd med dagens krav. Dette innebærer fast tilkobling til strømmettet og seriekobling der boligen har behov for flere enn én røykvarsler, og tiltaket kan normalt gjennomføres uten større inngrep i bygningskonstruksjonen.

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	33			33		32	65
Etasje 1	79			79	12		79
Loft	15			15			15
SUM	127				12	32	159
SUM BRA	127						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod	Bod 2 (rom bak låst dør - ikke tilgang)	
Etasje 1	Entré, hall m/trapp, bad, spisestue, stue, soverom, kjøkken		
Loft	Soverom, gang		

Kommentar

STUE TBA : 12

Stikktakning romhøyde 1.etg : 2.27 m
Stikktakning romhøyde kjeller: 2,06

Kjellerdel med egen inngang : Ikke målverdig BRA pga. romhøyde under 1.9 meter. Se ALH. Denne boden har over 1.8 meter rom høyde og utgjør 32 m²

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Boligens utforming og rominndeling gjør nøyaktig arealmåling utfordrende. Skeivheter i gulv, tak og/eller skråtak kan også gi måleavvik. Oppgitt areal er derfor fastsatt etter beste evne innenfor rammen av praktisk arealmåling. Dersom eksakt areal er avgjørende for kjøpsbeslutningen, anbefales nærmere kontroll, eksempelvis ved 3D-skanning. Et areal regnes som måleverdig når fri høyde er minst 1,90 meter målt fra overkant ferdig gulv til underkant himling, og når lengde og bredde er minimum 0,60 x 0,60 meter

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Bod med egen inngang er ikke inntegnet.
Kjeller er inntegnet noe større enn faktisk kjeller.

Det er usikkerhet rundt gjennomgangen av tegninger, da disse ble tilgjengelige etter befaringsdato.

Garasje

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

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	Odd Schive Kiperberg Leietager	Takstingeniør 406 58 068

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	29	396		0	479.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ålfjordgata 2

Hjemmelshaver

Førland Aud Karin Andreassen

Eiendomsopplysninger

Om tomten

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

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Ikke vurdert. Bygningen er kun oppmålt.

Vedlikehold

Interesserte må selv besikte bygningen før man utelukker behov for vedlikehold eller utbedring. Det er observert lekkasje i tak og åpenbart behov for utbedring.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	23.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	27.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Selger har begrenset eller ingen kunnskap om boligen. Det kan mangle viktige opplysninger om boligens tilstand, eventuelle mangler og tidligere skader.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

- **Fyll ut egenerklæringen så godt du kan**

Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

- **Finn frem dokumenter som handler om boligen din**

Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

- **Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.**

Selger av boligen

Selger 1: fornavn og etternavn	Aud Karin Andreassen Førland
Selger 2: fornavn og etternavn	
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her	

Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Boligen som selges

Adresse	Ålfjordgata 2	Postnummer	5522	Sted	Haugesund
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Året og måneden du overtok boligen	1984		

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste 12 månedene?

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 43 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja")	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Kjenner du boligen?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei

Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 43 på side 9.

Selgers initialer: AKAF

Våtrom, tak og fasade

<p>1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> <p><i>På grunn av lekkasje fra terrassen på taket - skiftet Sarafil og panel på taket på badet.</i> <i>2024 NORBLIKK</i></p>
<p>2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> <p>Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p>Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk</p>
<p>3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon</p>
<p>4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> <p><i>Garasjen ja - i hjørne mot nord.</i> <i>Ingen tiltak.</i></p>
<p>5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p><i>Taket i skien.</i> <i>NORBLIKK</i></p>

Selgers initialer: *ALAF*

<p>6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort</p> <p><i>Lekkasje i spiseskue i vinduet. Ingen punktert. Enkelt oppe - litt fuktig.</i></p>
<p>7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført</p>
<p>8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort</p>

Drenering, fukt og lekkasje

<p>9. Vet du om det er, eller har vært feil, eller skader med dreneringen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> <p><i>Vann i kjelleren ved kraftig vind.</i></p>
<p>11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> <p>Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Hele <input type="checkbox"/> Deler</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet</p> <p>Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler</p>

Selgers initialer: *AKAF*

<p>12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> <p><i>Lekkasje i spisestue vinduet. Ingen punkterst. Enkelt oppe i litt fuktig. Vann i kjelleren ved ekstremt kraftig vind.</i></p>
<p>13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> <p><i>Tok vekk flisene bak komfyren for å se etter om det var sopp - alt er ok. Rent og fint.</i></p>

Tekniske installasjoner

<p>14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført</p>
<p>16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabil?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkønvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>

Selgers initialer: *AKAF*

<p>18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p><i>Rengjøring av varmepumpe. Servis.</i></p>
<p>19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p>
<p>21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> <p><i>Ny eier må fylle den opp med sand.</i></p>
<p>22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p><i>Endring av kursen i kjeller og lejetaken.</i></p> <p><i>Noreco</i></p>

Selgers initialer: *AKAF*

Eiendommen og omgivelsene

<p>24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdiggattester fra kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>

Selgers initialer: AKAF

<p>29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble</p>
<p>33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> <p><i>Tilstandsrapport.</i></p>

Selgeres initialer: *AKAF*

<p>34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>

Generelt

<p>37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> <p><i>Garasje, men døren er i ustand.</i></p>
<p>38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> <p><i>Garasjen, døren er i ustand.</i></p>
<p>39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>40. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilene og omfanget</p>

Selgers initialer: *AKAF*

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- ◆ Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- ◆ Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- ◆ Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- ◆ Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- ◆ salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje.
- ◆ salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder.
- ◆ salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- ◆ salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet.
- ◆ det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept.
- ◆ eiendommen allerede er lagt ut for salg.

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
<input checked="" type="checkbox"/> Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID, og hva forsikringen dekker og ikke dekker.			

Signatur

Selger 1: sted <i>Haugesund</i>	Selger 1: dato <i>30.03.2026</i>	Selger 1: underskrift <i>Aud Karin A. Førland</i>
Selger 2: sted	Selger 2: dato	Selger 2: underskrift
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		

<p>41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>42. Er det bestilt Norgespris på strøm?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p><i>Fagre leverer strøm til ny eier overtar.</i></p>	<p>Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.</p>

Tilleggskommentarer

43. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Jeg har besvart alt som jeg vet.

Hilsen

Ård Karin Andreassen Førland.

Selgeres initialer: AKAF

Nabolagsprofil

Ålfjordgata 2 - Nabolaget Rågan/Tolgetjørn - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Studenter



Offentlig transport

🚏 Skånevikgata Linje 202, 208, 245, 260, N285	1 min 🚶 0.1 km
✈️ Haugesund Karmøy	20 min 🚗
✈️ Bergen Flesland	96.9 km

Skoler

Hauge skole (1-7 kl.) 219 elever, 13 klasser	11 min 🚶 1 km
Solvang skole (1-7 kl.) 318 elever, 14 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Gard skole (1-7 kl.) 421 elever, 22 klasser	17 min 🚶 1.5 km
Haraldsvang skole (8-10 kl.) 594 elever, 22 klasser	12 min 🚶 1 km
HTG-U (8-10 kl.) 77 elever, 6 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Skeisvang videregående skole 590 elever, 21 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Haugesund Toppidrettsgymnas 300 elever, 10 klasser	12 min 🚶 1 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Clarion Collection Hotel Amanda	10 min 🚶
🚗 Markedet, Haugesund	13 min 🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

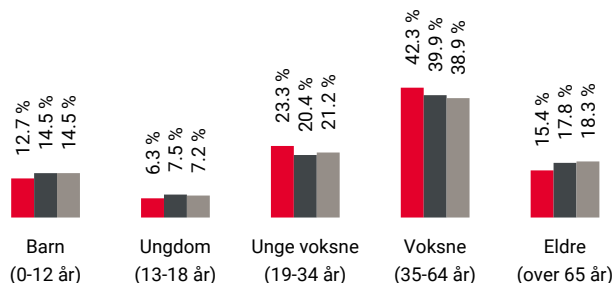
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Kyvikdalen barnehage (0-5 år) 86 barn	12 min 🚶 1 km
Små barnehager Sentrum (0-5 år) 26 barn	13 min 🚶 1.2 km
Skåre Fus barnehage (0-5 år) 82 barn	14 min 🚶 1.2 km

Dagligvare

Kiwi Kirkegata Haugesund	6 min 🚶
Rema 1000 Solvang PostNord, søndagsåpent	6 min 🚶 0.5 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 91/100



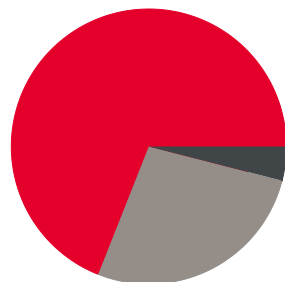
Gateparkering

Lett 86/100

Sport

	Vard klubbhus - fotballhall Fotball	7 min	0.6 km
	Haugarhuset ballbinge Ballspill	8 min	0.7 km
	Trimeriet Haugesund	6 min	
	iTrain Haugesund	9 min	

Boligmasse

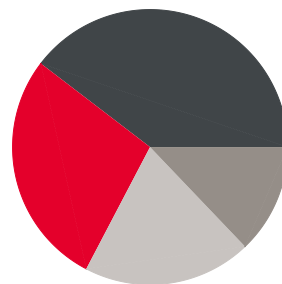


- 69% enebolig
- 4% blokk
- 27% annet

Varer/Tjenester

	Markedet	13 min
	Boots apotek Ørnen	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 28% i barnehagealder
- 40% 6-12 år
- 13% 13-15 år
- 20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

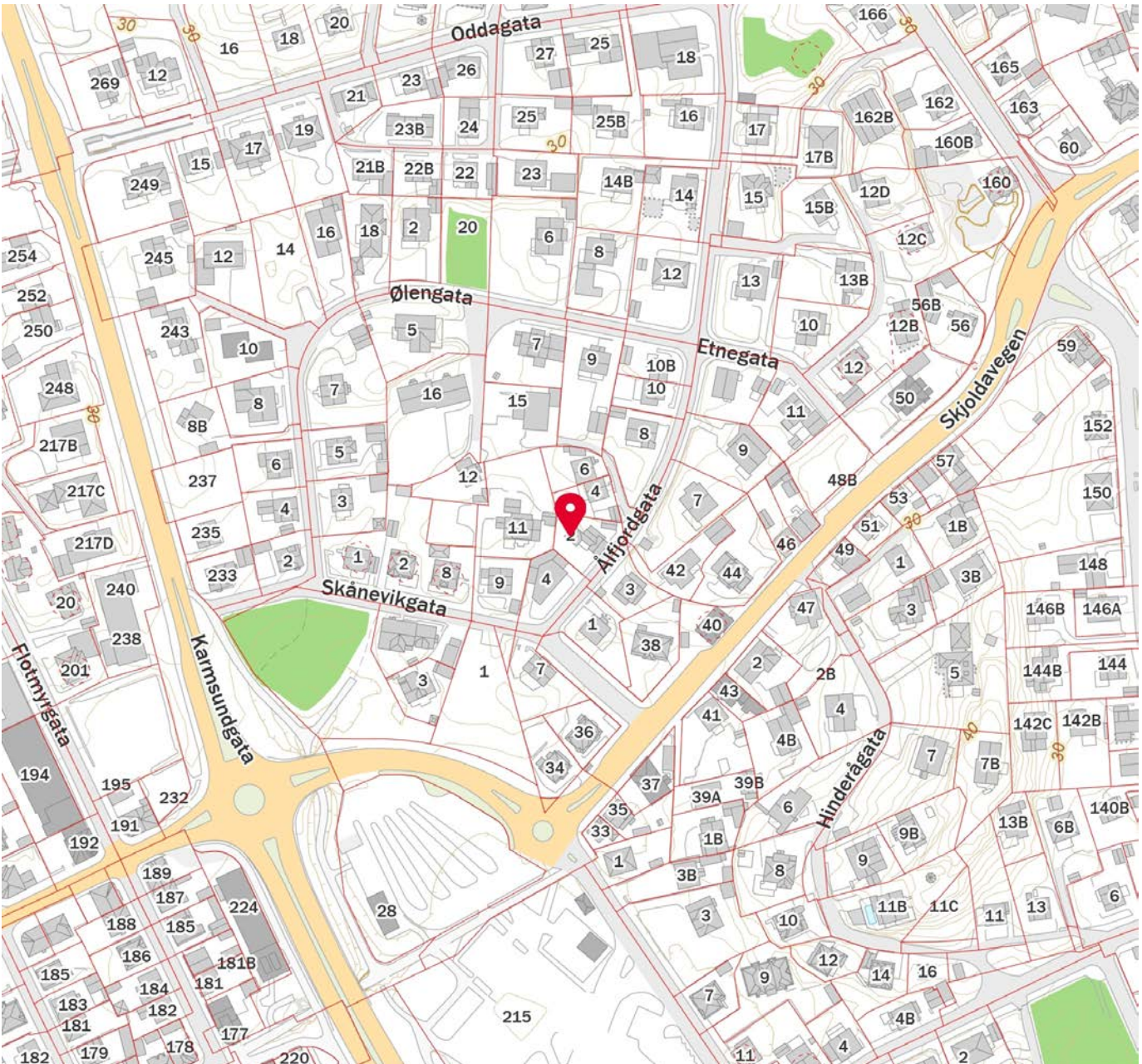
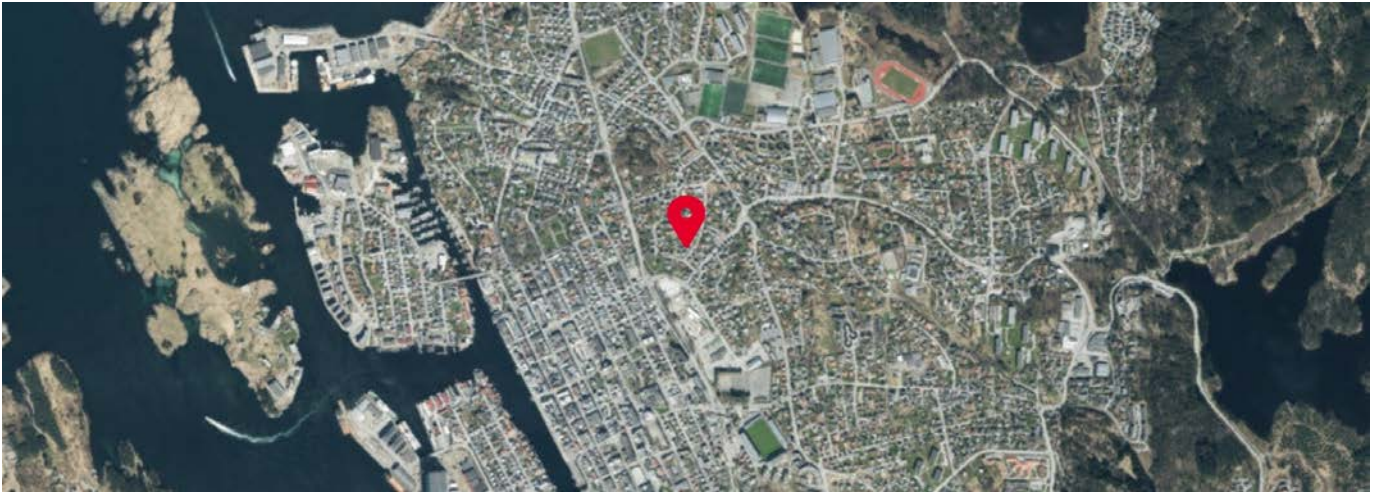


0% 51%

- Rågan/Tolgetjørn
- Haugesund
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Ferdigattest.

Byggemelding av 30-6-50 vedr. Tilbygging - Vhus Fertig på kort
 på nr. 2 Hålgordgaten
 Byggherre Jenny Kolland Ansvarsh. Knut Kolland
 godkjent 30-6-50 sak 283/50 Dept. —

Huset er oppført overensstemmende med bygningsloven i tre/mur/betong
 i 1 etasjer + kjelder + loft.

Bebygget grunnflate 58,96 m² + garasje for biler m².

Bygget inneholder etter forandring
 og følgende leiligheter og rom:

I etasje nr.	Antall leiligheter	a rom	Kjøkken	Bad	W. C.	Kontor	Butikker	Verksted
I	1	2	1	1	1			
Loft		1						

Oppvarmning: Ovner

Loddpiper: —

Ildsteder: I kjelleren: 1 Kamin på loft:
 i 1ste etasje: 1 Kamin i 4de etasje:
 i 2den etasje: i 5te etasje:
 i 3dje etasje:

Haugesund, den 23/10 1950

E. S. L.
 Bygningssjef.

Sendes: Byggherren ved den ansvarshavende.

J. P. Rasmussen

Ferdigattest.

Byggemelding av 17/10-60 vedr. Tilbygg- 1 etasje 22,5 m².
 på nr. 2. Ålfjordgata
 Byggherre Jenny Kalland Ansvarsh. Knut Kalland
 godkjent 19/10-60 sak 489/60 Dep. --

Huset er oppført overensstemmende med bygningsloven i tre/mur/betong
 i 1 etasjer + kjeller + loft.

Bebygget grunnflate 82,5 m² + garasje for 1 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

Lodd Piper:

Ildsteder: I kjelleren: på loft:

i 1ste etasje: i 4de etasje:

i 2den etasje: i 5te etasje:

i 3dje etasje:

Haugesund, den 12/1-1961. 19

Per Frøiland
 Per Frøiland

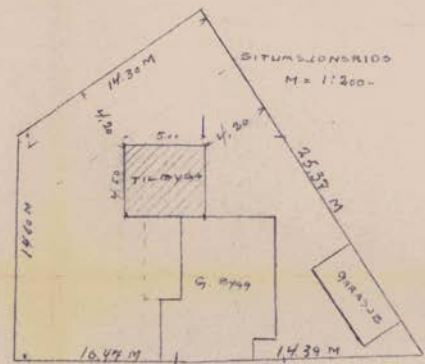
Bygningssjef.

Sendes: Byggherren ved den ansvarshavende.

M.J. Monsen
 M.J. Monsen
 Bygningsinspektør



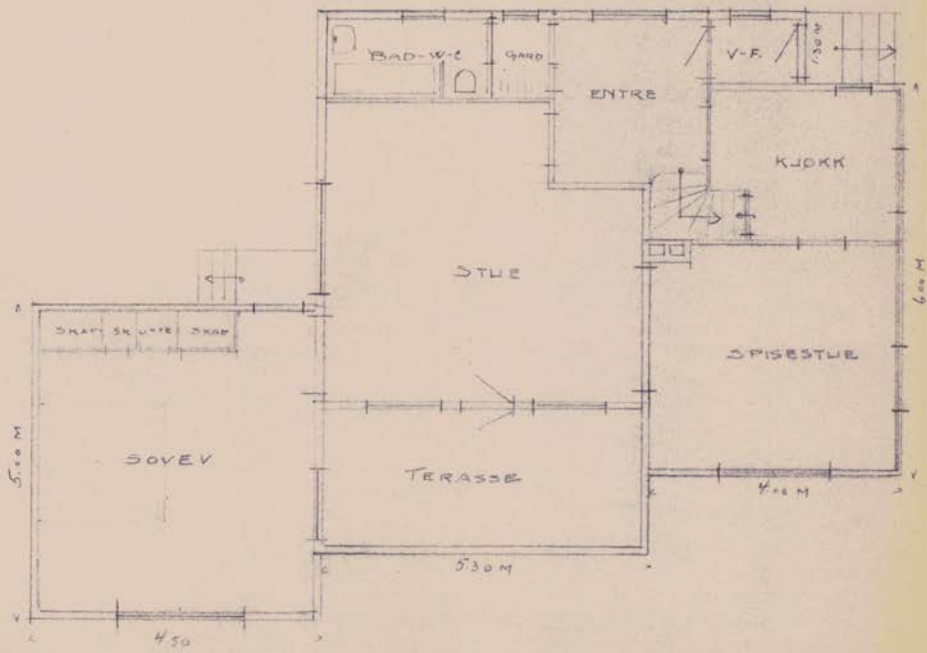
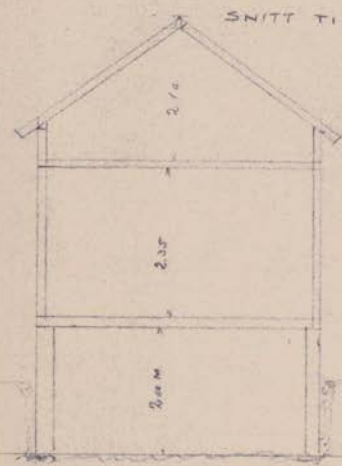
0 50 100 Pictet i størrelsesorden 1:1 er denne tegning 100 mm.
 Dansk Scanning AS



ALFJORDGT

HAUGESUND BYGNINGSRÅD
 S.nr.: 707/60-17/10
 Eksamensnr.: 19/10
 Saks nr.: 489/60

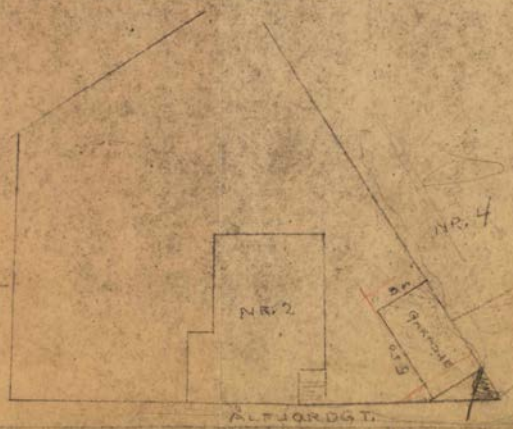
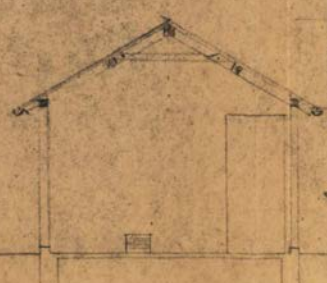
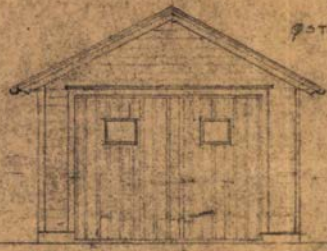
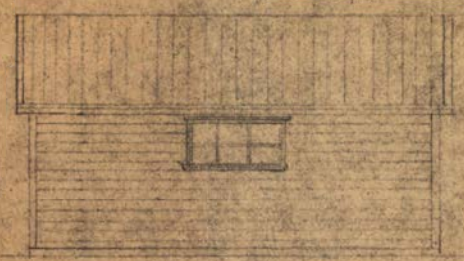
SNITT TILBYGG



REGULERINGSSKILT
 TILBYGG ALFJORDGT R.
 EIER JENNY KALLAND
 EFTER TILBYGGET
 M = 1:150
 15/10. 1960 *A. Kalland*

T. m. 398/53
HJØGESUND BYGNINGSRÅD
Lst. nr. 222/53
Løbskøbet 276.

GARASJE
FOR KNUD KALLAND
ALFJØRST. 2



5.3
330
16.3
19.80

5.3
16.3

Ferdigattest.

Byggemelding av 5/6-53 vedr. Garasje for 1 bil
 på nr. 2. Ålfjordgata
 Byggherre Knut Kalland Ansvarsh. d.s.
 godkjent 5/6-53 sak 228/53 Dept. --

Huset er oppført overensstemmende med bygningsloven i tre/mur/betong
 i..... etasjer + kjelder + loft.

Bebygget grunnflate m² + garasje for 1 biler 1978 m².

Bygget inneholder
 og følgende leiligheter og rom:

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

Oppvarmning:

Loddpiper:

Ildsteder: I kjelleren: på loft:

i 1ste etasje: i 4de etasje:

i 2den etasje i 5te etasje:

i 3dje etasje:

Haugesund, den 4/10- 1954.

Per Frøiland

Per Frøiland

Bygningssjef.

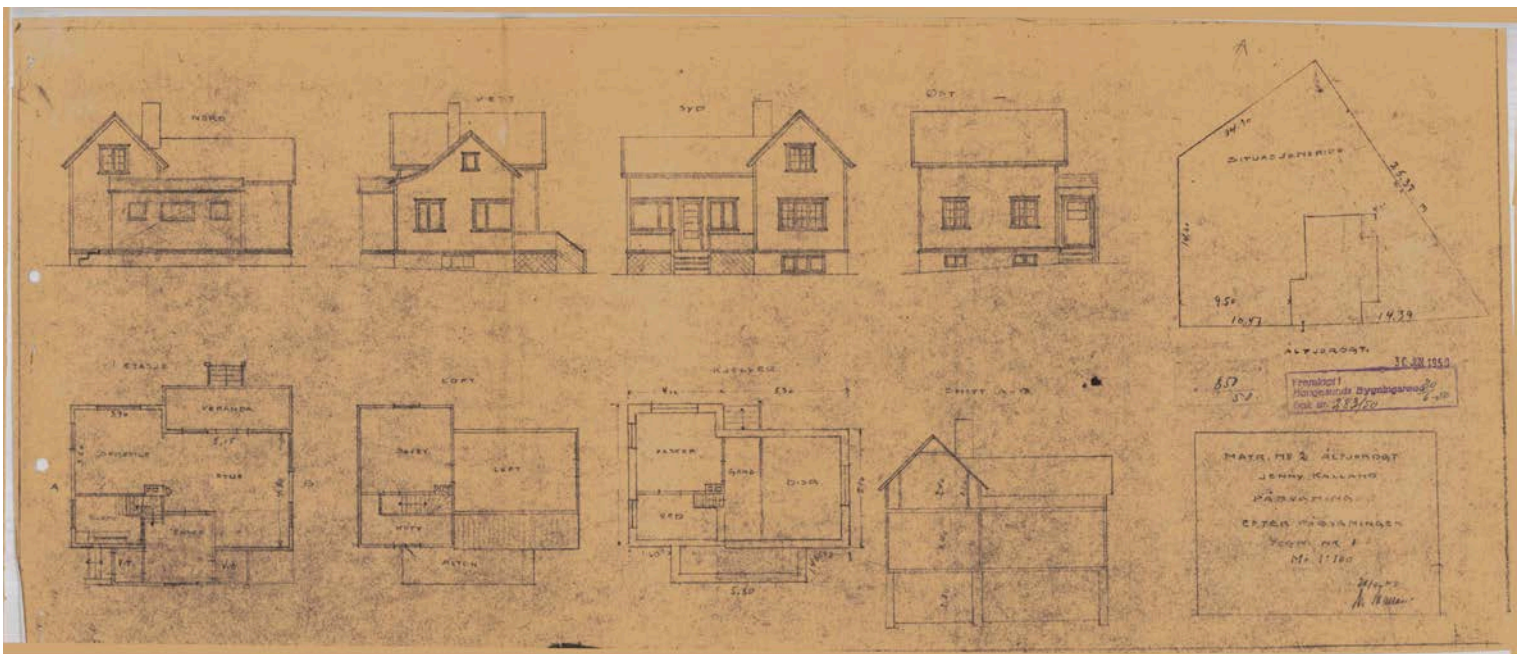
Sendes: Byggherren ved den ansvarshavende.

kst.

W. J. Monsen

W. J. Monsen

Bygningskontrollør



0 50 100 Pibet i kvadrater 1:1 er denne tegning 100 mm.
 Dansk Scanning AS



Haugesund kommune

Grunnkart

Eiendom: 29/396
Adresse: Ålfjordgata 2
Dato: 19.02.2026
Målestokk: 1:1000






UTM-32



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


Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon

-  Fiktiv grense
-  Eiendomsgrense - innmålt
-  Eiendomsgrense - usikker

Ahr Gårds- og bruksnummer

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

-  Godkj. Bygningsending


TraktorvegSti

-  Sti




VEG

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

Høydeinformasjon

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

Ledningsnett

-  Mast
-  Lysarmatur
-  Kumlokk

Bygninger

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

Adresser

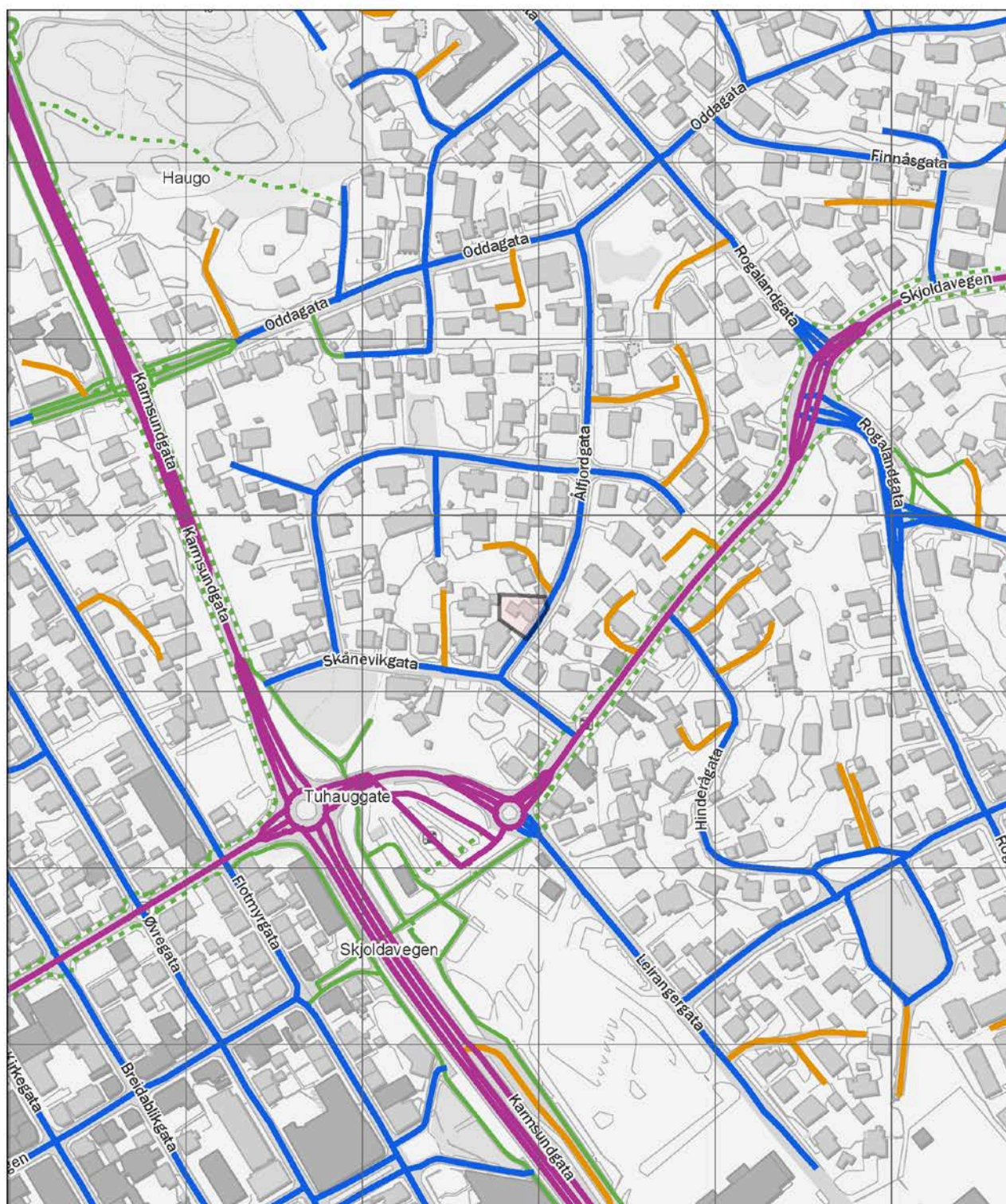
- Ahr** Adressepunkt tekst
- Gateadresse

Stedsnavn og andre tekster

- Ahr** Fritekst

Vann og avløp

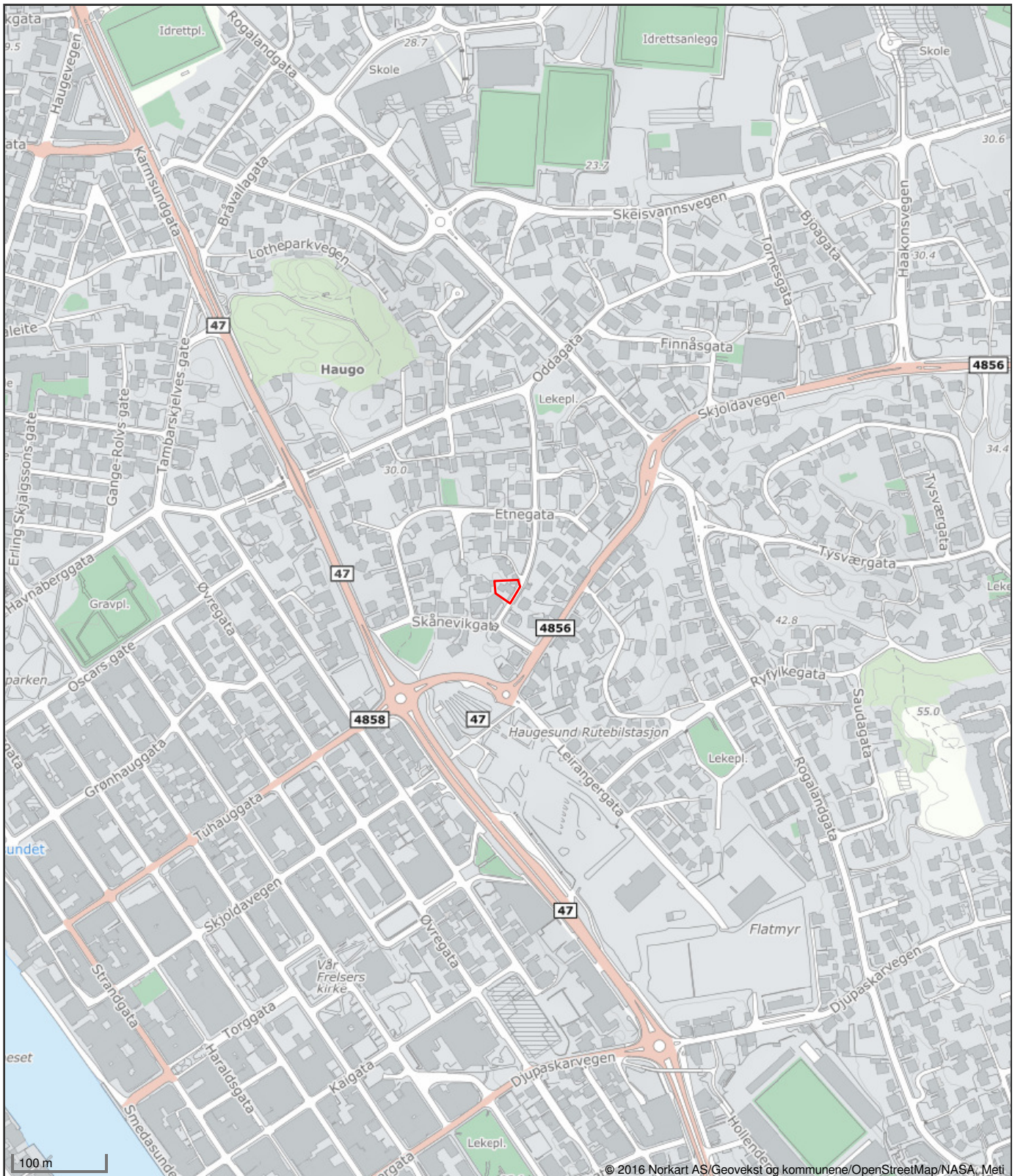
-  Avløp felles
-  Overvannsledning
-  Spillvannsledning
-  Vannledning
-  Brannkum
-  Kum
-  Kran
-  Påkoblingspunkt
-  Sluk
-  Stengeventil



Europaveg	Riksveg	Fylkesveg	Kommunal veg	Privat veg	Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg	Tunnel, riksveg	Tunnel, fylkesveg	Tunnel, kommunal veg	Tunnel, privat veg	Annet gangareal
			Skogsbilveg		Bilferje
				Annet	



Oversiktskart for eiendom 1106 - 29/396//



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.



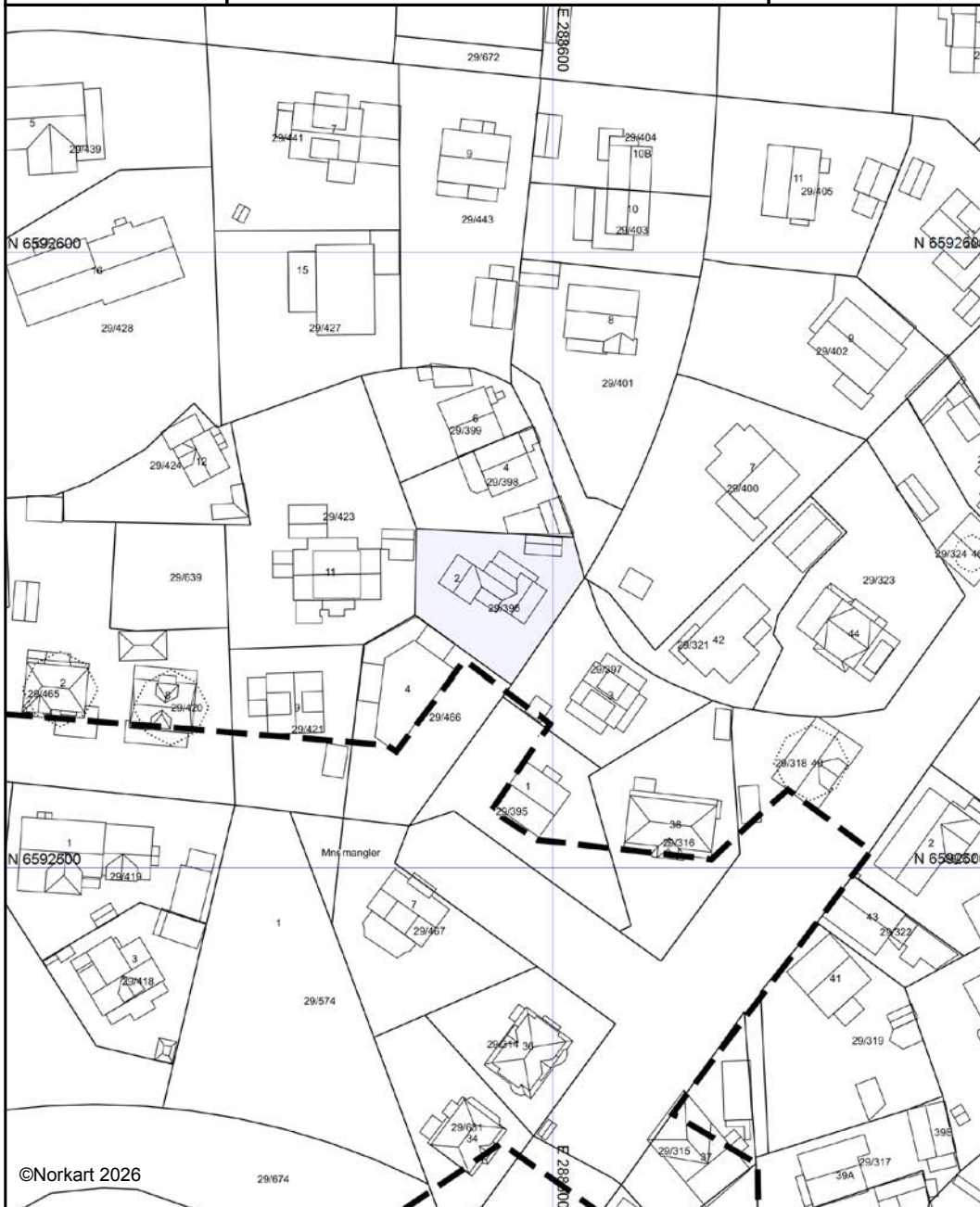
Haugesund kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 29/396
Adresse: Ålfjordgata 2
Utskriftsdato: 19.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32




©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensnig



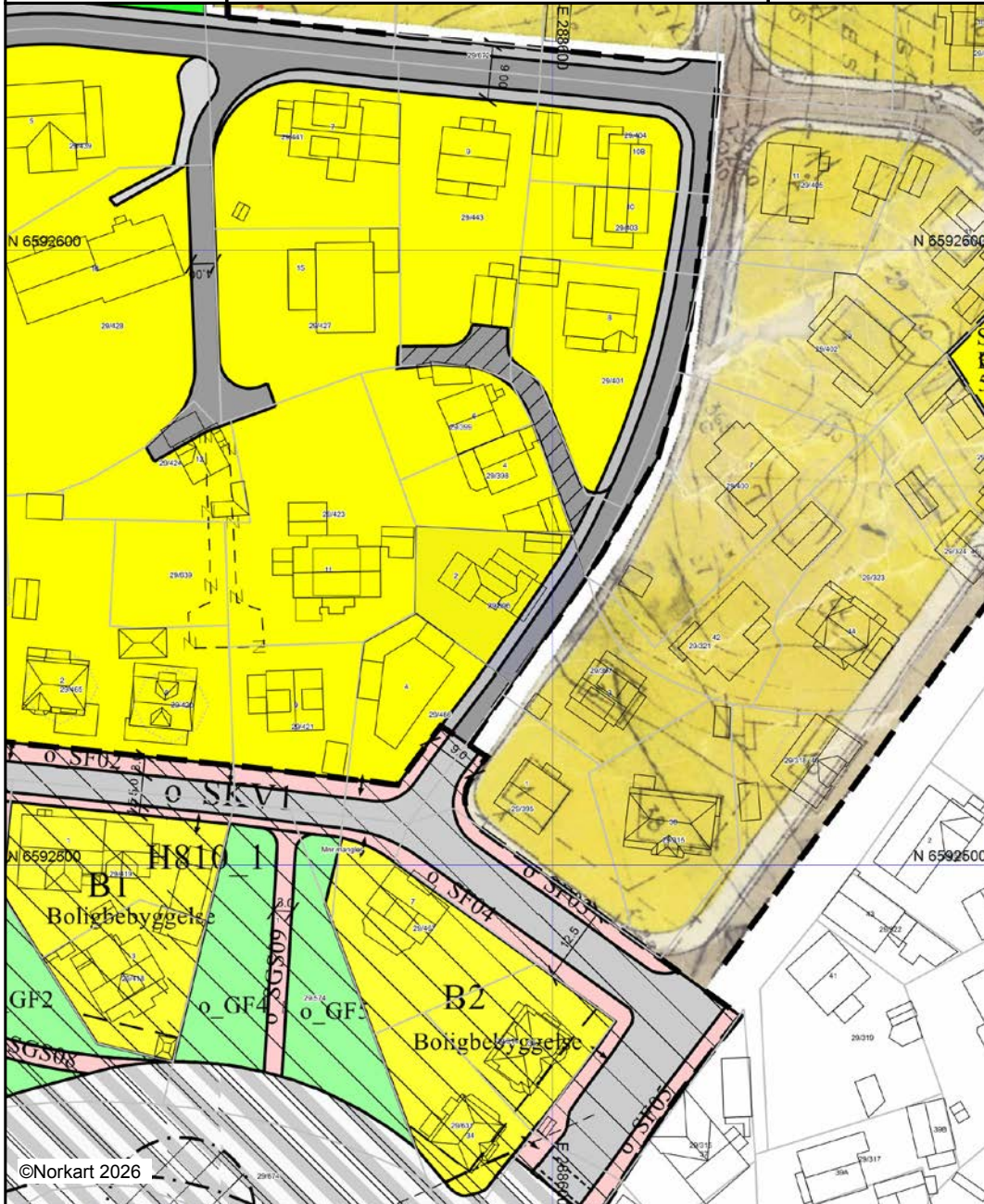
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 29/396
Adresse: Alfjordgata 2
Utskriftsdato: 19.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Leirplass
-  Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Infrastrukturgrense
-  Angitthensyngrense
-  Gjennomføringsgrense
-  Båndlegginggrense nåværende
-  Boligbebyggelse
-  Sentrumsformål
-  Energianlegg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Kombinerte formål for samferdselsanlegg og
-  Friområde
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Sikringsone - Frisikt
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegging for regulering etter PBL

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Eiendomsgrænse som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kjørefelt
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Tunnel
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift bredde
-  Påskrift plantilbehør



Kommuneplanens arealdel for Haugesund 2014-2030

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i Bystyret 09.09.2015

Mindre endring vedtatt i Plan- og miljøutvalget 31.03.2016, 22.09.2016, 20.10.2016, 16.02.2017 og 06.04.2017



INNHOLDSFORTEGNELSE

GENERELLE BESTEMMELSER OG REKKEFØLGEKRAV (PBL § 11-9)	6
INNHOLD I PLANEN	6
§ 1 Virkninger av planen	6
§ 2 Oppbygging av bestemmelser og retningslinjer	6
§ 3 Forholdet til andre planer	6
PLANKRAV, REKKEFØLGEKRAV, PLANAVGRENSNING OG UTBYGGINGSAVTALER	
§ 4 Krav om områderegulering	7
§ 5 Krav om detaljregulering	7
§ 6 Krav om utomhusplan	8
§ 7 Planavgrensning	8
§ 8 Rekkefølgekrav	8
§ 9 Bestemmelse om innhold i utbyggingsavtaler (plan- og bygningsloven § 11.9 pkt. 2)	8
MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET	8
§ 10 Risiko og sårbarhet	8
§ 11 Vannhåndtering	9
§ 12 Jordskred og steinsprang	9
§ 13 Forurenset grunn	9
§ 14 Elektromagnetiske felt	10
§ 15 Støy	10
§ 16 Luftkvalitet	11
§ 17 Krav til bygge- og anleggsfasen	11
§ 18 Husholdningsavfall og næringsavfall	12
§ 19 Deponi	12
§ 20 Havnivåstigning	12
SAMFERDSEL	12
§ 21 Generelt	12
§ 22 Kollektivtransport	12
§ 23 Sykkel	12
§ 24 Gange	13
§ 25 Varelevering	13
§ 26 Hoved-, samle- og adkomstveier	13
BARN OG UNGE	14
§ 27 Barn og unge	14
FOLKEHELSE	14
§ 28 Folkehelse	14
ARKITEKTUR, BYFORM OG KULTURMILJØ	15
§ 29 Byform og bebyggelsesstruktur	15
§ 30 Byrom og felles uteoppholdsrom	15
§ 31 Bygninger og enkelttiltak	16
§ 32 Fasadeendringer	16
§ 33 Kunstnerisk utsmykning	16
§ 34 Kulturminner og kulturmiljø	16

LANDSKAP OG BLÅ/GRØNNSTRUKTUR	17
§ 35 Grønnstruktur	17
§ 36 Naturmangfold	17
§ 37 Vassdrag	18
§ 38 100-metersbeltet i strandsonen	18
UTEOPPHOLDSAREAL OG LEKEPLASSER	19
§ 39 Generelt	20
§ 40 Privat uteoppholdsareal	20
§ 41 Arealkrav til felles uteoppholdsareal	20
§ 42 Kvalitetskrav til felles uteoppholdsareal	21
§ 43 Felles uteoppholdsareal i soner med krav til høy tetthet	21
§ 44 Lekeplasser og rekreasjonsområder	21
§ 45 Felles uteoppholdsareal utenfor tiltakets område	22
PARKERING	23
§ 46 Generelt	24
§ 47 Parkeringskrav	24
§ 48 Adkomst til parkeringsanlegg	25
§ 49 Fritak fra parkeringskrav	25
§ 50 Frikjøp	25
§ 51 Parkering for funksjonshemmede	25
§ 52 Ladestasjoner	26
§ 53 Generelt	26
§ 54 Skilt og reklame på bygninger og faste innretninger	26
§ 55 Foliering	26
§ 56 Samfunnsinformasjon	27
§ 57 Løsfotreklame	27
§ 58 Lysende og variabel reklame	27
§ 59 Diverse reklameinnretninger	27
§ 60 Byggeplassskilt	27
§ 61 Områdehensyn	27
§ 62 Bebyggelse og anlegg - Boligbebyggelse	27
§ 63 Bebyggelse og anlegg - Næringsbebyggelse	28
§ 64 Bebyggelse og anlegg - Sentrumsformål	28
§ 65 Grønnstruktur	28
§ 66 Hensynssoner i kommunedelplan for sentrum	28
§ 67 Krav til søknaden	28
§ 68 Definisjoner	29
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL (PBL 2008 § 11-7)	30
BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL 2008 § 11-7 NR.1)	30
§ 69 Generelt	30
§ 70 Lokalsenter	31
§ 71 Boligbebyggelse	31
§ 72 Sentrumsformål	33
§ 73 Næringsbebyggelse	33
§ 74 Tjenesteyting	34
§ 75 Kombinert bebyggelse og anleggsformål	34

§ 76	Fritidsbebyggelse	34
§ 77	Andre typer bebyggelse (naust)	34
<u>LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF) (PBL2008 §11-7 NR.5)</u>		<u>35</u>
§ 78	Generelt	35
§ 79	LNF - Spredt boligbebyggelse	35
<u>BRUK ELLER VERN AV SJØ ELLER VASSDRAG (PBL2008 § 11-7 NR.6)</u>		<u>36</u>
§ 80	Generelt	36
§ 81	Småbåthavn	36
§ 82	Naturområde vann	36
<u>HENSYNSSONER (PBL 2008 § 11-8)</u>		<u>37</u>
§ 83	Hensyn landbruk (Områder med viktige landbruksinteresser)	37
§ 84	Hensyn friluftsliv (Områder med viktige friluftinteresser)	37
§ 85	Bevaring naturmiljø (Områder med viktige naturinteresser)	37
§ 86	Hensynssone for båndlegging etter lov om kulturminner	37
§ 87	Bevaring vassdrag og naturmiljø Kvalavassdraget/ Ørpetveitvassdraget/ Sakkestadbekken	37
§ 88	Nedslagsfelt drikkevann	38
§ 89	Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven	39
§ 90	Sikringsone langs bane	39

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

GENERELLE BESTEMMELSER OG REKKEFØLGEKRAV (PBL § 11-9)

Forklaring til innhold: Bestemmelsene legges til grunn for behandling av planforslag og søknader om tiltak. Bestemmelsene er innrammet og angir viktige hensyn og vurderingstema for saksbehandlingen. Retningslinjene er vist i kursiv og utfyller bestemmelsene.

INNHOLD I PLANEN

§ 1 Virkninger av planen

Der kommuneplanen angir føring for arealbruk eller utnyttelse, vil de delene av reguleringsplanen som er i motstrid med kommuneplanen tilsidesettes. I mange tilfeller vil reguleringsendring være påkrevd for at det skal bli mulig å gjennomføre tiltak der det er motstrid.

§ 2 Oppbygging av bestemmelser og retningslinjer

Bestemmelsene er juridisk bindende og retningslinjene skal legges til grunn ved all arealplanlegging. Dette gjelder da behandling av planforslag og søknader om byggetiltak i kommunen.

§ 3 Forholdet til andre planer

Kommunedelplan for Røvær gjelder fortsatt.

I kommunedelplan for Karmsundgata gjelder kart og bestemmelser knyttet til veg foran kommuneplanen.

Alle kommunedelplaner er en detaljering av kommuneplanens arealdel og skal gjelde sammen med denne.

Reguleringsplaner er en detaljering av kommuneplanens arealdel. Alle reguleringsplaner gjelder sammen med kommuneplanens arealdel 2014- 2030. Dersom det er avvik vil det være plankrav og kommuneplanen gjelder foran. Allerede vedtatte reguleringsplaners avklaringer knyttet til høyde, uteoppholdsareal, lek og regulerte tomtegrenser skal ikke overstyres av kommuneplanen.

Vedtatte reguleringsplaner etter 2010, hvor det er avvik fra bestemmelsen tilknyttet arealformålet, skal gjelde foran kommuneplanen under forutsetning av at det foreligger en godkjent rammesøknad innen utgangen av 2019. Dette gjelder for følgende planer: RL1570 Hasseløy Nord, RL1718 Haugeklubben, RL1717 Killingøy og Rekavik, RL1605 Kvitsøygata 9, RL1651 Industrigata/Diktervegen, RL1698 Kvaløygata 3, RL1621 Spannavegen 152 Gnr. 35 Bnr. 1672.

I områder regulert til bevaring på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi gjelder fortsatt gjeldende reguleringsplaner foran kommuneplanens arealdel.

PLANKRAV, REKKEFØLGEKRAV, PLANAVGRENSNING OG UTBYGGINGSAVTALER

§ 4 Krav om områderegulering

Det skal foreligge områderegulering før detaljregulering for følgende utbyggingsområder:

- Fagerheim
- Kvalamarka
- Gard
- Storasundskjærene
- Meieriet
- Sakkastad
- Bergsodden

Kommunen må tilrettelegge for at områdeavgrensningen er tilrettelagt for praktisk gjennomføring.

Innenfor arealet avsatt til sentrumsformål er det stilt krav om områderegulering for området på Flotmyr.

For disse områdene kan arbeid og tiltak som nevnt i plan og bygningslovens § 20-1, samt fradeling til slike formål, ikke finne sted før området inngår i godkjent områdereguleringsplan.

Mindre tilbygg og endringer av eksisterende bygningsmasse kan tillates i tilknytning til eksisterende bruk.

§ 5 Krav om detaljregulering

Arbeid og tiltak som er nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1, samt fradeling til slike formål, kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan. Det er søknad om bygge- og eller deletillatelse som utløser kravet. For tiltak i samsvar med retningslinjene gjelder ikke plankravet.

For prosjekter i planområdet for sentrumsplanen gjelder egne bestemmelser for fravik av plankrav.

Kommunen kan fravike plankravet for mindre utbygninger, ombygginger og bruksendringer når samtlige av følgende kriterier er oppfylt:

- Bruksarealet (BRA) overstiger ikke 800 m².
- Byggehøyde, volum og byggegrensener er i tråd med bestemmelsene for vedtatt arealbruk.
- Prosjektet er ikke en etappe eller del av et større utbyggingsprosjekt.
- Kommunen vurderer det som unødvendig for å oppnå en helhetlig område- eller strøksutvikling.
- Forholdet til automatisk fredede kulturminner og tilhørende buffersone er avklart.

I eksisterende områder avsatt til boligformål vil tiltak med 3 eller færre nye boenheter normalt ikke utløse krav til reguleringsplan. Det forutsettes da at bestemmelsene i kommuneplanen er ivaretatt, og at forholdet til automatisk fredede kulturminner er ivaretatt.

§ 6 Krav om utomhusplan

Ved tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 skal det da utarbeides utomhusplan som skal godkjennes av kommunen som del av søknad om tillatelse til tiltak. Dette gjelder ikke for mindre byggearbeider som ikke har særlig innvirkning på tilgrensende uteområder og omgivelser.

§ 7 Planavgrensning

Reguleringsplaner for byggeområder skal gis en avgrensning slik at viktige sammenhenger avklares. Kommunen skal i hvert enkelt tilfelle vurdere hvor stort område reguleringsplanen skal omfatte. Reguleringsplaner for hovedveier skal også omfatte øvrig veisystem som må endres, og i nødvendig grad tilliggende arealer.

§ 8 Rækkefølgekrav

Transformasjon og fortetting prioriteres. Ny utbygging skal understøtte god sentrumsutvikling og miljøvennlig transport.

Ny bebyggelse kan ikke skje før tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet samt teknisk infrastruktur er ivaretatt.

Ved utbygginger omfattet av pbl § 12-1, skal nødvendig samfunnsservice, teknisk infrastruktur og grønnstruktur inngå som rækkefølgekrav i reguleringsplanen.

§ 9 Bestemmelse om innhold i utbyggingsavtaler (plan- og bygningsloven § 11.9 pkt. 2)

Kommunen kan kreve å inngå utbyggingsavtaler med forslagsstiller/tiltakshaver. Utbyggingsavtale skal brukes der det er nødvendig å sikre at utbyggingen skjer i samsvar med intensjoner i kommuneplanens arealdel, reguleringsplan og handlings- og økonomiplan.

MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET

§ 10 Risiko og sårbarhet

ROS- analyser skal inngå i all planlegging, med omfang tilpasset den enkelte plan. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.

For søknader om tiltak innenfor planer som ikke har vært gjenstand for en risiko og sårbarhetsanalyse, eller der hvor kommunen vurderer ROS-analysen som ikke tilstrekkelig, skal det fremlegges dokumentasjon i henhold til § 28-1 der hvor kommunen finner det nødvendig.

§ 11 Vannhåndtering

Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Bekkelukking fillates normalt ikke. Allerede lukkede vannveier skal reetableres i den grad det er praktisk gjennomførbart, etter kommunens vurdering.

I arealplaner skal terreng- og overflateutforming, grønstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes. Overvann skal tilbakeføres til grunnen og til vegetasjon nærmest mulig kilden i den grad det er mulig, etter kommunens vurdering.

Ved utbygging skal det gjennomføres tiltak slik at maksimal avrenning fra overvann ikke øker utover dagens avrenning.

Vann og overvann skal søkes utnyttet som positivt element i bymiljøet. Grønne overvannsløsninger i kombinasjon med tradisjonelle overvannsløsninger bør vurderes i alle utbygginger.

For alle planforslag med bebyggelse og anlegg skal det utarbeides en overordnet vann- og avløpsplan, i henhold til Haugesunds vann- og avløpsplan.

§ 12 Jordskred og steinsprang

Skredsjikkerhet og egnethet for bebyggelse skal dokumenteres i forbindelse med reguleringsplan.

Der skredsjikkerhet ikke er tilstrekkelig dokumentert i forbindelse med eldre reguleringsplan, og kommunen vurderer det som relevant, skal dette gjøres ved byggesøknad.

NVE retningslinje nr. 2-2011, eller etterfølgende revisjoner av denne, skal legges til grunn for dokumentasjon av skredsjikkerhet.

§ 13 Forurenset grunn

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensing fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade.

I områder der det er mistanke om forurenset grunn, skal det utarbeides og godkjennes tiltaksplan jfr forurensningsforskriftens kap.2.

Ved etablering av lekeareal skal grunnen tilfredsstillende tilstandsklasse 2 i klima- og forurensningsdirektoratets veileder TRA-2553/2009. Klima- og forurensningsdirektoratets veileder for undersøkelse av jordforurensning i nye barnehager og lekeplasser TA-2261/2007 bør benyttes for planlegging av undersøkelser og tiltak.

§ 14 Elektromagnetiske felt

Alle tiltak skal planlegges slik at negative helsevirkninger av elektromagnetiske felt unngås i størst mulig grad.

Ved etablering av boliger, barnehager, skoler og utelekeområder og andre rekreasjonsområder nær høyspentanlegg eller transformatorstasjoner, skal det foretas en utredning av virkningene dersom det elektromagnetiske feltet ved gjennomsnittlig årlig strømbelastning overstiger 0,4 µT. Det samme gjelder ved etablering av høyspentanlegg eller transformatorstasjoner. Utredningene skal foreslå avbøtende tiltak.

§ 15 Støy

Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs blir tilfredsstillende.

Planområdet for kommunedelplan for Haugesund sentrum og områder langs kollektivakser og fylkesvegnettet er avviksområder fra generelle retningslinje. Innenfor avviksområdet kan det tillates oppføring av ny bebyggelse eller bruksendring av eksisterende bygning med støyfølsom bruk, dersom følgende kan dokumenteres:

- Alle boenheter skal ha en stille side, med støyverdier under grenseverdiene i tabell 3 i T-1442.
- Minst halvparten av rom, herunder minst 1 av soverommene i hver boenhet, skal ha vindu mot stille side.
- Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal med støynivå under 55 dBA (Lden).
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon eller tilsvarende.

Innenfor avvikssonene kan barnehager, skoler og helseinstitusjoner som bygges i rød sone aksepteres, forutsatt at bygget har en stille side, det er tilgang på uteområder med støynivå under 55 dBA (Lden) og at pasientrom/undervisningsrom som ikke vender mot støyside.

Med planforslag eller søknad om ny bebyggelse eller om anlegg som kan produsere økt støy, skal det følge en støyfaglig utredning med beregning og kartfesting av støysoner, samt påvirkning på nærliggende støyømfintlig bruk, med forslag til avbøtende tiltak og en vurdering av effekten av disse. Det tillates ikke støyfølsom bebyggelse i rød støysone med brudd på forurensningsforskriften.

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442/2012, skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.

Med støyfølsom bruk menes skoler, barnehager, boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, og rekreasjonsarealer.

Støysonkart for veg skal legges til grunn ved vurdering av støypåvirkning og behov for utredninger. Støyende næringsaktivitet bør ikke etableres i samme bygning som boliger. I plan- og byggesaker for støyende næringsvirksomhet skal det fastsettes maksimumsgrenser for støy for tidsrommet 23-07 og på søn- og helligdager, maksimumsgrenser for dag og kveld samt ekvivalente støygrenser. Lydnivå (Lden) i grønnstruktur skal holdes under 55 dBA og et lydnivå ned mot 50 dBA skal tilstrebes. I og i nærheten av rekreasjonsområder med lydnivå under 50 dBA, såkalte stillesoner, skal utbygging og endring av virksomhet planlegges slik at økning av støynivået i rekreasjonsområdet unngås.

Støydemping skal hovedsakelig utføres gjennom tiltak på fasade og ikke med støyskjerming. For boligbebyggelse i gater med stor støybelastning bør det vurderes å plassere sekundærrrom mot gate, som en del av støyskjermingen. Der hvor eksisterende bebyggelse etterisoleres mot støy skal dette gjøres slik at bebyggelsens opprinnelige karakter opprettholdes. Vinduer i soverom på støyutsatt side og som samtidig er soleksponert, bør ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling må også vurderes.

§ 16 Luftkvalitet

Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende.

I områder med brudd på forskrift om lokal luftkvalitet tillates det generelt ikke bebyggelse som er følsom for luftforurensing. Dersom området også er utsatt for støy skal den totale belastningen vurderes.

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.

§ 17 Krav til bygge- og anleggsfasen

For utbygginger som av kommunen vurderes å kunne gi konsekvenser for bomiljøet, omgivelsene og naturkvalitetene i bygge- og anleggsfasen skal det fremlegges en plan for hvordan disse forholdene ivaretas. Planene skal særlig redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, innvirkning på trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping, samt ivaretagelse av grønnstruktur og vassdrag. Denne skal godkjennes før igangsettingstillatelse gis.

For å oppnå akseptable støy- og luftkvalitetsforhold i anleggsfasen, skal støygrenser som angitt for bygge og anleggsvirksomhet i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012, og luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, tilfredsstilles. I alle forslag til reguleringsplaner med bebyggelse skal det i planbeskrivelsen redegjøres for ENØK-tiltak og bruk av alternative energikilder.

§ 18 Husholdningsavfall og næringsavfall

I alle planforslag og søknader for byggetiltak hvor det stilles krav om teknisk plan, skal det legges ved plan for oppsamling og tømning av avfall. Denne skal godkjennes av kommunen. Løsning for renovasjon skal følge HIMs renovasjonsnorm. Løsningen må være etablert før brukstillatelse gis.

§ 19 Deponi

Ved behandling av søknad om etablering av deponi for rene masser skal det foreligge en vurdering av geotekniske forhold, landbruksfaglige forhold, kulturlandskap/stedskvalitet og biologisk mangfold.

Bestemmelser for Krav til bygge- og anleggsfasen skal gjelde for drift av deponi.

§ 20 Havnivåstigning

Reguleringsplaner og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 som ligger i tilknytning til sjøareal skal vurderes i forhold til havnivåstigning. Det skal planlegges og utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Behov for risikoreduserende tiltak skal alltid vurderes.

Laveste gulv med sluk/rom med varig opphold settes til min. kote +2,7 for tiltak etter pbl § 20-1.

Vurderinger av havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning skal utføres etter veileder "Håndtering av havnivåstigning i kommunal planlegging".

SAMFERDSEL

§ 21 Generelt

I alle planforslag skal tilgjengelighet for alle aktuelle trafikantgrupper være vurdert.

§ 22 Kollektivtransport

Kollektivtransportens fremkommelighet skal sikres på alle hovedruter i tråd med gjeldende temakart.

§ 23 Sykkel

Hovedruter for sykkel skal sikres og etableres i samsvar med hovedvegnett for sykkel.

Nye utbyggingsområder skal tilrettelegges med effektive og trygge sykkelforbindelser til hovedvegnettet.

Hovedvegnettet skal primært etableres som et eget tilbud for syklende, adskilt fra gangtrafikk.

§ 24 Gange

Prioriterte gangakser skal sikres og etableres i samsvar med gåstrategi og temakart for gangakser.

Korte og trafiksikre gangforbindelser til viktige målpunkt, herunder lokale tjenestetilbud og kollektivholdeplass skal ivaretas i all arealplanlegging.

I all hovedsak skal gangakser ha universell utforming. Dersom korte gangforbindelser ikke kan forenes med universell utforming, skal ulike kompromisser vurderes.

§ 25 Varelevering

Ved etablering av næringsvirksomhet skal det legges til rette for en trafiksikker varelevering på egen grunn. Innenfor kommunedelplan for sentrum skal det i all planlegging redegjøres for hvordan håndtering av varelevering løses på en trafiksikker måte, men leveringen må ikke nødvendigvis løses på egen grunn.

§ 26 Hoved-, samle- og adkomstveier

Etablering av nye avkjørsler til hovedveier skal primært ikke tillates. Rammeplan for avkjørsler og byggegrensler i Region Vest skal legges til grunn.

Ved planlegging av nye vei og ved omforming av eksisterende vei skal det særlig legges vekt på opparbeidelse av sikre traséer og kryssingspunkter for gående og syklende.

Adkomstveger skal som hovedregel reguleres som privat felles veg. Når vegen skal benyttes av buss, eller det er behov for å sikre et offentlig gang- og sykkeltilbud, skal atkomstveger reguleres offentlige.

Samle- og adkomstveier skal i størst mulig grad omformes til gater ved eksempelvis:

- *planting av trekker på en eller begge sider av vegen*
- *neddimensjonering av veiareal til gateareal*
- *tosidig fortau*
- *oppstramming av geometri på strekninger og i kryss*
- *bymessig utforming av beleg, oppmerking, utstyr og gatemøblering*
- *sykkelfelt*
- *byggelinje langs gaten*
- *adkomst til bygninger langs gaten*

BARN OG UNGE

§ 27 Barn og unge

Barn og unges behov for leke- og oppholdsarealer skal ivaretas ved planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 jfr. rikspolitiske retningslinjer for barn og unge.

Det skal tas særlig hensyn til trafikksikre snarveier, gang- og sykkelforbindelser og varierte aktivitetsområder. Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller avsatt til uterom, fellesareal, fri- eller uteområde til skoler og barnehager, som brukes til eller er egnet for lek, skal det gjøres en vurdering av leke- og oppholdssituasjonen og skaffes fullverdig erstatning i rimelig nærhet.

FOLKEHELSE

§ 28 Folkehelse

Arealplanlegging skal bidra til å fremme god folkehelse. Konsekvenser for folkehelsen skal vurderes i plansaker. Konsekvens på miljøfaktorer og helse- og trivselsfaktorer skal synliggjøres for planområdet og influensområdet.

Virkemidler for å fremme folkehelsen er for eksempel universell utforming, god håndtering av miljøfaktorer som støy, luftkvalitet og solforhold; vektlegging av andre helsefremmende faktorer som tilgang til grøntarealer; tilrettelegging for fysisk aktivitet; kriminalitets- og ulykkesforebygging; tiltak for å utjevne sosiale helseforskjeller som ensomhet, ved tilrettelegging av gode felles møte- og oppholdsplasser.

ARKITEKTUR, BYFORM OG KULTURMILJØ

§ 29 Byform og bebyggelsesstruktur

All planlagt bebyggelse skal:

- utformes slik at den styrker sine omgivelser; ingen enkeltplaner er viktigere enn helheten
- gis en god arkitektonisk utforming
- utformes i samspill med områdets strøkskarakter
- styrke eksisterende bystruktur
- vektlegge historiske strukturer, grøntdrag, viktige siktlinjer
- underordnes viktige landskapstrekk og landemerker
- bidra til å understreke og forsterke gater og plassrom

For planlagt bebyggelse som er tre (eller flere) etasjer høyere enn den dominerende bebyggelsen i området, skal konsekvensene for byform (nærvirkning/ fjernvirkning) og lokalklimaet, samt konsekvenser for fremtidige muligheter for utnyttelse av tilliggende områder belyses særskilt.

Særlig viktige landskapstrekk er avgrensning mot Byheiene; vann og vassdrag; sjøen/sundet; strandsonen; sammenhengende kulturlandskap; viktige bytrær.

Tilrettelegging med snarveier og kortest mulig avstand for gående og syklende skal innpasses i bebyggelsesstrukturen. Bebyggelse skal planlegges slik at den støtter opp om en endret reisemiddelfordeling.

Der økt tetthet gir brudd med eksisterende strøkskarakter, skal utbyggingsprosjekter tilføre nye kvaliteter til området i form av god arkitektonisk utforming og styrking av grøntstruktur, samt dekke tilført behov for uteoppholdsarealer og leke- og møteplasser innenfor eget område.

Primært skal plassering av bebyggelsen benyttes som støyskjerming. Støyskjermer bør unngås.

§ 30 Byrom og felles uteoppholdsrom

Byrom og felles leke- og møteplasser skal planlegges slik at de er:

- klart definerte, oversiktlige, attraktive og trygge
- preget av høy materialkvalitet
- tilrettelagt for alle brukergrupper i alle aldre
- preget av ny tilført grønnstruktur

§ 31 Bygninger og enkelttiltak

Ingen enkelttiltak er viktigere enn helheten, og planlagte bygninger og tiltak skal derfor:

- ha en arkitektonisk kvalitet, utformet i samspill med sine omgivelser
- ha høy materialkvalitet
- være tilpasset bygningens funksjon og betydning for allmennheten
- styrke tiliggende enkeltbygninger eller bygningsmiljøer med høy historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi

Ved byggetiltak på bygninger med verneverdi skal det legges særlig vekt på å opprettholde husets karakter og særtrekk. Kulturhistoriske og arkitektoniske verdier som knytter seg til byggverkets ytre skal bevares. Byggets form og volum, fasadenes proporsjoner, material- og fargebruk, dør- og vindusutforming skal bevares. Ved istandsetting av verneverdige bygninger skal opprinnelige eller eldre eksteriørmessige detaljer som panel, listverk, vinduer, dører og takdekking bevares i så stor utstrekning som mulig. Opprinnelig bygningsdeler bør i størst mulig grad repareres fremfor hel utskifting.

Det skal legges vekt på tilrettelegging for bruk av historisk verdifulle bygninger. Der hvor dette kommer i konflikt med andre bestemmelser kan kommunen etter en samlet vurdering prioritere dette hensynet.

§ 32 Fasadeendringer

Eksisterende bygningers arkitektur skal ivaretas ved ombygginger og fasadeendringer.

Innenfor området avsatt til sentrumsformål på kommuneplankartet og i hensynssoner for bevaring i alle planer er det særlig viktig at bygningens karakter ivaretas ved ombygginger og fasadeendringer, samt ved utskifting av enkeltelementer som vinduer og dører.

Parabolantenner og tekniske installasjoner (så som varmepumpe mm) skal i hovedsak monteres slik at de ikke er et fremtredende element på fasaden og i hovedsak ikke monteres på hovedfasader inn mot byrom og gater.

§ 33 Kunstnerisk utsmykning

Evt. utsmykning etc. i det offentlige rom og/eller på private arealer som fremstår som en del av bybilde, skal forelegges Rådet for kunstnerisk utsmykning til godkjenning. Retningslinjer for rådet skal legges til grunn.

§ 34 Kulturminner og kulturmiljø

Det skal tas hensyn til automatisk fredede, vedtaksfredede og marine kulturminner ved utbygging og fortetting.

Ved utarbeiding av reguleringsplaner samt planlegging av andre offentlige og større private tiltak, må det tas kontakt med regional kulturminneforvaltning for å avklare

om tiltaket vil virke inn på automatisk fredete kulturminner, jf. lov om kulturminner § 9. Understreking av buffersone rundt hensynssone d) rune - R, for å sikre kulturminnet mot eventuell skade, skjemming, skal gjøres på reguleringsplannivå.

LANDSKAP OG BLÅ/GRØNNSTRUKTUR

§ 35 Grønnstruktur

I alle planer skal større eksisterende trær kartlegges. Større trær avmerkes i plankartet.

Eksisterende større trær/vegetasjon bør bevares med tilstrekkelig område for rotsystem ved utbygging og sikres i anleggsfasen.

Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, turveier og områder for lek og rekreasjon skal ivaretas og styrkes.

Friområder skal ikke omgjøres uten at det gis erstatningsareal. I områder avsatt til overordnet grønnstruktur eller friområder kan tiltak for å fremme stedegent naturmangfold, friluftsliv, turveier og områder for lek og rekreasjon tillates dersom viktige naturverdier og økologiske funksjoner blir opprettholdt. Andre tiltak tillates ikke.

Arter som er svartelistet og definert som problemart skal unngås i grønnstrukturen.

Bredden på turdrag skal være bred nok til å sikre nødvendig buffer mot bebyggelsen og må vurderes i sammenheng med denne. Den skal imidlertid aldri være mindre enn 30 m. Områder tilrettelagt for lek, opphold og rekreasjon skal være universelt utformet. Det bør i størst mulig grad brukes stedegen vegetasjon i grønnstrukturen.

Deponering av hageavfall, andre masser ved f. eks. veibygging eller annen omdisponering av areal er ikke tillatt i offentlige friområder eller andre områder som ikke er avsatt til dette formålet.

Mot friområder bør det unngås bratte skjæringer og fyllinger.

§ 36 Naturmangfold

Alle planforslag som berører natur skal vurderes etter Naturmangfoldloven kapittel II.

Hensynet til naturmangfoldet skal vektlegges og avveies mot andre samfunnsinteresser. (Naturmangfoldloven 2009).

I områder registrert med verdi A, B og C for naturtyper og vilt og i leveområder for arter i norsk rødliste, samt i større sammenhengende naturområder og viltkorridorer, skal økologiske funksjoner søkes opprettholdt.

Tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 bør ikke tillates innenfor områder registrert

med verdi A og B for naturtyper, i viltområder regnet som svært viktig og i registrerte leveområder for arter som står oppført i norsk rødliste.

§ 37 Vassdrag

Langs vassdrag skal naturverdier, landskap, kulturminner og friluftslivsinteresser ivaretas.

Langs alle vassdrag med årssikker vannføring, herunder elver, bekker, vann og tjern, skal det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner og naturmangfold, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftsliv.

Det tillates normalt ikke å lukke bekker med årssikker vannføring.

Der det langs bekker og vassdrag ikke er definert hensynssone, jamfør hensynssone for bevaring av vassdrag og naturmiljø, gjelder følgende forbudsgrense mot vassdrag:

- 20 m avstand til hver side av bredden i LNF-områder og i grønnstruktur-områder
- 10 m avstand til hver side av bredden i byggeområder

Innenfor denne forbudsgrensen er bygge- og anleggstiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1 og 20-2 samt fradeling av tomt til slike formål, ikke tillatt. Vannressurslovens § 11 om bevaring av kantvegetasjon er gjeldende.

Bekkeløp skal ikke kanaliseres. Ved endringer skal bekkeløp tilbakeføres til mest mulig naturlig tilstand. Ved alle reguleringsplaner som berører lukkede bekker skal gjenåpning av bekk vurderes. Dersom det ikke er mulig med gjenåpning skal dette dokumenteres.

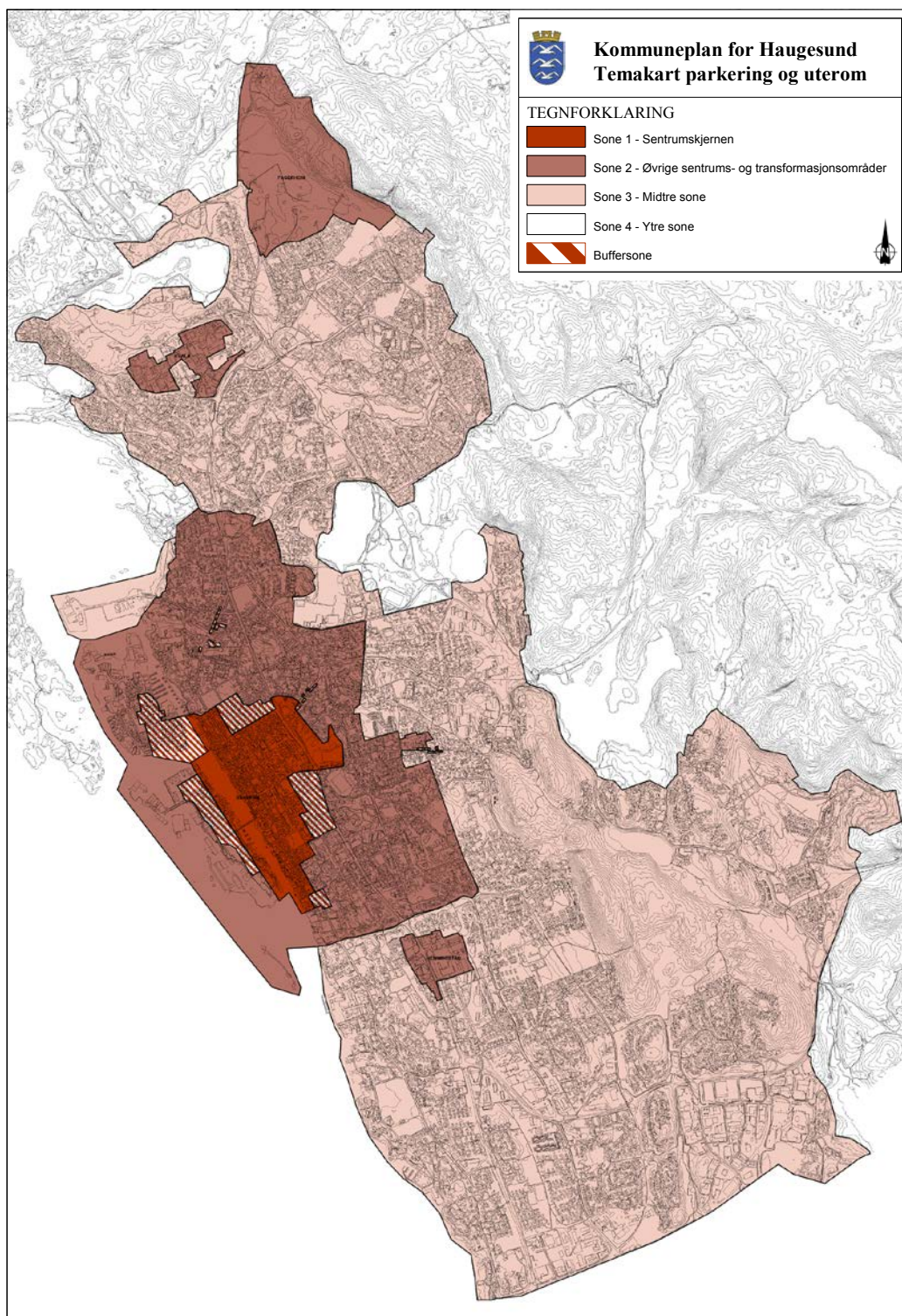
§ 38 100-metersbeltet i strandsonen

I 100-metersbeltet fra strandlinjen langs sjø, er det forbudt med byggetiltak. Byggetiltak for å fremme friluftslivet kan tillates så fremt viktige naturverdier og økologiske funksjoner i strandsonen blir opprettholdt.

Forbudet gjelder ikke for fasadetiltak på eksisterende bebyggelse. Forbudet gjelder ikke der annen byggegrense fremgår av gjeldende reguleringsplan eller hvor eksisterende bebyggelse i stort omfang (så som i Haugesund sentrum), danner en naturlig byggegrense mot sjøen.

Ved alle planer og utbygginger innenfor 100-metersbeltet skal det legges til rette for en attraktiv og offentlig forbindelse langs sjølinjen for å etablere en sammenhengende kyststi fra sør til nord i kommunen. Forbindelsen skal være bred nok til å sikre en buffer mellom private og offentlige arealer. Den bør ikke være smalere enn 15 m.

UTEOPPHOLDSAREAL OG LEKEPLASSER



§ 39 Generelt

Uterom skal utformes i samsvar med kommunens Veileder for uterom. I alle plan- og byggesaker skal det dokumenteres hvordan bestemmelsene om uterom er ivaretatt.

For eksisterende bygninger hvor det kan oppstå konflikt med bevaringshensyn og bystrukturen generelt skal kravene til uteoppholdsareal og andre eksisterende forhold som ikke fysisk endrer eller strider mot hensiktsmessigheten kunne fravikes etter kommunens særskilte vurdering. Ved fravik kan det stilles skjerpede krav til kvalitet på uteområdet.

Innenfor markerte buffersoner skal hensyn til videreføring av eksisterende kvartalsstruktur og bebyggelse gi grunnlag for fravik fra krav til uteoppholdsareal.

§ 40 Privat uteoppholdsareal

For eneboliger, tomannsboliger, sekundærleiligheter og kjedehus/rekkehus er det krav til minste privat uteoppholdsareal i Tabell 1.1. Dette arealet skal være på terreng.

Minste krav til privat uteoppholdsareal per boenhet			
Boligtype	Sone 1	Sone 2	Sone 3 og 4
Enebolig	100 m ²	100 m ²	150 m ²
Tomannsbolig	75 m ²	75 m ²	100 m ²
Sekundærleilighet *	50 m ²	50 m ²	50 m ²
Kjedehus/rekkehus	25 m ²	25 m ²	25 m ²

Tabell 1.1 - Minste krav til privat uteoppholdsareal

* Sekundærleilighet skal være klart underordnet hoveddelen og begrenset til 65 m².

For tremannsboliger er det krav til minste uteoppholdsareal i Tabell 1.2. Dette arealet skal være på terreng og kan enten løses som privat og/eller felles uteoppholdsareal for boenhetene.

Krav til uteoppholdsareal per boenhet (privat/felles)			
Boligtype	Sone 1	Sone 2	Sone 3 og 4
Tremannsbolig	50 m ²	50 m ²	70 m ²

Tabell 1.2 - Minste krav uteoppholdsareal (samlet privat/felles)

For øvrige boligtyper skal alle boenheter ha egnet privat uteplass som er skjermet for innsyn og har gode solforhold.

§ 41 Arealkrav til felles uteoppholdsareal

Det stilles krav til felles uteoppholdsareal i Tabell 2.

Minste krav til felles uteoppholdsareal per boenhet		
Boligtype*	Sone 1	Sone 2, 3 og 4
Kjedefhus/rekkehus Høy-/lavblokk Terrassert bebyggelse	16 m ²	30 m ²

Tabell 2 - Minste krav til felles uteoppholdsareal

*Det henvises til *Veiledning: Grad av utnyttning – Beregnings- og målereglene*, Kommunal og Moderniseringsdepartementet, for detaljert definisjon av typologier

Det kreves ikke avsatt arealer for felles uterom for eneboliger og tomannsboliger, utover krav til felles lekeplasser iht. Tabell 3. Areal som er brattere enn 1:3 skal ikke medregnes.

§ 42 Kvalitetskrav til felles uteoppholdsareal

Uterom skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold, tilfredsstillende støynivå, ref. støyforskrift T 1442, og være skjermet mot trafikk og forurensing. Felles uteoppholdsareal skal være plassert på terreng. Minimum 50 % av felles uteoppholdsareal skal ha sol ved vårjevndøgn kl.15:00. Tilsvarende gjelder kl 18:00 ved midtsommer. Uterom til felles bruk skal utformes etter prinsippene om universell utforming iht. gjeldende byggt teknisk forskrift.

Uterommet skal være godt egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper. Det bør legges til rette med levegger og overbygde sitteplasser.

§ 43 Felles uteoppholdsareal i soner med krav til høy tetthet

I infill-prosjekter med 4 eller færre boenheter, innenfor sone 1, kan krav til uteoppholdsareal løses i sin helhet på tak. I øvrige områder med krav til høy utnyttning (minimum 6 boliger pr. dekar) kan opptil 50 % av samlet krav til uteoppholdsareal lokaliseres på lokk eller tak.

§ 44 Lekeplasser og rekreasjonsområder

Krav til lekeplasser og rekreasjonsområder	
Grunnlag	Krav
4-25 boenheter:	Minimum 150 m ² stor nærlekeplass/møteplass innenfor en avstand på 50 m.
25-150 boenheter:	I tillegg krav om minimum 1500 m ² stor områdelekeplass innenfor en avstand på 150 m.
150-600 boenheter:	I tillegg krav om minimum 2500 m ² stor aktivitets-/ballplass innenfor en avstand på 400 m.
600-1200 boenheter:	I tillegg krav om minimum 6000 m ² stort rekreasjonsområde/aktivitetspark innenfor en avstand på 500m

Tabell 3 - Krav til lekeplasser og rekreasjonsområder

Nærlekeplass/møteplass kan inngå i arealkrav om felles uteopphold.

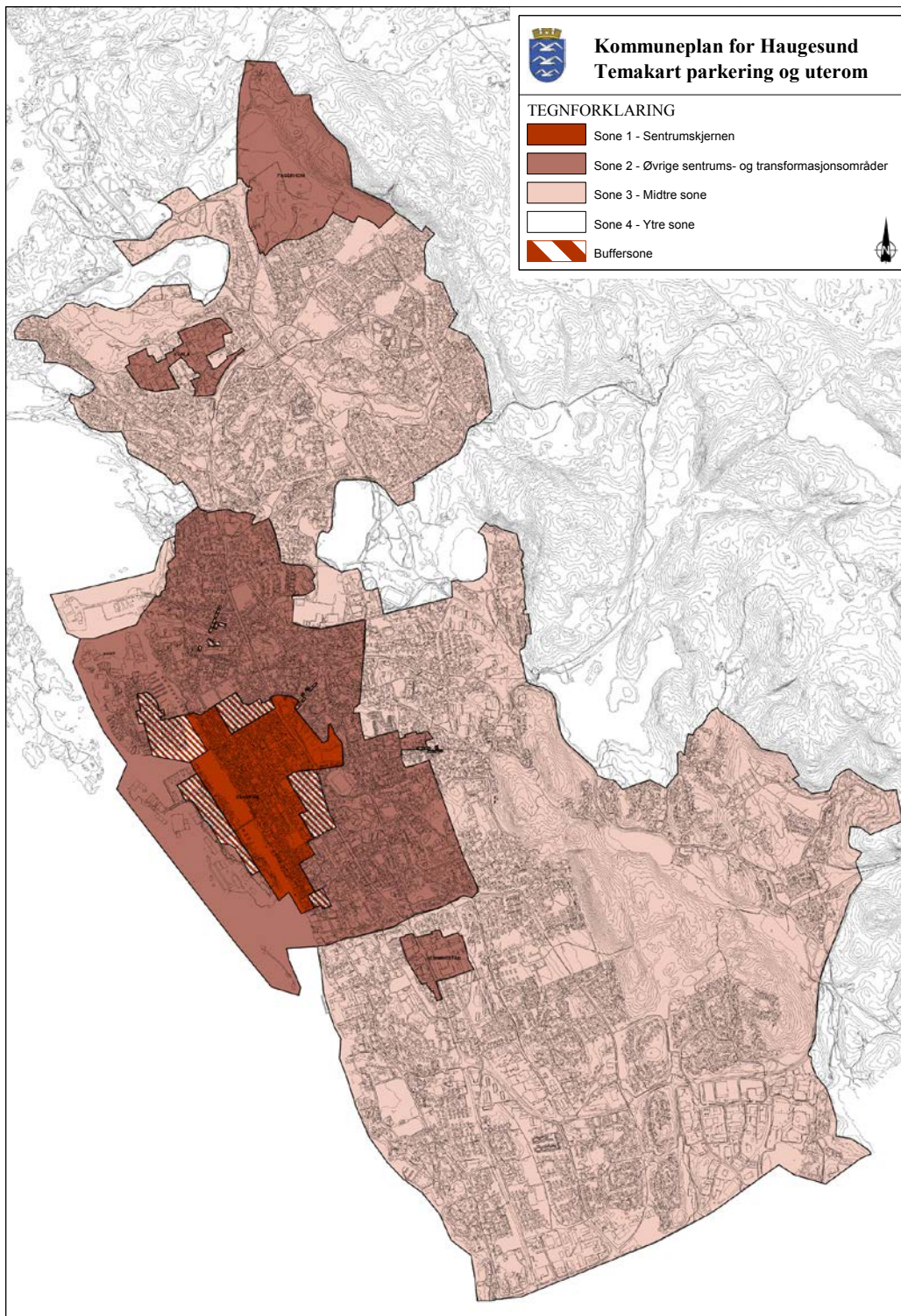
§ 45 Felles uteoppholdsareal utenfor tiltakets område

I sone 1 kan 50% av kravet til opparbeidelse av felles lekeplass og uteoppholdsareal dekket av eksisterende eller planlagt parkanlegg, lekeplass eller annet egnet uterom innenfor 150 m fra boligen.

For prosjekter i nær gangavstand (maks 500 m) til lokalsentra kan 50% av arealkrav til felles uteoppholdsareal dekket av eksisterende eller planlagt parkanlegg, lekeplass eller annet egnet uterom.

Kommunen kan inngå utbyggingsavtale for å sikre at offentlige uterom har tilstrekkelig standard og kapasitet.

PARKERING



§ 46 Generelt

Kommunens parkeringsstrategi skal legges til grunn for utforming/plassering og krav til antall parkeringsplasser for biler og sykler.

§ 47 Parkeringskrav

I arealplaner og i bygge- og delesaker skal det avsettes plass for biler og sykler til næringsbygg i samsvar med Tabell 4. I arealplaner og i bygge- og delesaker skal det for boligformål avsettes plass for biler og sykler i samsvar med tabellene Tabell 5.1, Tabell 5.2 og Tabell 5.3.

Parkeringskrav for formål som skole, barnehage, kirke, sykehjem og idrettsanlegg og andre formål iht. kapittel 8.4 i parkeringsstrategien, vurderes spesielt og fastsettes av kommunen i hvert enkelt tilfelle, med veiledende norm iht. Tabell 11 i parkeringsstrategien.

Parkeringsplasser som det er blitt stilt krav om i byggetiltaket kan ikke leies og/eller seksjoneres ut til andre enn eiendommens godkjente bruk.

Parkering skal planlegges samlet og primært være løst i fellesanlegg. Ved planlegging av fellesanlegg for sambruk mellom bolig og næring, kan det vurderes lavere parkeringsdekning enn normene for bolig og næring tilsier sammen.

Utendørs parkeringsareal skal gis en estetisk god utforming og randsonene skal opparbeides med trær og annen beplantning. Dersom det ikke er tilstrekkelig areal til å oppfylle kravene til både uterom og parkering, skal uterom prioriteres foran parkering.

Parkeringsnorm for handel, dagligvarer, kontor m.m. (plasser pr. 100 m ² BRA)				
	Sykkel	Bil		
	Sone 1-4	Sone 1	Sone 2	Sone 3 -4
Handel og service	min 2,0	0,9 (fast)	min 0,9 maks 1,3	maks 1,3
Dagligvarer under 800 m²	min 3,0	0,9 (fast)	0,9 (fast)	maks 3,0
Kontor og annen næring	min 3,0	min 1,0 maks 1,2	min 1,0 maks 1,2	maks 1,2
Handel arealkrevende varer	min 0,5	maks 0,5	maks 0,5	maks 0,5
Industri, verksted, lager	min 0,3	maks 0,5	maks 0,5	maks 0,5

Tabell 4 - Parkeringsnorm for handel, dagligvarer, kontor m.m. (plasser pr. 100 m² BRA)

Parkeringsnormer for boligformål	
	Sone 1 - 4
	Bil (fast krav)
Enebolig	2
Enebolig med sekundærleilighet	3
Tomannsbolig	3
Tremannsbolig	4

Tabell 5.1 - Parkeringsnormer for boligformål

Parkeringsnormer for konsentrert boligformål - individuell parkering			
	Sone 1	Sone 2	Sone 3 - 4
	Bil	Bil	Bil
Boliger over 50 m²	min 1,0 pr boenhet maks 1,5 pr 100 m ²	min 1,0 pr boenhet maks 1,5 pr 100 m ²	min 1 pr boenhet maks 1,5 pr 100 m ²
Boliger under 50 m²	1,0 (fast) pr boenhet	maks 1,0 pr boenhet	maks 1,0 pr boenhet

Tabell 5.2 - Parkeringsnormer for konsentrert boligformål

Parkeringsnormer for konsentrert boligformål - felles parkering			
	Sone 1	Sone 2	Sone 3 - 4
	Bil	Bil	Bil
Boliger over 50 m²	min 1,0 pr boenhet maks 1,2 pr 100 m ²	min 1,0 pr boenhet maks 1,2 pr 100 m ²	min 1,0 pr boenhet maks 1,5 pr 100 m ²
Boliger under 50 m²	0,5 (fast) pr boenhet	maks 0,5 pr boenhet	maks 0,5 pr boenhet

Tabell 5.3 - Parkeringsnormer for konsentrert boligformål

For boliger over 50 m² er det krav om min 3,0 sykkelparkeringer per boenhet i sone 1-4. For boliger under 50 m² er det krav om min 2,0 sykkelparkeringer per boenhet i sone 1-4.

§ 48 Adkomst til parkeringsanlegg

I sentrumskjernen tillates maksimalt en adkomst til privat eller offentlig parkeringsanlegg per eiendom. Det skal tilstrebes fellesløsninger med andre parkeringsanlegg og adkomster.

I sentrumskjernen bør det ikke tilrettelegges for mer enn en innkjøring til parkeringskjeller per kortsida og to innkjøringer til parkeringskjeller per langsida på kvartalene.

§ 49 Fritak fra parkeringskrav

For bebyggelse på tomter mindre enn 500 m² innenfor sentrumskjernen (iht. sonekart) er det fritak for krav til parkering. For bebyggelse på tomter mellom 500 m² og 700 m² er det fritak for halve kravet til parkering.

§ 50 Frikjøp

Kommunen kan i sentrumskjernen samtykke i at det i stedet for parkeringsplass på egen grunn eller på fellesareal, blir innbetalt et beløp for hver manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg.

§ 51 Parkering for funksjonshemmede

I arealplaner og bygge og delesaker med 4 boenheter eller mer skal minimum 5% av maxkravet avsettes for parkeringsplasser for mennesker med funksjonshemminger.

§ 52 Ladestasjoner

I arealplaner og bygge og delesaker med 4 boenheter eller mer, skal minimum 10% av kapasiteten i nye parkeringsanlegg tilrettelegges med lademulighet for ladbare motorvogner.

SKILT- OG REKLAMEINNRETNINGER

§ 53 Generelt

Skilt- og reklameinnretninger som ikke er direkte knyttet til virksomheten som drives på eiendommen, er ikke tillatt.

Tillatelse kan bare gis inntil videre eller for et bestemt tidsrom.

I områder der reklametavler tillates, må det ikke oppføres innretninger med større sammenhengende areal enn 7,0 m². Ved flere tavler nær hverandre regnes den samlede visuelle eksponeringsflate som ett skilt.

§ 54 Skilt og reklame på bygninger og faste innretninger

På byggverk skal skilt- og reklameinnretninger være underordnet og harmonere med bygningens utforming, proporsjoner, materialer og farger, og det skal tas hensyn til nabobebyggelse.

Uthengsskilt på bygninger o.l. skal ikke ha større bredde enn 100 cm. Fri høyde over grunnen/fortauet og fri horisontal avstand til fortauskant skal være i henhold til gjeldende politivedtekter.

For hver virksomhet tillates ikke mer enn ett uthengsskilt og ett veggskilt. Antallet kan økes for større eiendommer og for virksomheter som disponerer flere fasader langs fortau eller gate.

Skilt eller reklame må ikke plasseres på møne eller takflate. Utvalg for teknisk drift kan gjøre unntak for åpne lysrørskilt med frittstående bokstaver o.l.

Markiser skal avpasses etter bygningens oppdeling og bør tilpasses bredden på vinduer og døråpninger. Markiser som vender mot offentlig sted, skal ha fri høyde over grunnen/fortauet og fri horisontal avstand til fortauet i henhold til gjeldende politivedtekter.

Normalt tillates ikke reklame på markiser. Etter en helhetsvurdering kan markiser påføres virksomhetens logo/firmanavn eller reklame.

§ 55 Foliering

Det tillates kun foliering på 1/3 av vindus-/ dørrflaten. Plakater og lignende like innenfor vindusflaten vurderes på samme måte

§ 56 Samfunnsinformasjon

Samfunnsinformasjon kan tillates i alle områder, og kan være belyst.

§ 57 Løsfotreklame

Løsfotreklame i offentlig gangareal er ikke tillatt. Det kan gjøres unntak for helt bestemte områder og bygninger, hvor stedlige forhold kan tillegges stor vekt, og hvor det etter kommunens skjønn ikke er til sjenanse for omgivelsene.

§ 58 Lysende og variabel reklame

Lysende og variabel reklame tillates bare i forretningsstrøk, næringsområder, bydelssentere og sentrale byområder.

Lysreklame, belyste skilt, og reklameinnretninger, samt variabel reklame som plasseres på utsatte steder, skal utformes som åpne bokstaver eller symboler slik at de ikke bryter bygningssilhuetten om dagen.

- Reklamebelysning skal ikke virke sjenerende for beboere. Belysningen bør fortrinnsvis ha en varm glød.
- Belysning av skilt og reklame skal fortrinnsvis skje ved indirekte belysning.
- Lyssetting skal ikke virke blendende eller sjenerende for trafikanter.

§ 59 Diverse reklameinnretninger

Diverse reklameinnretninger som transparenter, seil, flaggstenger, flagg, vimpler, bannere, ballonger m.v. omfattes av vedtektene. For særlige eller kortvarige tilfeller kan det etter søknad gis unntak fra vedtekten.

Skilt og reklame på kjøretøy som er langtidsparkert eller ikke i bruk, samt fartøy som er fortøyd, omfattes av vedtektene.

Arenareklame som orienteres inn mot selve arenaen, omfattes ikke av vedtekten.

§ 60 Byggeplasskilt

Byggeplasskilt skal utføres som en felles enhet for alle deltakende firmaer.

§ 61 Områdehensyn

Kommunen kan selv utarbeide eller kreve utarbeidet en samlet plan for skilt og reklame for et avgrenset område eller en bygning. Kommunen kan definere bestemte områder eller soner hvor vedtektenes forskjellige bestemmelser gjøres gjeldende.

§ 62 Bebyggelse og anlegg - Boligbebyggelse

I boligområder tillates ikke reklameinnretninger. Mindre reklameinnretninger på forretninger, kiosker o.l. kan likevel tillates.

§ 63 Bebyggelse og anlegg - Næringsbebyggelse

De generelle kravene gjelder. Dersom slike områder kommer inn under område for bevaring, gjelder retningslinjer for bevaringsområder i tillegg.

I industri- og næringsområder hvor det er flere virksomheter, skal informasjons- og henvisningsskilt så langt det er mulig, være samlet i en felles presentasjon. Skilt skal ikke være dominerende og skal ikke benyttes for vare- eller tjenestetilbud.

Skilt-/reklameinnretninger skal tilfredsstillе kravene til mekaniske påkjenninger, og de skal vedlikeholdes. Tavler som ikke er i bruk, skal fjernes.

§ 64 Bebyggelse og anlegg - Sentrumsformål

De generelle kravene gjelder. Dersom slike områder kommer inn under område for bevaring, gjelder retningslinjer for bevaringsområder i tillegg.

§ 65 Grønnstruktur

I naturlandskap, landbruksområder, kulturlandskap, parker og friområder må det ikke oppføres reklameinnretninger.

§ 66 Hensynssoner i kommunedelplan for sentrum

Innenfor særpregede eller historisk interessante miljøer kan det bare aksepteres skilt- og reklameinnretninger som i grafisk utforming, materialbruk, utførelse og farger er underordnet og tilpasset miljøets karakter. Dette gjelder uansett innretningens størrelse.

Reklametavler (boards) med skiftende reklame for varer, produkter og tjenester tillates ikke oppsatt innenfor disse områdene.

§ 67 Krav til søknaden

Søknaden skal ha en fagmessig visuell presentasjon som klart viser skiltets eller reklameinnretningens størrelse og utforming både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Med unntak av lysreklame kreves ikke søknad for ett enkelt skilt eller en enkelt reklameinnretning med eksponeringsflate under 0,7 m² som settes opp flatt på byggverk eller innretning og som ikke bryter med andre bestemmelser. Innenfor hensynssoner i sentrum er denne størrelsen skilt meldepliktige. Større plakater kan godkjennes innenfor en tidsbegrenset periode på inntil 1 uke.

§ 68 Definisjoner

Reklame omfatter tekst, bilder, symboler, figurer etc. som reklamerer for varer, tjenester og arrangementer.

Reklameinnretning er standardtavle/-søyle vesentlig beregnet for oppklisting av reklameplakater med tidsbegrenset varighet. Tilsvarende bl.a. « boards » som bransjen selv ofte bruker. Reklameinnretning er også master, ballonger, vimpler, flagg, lys, seil, transparenter m.v.

Tilfeldig reklame er reklameinnretninger og plakater som klistres eller henges på vegger, stolper, gjerder m.v.

Variabel reklame er reklameinnretning hvor budskapet endres mer enn en gang i døgnet, uansett om vekslingen skjer mekanisk, elektronisk, optisk eller på annen måte.

Lysreklame er samlebetegnelse for alle typer skilt- og reklameinnretninger som har lys eller som er belyst.

Løsfotreklame er flyttbare innretninger for plakater, vimpler, flagg, vippekilt, vareeksponering m.v. Slike innretninger vil kunne være til fare/sjenanse for blinde og svaksynte, og strider i mot prinsippet om universell tilrettelegging.

Foliering er tildekning av glassflater med folie/belegg som forhindrer innsyn i lokaler. Skilt i vedtektenes forstand omfatter informasjons-/virksomhetsskilt som ikke inneholder reklamebudskap.

Visuell eksponeringsflate er flaten innenfor en tenkt omramming av ytterpunktene til reklameinnretningen alene eller i kombinasjon med andre reklameinnretninger som visuelt virker sammen. Bakgrunnsplater m.v. og andre markerte festeinnretninger er en del av eksponeringsflaten.

Samfunnsinformasjon er generell informasjon av allmenntilgjengelig karakter.

Gesims er front på takutstikk eller utbygde bånd på fasader.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL (PBL 2008 § 11-7)

Her er det gitt bestemmelser og retningslinjer for hvilke funksjoner som tillates innenfor de ulike arealformålene vist på plankartet, samt for hvilke hensyn som skal tas ved planlegging og byggetiltak. Plankartet skiller mellom eksisterende og fremtidige arealformål. Opparbeidede områder er i hovedsak vist som eksisterende arealformål, mens fremtidig er områder som ennå ikke er bebygde. Dette gjelder også ubebygde områder som ble tatt inn ved forrige arealdel.

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL 2008 § 11-7 NR.1)

§ 69 Generelt

Ved regulering av arealer vist som boligbebyggelse eller sentrumsformål skal det alltid vurderes behov for offentlig tjenesteyting og idrett.

For lokalsentrene skal følgende arealbruk vurderes:

- barnehage
- helse- og velferdssenter
- barne-/ ungdomsskole

Skole- og barnehagekapasitet skal vurderes ved all planlegging og utbygging. Dersom det ikke er tilstrekkelig med kapasitet kan det stilles krav til avsetning av areal til barnehage.

Helse- og velferdssentre skal primært lokaliseres innenfor eller i tilknytning til lokalsentre.

Nærbutikk og nærservice kan etableres sentralt i befolkningskonsentrasjoner utenfor det som er definert som lokalsenter, med en arealbegrensning på inntil 1000m² bruksareal handel og inntil 500m² bruksareal tjenesteyting.

Fordelingen mellom bolig, næring og handel avklares i forbindelse med områdeplaner/ reguleringsplaner, men lokalsentrene skal ha en høy andel boliger. Det skal ikke etableres virksomhet eller et omfang av virksomhet som er i konkurranse med Haugesund sentrum.

Etablering av ny bebyggelse skal ved lokalisering og utforming bidra til god og helhetlig utvikling, samt bidra til å bygge opp under områdets tilgjengelighet, attraktivitet og struktur. Nye etableringer må ikke belaste tilgrensende boligområder med vesentlig trafikk, støy eller andre miljøbelastninger.

Tilgjengelighet for fotgjengere skal prioriteres. Uterom skal være universelt utformet og opparbeides med høy standard på utforming og materialer. Bebyggelse for handel og publikumsrettet service skal utformes med utadrettet fasade og funksjoner i hovedetasjer.

§ 70 Lokalsenter

Følgende arealer avsatt til bebyggelse og anlegg defineres også som lokalsenter:

- Gard
- Meieriet
- Fagerheim
- Bleikemyr
- Skåredalen

Innenfor disse kan det etableres tilbud som skal betjene det lokale bomiljøet, slik som nærbutikk og nærservice som frisør, kafé og bakeri. Arealet er begrenset til 3000 m² bruksareal handel, 1000 m² kontor og inntil 1000 m² bruksareal tjenesteyting.

Det skal ikke etableres tilbud som vurderes å konkurrere med Haugesund sentrum. For områder som har en høyere konsentrasjon tjenesteyting og kontor kan det i forbindelse med utarbeidelse av områdeplan vurderes en høyere andel av disse funksjonene enn begrensningene tilsier.

Senterfunksjoner/offentlige torg skal plasseres samlet. Områdene skal ha konsentrert bebyggelse og god tilknytning til kollektivtransport. Bebyggelsen i senterområdene skal utformes som gode rammer for gater og plasser. Det skal legges stor vekt på trafiksikkerhet i og omkring senteret.

Særlige hensyn for enkelte områdeplaner:

Områdeplan for Gard skal legge til rette for tilstrekkelige med arealer for Gard skole.

Områdeplan for Fagerheim skal legge til rette for tilstrekkelig med arealer til skole(r) og barnehage(r).

§ 71 Boligbebyggelse

§ 71.1 Tetthet og bokvalitet

Innenfor sentrumskjernen (sone 1 - iht. Temakart for parkering og uterom) og områder avsatt til bebyggelse- og anlegg med krav om områdeplan, skal nye utbygginger ha en tetthet på minimum 6 boliger/daa, forutsatt at krav til bokvalitet og uterom kan oppfylles. Områder under hensynssoner i sentrumsplanen kan ha lavere tetthet.

Innenfor midtre sone (sone 3 - iht. Temakart for parkering og uterom) skal nye utbygginger ha en tetthet på minimum 3 boliger/daa, forutsatt at krav til bokvalitet og uterom kan oppfylles.

Krav til tetthet gjelder både ved utbygging på ledig areal og ved fortetting/transformasjon innenfor byggesonen.

Eneboligtomter under 500 m² tillates ikke. Tomter for tomannsboliger under 600 m² tillates ikke.

Tetthet i boligbyggingen skal balanseres mot hensyn til bokvalitet; Høy tetthet må følges opp med høy kvalitet i utforming og arkitektur. Krav til tetthet skal vurderes opp mot tomtens utforming, eksisterende bebyggelsesstruktur, og hvordan økt utnyttelse vil kunne påvirke stedets karakter og bokvaliteten for øvrig. Ved utbygging i større områder, kan enkeltområder ha lavere utnyttning, så lenge samlet utbygging tilfredsstiller tetthetsnormen.

Det skal stilles krav til estetikk i all planlegging av nye bygninger og ved endring av eksisterende bygningsmasse, med fokus på styrking av identitet, tilføring av områdekvalitet, tilpasning til omgivelsene, og kvalitet og bestandighet i materialbruk. Ved ny utbygging, byomforming eller fortetting skal særlig følgende forhold legges føringer for utformingen:

- *Levekårssituasjonen i området*
- *Verneverdig historisk bebyggelse og bebyggelsesstrukturer*
- *Barns interesser, lekeområder, barnetråkk*
- *Eksisterende blå- og grønnstruktur*
- *Universell utforming av boliger og uteoppholdsareal*

Boligstruktur

Det skal planlegges for et differensiert boligtilbud for å sikre en robust og stabil befolkningsstruktur; Det skal sikres variasjon i boligtype og boligstørrelse slik at områder får en variert sammensetning av aldersgrupper og sosiale grupper.

Sosiale og geografiske levekårsforskjeller som fremkommer av levekårsundersøkelsen, skal være grunnlag for planleggingen slik at den enkelte reguleringsplan kan bidra til en styrking av attraktivitet og levekår i de aktuelle områdene, for eksempel ved valg av boligtypologi og utforming av uteområder.

Det bør planlegges for noen større og familievennlige boliger på bakkeplan i alle større utbygginger.

§ 71.2 Garasjer og mindre, frittstående bygninger (som boder mm.)

I områder regulert for boligbebyggelse gjelder følgende for garasjer og andre mindre, frittstående bygninger i tilknytning til boligen:

- Bygningen skal være klart underordnet boligen, og ikke ha større møne- / gesimshøyde enn det som er nødvendig ut fra en vurdering av estetikk og funksjon.
- Takflaten tillates ikke oppbygd med ark.
- Mønehøyde skal ikke overstige 4,5 m. Gesimshøyde skal ikke overstige 3,5 m.
- Bygningen skal ikke brukes til varig opphold, og har ikke krav på å få godkjent nyttbare loftsrom.
- Behov for bodplass vil ikke tillegges vekt ved vurdering av høyde, da dette behovet må kunne løses på 1. etasjeplan.
- BYA og BRA skal ikke overstige 50 m²

Garasjer og andre mindre frittstående bygninger kan tillates utenfor byggegrensen under forutsetning av at ovenstående krav tilfredsstilles, dersom det etter kommunens vurdering ikke er annet til hinder for dette.

I områder med konsentrert boligbebyggelse bør det legges til rette for felles parkering ved adkomst til området for å unngå konflikt med uteoppholdsarealer og gangsoner.

Det tillates ikke bygd enkeltstående garasjer uten at det foreligger en samlet plan. Denne retningslinjen gjelder ikke for eneboliger og tomannsboliger.

§ 72 Sentrumsformål

Viktige publikumsrettede fellesfunksjoner for regionen skal lokaliseres i Haugesund sentrum. Innenfor arealet avsatt til sentrumsformål skal det ikke legges begrensninger på omfanget av etablering eller utvidelse av handelsvirksomhet utover det som fremkommer av kommunedelplan for sentrum.

For etablering av større sammenhengende handelsarealer over flere etasjer skal det gjennomføres en handelsanalyse som viser at etableringen ikke vil gi negative konsekvenser for aktiviteten i sentrum for øvrig.

For området på Flotmyr skal omfanget av forretning begrenses til det som gjelder for lokalsentra under bebyggelse og anlegg. For kontor og tjenesteyting gjelder samme rammer som for sentrumsformål for øvrig.

§ 73 Næringsbebyggelse

Områdene er avsatt til industri og lager. Områdene kan også romme salg av varegruppene biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer. Ikke-plasskrevende varer som naturlig tilhører de nevnte plasskrevende varegruppene, tillates solgt på maksimalt 15 % av salgsarealet, begrenset oppad til 1000 m² BRA (bruksareal). Etablering av arbeidsplassintensive og publikumsrettet virksomhet skal ikke tillates i disse områdene.

§ 74 Tjenesteyting

Arealene vist som offentlig tjenesteyting skal benyttes til offentlige anlegg, herunder barnehager, barne- og ungdomsskoler eller helse- og velferdssentre.

Ved lokalisering og utforming av arealer for offentlig tjenesteyting som skole og barnehage skal veiledere til forskrift om miljørettet helsevern legges til grunn.

Før omregulering av områder vist som tjenesteyting skal behovet for å benytte arealene til annen offentlig tjenesteyting vurderes.

§ 75 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Dette er en samlekategori for flere typer arealbruk. Innenfor områdene skal vedtatt reguleringsplan gjelde. Bruksendringer kan tillates innenfor samme type formål. Ved omregulering skal generelle bestemmelser for bebyggelse og anlegg gjelde.

§ 76 Fritidsbebyggelse

På fradelte hyttetomter tillates fritidsbolig på inntil 80 m² BYA, med mønehøyde for hovedbygningen på inntil 6 m, gesimshøyde inntil 3,5 m.

Til hver hytte tillates et frittliggende uthus med maksimum 30 m² grunnflate, med mønehøyde for uthus på inntil 5 m, gesimshøyde inntil 3 m.

Bygningene skal plasseres og utformes i tråd med lokal byggeskikk, og innpasses i terrenget. Eksisterende vegetasjon og terreng skal ivaretas. Høydedrag skal holdes frie og uheldige silhuettvirkninger skal unngås.

§ 77 Andre typer bebyggelse (naust)

Det tillates oppført naust med maksimum 30 m² BYA, maksimum 5 m mønehøyde, maksimum 3 m gesims høyde. Bygningen skal ha saltak med takvinkel mellom 30-45 grader.

Bygningen skal være tilpasset tradisjonell byggeskikk og materialbruk i området. Naust kan plasseres i nabogrense.

LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF) (PBL2008 §11-7 NR.5)

§ 78 Generelt

Landbruksområder og mulighet for etablering av landbruksrelatert virksomhet skal ivaretas i alle LNF-områder.

§ 79 LNF

Det tillates utvidelse av eksisterende bolig opp til tilsammen 200 m² BYA, men maks 250 m² BRA. Garasje/uthus tillates utvidet opptil 50 m² BYA.

Ny bebyggelse tilknyttet drift av landbruksområde skal som hovedregel plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk.

I LNF-områder med kulturminneinteresser skal alle byggetiltak, lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes. Karakteristiske trekk i landskapet, som topografi, steingarder, trekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon og liknende ivaretas.

Arealer avsatt til LNF-spredd boligbebyggelse

Spredd bolig- og ervervsbebyggelse og tiltak som medfører nye boenheter, samt fradeling av tomt til slike formål, er ikke tillatt, med mindre bebyggelsen er tilknyttet stedbunden næring eller er en del av kvotene i sone 1,2,3 (se planbeskrivelse).

Følgende krav gjelder for fradeling og ny bebyggelse innenfor LNF – Spredd boligbebyggelse; sone 1, sone 2 og sone 3:

- Innenfor LNF – områdene med bestemmelser om spredd utbygging og på eksisterende tomter innenfor disse områdene kan det tillates frittliggende eneboliger med maksimal gesimshøyde inntil 6 m og mønehøyde maksimalt 9 m. Nye tomter skal ikke overstige 1,0 daa. Maksimal utnyttelse 30 % BYA.
- Bygningene skal plasseres og utformes i tråd med lokal byggeskikk, og innpasses i terrenget. Eksisterende vegetasjon og terreng skal ivaretas. Høydedrag skal holdes frie og uheldige silhuettvirkninger skal unngås.
- Boligtomten skal så langt det er mulig plasseres slik at naturlige vannkilder for beitedyr opprettholdes.
- Før fradeling eller utbygging kan skje må forholdet til arkeologiske kulturminner være avklart.
- Ubebygde fradelte boligtomter medregnes i kvoten og ny fradeling kan ikke godkjennes utover kvoten.
- Det kreves gjennomført registrering av naturmangfold/biologisk mangfold før fradeling eller byggetillatelse gis.

BRUK ELLER VERN AV SJØ ELLER VASSDRAG (PBL2008 § 11-7 NR.6)

§ 80 Generelt

Ved forvaltning av områdene må det legges hovedvekt på områdenes angitte verdi. Arbeider og tiltak for tilrettelegging av friluftsjnteresser kan tillates, forutsatt at disse ikke er i strid med det angitte formålet.

§ 81 Småbåthavn

Innenfor området kan det etableres båtspiralanlegg/flytebrygger for fritidsbåter. For fortøyningsplasser for småbåter i Straumen, Støle og Hagland kreves det utarbeidet bebyggelsesplan som detaljert avklarer bruksforholdene mellom fortøyningsplasser og naustområder innenfor.

§ 82 Naturområde vann

Ved forvaltning av områdene må det legges hovedvekt på områdenes angitte naturverdi. Det anbefales ikke skjellsanduttak i naturområdene.

HENSYNSSONER (PBL 2008 § 11-8)

§ 83 Hensyn landbruk (Områder med viktige landbruksinteresser)

Det må legges hovedvekt på områdenes viktige landbruksinteresser slik at drift- og miljømessige ulemper unngås og at ressursgrunnlaget og kulturlandskvaliteter ivaretas.

§ 84 Hensyn friluftsliv (Områder med viktige friluftsjnteresser)

I områdene skal arbeider og tiltak jfr. Pbl (20-1, 20-2, 20-3) ikke tillates. Tilrettelegging for friluftsliv kan tillates. Før eventuell tillatelse kan gis må det dokumenteres at arbeidet/ tiltaket ikke vil være i konflikt med områdets verdier.

§ 85 Bevaring naturmiljø (Områder med viktige naturinteresser)

Tiltak for å fremme naturmangfold og naturverdier tillates. Andre tiltak jfr. §§ 20-1, 20-2, 20-3 tillates ikke.

§ 86 Hensynssone for båndlegging etter lov om kulturminner

Rune-R:

Innenfor hensynssone for båndlegging etter Lov om kulturminner er det ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnet eller gjøre noen form for fysiske inngrep i området, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssonen er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven.

Haraldstøtten/Haraldshaugen:

Området er fredet i henhold til lov om kulturminner av 1978, jf. kulturminneloven § 4. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven.

§ 87 Bevaring vassdrag og naturmiljø Kvalavassdraget/ Ørpetveitvassdraget/ Sakkestadbekken

Innenfor hensynssonen skal naturverdier, landskap, kulturminner og friluftsjnteresser ivaretas. Bygge- og anleggstiltak, samt fradeling av tomt til slike formål, er ikke tillatt.

Vannressurslovens § 11 om bevaring av kantvegetasjon er gjeldende.

Kommunen kan tillate mindre anlegg for ferdsel og friluftsliv for allmennheten. Turveier tillates normalt ikke innenfor en avstand på 10 m fra vassdraget. Ved søknadspliktige tiltak innenfor hensynssonen skal konsekvenser for naturopplevelse, natur- og landskapsverdi og langs elveløpet dokumenteres.

§ 88 Nedslagsfelt drikkevann

Drikkevannet i Haugesund skal ha høy kvalitet. Ved utøvelse av kommunal myndighet og eierskap skal drikkevannsinteressen være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonen.

Ved vann i hensynssonen forbyes ny bebyggelse i en avstand på 100 m fra vannkanten, med unntak av bygninger og tekniske anlegg som er nødvendig for vannforsyningen. Nåværende bebyggelse innenfor 100-metersbeltet kan bli stående, men det er forbudt med tiltak/endringer som fører til mer bruk/opphold.

For alle tiltak i hensynssonen skal kommunen vurdere om tiltaket fører til økt ferdsel/aktivitet eller fare for forurensning av vannkildene.

Følgende aktiviteter tillates ikke:

- Tilrettelegging for organiserte friluftaktiviteter som bygging av veger, opparbeiding av badeplasser m.m.
- Arrangering av stevner av enhver art på eller ved vannkildene.
- Ridning på vannverkets drifts- og anleggsveier
- Parkering av campingvogn eller bobil, telting og leirslaging, uten ved særskilt tillatelse fra Haugesund kommune
- Bading (både mennesker og dyr), bruk av båt, padling og andre friluftaktiviteter i eller ved drikkevannskilden, med visse unntak for grunneiere som har spesielle rettigheter regulert gjennom klausuleringsbestemmelser og vannverksskjønn
- Motorisert ferdsel på islagte vann

For andre enn grunneiere er fiske i Stakkastadvatnet bare tillatt med håndredskap fra land og med særskilt tillatelse fra Haugesund Vannverk. Fiske i Krokavatnet er regulert med fiskekort.

I nedbørsfeltet er det forbudt å ta med levende organismer/planter som ved å etablere levedyktige bestander kan innvirke negativt på vannkvaliteten.

I nedbørsfeltet er det forbud mot all installasjon og bruk av oljetanker. Gamle oljetanker skal fjernes.

Haugesund kommune skal varsles om alt anleggsarbeid i hensynssonen. Det skal dokumenteres at det under arbeid blir tatt nødvendige forholdsregler for å sikre at arbeidet ikke medfører fare for forurensning av drikkevannet.

Alle spillvanns/gråvanns- og toalettløsninger er søknadspliktige og skal godkjennes etter lokal avløpsforskrift og gjeldende i klausuleringsbestemmelser. Alle bygninger med innlagt vann skal ha godkjent utslippstillatelse for gråvann.

For all bebyggelse i nedbørsfeltet er kun avløpsfrie toaletter tillatt. Kloakkavløp er ikke tillatt. Alle toaletter skal ha tette beholdere plassert på tett underlag. Innhold i beholdere skal føres ut av nedbørsfeltet og håndteres i samsvar med klausuleringsbestemmelsene. Annet spillvann (gråvann) kan ledes bort i grunnen via infiltrasjonsgrøft eller sandfiltergrøft. Infiltrasjonsgrøft/sandfiltergrøft skal være minst 80 m fra Stakkastadvatnet og andre vann i nedbørsfelt til drikkevann og minst 40 m fra bekketilløpene til disse. Det vises til utfyllende bestemmelser om avløp og toaletter i klausuleringsbestemmelsene for Stakkastadvatnet og avløpsforskriften. Det bør ikke tillates innlegging av vann i fritidsboliger som ligger innenfor sonen på 80 m fra Stakkastadvatnet og andre vann i nedbørsfelt til drikkevann og 40 m fra bekketilløpene til disse, der det er forbud mot filtergrøft.

Bruk av plantevernmidler i vegvedlikeholdet tillates ikke i hensynssonen. Bruk av salt i vintervedlikeholdet av veier bør unngås. Dersom vedlikeholdsansvarlig mener det er nødvendig å bruke noe salt for trafikksikkerheten skal rutiner for dette godkjennes av Haugesund kommune i forkant av hver vintersesong.

For gårdsdrift vises det til gjeldende klausuleringsbestemmelser som har detaljerte bestemmelser vedrørende drift av landbrukseiendommer. Saker i nedbørsfelt til drikkevann skal behandles etter gjeldende klausuleringsbestemmelser og Forskrift om vannforsyning og drikkevann (Drikkevannsforskriften) FOR-2001-12-04-1372. Saker sendes Teknisk driftsenhet.

§ 89 Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven

Innenfor områder båndlagt i påvente av mulig fremtidig omlegging av E134 og regulering av hovednett på sykkel skal det ikke tillates tiltak som kan komme i konflikt med omlegging av E134, jfr. Pbl § 11 – 8d.

I planforslag og søknader som ligger innenfor bygge- og deleforbud på ny E134, skal tiltakene vurderes i forhold til bestemmelsesområdet.

§ 90 Sikringssone langs bane

Mindre bygge- og anleggstiltak på bakke nivå kan finne sted såfremt det ikke hindrer gjennomføring av jernbanetrasè under bakken.



HAUGESUND KOMMUNE

Besøksadresse: Kirkegata 85, 5528 Haugesund

Postadresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund

Telefon: 52 74 30 00 Faks: 52 74 32 52

Internett: www.haugesund.kommune.no

E-post: postmottak@haugesund.kommune.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Ålfjordgata 2
5522 HAUGESUNDMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Alexander Kvalevaag SkreeTelefon: 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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre