



aktiv.

Arkavegen 6, 5519 HAUGESUND

**Eksklusiv, arkitekttegnet enebolig i
Ramsdalen | Unike materialvalg
og skreddersydde detaljer | 4
Soverom**



Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler

Lars Erik Sjørgård

Mobil 401 00 736

E-post lars.erik.sjorgard@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Haraldsgata 117, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 800 000,-
Omkostn.: Kr 221 350,-
Total ink omk.: Kr 9 021 350,-
Selger: Sonia Huanca Vold
Arild Kvangarsnes

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1956
BRA-i/BRA Total 316/341 kvm
Tomtstr.: 952.2 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 28, bnr. 318
Oppdragsnr.: 1509250336

Velkommen inn!

Velkommen til Arkavegen 6 - presentert av eiendomsmegler Lars Erik Sjørgård v/ Aktiv Eiendomsmegling!

Dette arkitekttegnede murhuset fremstår som en sjelden kombinasjon av historisk sjel og moderne luksus. Hver flate og hvert rom er oppgradert med eksklusive materialer og spesiallagde løsninger. Det elegante kjøkkenet og den romslige stuen – med majestetiske vindusflater – skaper boligens naturlige samlingspunkt. Med tre lekre bad, fire innbydende soverom, vaskerom og rikelig med integrert oppbevaring, får du et hjem som ikke bare er vakkert, men også svært funksjonelt.

Beliggenheten i populære Ramsdalen gir nærhet til flotte turmuligheter, skoler, barnehager, butikker, idrettsanlegg og gode kollektivtilbud. Haugesund sentrum nås på få minutter.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	42
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	71
Nabolagsprofil	105
Budskjema	113

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 316 m²

BRA - e: 25 m²

BRA totalt: 341 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 76 m² Tre uinnredede kjellerrom og bod.

1. etasje

BRA-i: 98 m² Stue, kjøkken, entrè, uinnredet bad og garderobe.

2. etasje

BRA-i: 107 m² Tre soverom , tv-stue/soverom, to bad, gang og vaskerom.

3. etasje

BRA-i: 35 m² Tre uinnredede rom (tiltenkt loftstue, soverom og WC).

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 25 m² Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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.

Boligen er komplisert og nøyaktig måle med tradisjonelt utstyr. Dette gjelder også på grunn av skråhimling på loft. Arkitekt tegninger er derfor delvis lagt til grunn for arealutmåling av denne boligen. Avvik kan derfor forekomme om det utføres 3D måling i boligen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

952.2 m²

Tomtebeskrivelse

Flott opparbeidet tomt med hage, diverse beplantning, natursteinsmur og gruslagt gårdsrom.

Arealet er hentet fra eiendomskart levert av Haugesund kommune.

Beliggenhet

Boligen i Arkavegen 6 ligger flott til i det populære og familievennlige området Ramsdalen i Haugesund. Her bor man rolig og trygt, med kort vei til både barnehager og skoler, noe som gjør området særlig attraktivt for barnefamilier. Daglige ærender er enkle å håndtere med dagligvarebutikker i umiddelbar nærhet.

For den som liker friluftsliv ligger Djupadalen og flere flotte turområder bare en kort spasertur unna, med gode muligheter for gåturer, løping og rekreasjon i naturskjønne omgivelser. Idrettstilbudene er også svært gode, med kort vei til idrettsanleggene ved Gymnasbanene, ishallen, svømmehall og øvrige fasiliteter i Haugesund Idrettspark.

Boligen ligger i tillegg praktisk til med kort vei til Haugesund sentrum, som byr på et rikt tilbud av handel, kultur og servicetilbud. God offentlig kommunikasjon med bussforbindelser i nærheten gjør området lett tilgjengelig for både unge og voksne. Området er i tillegg kjent for trafikk sikre gang- og sykkelveier, som gjør det trygt og enkelt å komme seg rundt.

Alt i alt byr Arkavegen 6 på en kombinasjon av nærhet til natur, idrett, handel og sentrum, i et svært trivelig og populært boligområde.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et område hovedsakelig bestående av boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Tm Taksering AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fra tilstandsrapport:

Eneboligen er opprinnelig fra 1956 og er oppført på en grunnmur av betong med betonggulv. Byggegrunnen er ukjent, da det ikke er foretatt grunnundersøkelser.

Dreneringen består av asfaltsmurning, også kjent som emulsjon, på murens utvendige overflater, supplert med drenerende masser.

Ytterveggene er en kombinasjon av treverk og mur, kledd utvendig med pussede aquapaneler.

Takkonstruksjonen er et saltak i tre, tekket med betongtakstein.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Vindskier fremstår i god stand.

Etasjeskillerne er bygget som en trekonstruksjon.

Ytterdørene er av god kvalitet.

Det er ikke oppført noen terrasse, men det er planlagt en mot vest.

Eiendommen inkluderer også en garasje oppført på en ringmur/grunnmur av betong, som er forblendet med skifer. Garasjen har en takkonstruksjon i tre.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2018.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Helgeland og BT Rør

Beskrivelse: Membran og rørleggingsarbeid

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

Ja

Beskrivelse: Helt ny membran/nytt bad

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Ja

Beskrivelse: 2019/2020

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: BT Rør

Beskrivelse: Alt nytt

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Tøgersen Elektro

Beskrivelse: Komplette nytt elektrisk anlegg, varmekabler på alle gulv

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: WDA Byggservice og Helgeland

Beskrivelse: Tak og fasade

Kommentar fra selger: Huset er totalrenovert i 2020 og alt er som helt nytt.

Innhold

Boligen er oppført over fire etasjer og inneholder:

1.etasje/hovedetasje:

Stue, kjøkken, entrè, uinnredet bad og garderobe.

2.etasje:

Tre soverom , tv-stue/soverom, to bad, gang og vaskerom.

Loftsetasje:

Tre uinnredede rom (tiltenkt loftstue, soverom og WC).

Kjelleretasje:

Tre uinnredede kjellerrom og bod.

Standard

Velkommen til Arkavegen 6 - presentert av eiendomsmegler Lars Erik Sørgård v/ Aktiv Eiendomsmegling!

Du møtes av en flott eiendom omkranset av natursteinsmur, med arkitektonisk fremtoning og høytliggende plassering. Huset er godt tilpasset terrenget, og utsikten er ivaretatt gjennom store vindusflater som også sørger for fantastiske lysforhold. Boligen ble i 2020 betydelig oppgradert gjennom en omfattende og påkostet modernisering, både innvendig og utvendig, og fremstår i dag med gjennomgående høy standard og moderne innredning. Gode parkeringsmuligheter i innkjørsel. Eiendommen har også en enkel garasje.

Velkommen inn!

1.etasje/hovedetasje:

Entréen ønsker deg velkommen med lekre gulvfliser og lyse, delikate farger som

skaper en innbydende og moderne atmosfære. Den romslige skyvedørsgarderoben med bambus- og eikedører, spesialdesignet og produsert for dette huset av Oak & Kitchen, gir både praktisk oppbevaring og et stilrent uttrykk. Et gjennomført og funksjonelt førsteinntrykk av boligen. I gangen ligger en åpen garderobe innredet med smarte løsninger som gir både oversikt og funksjonell oppbevaring, perfekt til klær, sko og tilbehør. Boligen er i hovedsak innredet med fiskebeinsparkett av eik på gulv/ spesiallagde fliser og malte flater på vegger og himling.

Stuen fremstår som særdeles delikat med eksklusiv fiskebeinsparkett av eik og lyse, gjennomførte overflater som understreker boligens rene karakter. Rommet er delt i to soner via et elegant platå, noe som skaper en naturlig avgrensning mellom oppholds- og sosialdelene. Den ene sonen imponerer med store, heldekkende vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og gir en flott følelse av å være i kontakt med omgivelsene. Innebygde spotter i tak gir et behagelig lys og sømløst uttrykk. En stilfull og funksjonell stue som innbyr til både hverdagsliv og sosiale sammenkomster.

Kjøkkenet er rålekkert og gjennomført med eksklusive materialvalg som umiddelbart setter preg på rommet. De imponerende vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en luftig og inspirerende atmosfære. Innredningen består av spesialdesignede bambusfronter fra anerkjente Ask og Eng AS, en rålekker stekeovn fra Lofra og integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin og kjølfrys av høy kvalitet. Unike fliser på gulvet gir rommet et særegent uttrykk og understreker kvaliteten i materialvalgene. Spotter i himlingen og en funksjonell kjøkkenøy gir både ekstra arbeidsflate og en naturlig sosial sone. Benkeplate i Corian tilfører et elegant touch av luksus (hvitevarene på kjøkkenet følger med i handelen). Fra kjøkkenet er det direkte utgang til uteområdet gjennom elegante dører som binder inne- og utesonene sømløst sammen.

Uinnredet baderom.

2.etasje:

Boligen har tre soverom av god størrelse, alle innredet i gjennomførte og harmoniske stiler. Hvert rom er utstyrt med store garderobeskap innfelt i vegg, som både gir rikelig oppbevaringsplass og et stilrent uttrykk. Hovedsoverommet har direkte inngang til bad, noe som gir en ekstra eksklusiv og praktisk løsning. Soverom 2 har en smart plassbygd køyeseng – perfekt for barn eller gjester. Rommene fremstår moderne, funksjonelle og godt tilpasset ulike behov. Soverom 3 er stort og romslig med god plass til møblering av dobbeltseng.

Soverom/TV-stue av god størrelse. Med sin generøse takhøyde og et stort vindusparti som strekker seg over nærmest hele endeveggen, byr rommet på en lys og luftig atmosfære. Den fleksible løsningen gjør det mulig å bruke rommet som TV-stue, gjesterom eller kontor, og rommet fremstår lyst, moderne og innbydende.

Badet som ligger i tilknytning til hovedsoverommet er utført med lekre terrazzofliser, vegghengt toalett, fliser i dusjsone, malte flater ellers, og spotter i tak. Badet har mindre gjenstående arbeid som blir opp til ny eier å ferdigstille.

Bad nr. 2 er lekkert innredet med fliser på gulvet og fliser i dusjsonen, kombinert med eksklusive detaljer som løfter helhetsinntrykket. Innredningen i eik og bambus med frittstående dobbel servant gir både funksjonalitet og stil. Innebygd skap med bambus- og eikedører, spesialdesignet og produsert for dette huset av Oak & Kitchen, gir praktisk oppbevaring samtidig som det understreker badets gjennomførte design.

Lys og luftig gang som binder rommene naturlig sammen.

Vaskerommet holder en gjennomført standard med flislagt gulv med varmekabler og slette, elegante flater. Løsningen er både praktisk og stilfull, med et ryddig og moderne uttrykk som gjør rommet lekkert og svært brukervennlig.

Loftsetasje:

Tre uinnredede rom (tiltenkt loftstue, soverom og WC).

Kjelleretasje:

Tre uinnredede kjellerrom og bod.

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

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er ikke kjent om undertak er skiftet i sin helhet. Det må derfor påregnes ytterligere undersøkelser.

- Utvendig - Nedløp og beslag

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.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er avvik: Takkonstruksjoner er lukket i sin helhet og kan ikke vurderes på befaringdagen. Det må derfor påregnes ytterligere undersøkelser.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er avvik: Terrasse er ikke bygget. Det må derfor påregnes kost for oppføring av denne.

- Utvendig - Andre utvendige forhold

Avvik: Det er avvik: Det er gjenstående utvendige arbeider på tomten. Det må derfor påregnes kost for slutføring.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig - Radon

Avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonforebyggende tiltak ble først påkrevd i 2011/12.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad(gang) > Overflater Gulv

Avvik: Det er avvik: Det er ikke terskel ved dør.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad(gang) > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen. Det er ikke utført hulltaking da eier ikke hadde ønsker om dette.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad(sov) > Overflater Gulv

Avvik: Det er avvik: Det er ikke terskel i dør på gulv.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad(sov) > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er avvik: Det er gjenstående arbeider ved dusj/garnityr. Vask like utenfor døren er ikke montert.

- Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Avvik: Det er avvik: Det er ikke terskel på gulv ved dør.

- Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er avvik: Det er gjenstående arbeider på innredning/fastmontert utstyr.

- Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen. Det er ikke utført hulltaking da eier ikke hadde ønsker om dette.

- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke komfyrvakt og lekkasjesikring på kjøkken.

- Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Avvik: Det er avvik: Det er gjenstående arbeider på toalettrommet.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Avvik: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Det er ikke sluk i rommet hvor rør i rør er installert.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Avvik: Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke sluk i rommet hvor bereder er installert.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

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. Det er ikke etablert drenering i moderne forstand på denne boligen, med unntak av drenerende masser.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Det er eldre avløpsrør i grunn under boligen. Det er opplyst at det er lagt nyere avløpsrør mot byggets grunnmur. Dette er ikke ytterligere kontrollert. Og det er ikke kjent nøyaktig hvor langt mot grunnmur avløpsrøret er lagt.

Forhold som har fått TG3:

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler del av rekkverk på loftet. Det er ikke håndløper i trapper. Åpninger overskrider dagens krav som er ti cm. Det er også gjenstående arbeider med trappeløp for at de skal oppnå samme kvaliteter som resten av boligen.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig - Overflater - Loft

Avvik: Loftet er ikke ferdigstilt. Det må derfor påregnes kost for ferdigstillelse av dette området. For øvrig ingen umiddelbar konsekvens.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: Det kan påregnes kost for ferdigstilling av rommet. Innhent pristilbud.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: Det kan påregnes kost for ferdigstilling av rommet. Innhent pristilbud.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det kan påregnes kost for ferdigstilling av rommet. Innhent pristilbud.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det kan påregnes kost for ferdigstilling av rommet. Innhent pristilbud.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

Avvik: Det kan påregnes kost for ferdigstilling av rommet. Innhent pristilbud.

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.

Av hvitevarer er det frittstående komfyr og integrert kjølfrys og oppvaskmaskin, dette følger med i handelen.

Parkering

Parkering i eget gårdsrom og garasje.

Radonmåling

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

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA

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

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

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

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

Energi

Oppvarming

Varmekabler i gulv på badene og på vaskerom. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 8 800 000

Kommunale avgifter

Kr 22 345

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Herav:

Avløp: Kr. 6 105,-

Eiendomsskatt: Kr. 6 484,-

Feiing: Kr. 1 033,-

Vann: Kr. 5 056,-

Renovasjon (HIM): Kr: 3 667,-

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

Formuesverdi primær

Kr 810 655

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 242 619

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 28, bruksnummer 318 i Haugesund kommune.

Offentligrettslig pålegg

Megler er ikke kjent med at det foreligger offentligrettslige pålegg på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1106/28/318:

14.08.1962 - Dokumentnr: 902246 - Elektriske kraftlinjer

H.E.V.'s kraftledninger.

Gjelder denne registerenheten med flere.

MEGLERS KOMMENTAR:

Megler har prøvd å innhente ovennevnte servitutt, men den er ikke å fremskaffe.

05.07.2018 - Dokumentnr: 989041 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner

Rettighetshaver: Knr:1106 Gnr:28 Bnr:1205

MEGLERS KOMMENTAR:

Parsell 1 har rettigheter til vann, spillvann og kloakk grøft ligger over eiendommen.

Grøften går i veien fra påkobling/punkt i kum i vei vest for eiendommen og opp mot parsell 1 i øst. Se vedlagte kart og forklaring i salgsoppgaven.

05.07.2018 - Dokumentnr: 989041 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:1106 Gnr:28 Bnr:1205

MEGLERS KOMMENTAR: se kommentar over.

05.11.1955 - Dokumentnr: 303498 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1106 Gnr:28 Bnr:181

02.07.1996 - Dokumentnr: 2977 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.2018 - Dokumentnr: 989022 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1106 Gnr:28 Bnr:1205

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av opprinnelig bolig datert 08.01.1974.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg datert 10.06.2022

Det foreligger ferdigattest for nybygg-garasje datert 23.11.1961

På byggetegning av fasade er det tegnet opp terrasse på fremsiden av huset. Denne terrassen er ikke bygget enda, men det er klargjort til å sette i gang med byggearbeidet.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.06.2022.

Vei, vann og avløp

Boligen har adkomst via offentlig veg og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

8 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

220 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

221 350 (Omkostninger totalt)

237 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

240 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

9 021 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

9 037 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

9 040 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 221 350

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% inklusiv mva. av oppnådd totalpris, inkludert eventuell fellesgjeld for gjennomføring av salgsoppdraget. Beregnet provisjon er på Kr. 80 000-89 000,- (basert på prisantydning: Kr. 8 000 000 - 8 900 000,-).

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Kr. 3 500,- Digital annonsering

Kr. 6 000,- Fotograf

Kr. 4 000,- Kommunale opplysninger

kr. 17 900,- Markedspakke

Kr. 6 900,- Oppgjørshonorar

Kr. 2 000,- Søk eiendomsregister og elektronisk signering

Kr. 15 400,- Tilretteleggingsgebyr

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

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

Kr. 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 139 535 -148 535 ,-

Alle beløp er inkl. mva. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 75 000,-. 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

Lars Erik Sjørgård

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler

lars.erik.sjorgard@aktiv.no

Tlf: 401 00 736

Ansvarlig megler bistås av

Lars Erik Sjørgård

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler

lars.erik.sjorgard@aktiv.no

Tlf: 401 00 736

Oppdragstaker

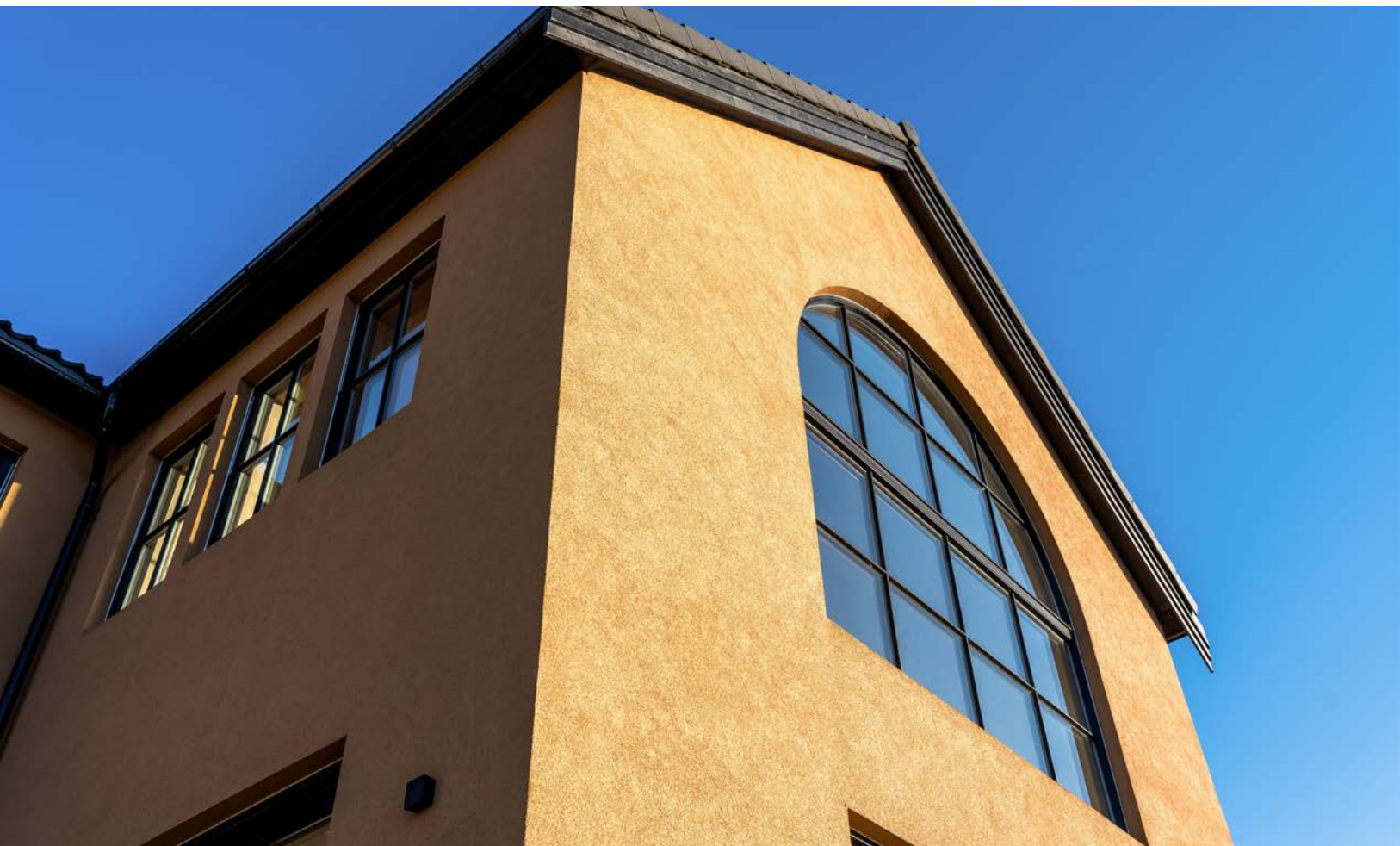
Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402

Haraldsgata 117, 5527 Haugesund

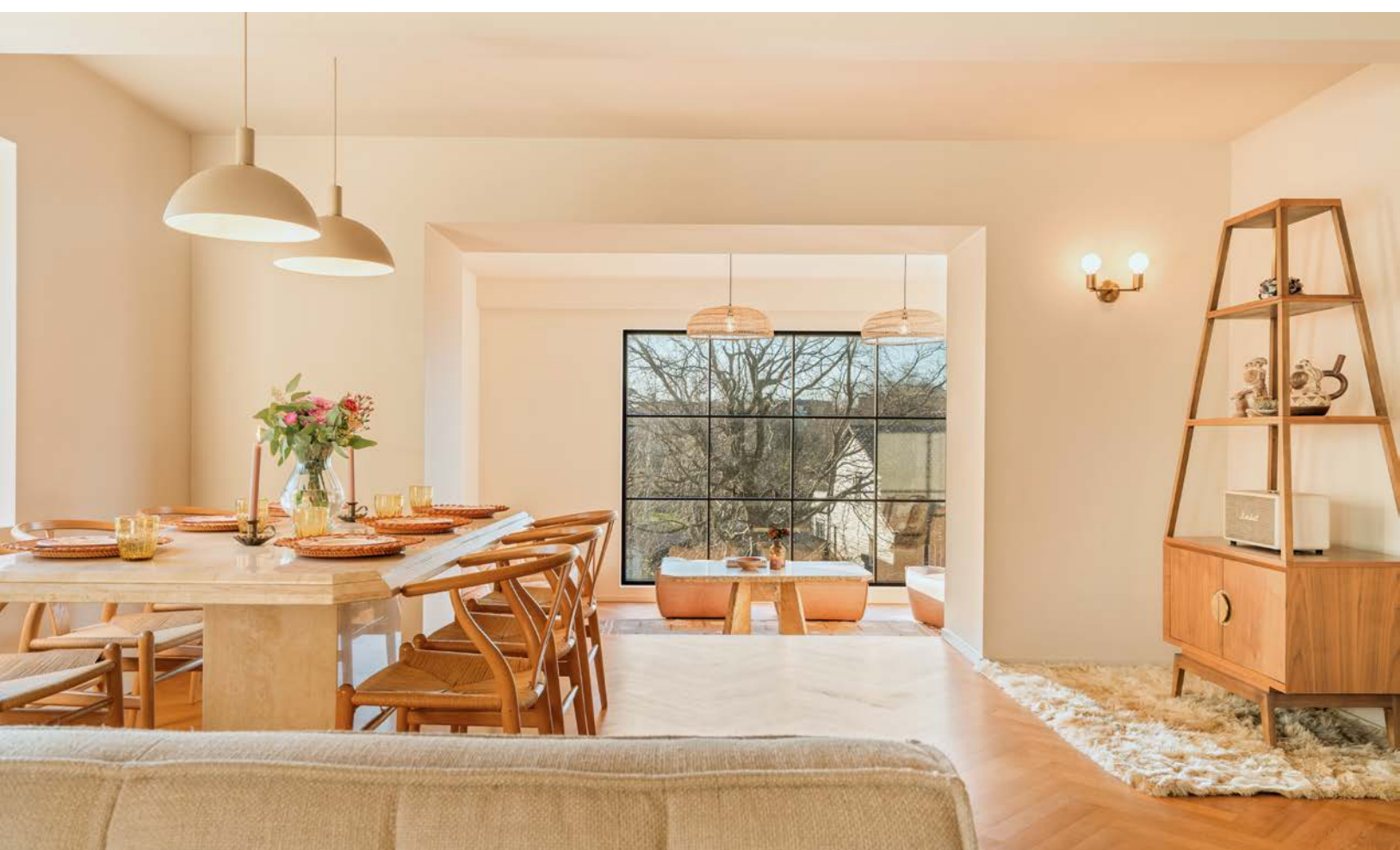
Salgsoppgavedato

15.01.2026

Bilder

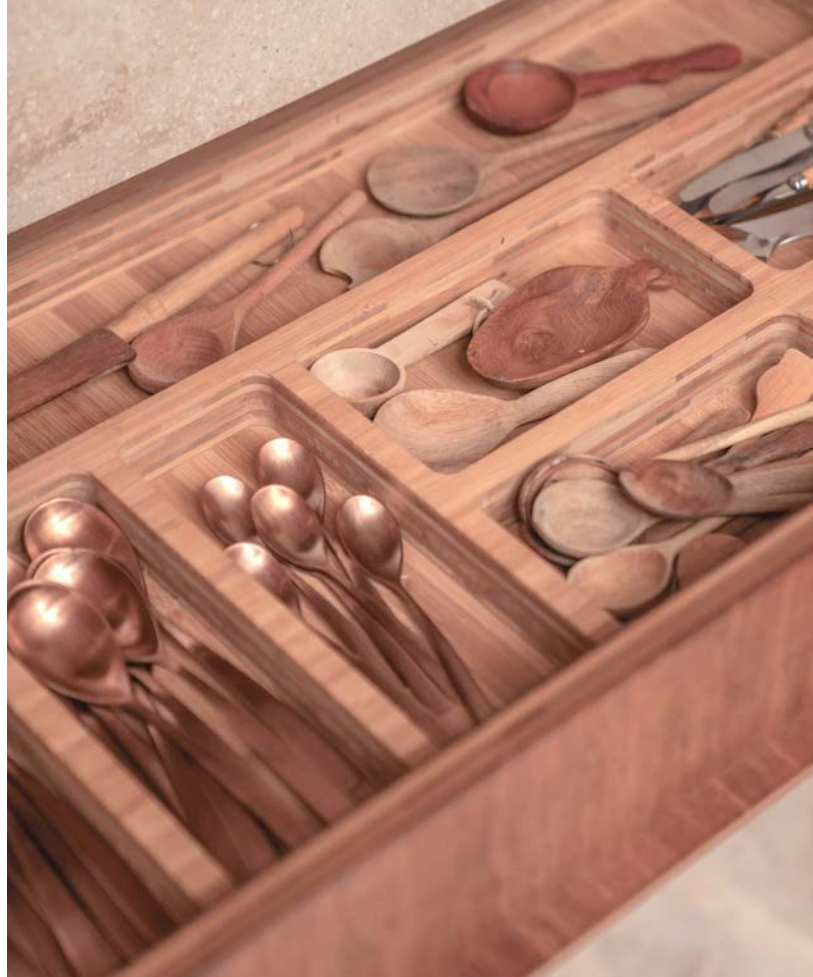


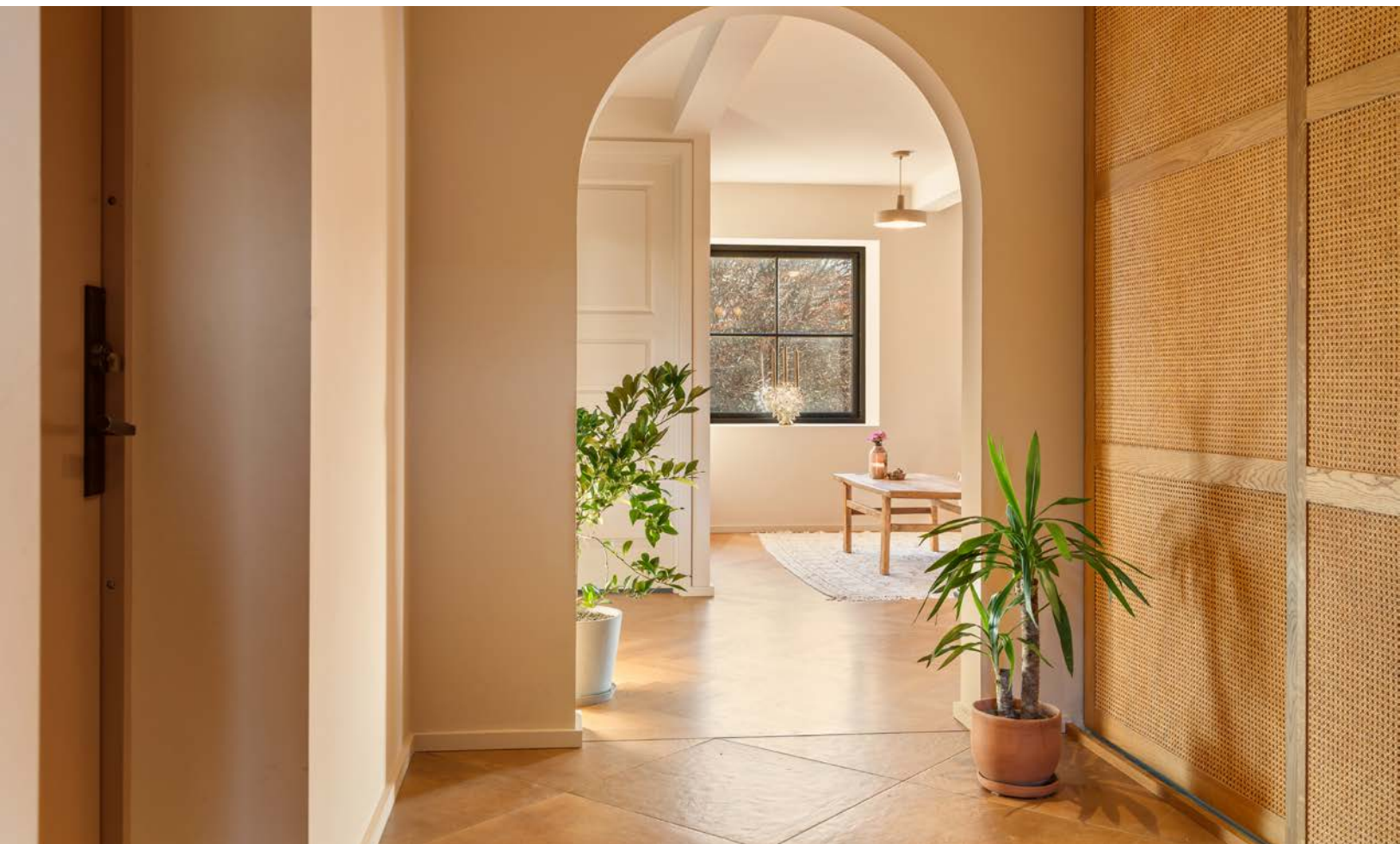


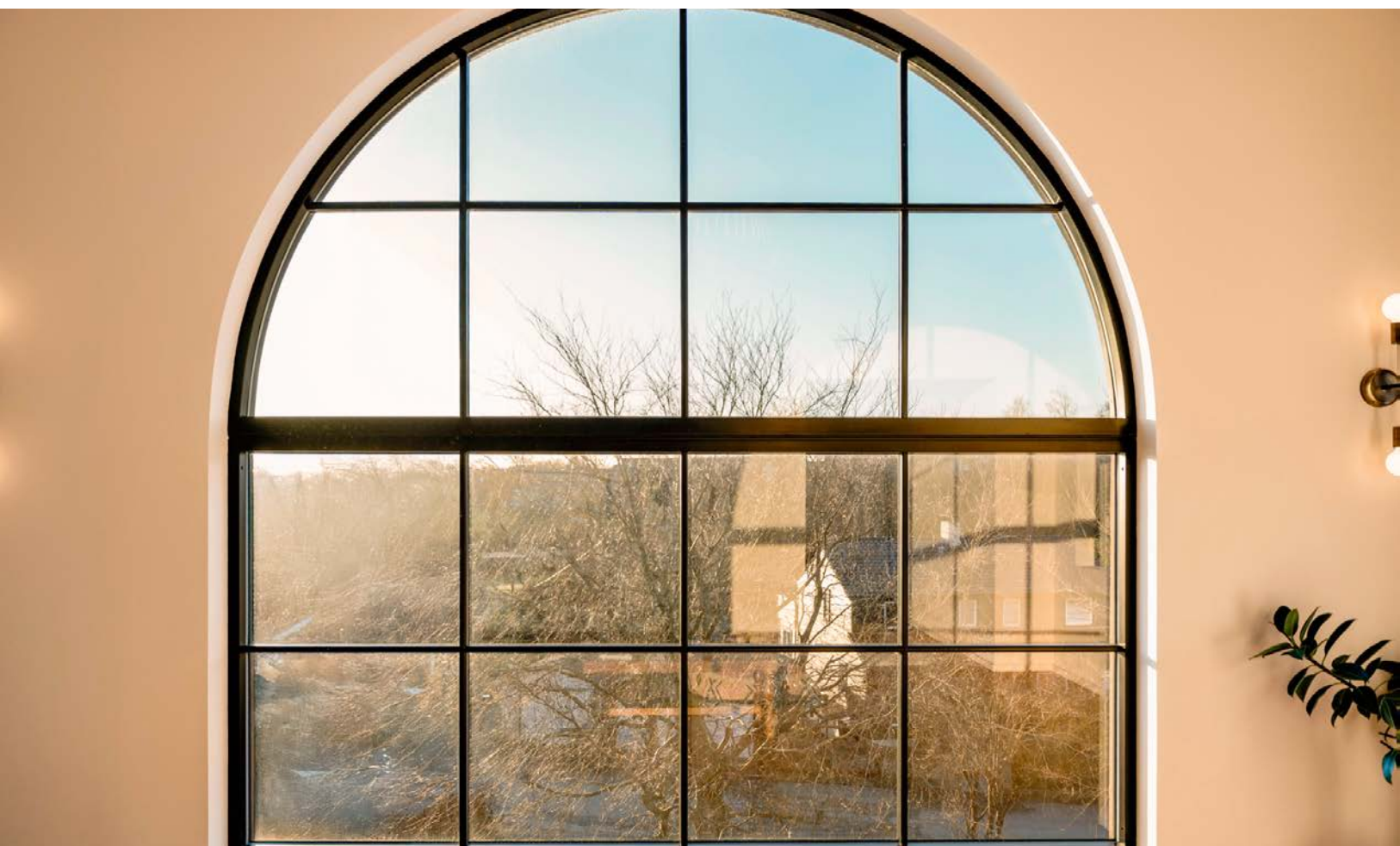




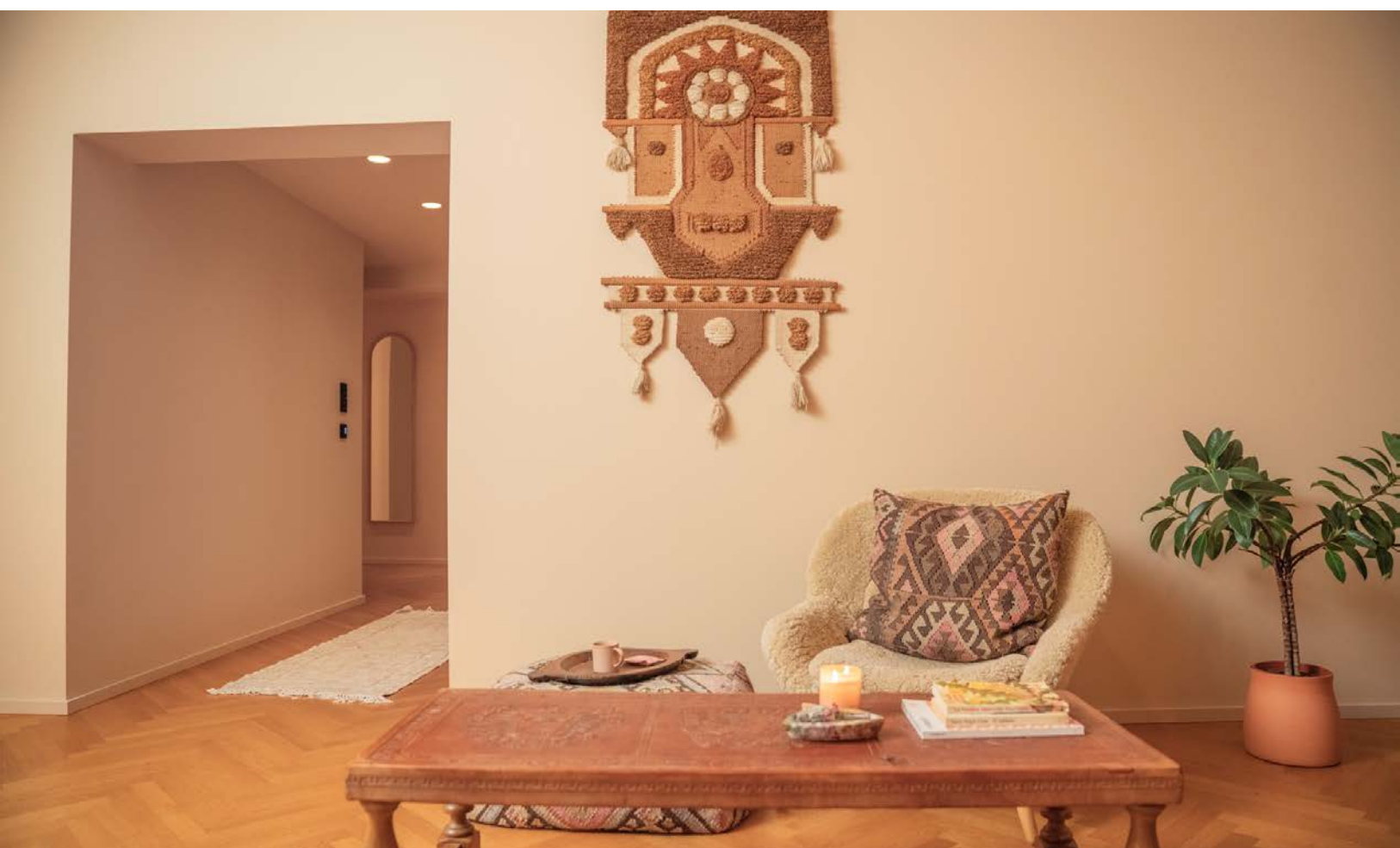




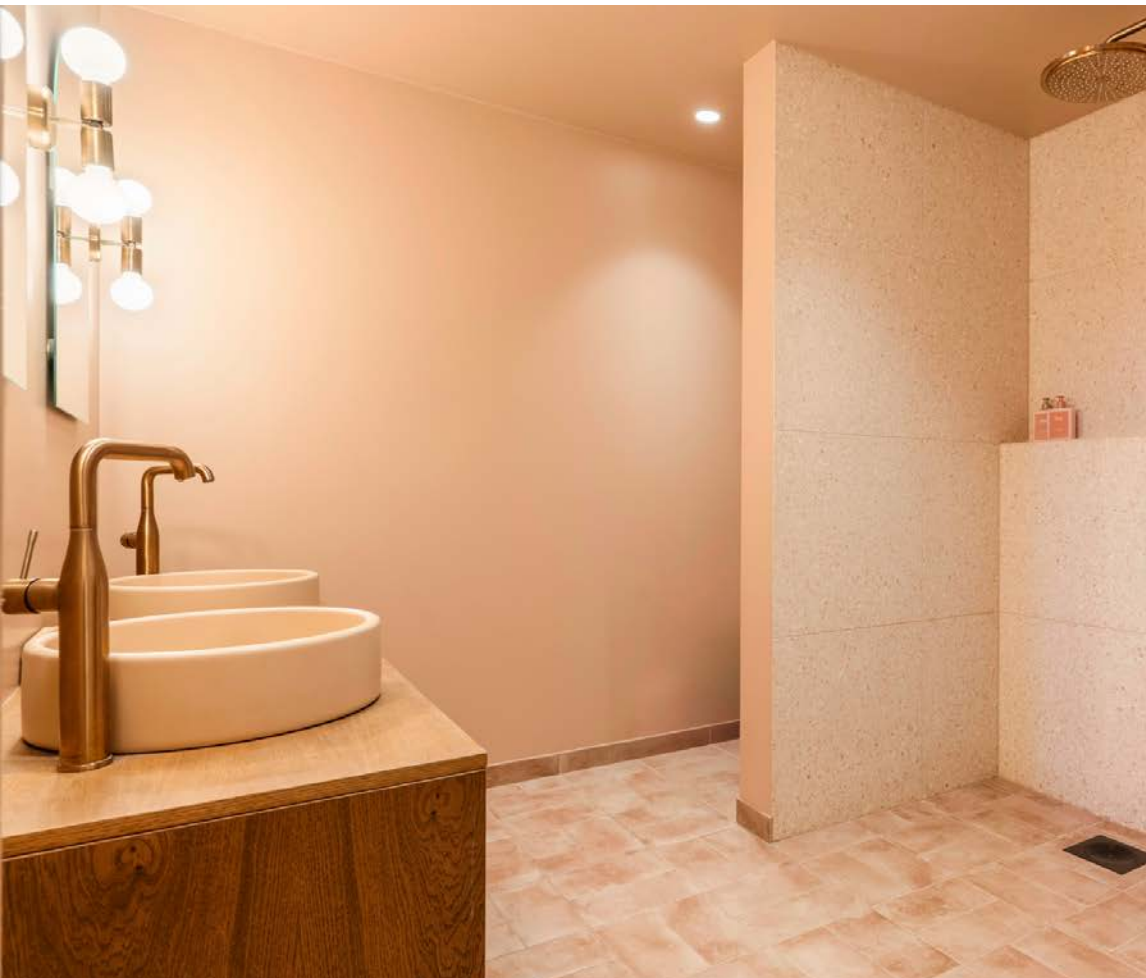
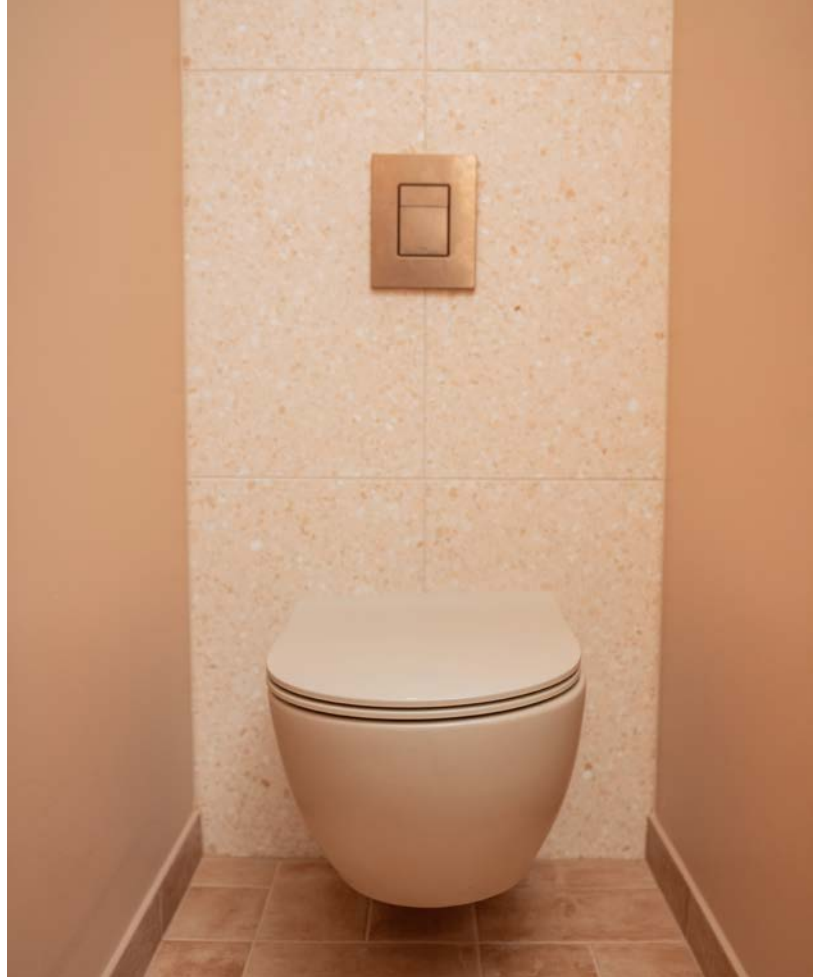
























Plantegning



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



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

Plantegning

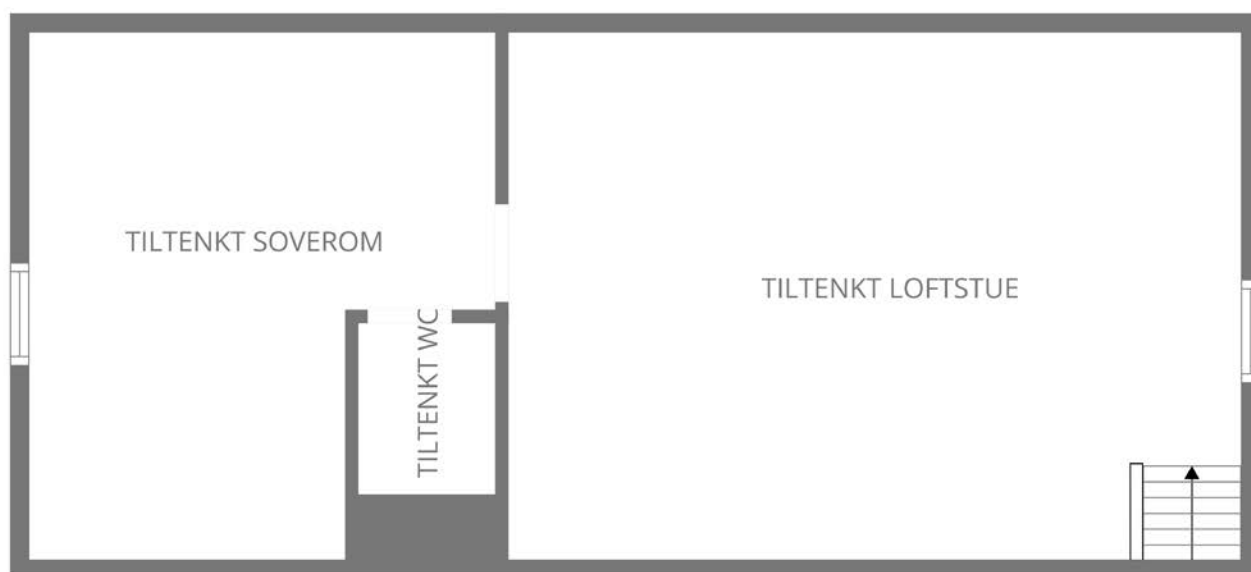


Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.



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

Plantegning

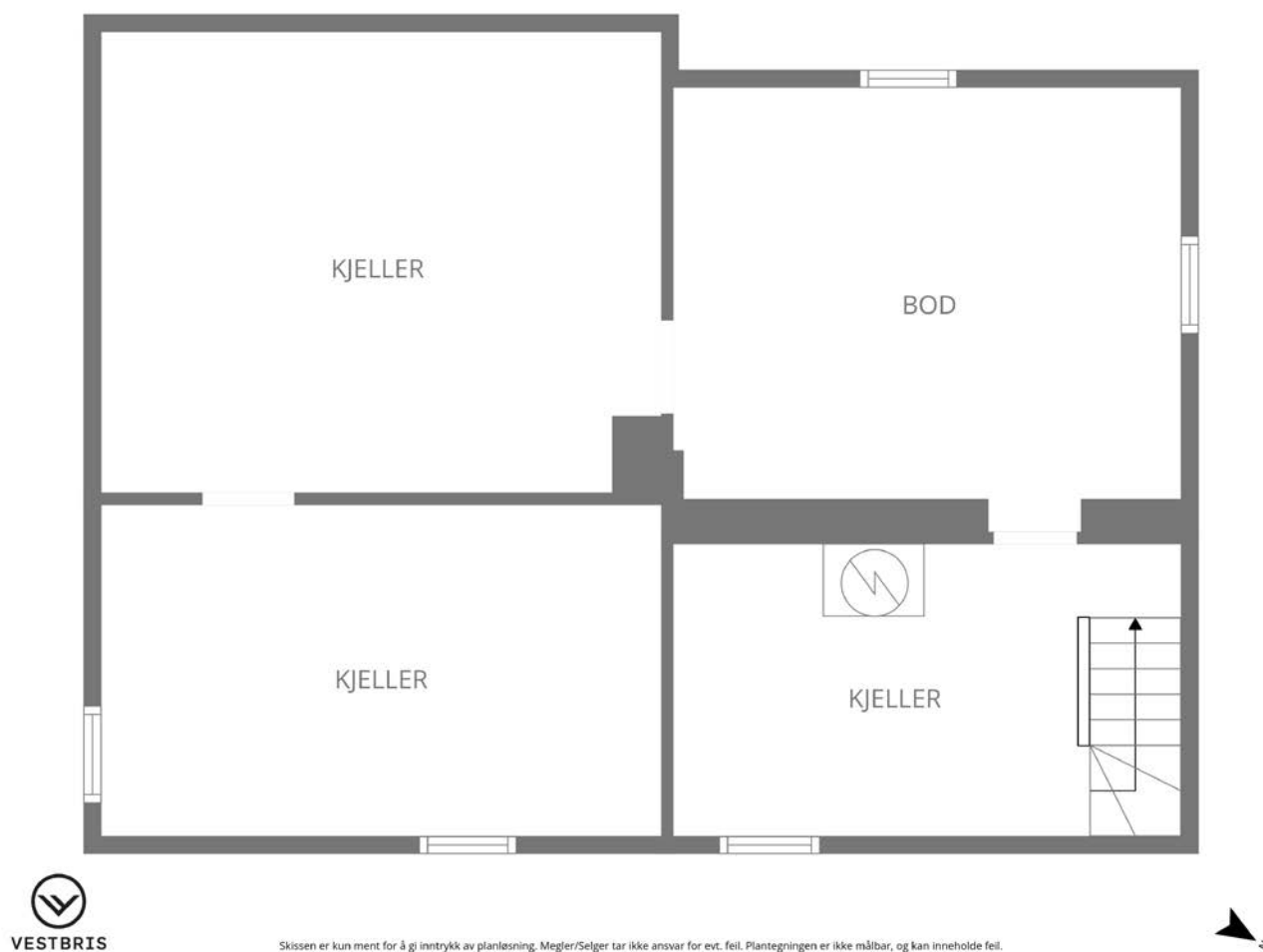


Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.



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

Plantegning



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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Arkavegen 6, 5519 HAUGESUND

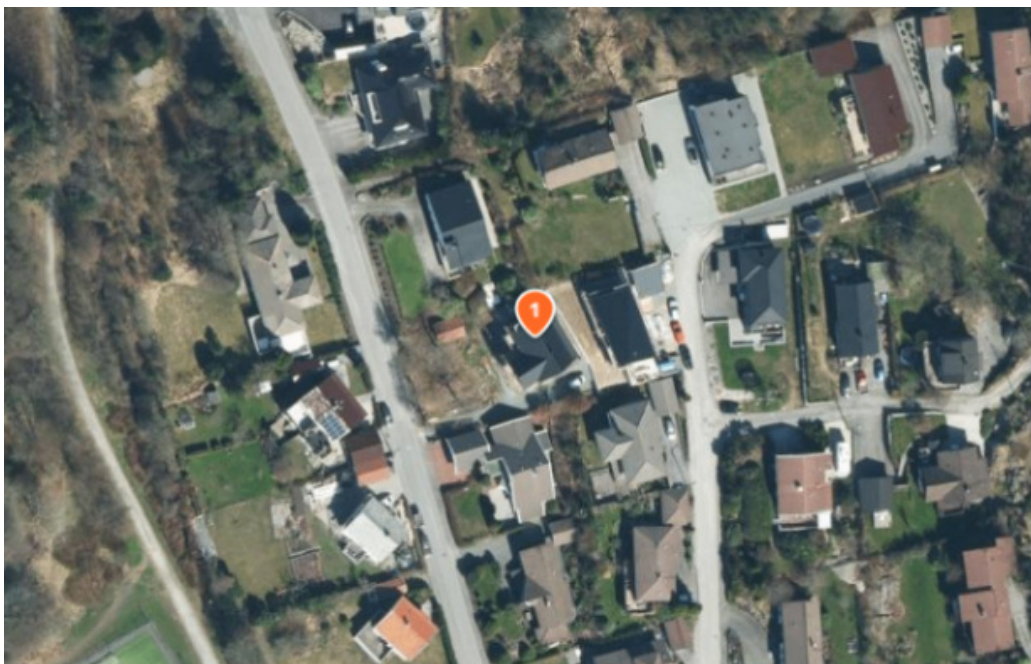


HAUGESUND kommune



gnr. 28, bnr. 318

Sum areal alle bygg: BRA: 341 m² BRA-i: 316 m²



Befaringsdato: 18.11.2025

Rapportdato: 27.11.2025

Oppdragsnr.: 20474-3125

Referansenummer: LF9720

Autorisert foretak: TM Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Erik Tørring



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TM Taksering AS

TM Taksering AS er et takseringsforetak med base i sentrum av Haugesund.

TM Taksering AS er etablert i 2017 og er tilsluttet Norsk Takst.

Undertegnede er for tiden eneste ansatt takstmann og er også eier og driver.

Jeg har hatt godkjenninger for tilstandsrapportering/boligsalgsrapportering siden 2003, da jeg var tilsluttet NTRF(Norges tilstandsrapport forbund).

Jeg har også godkjenninger innen skade/skjønn og næringseiendom. Vi besitter også våtromssertifikat utstedt av Fagrådet for våtrom. Gjennom bred erfaring og også systematisk videreutdanning for å øke kompetansen kan kunder og oppdragsgivere være trygg på at det blir levert et kvalitetsprodukt innenfor gitte frister.



Rapportansvarlig

Tom Erik Tørring

tomerik@tmtaksering.no

476 75 131



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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

Enebolig opprinnelig fra 1956 som er totalrenovert i 2019-DD
Oppført på grunnmur i betong, betonggulv.
Yttervegger i treverk/mur som er utvendig kledd med
aquapaneler som er pusset.
Etasjeskiller i trekonstruksjon.
Takkonstruksjon i tre som er teknet med betongtakstein.

Tilstanden på boligen fremstår som meget god. Det må allikevel
påregnes normalt vedlikehold. Og det er også gjenstående
arbeider i boligen. Det må derfor påregnes ferdigstillelse av
enkelte rom.

Tilstandsgrader gitt i denne rapport baserer seg i hovedsak på
slitasje av bygningsdeler men også mangler/avvik/feil/skader
som vil utløse noen mindre tiltak i forhold til registrerte avvik.

Se ellers kommentarer og begrunnelser fra takstmann under
enkeltpunkter senere i rapport.

Denne rapporten MÅ leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er
observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er
ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller
observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under
befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en
besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne
risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under
tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Taket er teknet med betongtakstein.
Det er ingen synlige løse eller manglende takstein på taket.
Normal levetid for betongtakstein er ifølge sintef byggforsk 30 - 50
år.

Takrenner, nedløp og beslag i metall. Fall på renner er ikke
kontrollert.

Det var fint vær på befaringsdagen og det var ikke synlige lekkasjer
på renner. Takrenner må kontrolleres for lekkasjer når det er
regnvær.

Vindskier fremstår som i god stand. Det kan for øvrig påregnes
hyppigere vedlikeholdsintervaller på slike bygningsdeler da de er
spesielt utsatt.

Det er normalt og skifte takrenner i forhold til omlegging av tak.
Bygget er kledd med aquapaneler som er pusset utvendig.

Saltak i trekonstruksjon.

Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere
undersøkelser da konstruksjonen er fullt lukket. Konstruksjonen har
naturlig avtrekk og er ventilert iht gjeldende regler for
oppføringstidspunktet.

Ytterdører i god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer
som tiltenkt.

Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

Det er ikke oppført terrasse, men denne er tiltenkt oppført mot vest.

Det er gjenstående arbeider utvendig, som asfaltering ol. Det må
påregnes kost for slutføring.

Det må innhetes pristilbud fra entreprenør på arbeider.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er fliser og i hovedsak heltre fiskebensparkett i eik i på gulv i
denne boligen. Fremstår eksklusivt og flott utført.

Malte vegger og tak.

Isolert etasjeskiller fra byggeåret. Konstruksjonen er lukket og er
derfor ikke vurdert i sin helhet.

Noe skjevhet er generelt tillatt på etasjeskillere. Nedbøying kommer
normalt etter noen år. Det er noe stedvis knirk på loft som er
normalt i en trekonstruksjon.

Det er klargjort for installasjon av ildsted med røk rør i metall ved at
det er installert gjennomføring i tak for dette.

Det er åpne betongflater i kjeller.

Innvendig trapp i tre fra byggeåret.

Innvendige dører i god utførelse. Enkelte dører er funksjons testet
og de fungerer som tiltenkt.

Enkelte bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som utsettes for
daglig slitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad(gang)

Det kan fremlegges nødvendig dokumentasjon på utførelse av
våtrommet.

Det foreligger også ferdigattest på bygget datert 2022.

Det er fliser og malte bygningsplater på vegger. Malte plater i
himlinger.

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er
22mm fall til sluk på dette gulvet. Det er ikke terskel på gulv.

Det kan fremlegges dokumentasjon på utførelse. Det foreligger også
ferdigattest på bygget.

Utstyret som er installert i dette rommet er i meget god kvalitet, og
det er i god stand.

Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig
bruk.

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.

Det er også spalte under dør for tilluft.

Det er ikke utført hulltaking da eier ikke hadde ønsket om dette.

Bad(sover)

Det kan fremlegges nødvendig dokumentasjon på utførelse av
våtrommet.

Det foreligger også ferdigattest på bygget datert 2022.

Det er fliser og malte overflater på vegger og i himling.

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er
19mm fall til sluk på dette gulvet.

Det kan fremlegges dokumentasjon på utførelse. Det foreligger også
ferdigattest på bygget.

Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet,
og det er i god stand.

Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig
bruk.

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.

Det er ikke utført hulltaking da rommet ikke har vært i bruk som et
våtrom hvor det har vært dusjet.

Vaskerom

Det kan fremlegges nødvendig dokumentasjon på utførelse av
våtrommet.

Det foreligger også ferdigattest på bygget datert 2022.

Det er malte overflater på vegger og i himling.

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er
21mm fall til sluk på dette gulvet. Det er ikke terskel på gulv.

Beskrivelse av eiendommen

Det kan fremlegges dokumentasjon på utførelse. Det foreligger også ferdigattest på bygget.

Utstyret som er installert i dette rommet er i god kvalitet, og det er i god stand.

Det er gjenstående arbeider på innredning.

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette badet.

Det er ikke utført hulltaking da eier ikke hadde ønsket om dette.

Bad 1 etasje

Dette badet er ikke kontrollert da det ikke er ferdigstilt.

Det kan påregnes kost for ferdigstilling av rommet. Innhent pristilbud.

Det er ikke utført hulltaking da rommet ikke er ferdigstilt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med fronter i bambus. Benkeplate i kompositt utførelse. Innredning i god kvalitet og stand.

Det er integrert oppvaskmaskin, kjøle/frys, platetopp og stekeovn.

Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Det er påbegynt toalettrom på loft. Det er gjenstående arbeider i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er installert rør i rør i denne boligen. Rør er åpne på vegg i kjeller.

Tilgjengelige avløpsrør er i plast fra 2019. Noe gjenværende metallsll rør fra byggåret som kan ses i kjeller

Boligen er kun naturlig ventilert. Da denne boligen er renoveret etter krav i TEK17 vil det foreligge krav om balansert ventilasjon.

Det er installert ca 300l bereder i denne boligen.

Automatsikringer og AMS strømmåler. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.

Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Brannvarslere og slukke apparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

Hvordan dreneringen er opprettet og dens funksjonalitet er kun tilgjengelig ved det som visuelt kan vurderes på befaringstidspunktet.

Fuktsøk på tilgjengelige steder innvendig mot terreng indikerer ingen fuktforskjeller, men det indikeres saltutslag på vegger i kjeller som har åpne mur. Dette er tegn på fuktighet i muren.

Drenering på denne boligen er asfaltmurning(emulsjon) på murens

utvendige overflater samt drenerende masser.

Hovedproblemet med denne type fuktsikring er at emulsjons slites og drenerende masser får minsket effekt etter som årene går.

Feil på utvendig drenering kan gi fukt og kalkutslag på innvendige vegger under terreng. Innredet kjeller under terreng, anbefales derfor generelt nærmere kontrollert med tanke på fukt.

Grunnmur i plass-støpt betong, og betonggulv.

Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført direkte på løsmasser.

Forstøtningsmur ved bygget mot øst.

Det er ingen spesielle problemer med fallforhold på terreng til bygning.

Sintef Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen

Bakkenettet i denne boligen er fra byggåret, men er i nyere tid skiftet mot grunnmur. Det er synlig eldre avløpsrør i kjeller (soil/keramisk)

Rørøpplagg eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne.

Rørøpplagget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll av rør, da spesielt i grunn kan utføres av spesialfirma/ rørlegger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger arkitekttegnet tegninger fra 2019

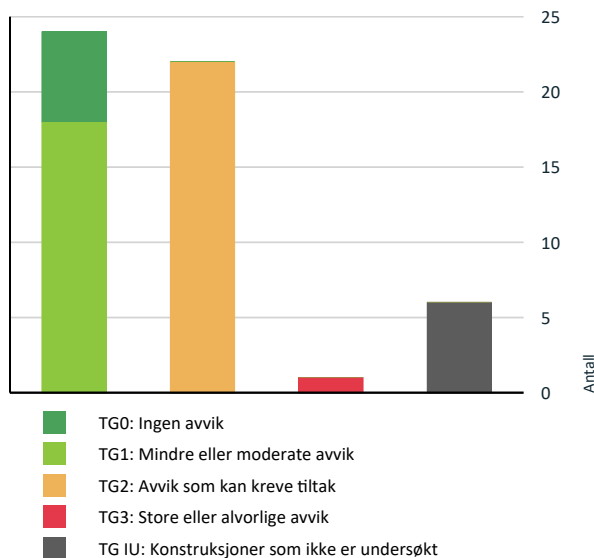
Garasje

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

Det foreligger tegninger.

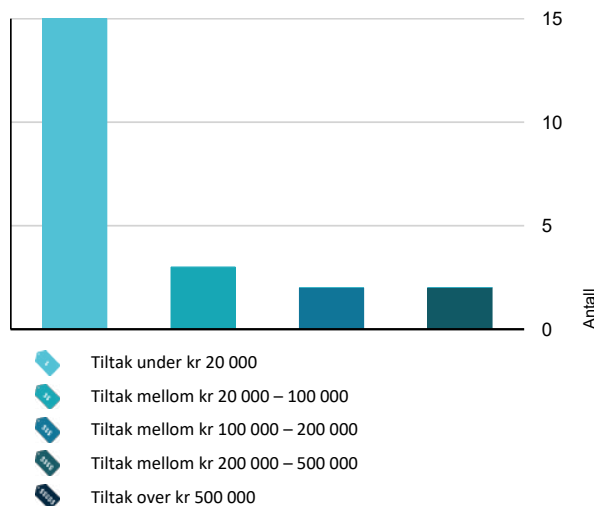
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Overflater - Loft [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

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

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad(gang) > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad(gang) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad(sov) > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad(sov) > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1956

Kommentar

Totalrenovert i 2019-DD

Anvendelse

Standard

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt. Totalrenovert i nyere tid.

Tilbygg / modernisering

2019	Tilbygg	Det er tilbygget stue og soverom mot vest.
2019	Modernisering	Boligen er renovert og det er fortsatt gjenstående arbeider(2019-DD)

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Normal levetid for betongtakstein er ifølge sintef byggforsk 30 - 50 år.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke kjent om undertak er skiftet i sin helhet. Det må derfor påregnes ytterligere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare tilstanden til undertaket, da det ikke er kjent om dette er skiftet.

Konsekvensen av manglende informasjon og høy alder på undertaket er økt risiko for skjulte skader og potensielle vannlekkasjer, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall. Fall på renner er ikke kontrollert. Det var fint vær på befaringsdagen og det var ikke synlige lekkasjer på renner. Takrenner må kontrolleres for lekkasjer når det er regnvær. Vindskier fremstår som i god stand. Det kan for øvrig påregnes hyppigere vedlikeholdsintervaller på slike bygningsdeler da de er spesielt utsatt.

Det er normalt og skifte takrenner i forhold til omlegging av tak.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke snøfangere på tak. Dette var ikke et krav når denne boligen ble oppført. Kravet melder seg for øvrig den dagen taket tekkes om. Det er da krav om snøfangere hvor folk normalt ferdes.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Snøfangere må vurderes montert på grunn av at taket er teknet nytt i 2019 da dette vil være et krav der folk normalt ferdes. Manglende snøfangere kan medføre økt risiko for snøras og personsikader når taket tekkes om.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Veggkonstruksjon

Bygget er kledd med aquapaneler som er pusset utvendig.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjon.

Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser da konstruksjonen er fullt lukket. Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert iht gjeldende regler for oppføringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takkonstruksjoner er lukket i sin helhet og kan ikke vurderes på befaringsdagen. Det må derfor påregnes ytterligere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av takkonstruksjonen for å avdekke eventuell skade eller mangler, da lukket konstruksjon medfører usikkerhet om tilstanden.

Konsekvensen av manglende innsyn er at skjulte skader eller fuktproblemer kan forbli uoppdaget, noe som kan føre til økte utbedringskostnader på sikt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Vinduer

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 1 Dører

Ytterdører i god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er ikke oppført terrasse, men denne er tiltenkt oppført mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrasse er ikke bygget. Det må derfor påregnes kost for oppføring av denne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utarbeides planer og innhentes nødvendige tillatelser før oppføring av terrasse.

Kostnader forbundet med bygging må påregnes, og manglende terrasse kan redusere bruksverdien og funksjonaliteten av utearealet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Andre utvendige forhold

Det er gjenstående arbeider utvendig, som asfaltering ol. Det må påregnes kost for slutføring.

Det må innhetes pristilbud fra entreprenør på arbeider.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gjenstående utvendige arbeider på tomten. Det må derfor påregnes kost for slutføring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes pristilbud og arbeidet bør ferdigstilles for å unngå økte kostnader og risiko for skader på utvendige arealer eller tilstøtende konstruksjoner. Manglende ferdigstillelse kan føre til redusert funksjonalitet og forringelse av eiendommens verdi.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

INNENDIG

TG 0 Overflater

Det er fliser og i hovedsak heltre fiskebensparkett i eik i på gulv i denne boligen. Fremstår eksklusivt og flott utført.

Malte vegger og tak.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 1U Overflater - Loft

Loftet er ikke ferdigstilt. Det må derfor påregnes kost for ferdigstillelse av dette området.

For øvrig ingen umiddelbar konsekvens.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Isolert etasjeskiller fra byggeåret. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet.

Noe skjevhet er generelt tillatt på etasjeskillere. Nedbøying kommer normalt etter noen år. Det er noe stedvis knirk på loft som er normalt i en trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er registrert skjevheter i etasjeskillet på loftet. Det er også noen løse golvplanker ved overgangen mellom furugulv og sponplater som bør utbedres. Det mangler noe isolasjon i bjelkelag i kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Løse golvplanker ved overgangen mellom furugulv og sponplater bør festes eller byttes ut for å sikre stabilitet og redusere risiko for ytterligere skader eller snublefare.

Skjevheter i etasjeskillet kan vurderes nærmere dersom det oppstår økte problemer, men er vanlig i eldre trekonstruksjoner og har normalt ingen umiddelbar konsekvens.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

Radonforebyggende tiltak ble først påkrevd i 2011/12.

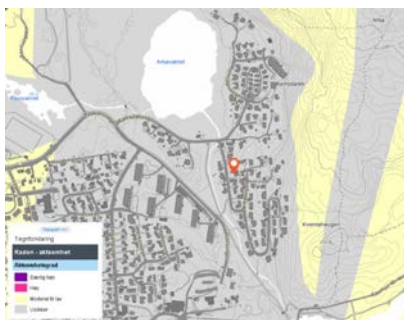
Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmåling for å avdekke om radonnivået overstiger anbefalte grenseverdier.

Manglende radonforebyggende tiltak kan medføre forhøyet radonnivå, noe som utgjør en helseisiko for beboere.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er åpne betongflater i kjeller.



! TG 3 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler del av rekkverk på loftet. Det er ikke håndløper i trapper. Åpninger overskrider dagens krav som er ti cm. Det er også gjenstående arbeider med trappeløp for at de skal oppnå samme kvaliteter som resten av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det bør monteres håndløper og rekkverk i trappeløpet, samt sørges for at åpninger i rekkverk ikke overstiger 10 cm, for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Gjenstående arbeider med trappeløpet bør ferdigstilles slik at trappen oppnår samme kvalitet og sikkerhetsnivå som resten av boligen. Manglende tiltak kan medføre økt fare for personskade, spesielt for barn.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i god utførelse. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Enkelte bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som utsettes for daglig slitasje.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

VÅTROM

2. ETASJE > BAD(GANG)

Generell

Det kan fremlegges nødvendig dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Det foreligger også ferdigattest på bygget datert 2022.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD(GANG)

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er fliser og malte bygningsplater på vegger. Malte plater i himlinger.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD(GANG)

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 22mm fall til sluk på dette gulvet. Det er ikke terskel på gulv.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke terskel ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres en egnet terskel ved dør for å hindre vann fra å renne ut av våtrommet ved eventuell lekkasje. Manglende terskel øker risikoen for vannskader i tilstøtende rom.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2. ETASJE > BAD(GANG)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det kan fremlegges dokumentasjon på utførelse. Det foreligger også ferdigattest på bygget.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



2. ETASJE > BAD(GANG)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyret som er installert i dette rommet er i meget god kvalitet, og det er i god stand. Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD(GANG)

TG 1 Ventilasjon

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet. Det er også spalte under dør for tilluft.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD(GANG)

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da eier ikke hadde ønsket om dette.

Vurdering av avvik:

- Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen.

Det er ikke utført hulltaking da eier ikke hadde ønsket om dette.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å utføre hulltaking for å undersøke tilstanden bak våtsonen.

Konsekvensen av manglende hulltaking er at det ikke kan utelukkes skjulte skader eller fuktproblematikk i konstruksjonen, noe som kan medføre økt risiko for fremtidige skader og kostnader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD(SOV)

Generell

Det kan fremlegges nødvendig dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Det foreligger også ferdigattest på bygget datert 2022.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD(SOV)

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Det er fliser og malte overflater på vegger og i himling.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD(SOV)

1 TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 19mm fall til sluk på dette gulvet.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke terskel i dør på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres en egnet terskel i døråpningen for å hindre vann fra å renne ut av våtrommet ved eventuell lekkasje. Manglende terskel øker risikoen for vannskader i tilstøtende rom.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2. ETASJE > BAD(SOV)

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det kan fremlegges dokumentasjon på utførelse. Det foreligger også ferdigattest på bygget.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD(SOV)

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.

Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gjenstående arbeider ved dusj/garnityr. Vask like utenfor døren er ikke montert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør ferdigstilles arbeider ved dusj/garnityr og montere vask utenfor døren for å sikre fullverdig funksjon og unngå begrenset bruk eller skade på omkringliggende konstruksjoner. Manglende ferdigstillelse kan medføre redusert brukervennlighet og økt risiko for fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2. ETASJE > BAD(SOV)

1 TG 1 Ventilasjon

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD(SOV)

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da romme ikke har vært i bruk som et våtrom hvor det har vært dusjet.

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Det kan fremlegges nødvendig dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Det foreligger også ferdigattest på bygget datert 2022.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

2. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Det er malte overflater på vegger og i himling.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

2. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 21mm fall til sluk på dette gulvet. Det er ikke terskel på gulv.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke terskel på gulv ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres terskel ved dør for å hindre vann fra å renne ut av våtrommet ved eventuell lekkasje. Manglende terskel øker risikoen for vannskader i tilstøtende rom.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det kan fremlegges dokumentasjon på utførelse. Det foreligger også ferdigattest på bygget.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



2. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Utstyret som er installert i dette rommet er i god kvalitet, og det er i god stand.

Det er gjenstående arbeider på innredning.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gjenstående arbeider på innredning/fastmontert utstyr.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gjenstående arbeider på innredning og fastmontert utstyr bør ferdigstilles for å sikre fullverdig funksjon og unngå redusert brukervennlighet eller skade på utstyr. Manglende ferdigstillelse kan medføre begrenset funksjonalitet og økt risiko for slitasje eller skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

2. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da eier ikke hadde ønsket om dette.

Vurdering av avvik:

- Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen.

Det er ikke utført hulltaking da eier ikke hadde ønsket om dette.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å utføre hulltaking for å undersøke tilstanden bak våtsonen.

Konsekvensen av manglende hulltaking er at det er usikkerhet knyttet til skjulte skader eller fuktproblematikk i konstruksjonen, noe som kan medføre økt risiko for fremtidige skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > BAD

Generell

Dette baderommet er ikke kontrollert da det ikke er ferdigstilt.



1. ETASJE > BAD

1 TG IU Overflater vegger og himling

Det kan påregnes kost for ferdigstillelse av rommet. Innhent pristilbud.

1. ETASJE > BAD

1 TG IU Overflater Gulv

Det kan påregnes kost for ferdigstillelse av rommet. Innhent pristilbud.

1. ETASJE > BAD

1 TG IU Sluk, membran og tettesjikt

Det kan påregnes kost for ferdigstillelse av rommet. Innhent pristilbud.

1. ETASJE > BAD

1 TG IU Sanitærutstyr og innredning

Det kan påregnes kost for ferdigstillelse av rommet. Innhent pristilbud.

1. ETASJE > BAD

1 TG IU Ventilasjon

Det kan påregnes kost for ferdigstillelse av rommet. Innhent pristilbud.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da rommet ikke er ferdigstilt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med fronter i bambus. Benkeplate i kompositt utførelse. Innredning i god kvalitet og stand. Det er integrert oppvaskmaskin, kjølfrys, platetopp og stekeovn. Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke komfyrvakt og lekkasjesikring på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør monteres komfyrvakt og lekkasjedeteksjon på kjøkkenet for å ivareta krav til brannsikkerhet og forebygge vannskader. Manglende tiltak øker risikoen for brann og følgeskader ved lekkasje.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

SPESIALROM

LOFT > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Det er påbegynt toalettrom på loft. Det er gjenstående arbeider i rommet.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gjenstående arbeider på toalettrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør ferdigstilles alle arbeider på toalettrommet for å sikre at rommet fungerer som forutsatt og for å unngå risiko for fuktskader, dårlig innneklima eller andre bygningsmessige skader som følge av ufullstendig utførelse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er installert rør i rør i denne boligen. Rør er åpne på vegg i kjeller.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Det er ikke sluk i rommet hvor rør i rør er installert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Det bør etableres en løsning som sikrer at eventuelt lekkasjevann fra rør i-rør-systemet ledes til sluk eller tilsvarende kompenserende løsning.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannskader på bygningskonstruksjoner ved lekkasje.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør er i plast fra 2019. Noe gjenstående metallrør fra byggåret som kan ses i kjeller

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Ingen umiddelbar konsekvens såfremt utstyret fungerer til sin hensikt. Skader kan for øvrig plutselig forekomme på eldre utstyr.



TG 2 Ventilasjon

Boligen er kun naturlig ventilert. Da denne boligen er renoveret etter krav i TEK17 vil det foreligge krav om balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringsstidspunktet.

Tilstandsrapport

Boligen er renovert etter krav i TEK17, og det stilles derfor krav om balansert ventilasjonsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det bør etableres balansert ventilasjonsanlegg i henhold til kravene i TEK17.

Konsekvensen av manglende balansert ventilasjon er risiko for dårligere innelima, økt fuktbelastning og mulig redusert bokomfort.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! TG 2 Varmtvannstank

Det er installert ca 300l bereder i denne boligen.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Det er ikke sluk i rommet hvor bereder er installert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje, da det ikke er sluk i rommet hvor berederen er installert.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer og AMS strømmåler. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.

Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2019

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det kan fremlegges nødvendig dokumentasjon på installasjonen.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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

Generell kommentar

Det er ikke behov for ytterligere kontroll av anlegget.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannvarslere og slukke apparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Hvordan dreneringen er opprettet og dens funksjonalitet er kun tilgjengelig ved det som visuelt kan vurderes på befaringstidspunktet. Fuktsøk på tilgjengelige steder innvendig mot terreng indikerer ingen fuktforskjeller, men det indikeres saltutslag på vegger i kjeller som har åpne mur. Dette er tegn på fuktighet i muren.

Drenering på denne boligen er asfaltmurning(emulsjon) på murens utvendige overflater samt drenerende masser. Hovedproblemet med denne type fuktsikring er at emulsjons slites og drenerende masser får minsket effekt etter som årene går.

Feil på utvendig drenering kan gi fukt og kalkutslag på innvendige vegger under terreng. Innredet kjeller under terreng, anbefales derfor generelt nærmere kontrollert med tanke på fukt.

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.

Det er ikke etablert drenering i moderne forstand på denne boligen, med unntak av drenerende masser.

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.

Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrengning og skader på kjellervegger. Manglende eller utilstrekkelig drenering kan føre til økt fuktbelastning, saltutslag og forringelse av konstruksjonen over tid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i plass-støpt betong, og betonggulv.

Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført direkte på løsmasser.

TG 1 Forstøtningsmur

Forstøtningsmur ved bygget mot øst.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 0 Terrengforhold

Det er ingen spesielle problemer med fallforhold på terreng til bygning. Sintef Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Bakkenettet i denne boligen er fra byggeåret, men er i nyere tid skiftet mot grunnmur. Det er synlig eldre avløpsrør i kjeller(soil/keramisk) Rørøpplagg eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne. Rørøpplaget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll av rør, da spesielt i grunn kan utføres av spesialfirma/ rørlegger.

Vurdering av avvik:

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

Det er eldre avløpsrør i grunn under boligen. Det er opplyst at det er lagt nyere avløpsrør mot byggets grunnmur. Dette er ikke ytterligere kontrollert. Og det er ikke kjent nøyaktig hvor langt mot grunnmur avløpsrøret er lagt.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres en utvidet kontroll av avløpsrørene i grunnen, spesielt for å avklare omfanget av eldre rør og hvor langt de nyere rørene er ført mot grunnmur.

Konsekvensen av manglende kontroll og usikkerhet rundt rørføringen er økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer eller skader på grunn av alder og mulig slitasje på de eldre rørene.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1960

Standard

IU

Vedlikehold

IU

Kommentar

Beskrivelse

Garasje oppført på ring/grunnmur i betong som er forblendet med skifer.
Takkonstruksjonen i tre som er tekhet.

Bygget er ikke inngående kontrollert av meg.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

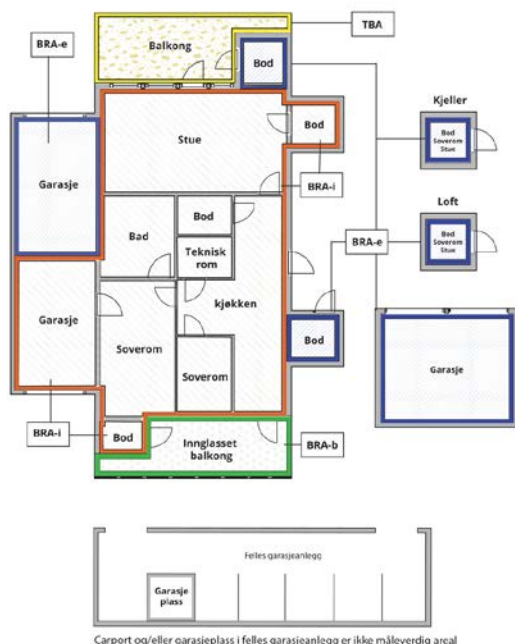
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	35			35		15	50
2. Etasje	107			107			107
1. Etasje	98			98			98
Kjeller	76			76		10	86
SUM	316					25	341
SUM BRA	316						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Uinnredet loft, toalettrom		
2. Etasje	Gang, bad(gang), bad(sov), trapperom, vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
1. Etasje	Hall m/trapp, bad, stue/spisestue, hagetue, kjøkken, garderobe		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom		

Kommentar

Det er bruken av rommet ved befaring som avgjør definisjonen på rommet. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggetekniske forskrifter og også mangle godkjenning fra kommunen for den aktuelle bruk, uten at dette vil få noe betydning for takstmannens avgjørelse. Arealberegningen tar ikke hensyn til lovlighet og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringdagen.

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.

Boligen er komplisert og nøyaktig måle med tradisjonelt utstyr. Dette gjelder også på grunn av skråhimling på loft. Arkitekt tegninger er derfor delvis lagt til grunn for arealutmåling av denne boligen. Avvik kan derfor forekomme om det utføres 3D måling i boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger arkitekttegnet tegninger fra 2019

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen er fortsatt under renovering og ikke ferdigstilt. Renoverert fra 2019-DD

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke alternativ rømningsvei fra 2 etasje og loft.

Garasje

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		25		25	
SUM		25			
SUM BRA	25				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	205	111
Garasje	0	25

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.11.2025	Tom Erik Tørring	Takstingeniør
	Arild Kvangarsnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	28	318		0	952.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Arkavegen 6

Hjemmelshaver

Kvangarsnes Arild, Vold Sonia Huanca

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger fint plassert i etablert, rolig og barnevennlig område. Det er fra boligen kort avstand til skoler, barnehage og butikker. Flotte turområder i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Gruslagt gårdsrom. Noe plen. Det er også uferdige områder utenfor.

Tinglyste/andre forhold

Det er medfølgende garasje. Dette bygget er ikke inngående kontrollert eller fuktsøkt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	18.11.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LF9720>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Haugesund	
Oppdragsnr.	
1509250336	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Arild Kvangarsnes	Sonia Huanca Vold
Gateadresse	
Arkavegen 6	
Poststed	Postnr
HAUGESUND	5519
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1509250336

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Membran og rørleggingsarbeid
Arbeid utført av	Helgeland og BT Rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Helt ny membran/nytt bad
-------------	--------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	2019/2020
-------------	-----------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt nytt
Arbeid utført av	BT Rør

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Komplett nytt elektrisk anlegg, varmekabler på alle gulv
Arbeid utført av	Tøgersen Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Tak og fasade

Arbeid utført av

WDA Byggservice og Helgeland

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1509250336

Tilleggs kommentar

Huset er totalrenovert i 2020 og alt er som helt nytt

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

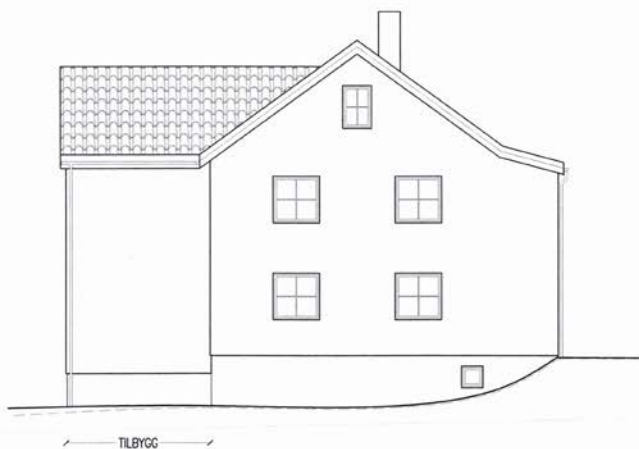
Document reference: 1509250336

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arild Kvangarsnes	7f2f56a68f8cc081b7e2dc 433332770487afbd25	24.11.2025 12:29:02 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sonia Huanca Vold	acb1f5ead20802db7ca6d a076da8b7207d8c687e	17.11.2025 18:35:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1509250336

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



FASADE SØR-ØST



FASADE SØR-VEST

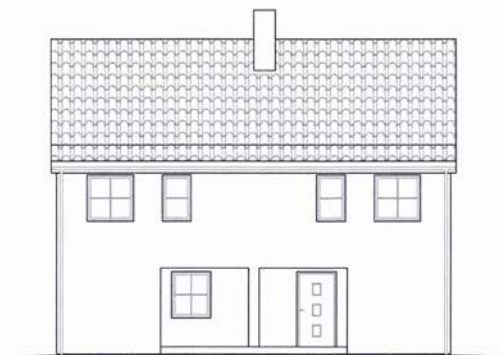
FRONT OG TERRAS
DØRSØR OG TERRAS

E3

ARKT. N. N. DEMBOM	TILKJØPER: ARLE RANGHØJES	TILKJØPER: ENERJUS	ARKT. N. N. DEMBOM	SKALA: 1:100
POSTBOKS 150, 5001 HANSEND	BYGGPLASS: ANNESEN 6	PROSJEKT: ANS	TEK. N. N.	FORM: A3
Tlf: 447 902 47 488	C. nr./Bl. nr.: 26/318	PROSJEKT NR: 0884	OK. NR: N.D.	DATE: 07/03/2019
E-MAIL: ELPOBOM@OUTLOOK.COM	KOMMUNE: HANSEND	TEK. INNHOLD: FASADE	TEK. NR: AT 202-084	©



FASADE NORD-VEST

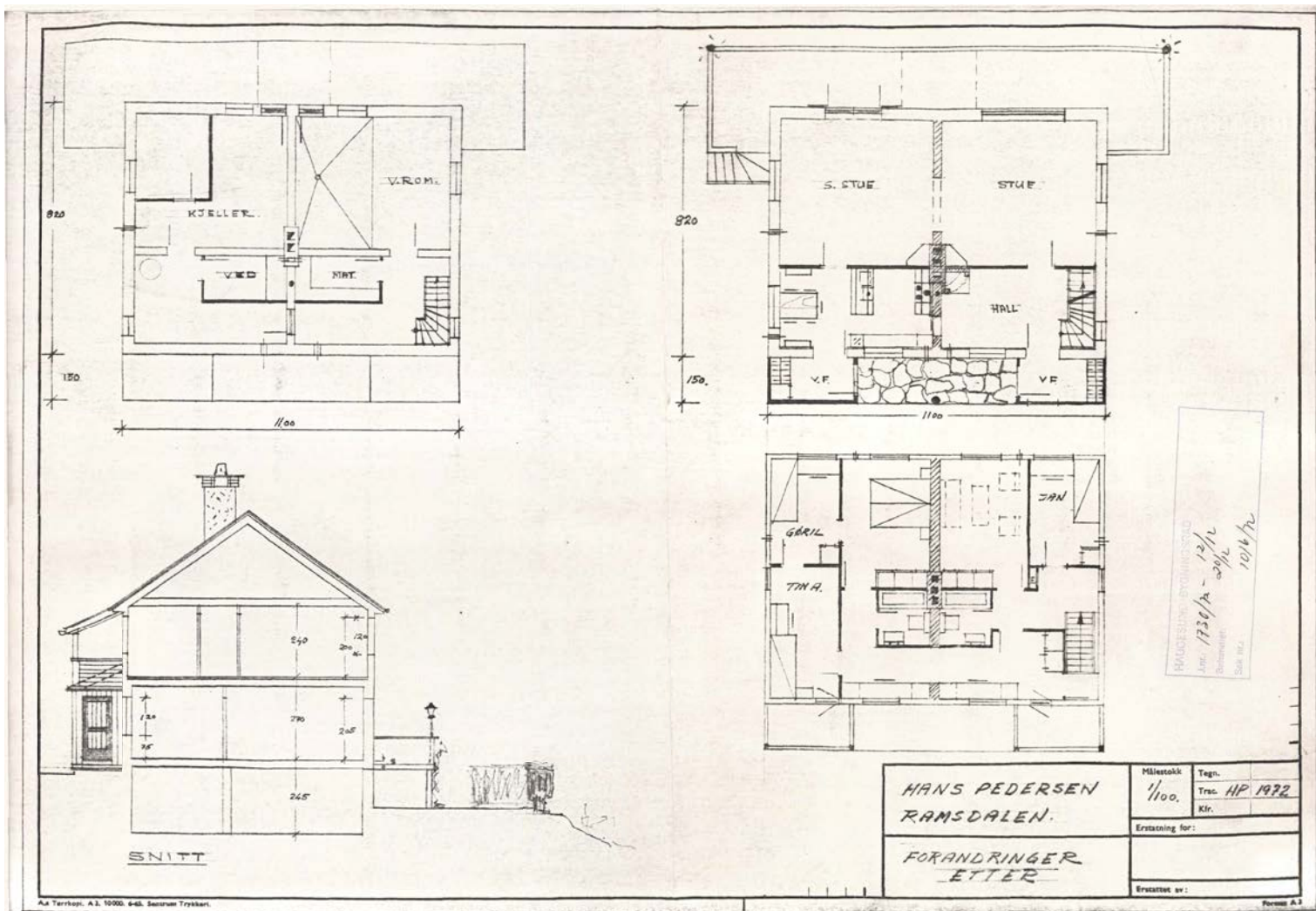


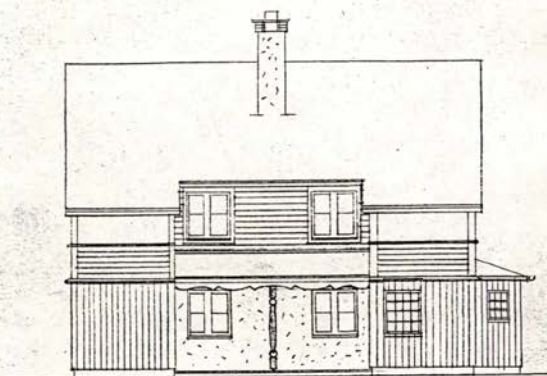
FASADE NORD-ØST

FRONT OG TERRAS
DVS. STØRRE TERRAS

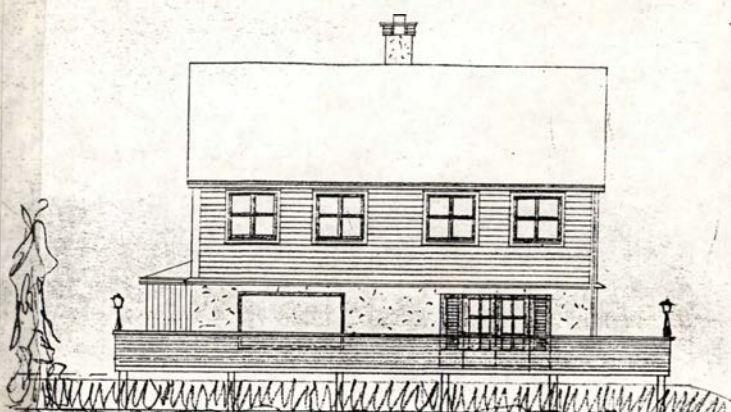
ARKT. N. N. DOMRON	TILMÅL: ARK. N. N. DOMRON	TILMÅL: ARK. N. N. DOMRON	ARKT. N. N. DOMRON	MÅL: 1:100
POSTBOKS 158, 5501 HAUGESUND	PROJEKT: ARK. N. N. DOMRON	PROJEKT: ARK. N. N. DOMRON	TEK. N. N. DOMRON	FORMAT: A3
Tlf: +47 902 47 488	Skjema: 26/318	PROJEKT NR: 0084	OK. AR: N. N. DOMRON	DATO: 07/03/2018
E-MAIL: ELPOSS@OUTLOOK.COM	KOMMUNE: HAUGESUND	TEK. INNHOLD: FASADE	TEK. NR: AT 201-004	©

E4

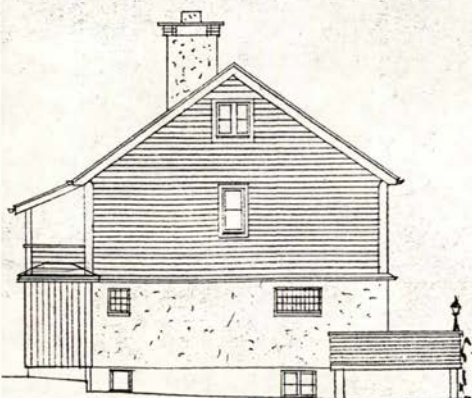




ØST



VEST



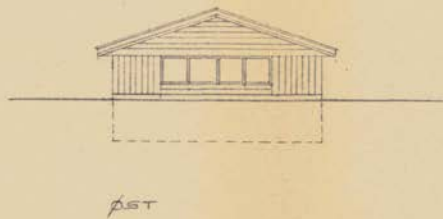
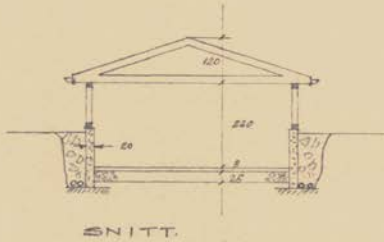
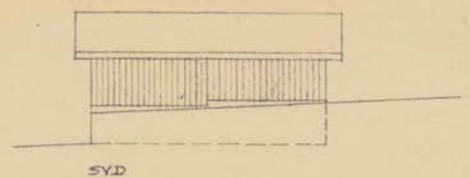
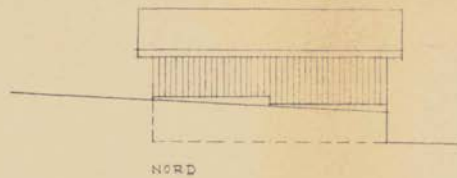
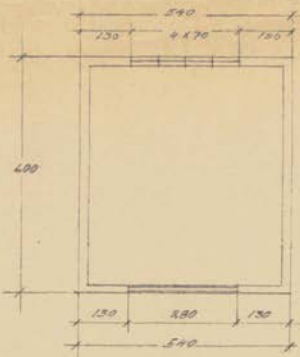
NORD



SYD



HANS PEDERSEN RAMSDALEN.	Målestokk	Tegn.
	1/100	Trac. HP 1978
FORANDRINGER. ETTER	Arkivnr.	Sagnr.
Erstatning for:		
Erstattet av:		



Haugesund Helseråd
1456
61
REGULERINGSSJEFFEN
Haugesund 15/11-61

HAUGESUND BYGNINGSRÅD
J. nr.: 820/61 - 13/11 -
Behandlet: 13/12 -
Til nr.: 660/61

GARASJE & TRE GR. NR. 28 BE. NR. 318	Målestokk.	Tegn.	Kr.	Nov. 61.
	1:100	Trac.		
		Kfr.		
Erstatning for.				
RAMSDALEN.				
LARS HAUGE.				
Erstattet av.				

A 2.

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

L.nr. 304/73.

Ferdigattest.

Byggemelding av 12/12 - 1972. vedr. Forandring.

på nr. G.nr. 28, b.nr. 318 Haugo.

Byggherre Hans Pedersen.

Ansvarsh. D.S.

godkjent 20/12 - 1972. sak 1016/72. Dep.

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

i etasjer + kjeller + loft

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

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

Oppvarming:

Loddpiper:

Ildsteder: I kjelleren: på loft:

I 1ste etasje: i 4de etasje:

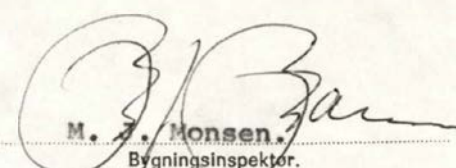
I 2nen etasje: i 5te etasje:

I 3dje etasje:

Haugesund, den 8. januar, 19 74.


 Per Frøiland.
 Bygningssjef.

Sendes: Byggherren ved den ansvarshavende.


 M. J. Monsen.
 Bygningsinspektør.

Ferdigattest.

Nybygg - garasje

Byggemelding av 18. 6. 60 vedr.

Gnr. 28, bnr. 318 - Haugo

på nr.

Byggherre Hans Pedersen Ansvarsh. d. s.

godkjent 3/8 - 60 sak 342/60 Dep.

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

i etasjer + kjeller + loft.

1 19,-

Bebygget grunnflate m² + garasje for biler m².

Bygget inneholder
og følgende leiligheter og rom:

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

Oppvarming:

Loddpiper:

Ildsteder: I kjelleren: på loft:

i 1ste etasje: i 4de etasje:

i 2nen etasje: i 5te etasje:

i 3dje etasje:

Haugesund, den 23/11 19 61.

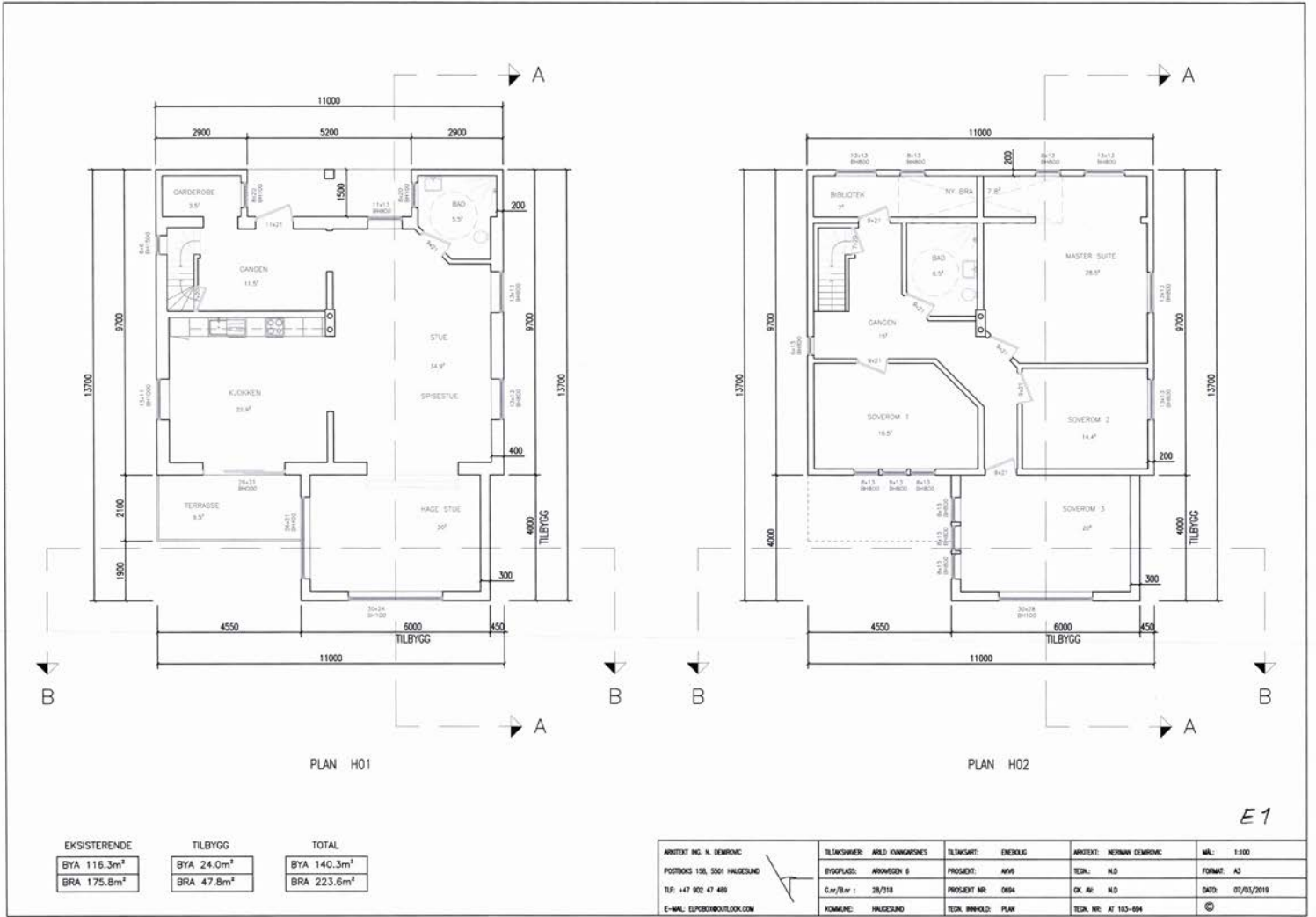
Per Frøiland
Per Frøiland

Bygningsjef.

Sendes: Byggherren ved den ansvarshavende.

M. J. Monsen
M. J. Monsen

Bygningsinspektør.



 Haugesund kommune		Ferdigattest Etter plan- og bygningslova (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10, jf. byggesaksforskrifta (SAK10) §§ 8-1 og 8-2. JpID: 22/39398		
Tiltakshaver Arild Kvangarsnes Arkavegen 6 5519 Haugesund				
Ferdigattest er gitt for				
Adresse Arkavegen 6		Gårdsnr. 28	Bruksnr. 318	Festenr.
Seksjonsnr. 				
Type tiltak/bygning Tilbygg				
Vedtaksdato 10.06.2022		Vedtaksnr. 304/22		
Dato for søknad om ferdigattest:		23. mai 2022		
Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det er gitt tillatelsen for, jf. pbl § 20-4.				
Merknader Det er ikke gitt opplysninger om at det er gjort endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og merknader gitt i tillatelsen. Originalt saksnummer: 2019/3615				
Sted Haugesund	Dato 10.06.2022	Underskrift Kjetil Husevåg <i>Dokumentet er godkjent elektronisk.</i>		

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Klagerett

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

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

Innsender iht. folgebrev/
innsender ikke oppgitt:

944073787

org.nr./fødselsnr.

05.07.2018

matchr

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Rebo AS	Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 989041 Tinglyst: 05.07.2018 STATENS KARTVERK
Adresse: Haraldsgt 215	
Postnummer: 5525 Poststed: Haugesund	
Fødselsnr./Org.nr. 913977122 Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Rebo AS	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 913977122

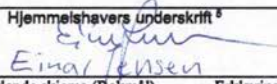
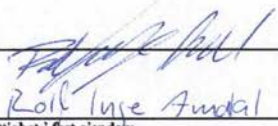
2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr. 1106	Kommunenavn Haugesund	Gnr. 28	Bnr. persell 4 318	Fnr.	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr. 1106	Kommunenavn Haugesund	Gnr. 28	Bnr. 318 1205	Fnr.	Snr.
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			



Rett kopi bekreftes

matchr

Dato 03.04.18	Hjemmelshavers underskrift ⁵  Einar Jensen	 Rolf Inge Aundal
------------------	--	--

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

4. Beskrivelse av rettigheten *

Parsell 1 gis herved rettigheter til vann, spillvann og kloakk grøft over 28/318. grøft skal gå i veien fra påkobling punkt/ kummen i vei vest for 28/318 og opp til grense mot parsell 1 i øst.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷

6. Underskrifter

Sted og dato
Haugesund 03.04.2018

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift *

Einar Jensen
Rolf Inge Aunstad

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes til tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøperett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedsfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

halde kart-

Index:

nsmannsloz-

da fram på
Stemninga

guilt-

*t vart målt.
in syner til*

Det som er
ar ein gjevi

tion, for det
for soren-

for det som

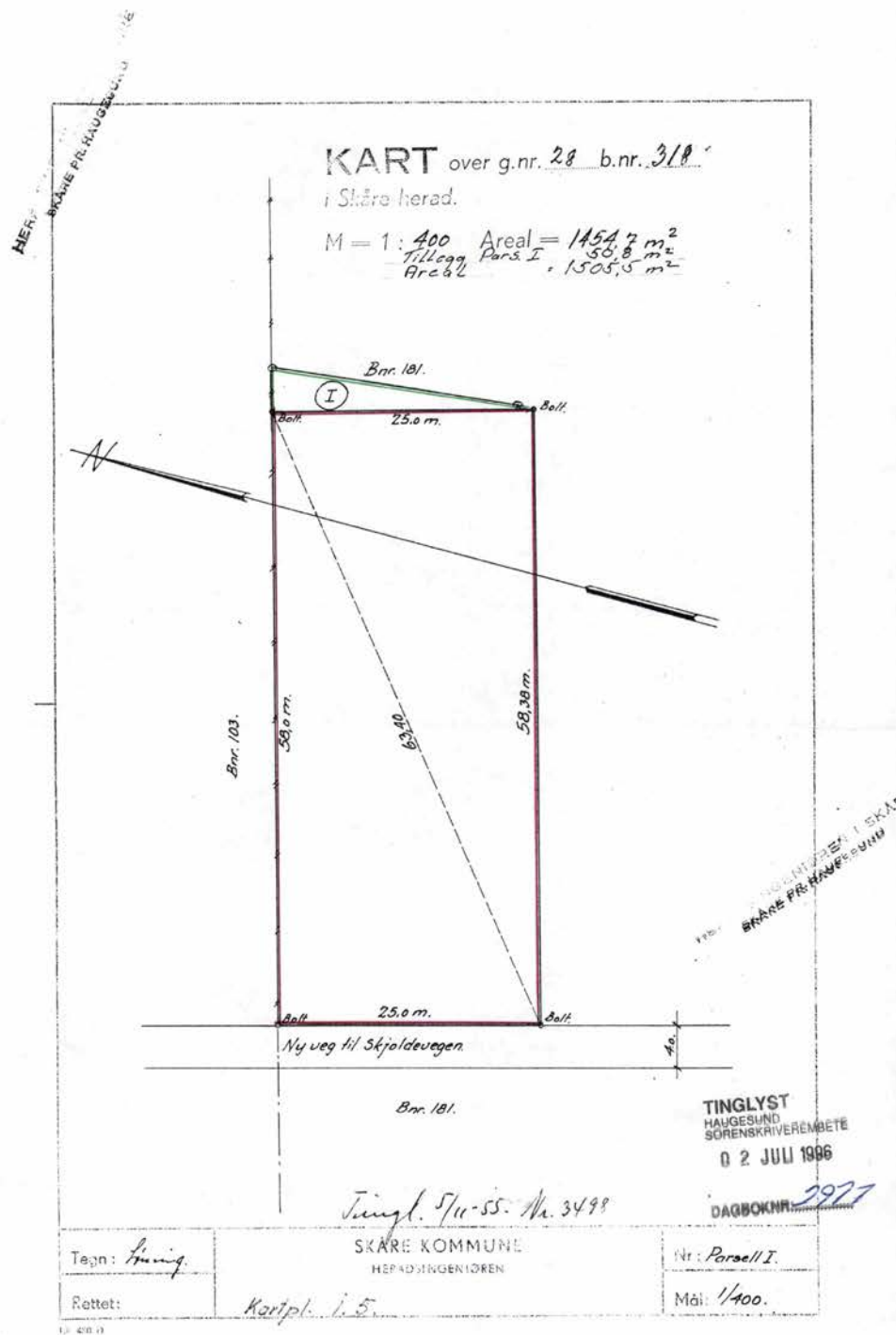
the

i samsvar

DOI: 10.1002/1522-2675(200107)29:7<1196::AID-EMBO1196>3.0.CO;2-1

Area: *Kvadratmeter. (Horizontau mau).*

(Merk: Dei raudkanta linene syner eigedomsgrensene, når ikkje andre merknader er gjorde.)



Græsegjæstering: 7. nr. 35/96. Rødv. Edskfte Hageland m/11.
Væd opm. for 29/5-96 ble ggrænsen mellem 9. nr. 28 & nr. 181
og 9. nr. 28 & nr. 318 påsat. For 1 m/areal 50,8 m ble udskilt og
28/181 og tillagt 28/318. 9. nr 28 & nr. 318 får et samlet areal på 505,5 m²

TINGLYST
 Gebyr **betalt** med kr.
 Dok.avgift **betalt** med kr.
 Merknad etter tgl. § 11:

Elise B. Bragg
-fig. 194-

HAUGESUND KOMMUNE
TEKNISK ETAT

TEKNISK ETAT
305-96 *Greg O. Murphy*
Greg O. Murphy

Kart-, oppmålings-
og skylddelingsforretning

Fred - dag, den 28. okt. 1925 vart det etter § 11 i skylddelingsloven halde kart- og skylddelingsforretning på garden Hauge gr. nr. 28
br. nr. 181 med skyldmark 1 ore i Skåre herad.

Forretninga er kravd av Hans R. Hagland
som har grunnboksheimel til den eigedomen skyldskiftet gjeld.

Forretninga vart styrd av oppmålingssjefen, medan desse vitna var til stades:

Charles Kvale og Bernt Aase

Vitna, som er oppførde i utvalet for skjønsmenn, har bde gjevi skjønsmannsløvnaden.

Seljar, kjøpar og dei som har eigedom, som støyter til stykket, må mota fram på staden til fastsett tid og taka med seg heimelsdokument på eigedomane sine. Stemninga som vert lagd ved oppmålingsprotokollen, er underteikna av:

Seljar: Hans R. Hagland. Granne: Oscar M. Gaard.

Kjøpar: Hans Pedersen og Lars Hauge

Då forretninga vart halden, motte desse:

Av grannar:

Trygve Vested med full
Seljar makt for Hans R. Hagland

Kjøpar Lars Hauge

Grenselinene til det utskilde stykket vart fastsette og merkte opp. Stykket vart målt. Storleiken og skapet på stykket kan ein sjå av kartet på andre sida, og ein syner til grenseforklaring nedanfor.

Grenselina tar til austre kant av ny veg i Ramsdalen i skifteline med bnr. 103 der det er nedsett bolt og går herfra mot aust 58,0 m. til nedsett bolt og er sams skifteline med bnr. 103. Gjer her vinkel og går mot syd 25,0 m. til nedsett bolt. Gjer her vinkel og går mot vest 58,0 m. til nedsett bolt austre kant av ny veg. Gjer her vinkel og går mot nord 25,0 m. og følgjer austre kant av ny veg uttende til utgangspunktet.

Arealet utgjør 1454,7 kvadrattmeter som vert i trekkja fra gnr. 28, bnr. 181 og går eige

matr. nr.: gnr. 28, bnr. 318

Ein skal nytta stykket til: huslyst

Skylda for den fraskilde luten vart fastsett til 1 ore. Det som er att av hovudbolet si skyld vert 1 ore. Den fraskilde luten har ein gjevi bruksnamnet:

Ein gjorde partane kjende med at forretninga kan takast opp att til overskjon, for det som har med storleiken på skylda å gjera. Krav om dette må vera sett fram for soren-skrivaren innan 3 månader, rekna frå tinglysinga av denne forretninga.

Me sannar at me har gjort forretninga etter beste skjøn og overttyding, og for det som har med kartvitna å gjera, i samsvar med skjønsmannsløvnaden.

B. Kvaen
Kartvitne

Anders N. Kvinge
Oppmålingssjef

Rudolf Lore
Kartvitne

Kostnader med forretninga:

Oppmåling kr. 32,-

Kartvitne » 15,-

Tinglysing » 5,-

Tilsaman kr. 52,-

Alt det som står ovanfor, er i samsvar med oppmålingsprotokollen nr. fol. vitnar eg:

Underskrift

Delinga er godkjend.

Skåre Bygningsråd, den

Arcai
(Merk: I
gjorde.)

HEF
BANE FR. HAUGESUND

X

Tegn:

Rettet

1:5 420 D

grensejus
Vest oppm.
28/10/25



Haugesund kommune

Adresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund

Telefon: 52 74 30 00

Utskriftsdato: 14.11.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Haugesund kommune

Kommunenr.	1106	Gårdsnr.	28	Bruksnr.	318	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Arkavegen 6, 5519 HAUGESUND								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner
- ☒ Kommuneplaner under arbeid
- ☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ☐ Kommunedelplaner
- ☐ Kommunedelplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner under bakken
- ☐ Reguleringsplaner over bakken
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner bunn
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ☐ Bebyggelsesplaner
- ☐ Bebyggelsesplaner over bakken
- ☐ Bebyggelsesplaner under bakken
- ☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1106plan-kp3
Navn	Kommuneplanens arealdel 2014-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.09.2015
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/4196/Kommuneplan%202014-2030%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer_datert%20060417.pdf https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/10368/Veileder%20for%20uterom%20vedtatt%2009-09-2015.pdf
Delarealer	Delareal 952 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202203
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2033

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	RL779
Navn	Solvang - Ramsdalen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.03.1970

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/5695/RL779.pdf>

Delarealer	Delareal	903 m ²
	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal	38 m ²
	Formål	Gang-/sykkelvei
	Delareal	12 m ²
	Formål	Kjørevei



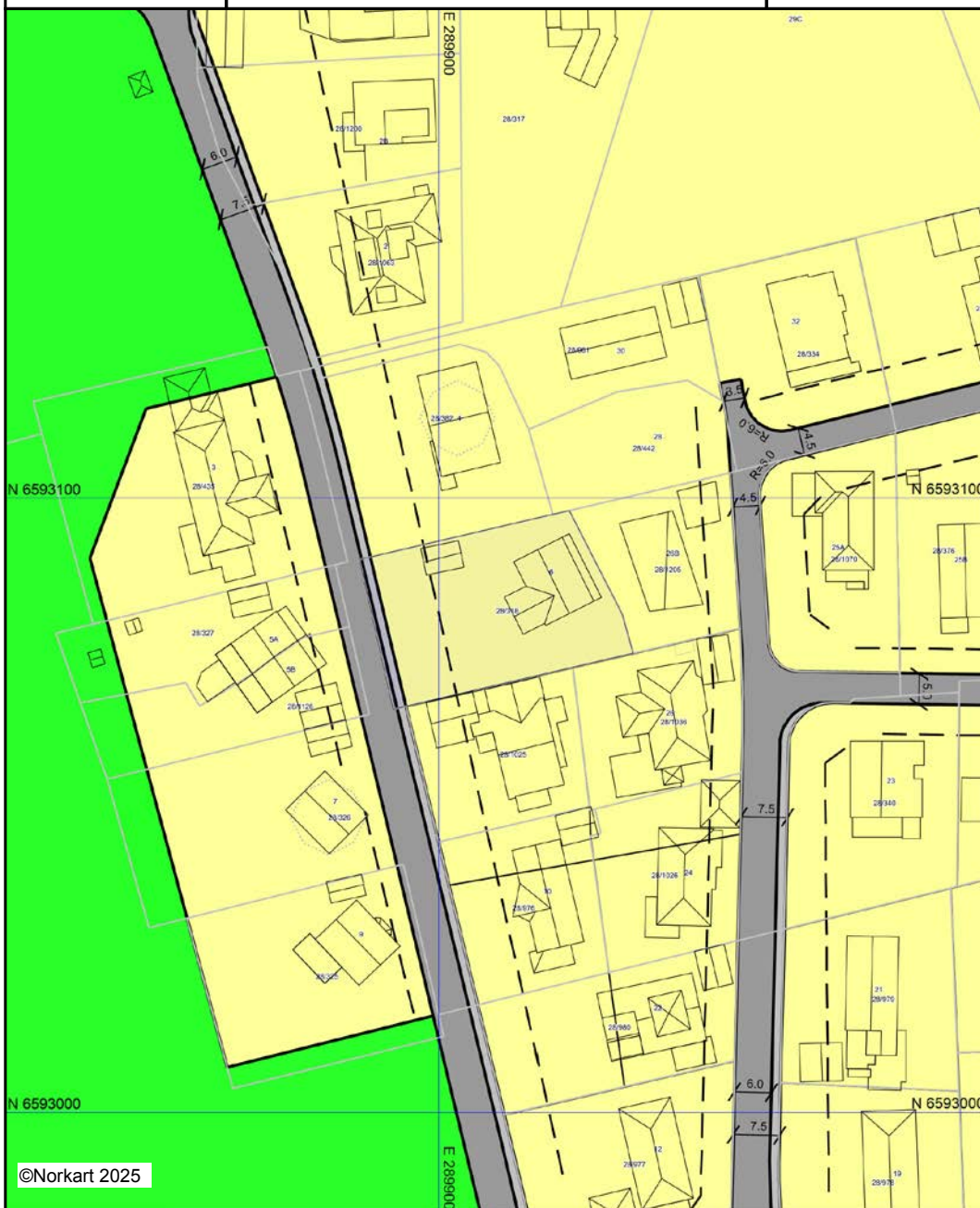
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 28/318
Adresse: Arkavegen 6
Utskriftsdato: 14.11.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

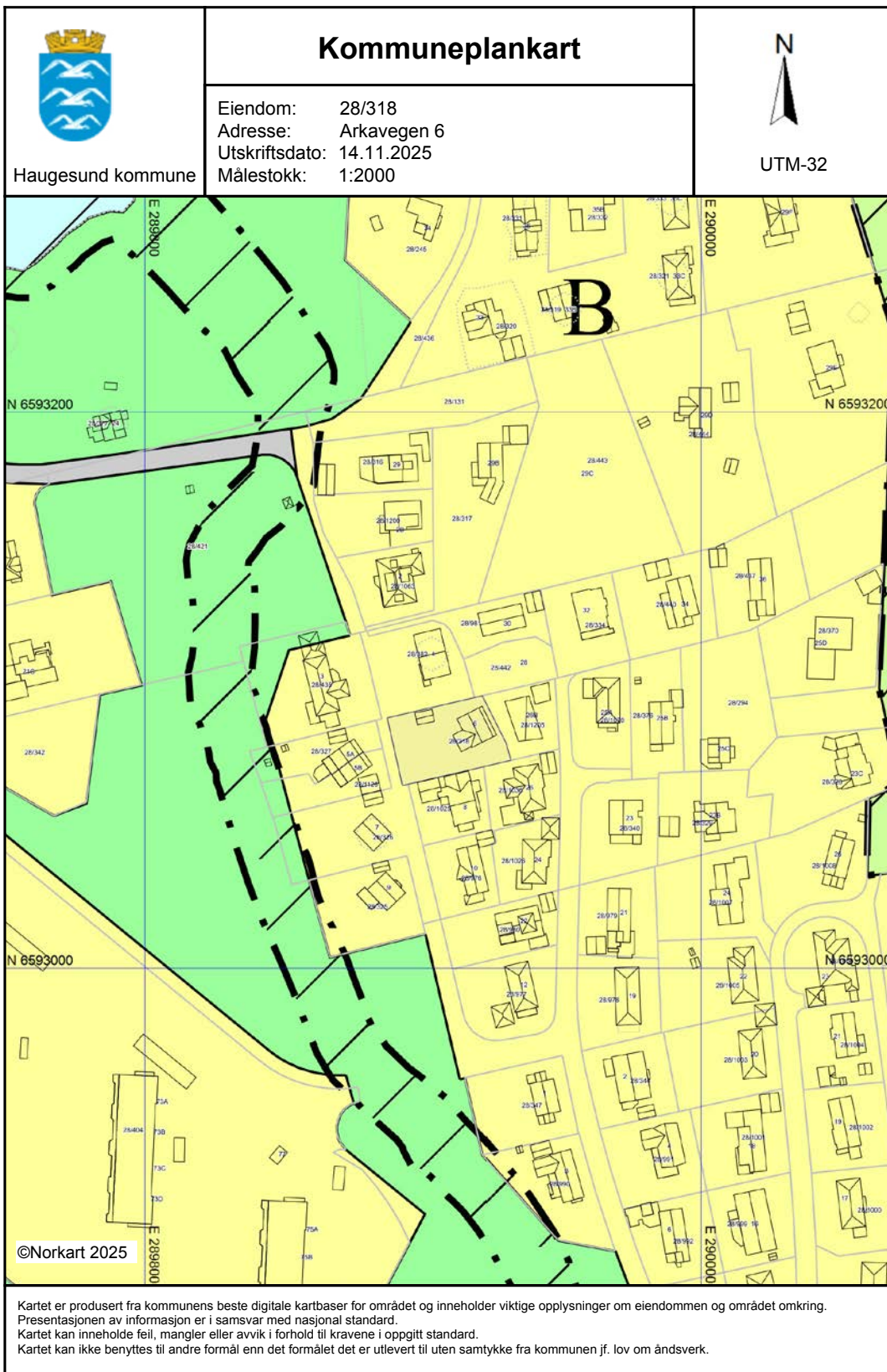
-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Friområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Turveg
-  Friområde
-  Vegetasjonsskjerm
-  Sikringsone - Frisikt
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Regulert mønretrning
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Påskrift plantilbehør



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Grønnstruktur - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Påskrift områdenavn



Haugesund kommune

Adresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund

Telefon: 52 74 30 00

Utskriftsdato: 14.11.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Haugesund kommune

Kommunenr.	1106	Gårdsnr.	28	Bruksnr.	318	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Arkavegen 6, 5519 HAUGESUND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	6 105,45 kr
Eiendomsskatt	6 484,10 kr
Feiing	1 032,75 kr
Vann	5 055,58 kr
Sum	18 677,88 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Årsgebyr feiing og tilsyn	0%	2 STK	500.00	1/1	0 %	1 000,00 kr
Abon. Vann - Priv	15%	1 STK	1054.32	1/1	0 %	1 054,32 kr
Forskudd Vann 2025	15%	167 m ³	26.13	1/1	0 %	4 363,38 kr
Abon. Avløp - Priv	15%	1 STK	1362.52	1/1	0 %	1 362,52 kr
Forskudd Avløp 2025	15%	167 m ³	32.89	1/1	0 %	5 492,63 kr
Målerleie 1	15%	1 STK	185.84	1/1	0 %	185,84 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	1669400 STK	4.00	1/1	0 %	6 678,00 kr
					Sum	20 136,69 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

HIM IKS

Haugaland Interkommunale Miljøverk IKS

Telefon: 52 76 50 50

E-post : post@him.as



DATO: 20.11.2025

RENOVASJONGEBYR - Saldo forfalt til betaling for eiendom:

Gårds-/Bruksnr: 1106.28.318.0.0

Adresse: Arkavegen 6

Eierkontakt: Arild Kvangarsnes

Eiendommen er ilagt følgende gebyr:

1 stk standard renovasjonsavgift kr 3.667,- inkl mva, da eiendommen er oppført med 1 boenhet

HIM tilbyr forskjellige abonnementer og ulike størrelser på beholderne, men hver boenhet blir automatisk ilagt 1 stk. standard renovasjonsavgift

Renovasjonsgebyr faktureres forskuddsvis 3 ganger årlig.

Det er til enhver tid hjemmelshaver/eier av eiendommen, som er ansvarlig for at faktura blir betalt.

I forbindelse med et oppgjør av eiendommen må fordelingen skje mellom selger og kjøper. HIM fordeler ikke denne kostnaden, vi fakturerer kun hele terminer, i eiers navn.

Minner om at selger må avslutte eventuell avtalegiro/e-faktura i sin nettbank ved salg.

Viser til vår hjemmeside www.him.as for oversikt over satser på renovasjon og slamtømming. Prisene er oppdatert og gjelder for år 2025.

Dersom eiendommen har privat slamanlegg, vil kostnad for årlig slamtømming bli lagt til på faktura fra HIM. Vennligst undersøk med kommunen om det er evt. utestående avvik på slamtanken som megler bør gjøres kjent med.

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2025 pr. 20.11.2025

Merknader :

Årsbeløpet viser beregnet avgift basert på nåværende abonnement.



Skatteetaten

Dato
15.11.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1106 HAUGESUND

Gnr 28 Bnr 318 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Arkavegen 6, 5519 HAUGESUND

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 810 655
Som sekundærbolig:	kr 3 242 619

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon

-  Fiktiv grense
-  Eiendoms grense - innmål
- Ahr** Gårds- og bruksnummer

TraktorvegSti

 Sti

VEG

-  Annet vegareal
-  Avgrensning mot annet vegareal
-  Vegdekke kant

Høydeinformasjon

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

Ledningsnett

-  Mast
-  Sluk
-  Kumlokk

Innsjøer og vassdrag

-  Elv
-  Elvekant, usikker
-  Elvekant

Bygninger

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

Adresser

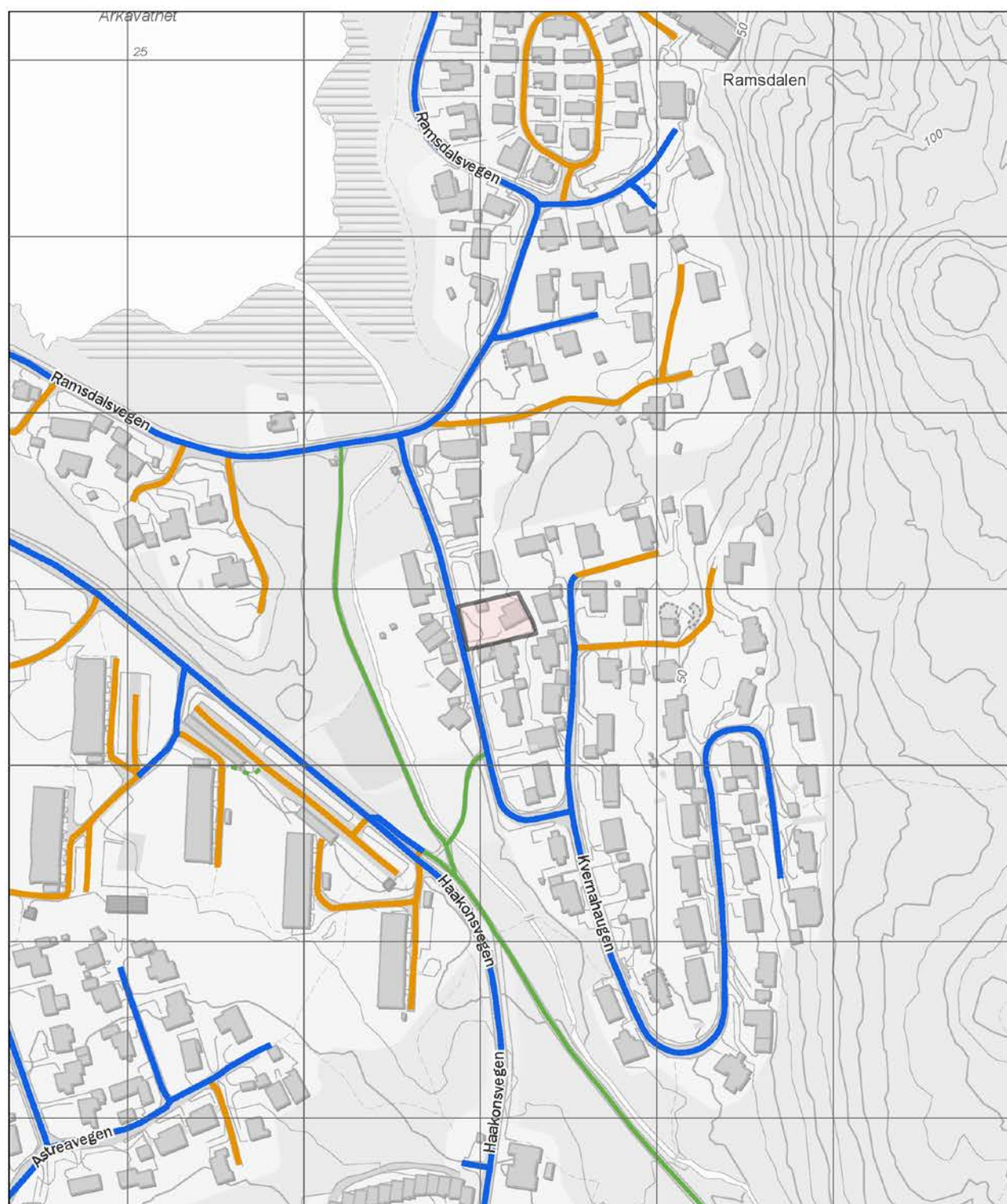
- Ahr** Adresse punkt tekst
- Ahr** Gateadresse

Stedsnavn og andre tekster

- Ahr** Annen opplysende tekst
- Ahr** Fritekst

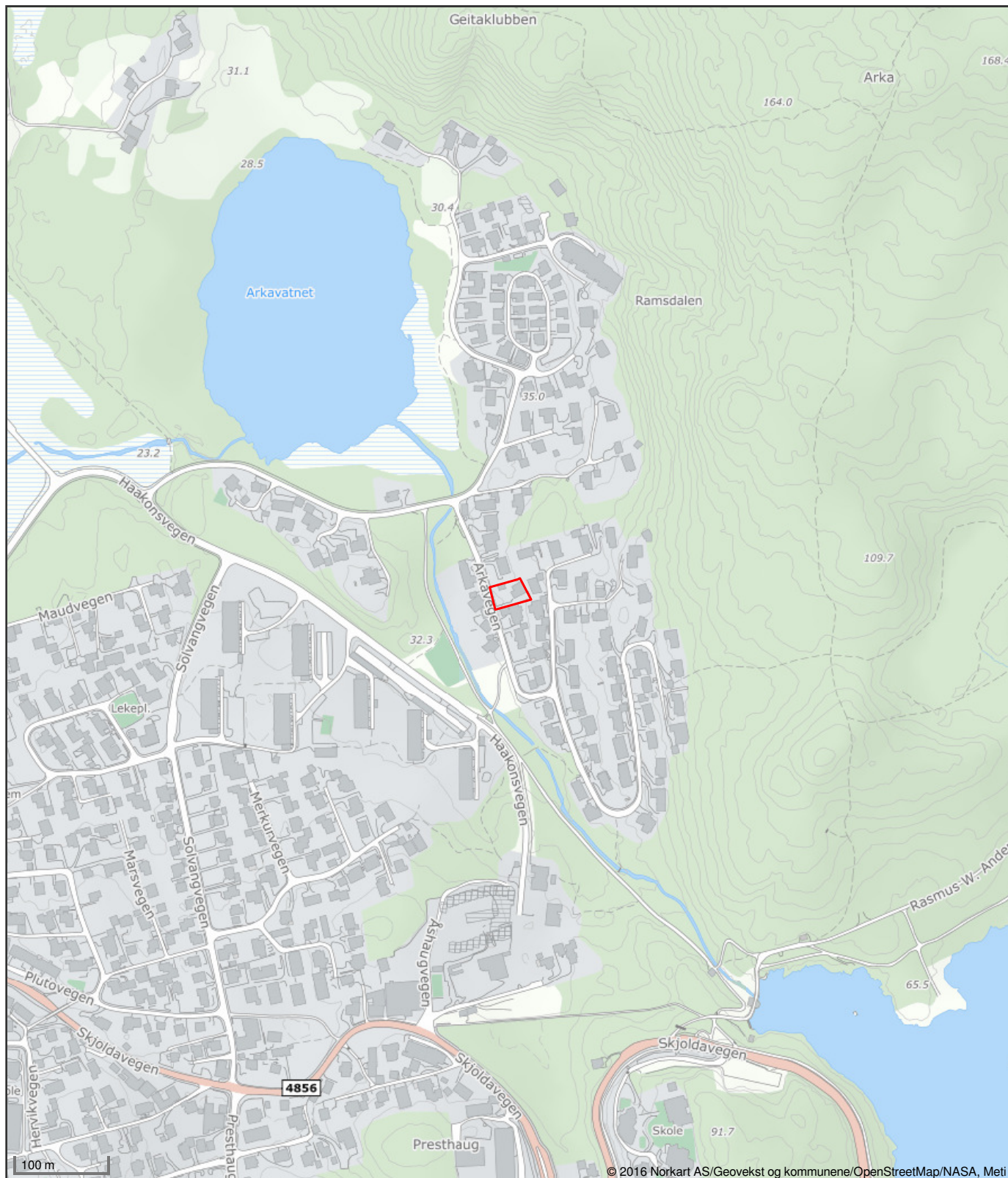
Vann og avløp

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





Oversiktskart for eiendom 1106 - 28/318//



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.

Nabolagsprofil

Arkavegen 6 - Nabolaget Grønhaug/Ramsdalen - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚗 Ramsdalen Linje 202	6 min 🚶 0.5 km
✈️ Haugesund Karmøy	23 min 🚗

Skoler

Steinerskolen i Haugesund (1-10 kl.) 176 elever, 16 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Solvang skole (1-7 kl.) 317 elever, 14 klasser	14 min 🚶 1.1 km
Haraldsvang skole (8-10 kl.) 473 elever, 17 klasser	12 min 🚶 1 km
HTG-U (8-10 kl.) 81 elever, 6 klasser	20 min 🚶 1.8 km
Skeisvang videregående skole 590 elever, 21 klasser	19 min 🚶 1.7 km
Haugesund Toppidrettsgymnas 300 elever, 10 klasser	20 min 🚶 1.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

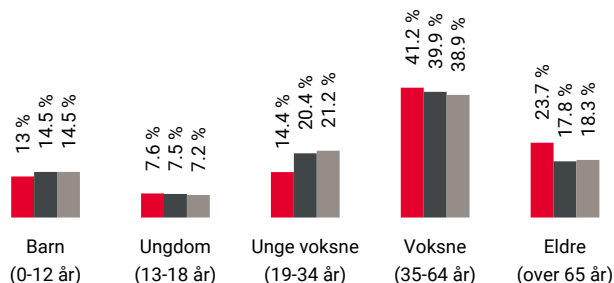
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grønhaug/Ramsdalen	949	491
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Soria Moria Steinerbarnehage (0-5 år) 61 barn	11 min 🚶 0.9 km
Presthaug Fus barnehage (0-5 år) 78 barn	11 min 🚶 1 km
Anna Nilssens Minne barnehage (0-5 år) 80 barn	20 min 🚶 1.7 km

Dagligvare

Spar Sørhaug PostNord	13 min 🚶 1.1 km
Rema 1000 Solvang Søndagsåpent	17 min 🚶 1.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 97/100



Trafikk

Lite trafikk 93/100

Sport

⚽ Ramsdalen balløkke 3 min 🚶
Ballspill 0.2 km

⚽ Haakonsvegen balløkke kunstgress 3 min 🚶
Fotball 0.2 km

🚴 Actic Haraldshallen 14 min 🚶

🚴 Trimeriet Haugesund 16 min 🚶

Boligmasse



■ 76% enebolig
■ 18% blokk
■ 6% annet

Varer/Tjenester



Gard Senteret

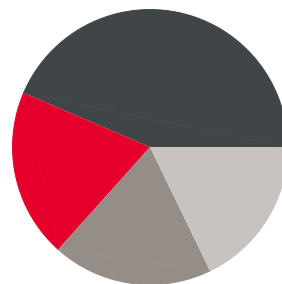
6 min 🚗



Apotek 1 Gard Haugesund

6 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 20% i barnehagealder
■ 44% 6-12 år
■ 19% 13-15 år
■ 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



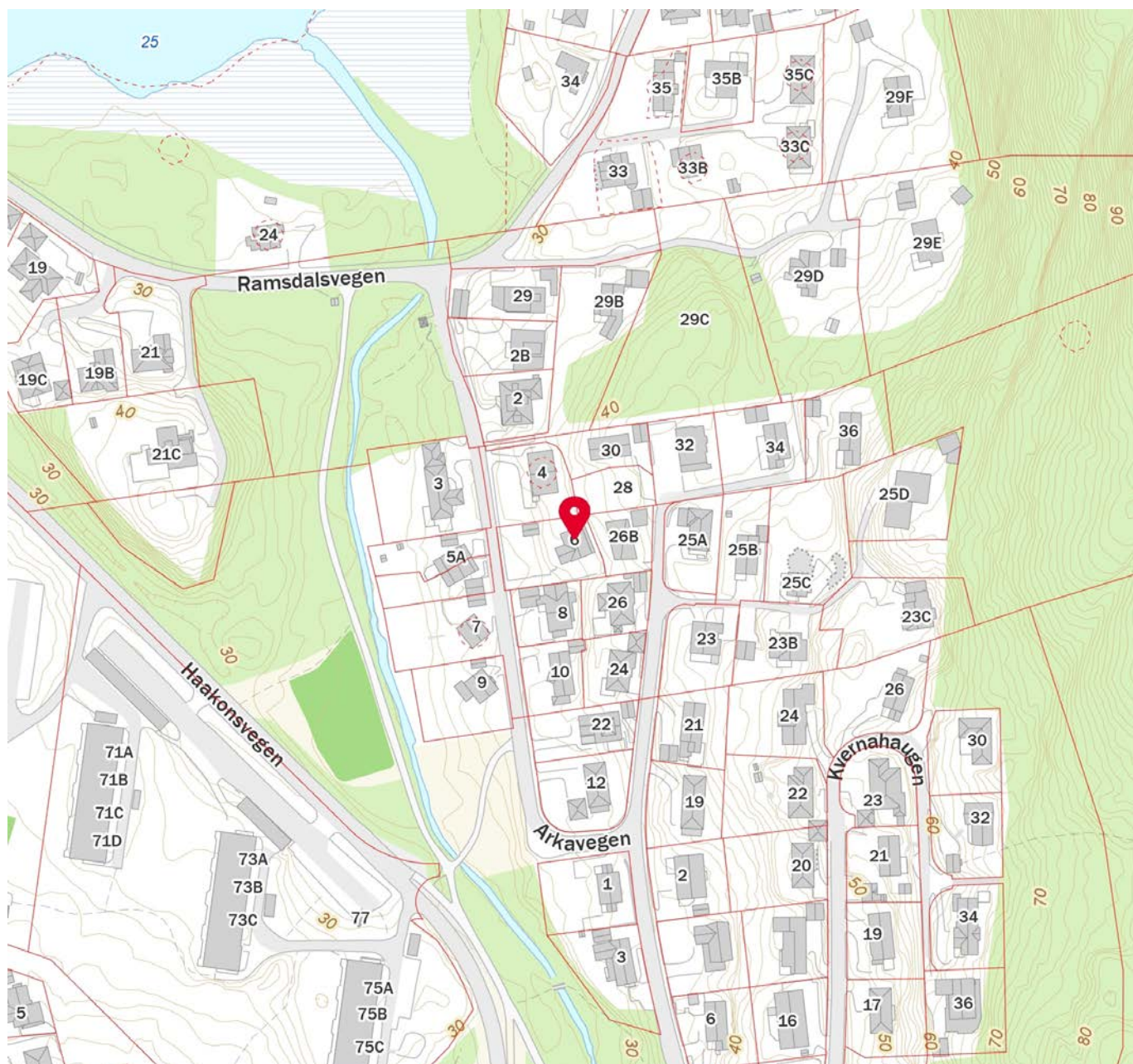
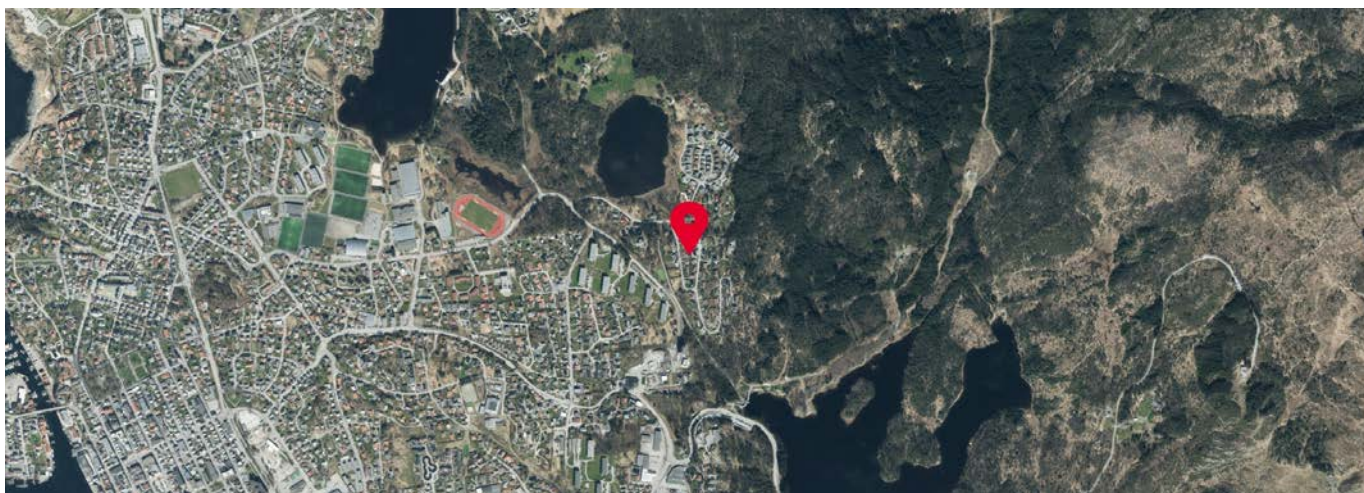
0%

49%

■ Grønhaug/Ramsdalen
■ Haugesund
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Arkavegen 6
5519 HAUGESUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Erik Sjørgård

Telefon: 401 00 736
E-post: lars.erik.sorgard@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre