



aktiv.

Dølavegen 14, 5517 HAUGESUND

**Stor og innholdsrik enebolig | 2
store garasjer | Attraktiv,
familievennlig beliggenhet |
Lekkert uteområde og stor tomt**



Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler

Kristoffer Hutcheson Ekrene

Mobil 978 75 360

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

Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Haraldsgata 117, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 850 000,-
Omkostn.: Kr 122 600,-
Total ink omk.: Kr 4 972 600,-
Selger: Aage Tindeland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1992
BRA-i/BRA Total 179/230 kvm
Tomtstr.: 875.8 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 23, bnr. 617
Oppdragsnr.: 1509250169

Stor og innholdsrik enebolig | 2 store garasjer | Attraktiv, familievennlig beliggenhet | Lekkert

Velkommen til Dølavegen 14 - presentert av eiendomsmegler Kristoffer Hutcheson Ekrene v/Aktiv eiendomsmegling!

En flott og innholdsrik enebolig over tre plan, med gjennomtenkt planløsning og stor dobbel garasje med løftebukk i tillegg til garasje i flukt. Boligen byr blant annet på 3 soverom (mulighet for 4), romslig stue med utgang til terrasse og stor hage, samt et moderne kjøkken i åpen løsning. Eiendommen har flere praktiske utvendige boder og en pent opparbeidet hage med stor terrasse og koselige uteområder.

Eiendommen ligger i et populært og barnevennlig område på Bleikmyr, med kort vei til barnehager, skoler, dagligvare, helsestasjon og andre servicetilbud. Videre er det nærhet til flotte turområder og gode bussforbindelser til hele Haugalandet.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	64
Nabolagsprofil	68
Budskjema	101

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 179 m²

BRA - e: 51 m²

BRA totalt: 230 m²

TBA: 46 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 60 m² Gang, bad/vaskerom, soverom og kjellerstue med sovealkove.

1. etasje

BRA-i: 66 m² Hall m/trapp, bad og stue/kjøkken

BRA-e: 51 m² Hagestue og garasje

2. etasje

BRA-i: 53 m² Gang, bad og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

46 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 0 m² 46

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Nyere håndverkstjenester:

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

Kommentar: Skifte av loftstrapp.

Bad/vaskerom kjeller 2021 - Eier har pakkseddel fra Tindeland rør, men ikke faktura for

hånden.

Krav for rom til varig opphold:

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

Kommentar: Tilfredsstillende tilgang på dagslys kan ikke verifiseres ved rommets dagslysflate (vindu) utgjør minimum 10 % av bruksarealet. Dagslysflate for boligen er ikke ytterligere vurdert etter det er påvist ett avvik. Det er rømningsvei gjennom trapp og ytterdør (under terreng) fra kjeller, dette kan fravike dagens krav og må undersøkes nærmere.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

875.8 m²

Tomtebeskrivelse

Tomt opparbeidet hovedsaklig med plen, beplantning og asfaltert gårdsrom.

Eier informerer om at trær sør-øst på tomten, bak garasjen, vil bli noe beskåret med hensyn til nabo før overlevering.

Det ser ut til at nyere garasje er bygget helt i tomtegrense. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette.

Arealet er hentet fra eiendomskart levert av Haugesund kommune.

Beliggenhet

Veletablert og trivelig boligområde i Nordre bydel. Nærområdet byr på flere barnehager, skoler og flotte turområder. Det er forøvrig også kort avstand til frisør, legesenter og helsestasjon. Det er busstopp i nærheten med gode bussforbindelser til hele Haugalandet.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligen ligger i et område hovedsakelig bestående av boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Schive Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fra tilstandsrapport:

Boligen antas å være oppført i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet. Grunnmuren og gulv på grunn er av betong. Etasjeskiller, yttervegger og saltak er oppført i trekonstruksjoner. Taket er tekket med takstein av betong.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

-Kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Alt vann og avløp er utført av faglært, bad/vaskerom i kjeller oppgradert i 2021 med rør i rør system.

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

-Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Har hatt hjelp av faglært.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

-Ja. Har vært leilighet i kjeller, rør opplegg til kjøkken ligger klart.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

-Ja. Er registrert som hybel/sokkelleilighet.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

-Ja, garasje som er tilknyttet hus er godkjent oppført men ikke søkt ferdigattest.

Innhold

Eneboligen er innredet over 3 plan og inneholder:

1.etasje: Hall m/trapp, bad og stue/kjøkken

Loft: Gang, bad og 3 soverom

Kjeller: Gang, bad/vaskerom, soverom og kjellerstue med sovealkove.

(Rommene i kjeller er ikke godkjent ref. pkt. ferdigattest).

Standard

1. etasje:

Stue innredet i lyse, delikate farger med spotter i tak og flere vindusflater som gir godt

med lysinnslipp. Stuen er romslig og har gode innredningsmuligheter. Det er både varmepumpe og vedovn for effektiv oppvarming og koselig stemning.

Moderne, lyst kjøkken i åpen løsning. Innredningen har profilerte fronter og benkeplaten er laminert. Det er en praktisk barløsning som fungerer som spiseplass og et naturlig bindeledd mellom stue og kjøkken. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp (disse medfølger i handelen).

Entrè/gang i lyse farger og med skiferlagt gulv og god plass til oppheng og oppbevaring av yttertøy

Bad med fliser på vegger og gulv og en stor baderomsseksjon med servant og masser av oppbevaringsplass. Badet har gulvstående toalett og et dusjhjørne.

Loft:

Romslig baderom med fliser på vegger og gulv samt panel i tak. Badet har en flislagt, integrert hjørnebadekar, baderomsseksjon med servant og gulvstående toalett.

3 soverom av god størrelse hvorav det ene har stor skyvedørsgarderobe.

Gang i lyse farger med trapp ned til hovedetasje.

Kjeller:

Kjellerstue med vedovn og sovealkove.

Baderom innredet i moderne farger med plater på vegger og flislagt gulv.

1 soverom av god størrelse.

(rommene i kjeller er ikke godkjent ref. pkt. ferdigattest).

Boligen er hovedsaklig innredet med gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Stor dobbel garasje med løftebukk som kan følge med i handelen om ønskelig. Selger informerer om at denne er noe eldre, men fremstår i dag som funksjonell. I tillegg til dobbel garasje er det også garasje i flukt med boligen som i dag er innredet som bar. I tillegg har boligen en flott hagestue som knytter utearealene og garasjen som går i flukt med boligen sammen. Se punkt ferdigattest.

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

Forhold som har fått TG2:

- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15–30 mm gjennom hele rommet. Stedvis knirk.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rom under terreng: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området.
- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Varmesentral: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Elektrisk anlegg: Det anbefales kontroll av person med elektrofaglig kompetanse grunnet manglende samsvarserklæring og alder på deler av anlegget.
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Kjeller bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran- og slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Kjeller bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.
- Etasje 1 bad - Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer. Mer enn halvparten av brukstid er passert.

Forhold som har fått TG3:

- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Takvinkelen er nokså bratt og det vurderes som åpenbart behov for snøfanger.
- Kjeller bad/vaskerom - Overflater gulv: Det er ved vanntest påvist større vannansamlinger som ikke renner mot sluk. Motfall under vaskemaskin/vask.
- Loft bad - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er registrert motfall. Sluk mangler klemring og det er ikke påvist membran.
- Etasje 1 bad - Overflater gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra sluk til dørterskel er mindre enn 25 mm. Vannansamlinger ved test.

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.

Lampe over spisestue og i stue hovedetasje følger ikke med i handelen. Jacuzzi som står på terrassen følger ikke med i handelen.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i garasje og i gårdsrom.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Varmepumpe og vedovn. Varmekabler i gulv på bad i kjeller, badrom hovedetasje og baderom 2. etasje. I tillegg er det varmekabler i entré og i gang i kjeller. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 850 000

Kommunale avgifter

Kr 20 876

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Herav:

Avløp: 4 900 Kr.

Eiendomsskatt: 7699 Kr.

Feiing: 516 Kr.

Vann: 4094 Kr.

Renovasjon: 3667 Kr.

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 933 534

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 734 136

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 23, bruksnummer 617 i Haugesund kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1106/23/617:

21.02.1992 - Dokumentnr: 716 - Erklæring/avtale

Tomten skal bebygges av Block Watne AS.

13.10.1987 - Dokumentnr: 4256 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1106 Gnr:23 Bnr:25

EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg enebolig datert 06.07.1992

Det foreligger ferdigattest for garasje datert 21.11.1994

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

Det er registrert endringer i forhold til byggemeldte tegninger:

1. etasje: Stuen er utvidet ved å benytte tidligere soverom. Tidligere bod er nå åpnet opp og blitt en del av gang/entrè.

Bod på loft er åpnet opp og nå blitt en del av gangen. Videre er soverommene speilvendt ut i fra hva som er byggemeldt.

Rommene i kjeller er byggemeldt som boder. Tiltakene er ikke bruksendret hos kommunen, og rommene er ikke godkjent til rom for varig opphold.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for carport/garasje i flukt med huset, men tiltaket er byggemeldt hos kommunen. Kjøper påtar seg risikoen for innhenting av ferdigattest for denne, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det ser ut til for megler at tiltaket er utformet noe annerledes enn hva som er byggemeldt.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for hagestue, og tiltaket er ikke byggemeldt/godkjent hos kommunen.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.07.1992.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

121 250 (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))

122 600 (Omkostninger totalt)

138 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

141 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 972 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 988 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 991 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 122 600

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 MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris vederlag pålydende 50 000kr for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Kr. 6 000,- Fotograf

Kr. 4 000,- Kommunale opplysninger

kr. 17 900,- Markedspakke

Kr. 6 900,- Oppgjørshonorar

Kr. 2 000,- Søk eiendomsregister og elektronisk signering

Kr. 15 400,- Tilretteleggingsgebyr

Kr. 3 000,- Visninger/overtakelse alle visninger inkludert.

Kr. 545,- Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

Kr. 260,- Utlegg utskrift av heftelser/servituter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 106 005,-

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

Ansvarlig megler

Kristoffer Hutcheson Ekrene

Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler

kristoffer.h.ekrene@aktiv.no

Tlf: 978 75 360

Ansvarlig megler bistår av

Kristoffer Hutcheson Ekrene

Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler

kristoffer.h.ekrene@aktiv.no

Tlf: 978 75 360

Oppdragstaker

Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402

Haraldsgata 117, 5527 Haugesund

Salgsoppgavedato

03.07.2025





























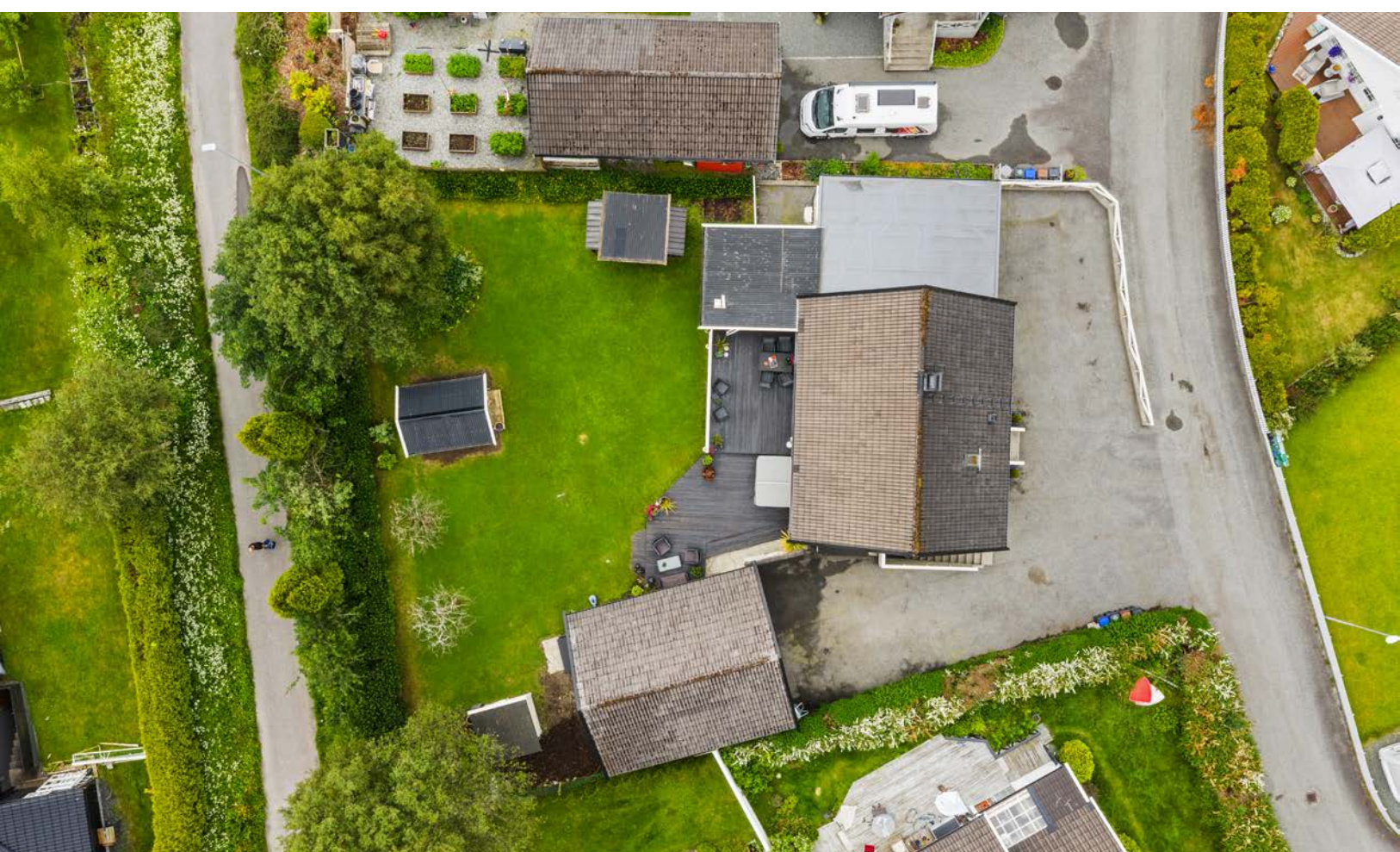


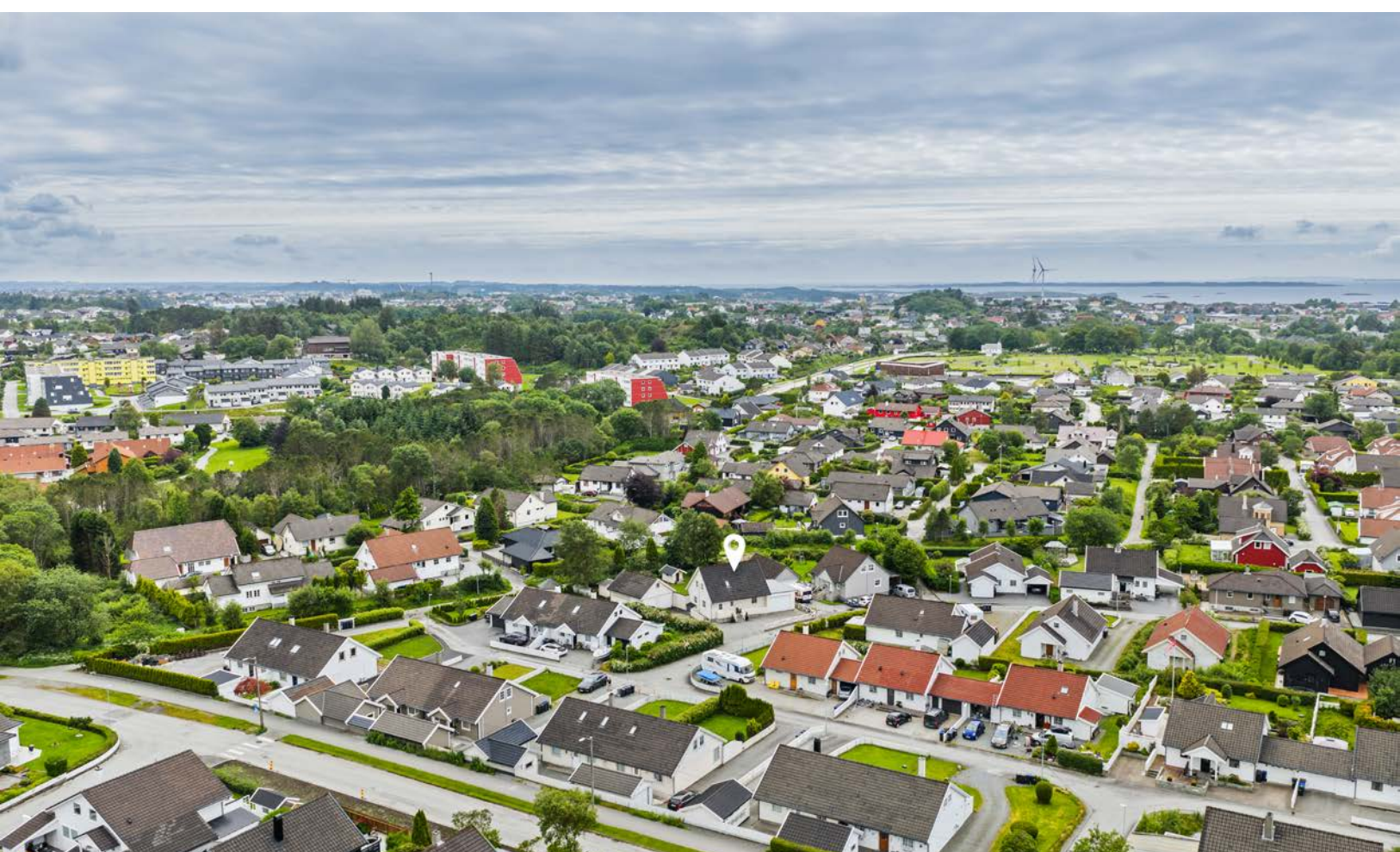


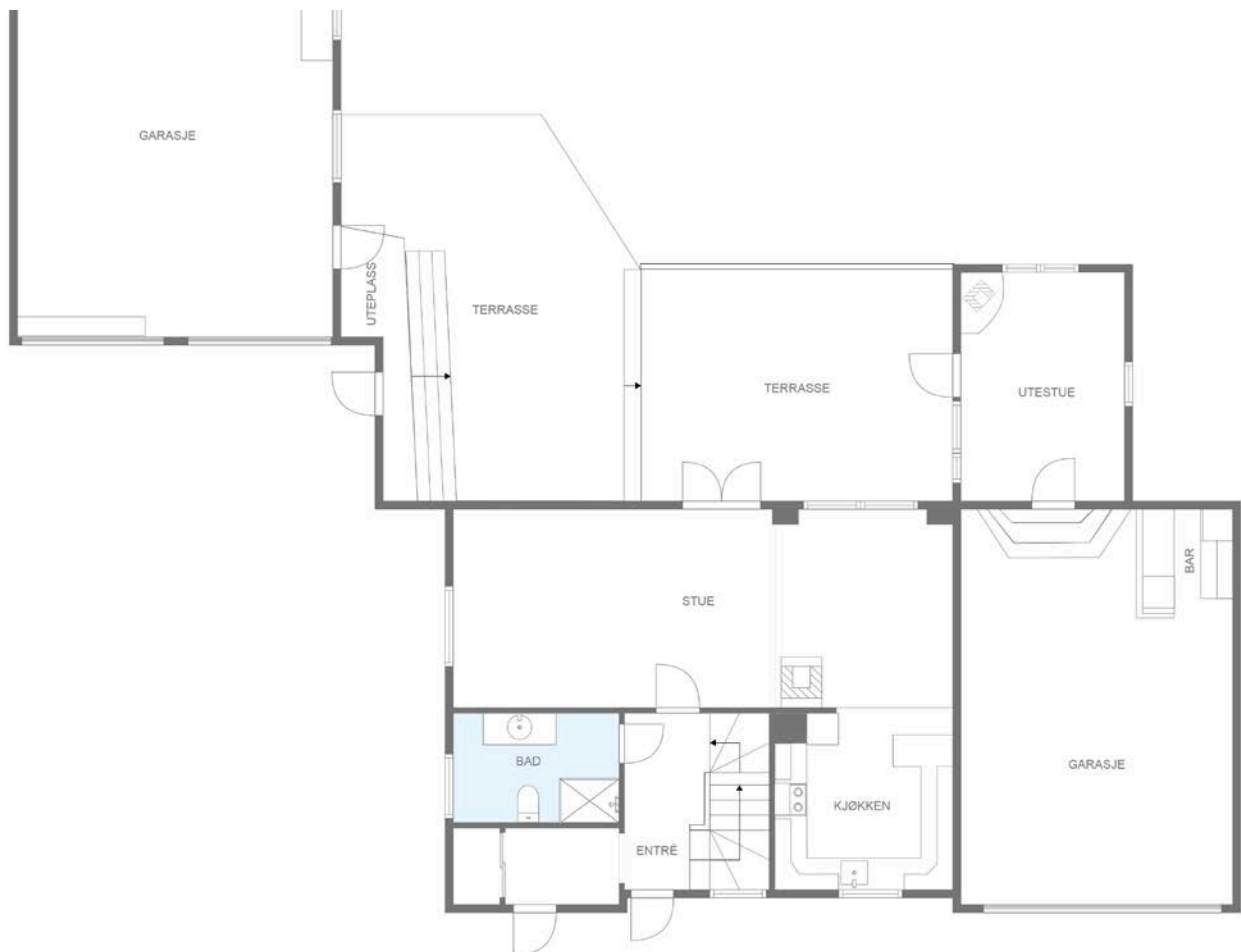
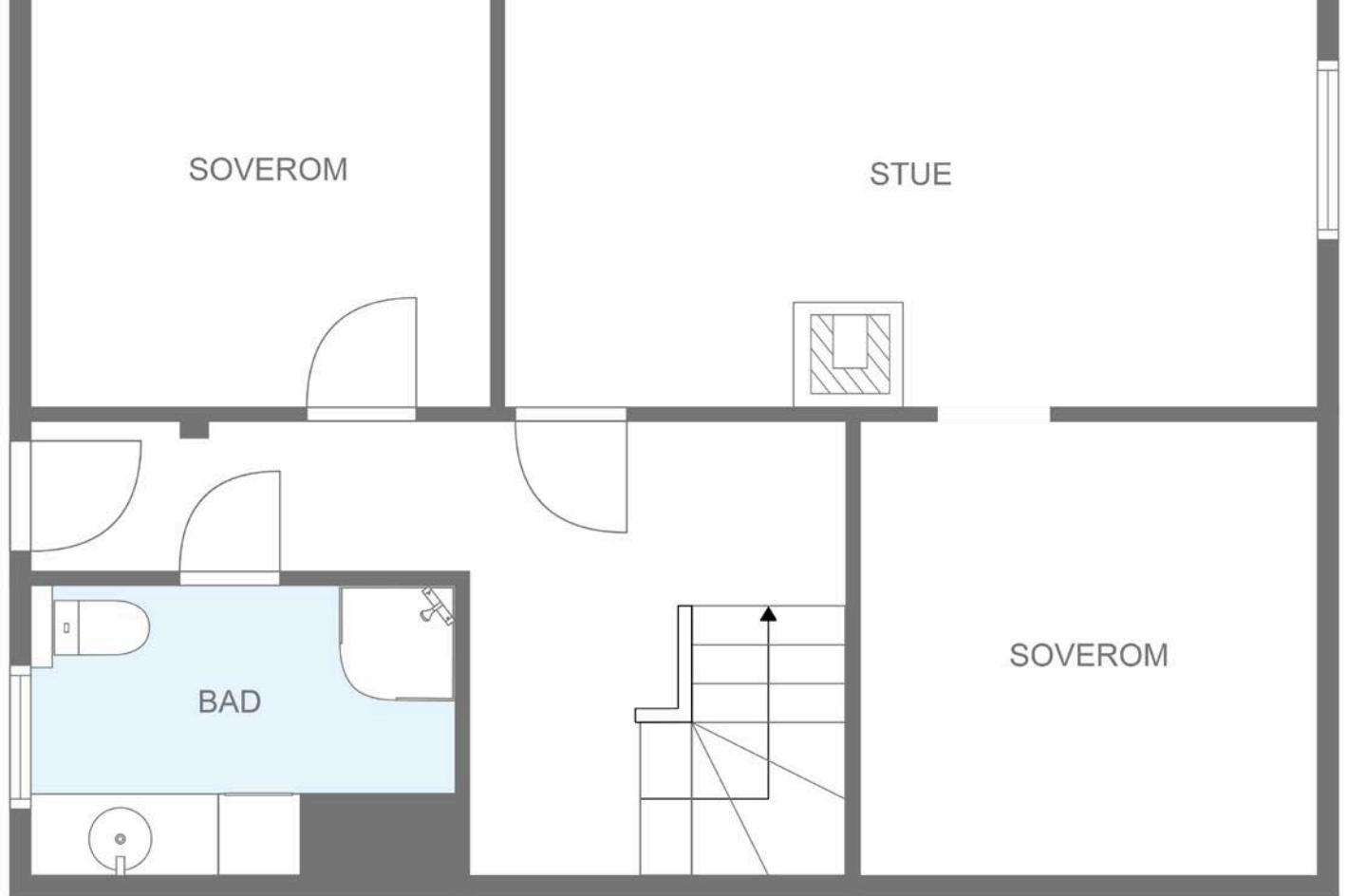


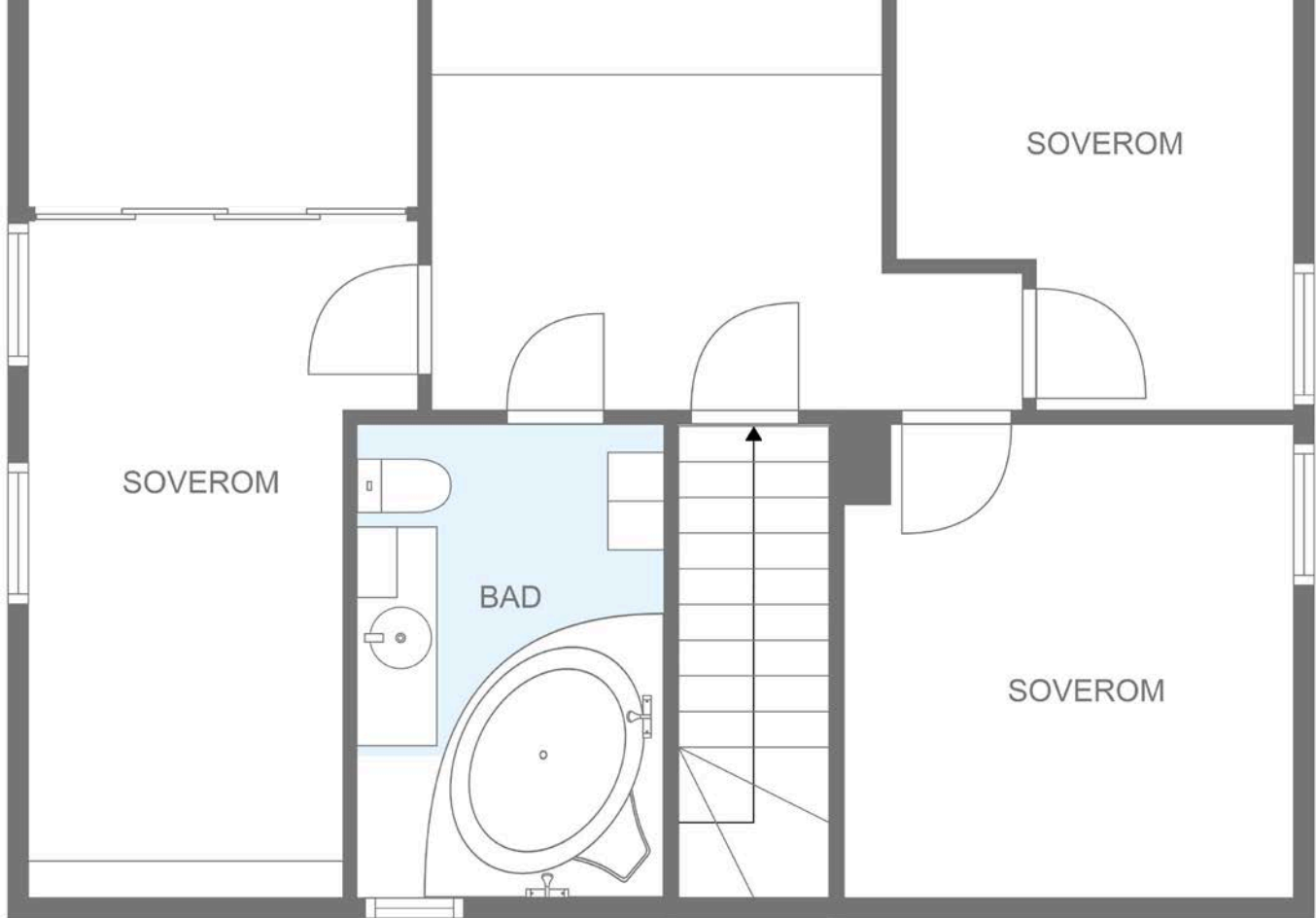












Vedlegg

Tilstandsrapport



📍 Dølavegen 14, 5517 HAUGESUND

📖 HAUGESUND kommune

gnr. 23, bnr. 617

Sum areal alle bygg: BRA: 276 m² BRA-i: 179 m²



Befaringsdato: 30.06.2025

Rapportdato: 02.07.2025

Oppdragsnr.: 20763-3209

Referansenummer: PD7806

Foretak: Schive Takst AS

Takstingeniør: Odd Schive Kiperberg

Vår ref:



Medlem av



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

Schive Takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



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



ENERGIMERKING
BYGG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger til rapport:

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

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

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

Selveier enebolig (med hybel/leilighet): - Byggeår: 1992

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen antas å være oppført i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet. Grunnmuren og gulv på grunn er av betong. Etasjeskiller, yttervegger og saltak er oppført i trekonstruksjoner. Taket er tekket med takstein av betong.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

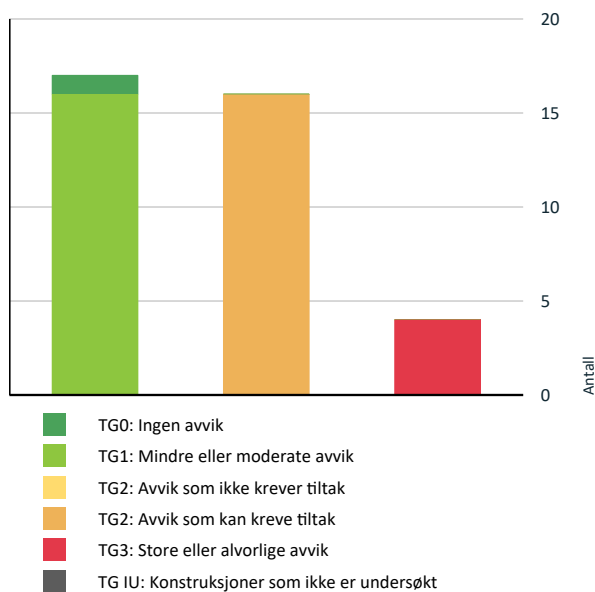
[Gå til side](#)

Selveier enebolig (med hybel/leilighet):

- Det foreligger ikke tegninger

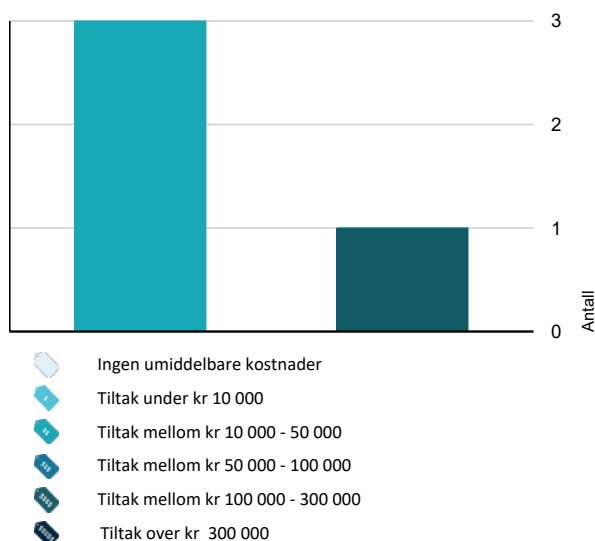
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveier enebolig (med hybel/leilighet):

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIER ENEBOLIG (MED HYBEL/LEILIGHET):



Byggeår
1992

Kommentar
Byggeår er hentet fra eiendomsverdi
(kilde ikke oppgitt - byggeår er
usikkert).

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg

Basert på forskjellig takteking ser det ut
som det er tilbygget garasje inntil bolig
og hagestue.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er teknet med takstein av betong.

Det er takbelegg av plast eller gummi over garasje.
Det er metall plater over hagestue.

Tekkingen er besiktet fra bakkeplan og ved lett bruk av drone uten å
påvise vesentlige feil som manglende tekking eller større skader.
Det foreligger ingen dokumentasjon av tekking og det er således ikke
utført noen nærmere vurdering om taket har tilstrekkelig helning etc.

Undertak antas generelt å vare like lenge som primærtetekking, uten
nærmere undersøkelser. Undertak og lekter er ikke funnet
sikkerhetsmessig forsvarlig og kontrollere på befarng.

Normal levetid for takstein i betong er ca. 30 - 60 år.

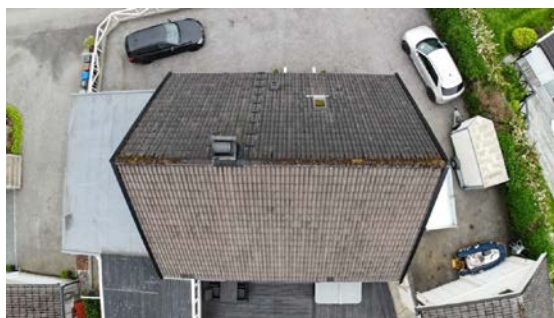
**Takvinkel over hagestue ser lav ut, men eier opplyser plater er lagt
med god overlapp og dette har fungert godt over tid. Normalt skal det
være minimum 8° helning ved slike plater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen
skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si
noe om.



Eier opplyser det er lagt til rette for å etablere takterasse over garasjen,
men dette tiltaket er ikke startet, og det er ukjent om dette er omsøkt.

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast. Beslag av metall.

Vurdering av avvik:

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

Takvinkelen er nokså bratt og det vurderes som åpenbart behov for
snøfanger.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Det er nyere heltekkende pipebeslag.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Veggkonstruksjon er av eldre dato og fraviker moderne krav til tottrinnstetning, hvor det mellom annet ikke er lufte- og dreneringspalte over vinduer, begrenset åpninger for lufting mm.

Eier opplyser kledningen er av trykimpregner type fra tidlig 1990-tall.

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjon med oppholds på deler av loft over bolig. Resterende takkonstruksjon i hagestue og garasje er lukket og ikke tilgjengelig for nærmere vurdering. Takkonstruksjonen over bolig er noe begrenset kontrollert pga. lagrede gjenstander. Det er ikke funnet negative symptom i tilgjengelige områder.



! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vannbord er ikke innfelt i kledning. Utenpåliggende vannbord vurderes av noen som en svakere fuktteknisk løsning. Det er usikkert om dette kun gjelder vinduer som er satt tett opp i mot takutstikk, eller om det også gjelder for vinduer på gavlveggen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Konsekvensen av utenpåliggende vannbord er at evt. fukt som trenger inn bak kledning lengre oppe ikke blir drenert ut. Det er ikke funnet negative symptom på befarings, og alder tatt i betraktning er det ikke sikkert det er behov for tiltak.



! TG 1 Dører

Ytterdører i tre

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.

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

Andre utvendige forhold

Interesserte må selv vurdere utvendige forhold, og sørge for at eiendommen er forsvarlig sikret etter eget ønske og behov.

Eiendommen er flott opparbeidet, både med plen, bed, og flere mindre bygninger. Disse er verken oppmålt eller kontrollert. Eier opplyser disse er i stor grad oppført ved egeninnsats, og selges som de står.

Tilstandsrapport



INNVEDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

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

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

Overflater er ikke nærmere vurdert i denne rapport, enn hva som fremkommer under de spesielle rom/konstruksjoner.

✚ TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

Det måles ca. 6 mm skeivhet gjennom hele rommet på soverom tilstøtende trapp loft.

Det måles ca. 10 mm skeivhet gjennom hele rommet på kjellerstue. Det måles ca. 10 mm skeivhet gjennom hele rommet på soverom ved entredør kjeller.

Det måles ca. 5 mm skeivhet gjennom hele rommet på stue 1.etg.

Det tas forbehold om ytterligere skeivheter da boligen var møblert på befaring, og målinger er utført ved stikktagninger.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det måles ca. 17 mm skeivhet gjennom hele rommet på stort soverom loft.

Det måles ca. 20 mm skeivhet gjennom hele rommet i hall med trapp. Det er stedvis litt knirk, også i trapp.

Konsekvens/tiltak

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

✚ TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Boligen ligger i et område som har radon aktsomhetsgrad: usikker (Det nasjonale aktsomhetskartet for radon, Norges geologiske undersøkelse (<http://geo.ngu.no/kart/radon>))

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Et bygg uten radonsperre og radonmåling kan ha ukjente og potensielt høye radonnivåer, noe som øker risikoen for lungekreft. Spesielt i områder med radonholdig grunn er dette en betydelig helsefare.

"KORT FORTALT

Bare en radonmåling kan avsløre om en utleiebolig har et radonproblem.

Alle som leier ut bolig har ansvar for at radonnivået i utleieboligen er så lavt som det er praktisk mulig å få til.

Leiligheter som ligger fra og med tredje etasje over bakkenivå, trenger vanligvis ikke å måles.

Radonkravene gjelder alle typer utleieboliger: de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig." (DSA).

✚ TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Boligen har elementpipe og ved ovn.

Eier opplyser feier har vært regelmessig innom på feiing / tilsyn uten negative anmerkninger.

Merk at det er kun skorstein over tak som er vurdert jf. forutsetninger og § 2-9 (Forskrift til avhendingslova).
Ildsted, pipe (inkl. oppstilling) er ikke kontrollert.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er kjeller og rom under terreng i denne boligen. Det er vegger som er utført og kledd.

Det observeres at vegger under terreng har dampsperre bak kledning. Dette er generelt ikke anbefalt i dag, men det har vært forskjellige anbelanger oppgjennom tiden. Dette forholdet er ikke nærmere vurdert i denne rapporten, og interesserte må selv gjøre seg opp en mening basert på gjeldende fagkunnskap og anbefalinger.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det måles ca. 14 -15 vektprosent fuktighet i hulltakingen.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Fuktighet mellom 12 - 15.9 vektprosent vurderes som akseptabelt. Dette tilsvarer ca. mellom 60 % - 74 % relativ fuktighet og innebærer lav risiko for angrep av stripet borebille, samt spor etter muggdannelser på bygningsdeler som er utsatt for høyere fukt deler av året / kortere tid.



! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Eier mener håndløper skal ligge på loft, og denne medfølger evt. salget.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Andre innvendige forhold

Det er sluk og vannrør på det som tidligere var vaskerom, men som nå er inkl. i hall med trapp.

Det er egen entredør inn til dette tidligere vaskerommet.

Dette utstyret er ikke nærmere vurdert, enn hva som fremkommer under vann / avløpsrør. Alder tilsier man må påregne tiltak om man ønsker å tilbakeføre dette til et vaskerom med egen inngang.



VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Delvis modernisert bad/vaskerom med nyere fliser på eksisterende beleg.

Tettesjikt/membran og/eller sluk har passert forventet levetid, slik våtrommet må totalrenoveres før det kan påregnes noe restlevetid og lekkasjesikkerhet. Våtrommet er likevel fullstendig vurdert til informativt bruk.

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det måles ca. 5 mm fall fra flis ved terskel til sluk under kabinett, men det er lokalt motfall i området utenfor kabinett slik badet ikke er egnet for direkte bruksvann. Det samler seg litt vann i området under vaskemaskin / vask.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Tilstandsrapport

- Det er ved vanntest påvist større vannansamlinger, renner ikke mot sluk.

Det er stedvis motfall på dette gulvet i området fra flis utenfor kabinett og til under vaskemaskin / vask.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk.

Det er belegg med oppbrett slik det er mulig evt. lekkasjevann likevel vil gå til sluk etterhvert.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLER > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og eksisterende vinylbelegg fra byggeår som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

KJELLER > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett, kabinett, innredning med vask og servant med møbel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.
- Det er litt fuktsvelling i nedkant på baderomsmøbel mot gulv (i området med motfall)

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

KJELLER > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

KJELLER > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er gjennomført fuktmåling i treverk ved innebygget bereder. Det er tørt.

Ved hulltaking er det kun et mindre område som blir kontrollert. Det tas forbehold om evt. varierende tilstand bak øvrige overflater og spesielt overflater som har, eller blir belastet med direkte bruksvann.

ETASJE 1 > BAD

Generell

Tettesjikt/membran og/eller sluk har passert forventet levetid, slik våtrommet må totalrenoveres før det kan påregnes noe restlevetid og lekkasjesikkerhet. Våtrommet er likevel fullstendig vurdert til informativt bruk.

Eier opplyser badet er modernisert med å legge flis på eksisterende belegg for flere år siden.

ETASJE 1 > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

ETASJE 1 > BAD

1 TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det måles ca. 0 mm fall fra flis ved terskel til sluk under kabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er ved vanntest påvist større vannansamlinger, renner ikke mot sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

ETASJE 1 > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og eier opplyser det er skjult vinylbelegg som tettesjikt under fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Gjennomføringene av vannrør bak dusjkabinett.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderoms møbel med servant, toalett og dusjkabinett.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking utført fra tidligere vaskerom / hall med trapp mot "våtsone" dusj kabinett. Det er tørt.



LOFT > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Etablert badetrom i ca. 2000. Arbeidet ble utført ved egeninnsats og faglært venetjeneste.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert ca. 5-6 mm motfall fra sluk til flis ved terskel.

Det er ikke påvist synlig bruk av membran på badet. Det er utette gjennomføringer i vegg fra vask. Sluk mangler klemring.

Konsekvens/tiltak

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

Evt. vannlekkasje vil kunne gå ut av rom og medføre skade.

Automatisk lekkasjestopper anbefales montert. badet må ikke forveksles med et lekkasjesikkert våtrom iht. dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

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

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

Årstall: 2009 Kilde: Eier

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber og rør av plast (rør i rør).
Stoppekran lokalisert på vaskerom.
Normal levetid for vannledninger av kobberrør er 25 til 75 år.

Vurdering av avvik:

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

Vannrør av plast er kun montert som erstatning for eldre kobberrør og ikke lekkasjesikkert utført med fordelerskap o.l.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Normalt skal et rør i rørsystem følgende :

I et rør i rør-system blir vannledningene ført i varerør.
Varerørene skal lede eventuelle lekkasjer til avløp eller til rom med sluk, samt gjøre det mulig å trekke ut og skifte vannrør uten bygningsmessige inngrep.

Aktuell løsning fraviker dette og evt. lekkasjevann blir ikke ledet til sluk og kan medføre skade.

Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør av plast.
Evt. stakeluke er ikke kjent.
Løsning for lufting er ikke kjent, men antas tilfredsstillende ut i fra anlegget fungerer i dag.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Varmesentral

Luft til luft varmepumpe i stue.
Det er nyere varmepumpe på ca. 5-6 år som er nylig montert i garasjen.

Normal levetid for luft til luft varmepumper er vurdert 12 til 15 år. Dette betyr at komponentene er laget for 12 års uproblematisk drift.
Imidlertid kan varmepumpen vare lenger, og i visse tilfeller vare kortere, avhengig av driftsvilkår og vedlikehold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

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.

Elektrisk anlegg fra byggeår med sikringsskap i trapp. Det er nyere sikringsboks nede ifm. vaskerom.

Spørsmål til eier

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

8. 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
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder,

Tilstandsrapport

allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

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

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

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Stedvis synlig fuktsikring med grunnmursplast. Eier opplyser det er steinsatt drenering for hånd rundt hele boligen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Det er åpen fundamentering under hagestue, som forøvrig er oppført ved egeninnsats.

TG 2 Terrengforhold

Det ser ut til å være bra fall på asfalt, men terreng under terrasse ser flatt ut.

Vurdering av avvik:

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse****Byggeår**

1994

Kommentar

Tatt i bruk dato (eiendomsverdi). Byggeår er usikkert.

Standard

Ikke vurdert.

Vedlikehold

Vedlikehold og utbedring må påregnes inntil det foreligger undersøkelser av interesserte som viser noe annet.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

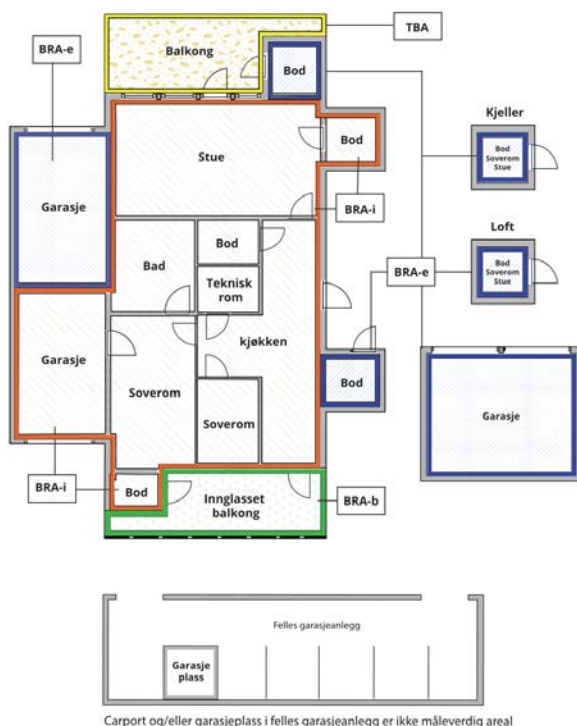
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningsskonstruksjoner 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

Selveier enebolig (med hybel/leilighet):

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	60			60	
Etasje 1	66	51		117	46
Loft	53			53	
SUM	179	51			46
SUM BRA	230				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, Bad/vaskerom, Soverom, Kjellerstue med sovealkove.		
Etasje 1	Hall m/trapp, Bad, Stue/kjøkken	Hagestue, Garasje	
Loft	Soverom, Gang, Bad, Soverom 2, Soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke 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

Kommentar: Skifte av loftstrapp.

Bad/vaskerom kjeller 2021 - Eier har pakkseddel fra Tindeland rør, men ikke faktura for hånden.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Tilfredsstillende tilgang på dagslys kan ikke verifiseres ved rommets dagslysflate (vindu) utgjør minimum 10 % av bruksarealet. Dagslysflate for boligen er ikke ytterligere vurdert etter det er påvist ett avvik. Gjelder minimum kjellerstue og soverom i kjeller.

Det er rømningsvei gjennom trapp og ytterdør (under terreng) fra kjeller, men dette kan fravike dagens krav og må undersøkes nærmere. I dag er det generelt krav til at minimum annenhvert rom skal ha rømningsvei.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		46		46	

SUM		46
SUM BRA	46	

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveier enebolig (med hybel/leilighet):	179	51
Garasje	0	46

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.6.2025	Odd Schive Kiperberg	Takstingeniør
	Aage Tindeland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	23	617		0	875.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Dølavegen 14

Hjemmelshaver

Tindeland Aage

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Rapporten omhandler ikke eiendomsgrenser, plassering av bygg og annen matrikkel-data (veirett, regulering mm.) Interesserte anbefales å gjøre nærmere undersøkelser rundt nevnte forhold, samt kontrollere eiendommen oppimot evt. risikoområde ift. kommunedelplan, NVE fare- og aktsomhetsområder o.l.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
275 000	1995	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.07.2025	
2	02.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Haugesund	
Oppdragsnr.	
1509250169	

Selger 1 navn
Aage Tindeland

Gateadresse	
Dølavegen 14	

Poststed	Postnr
HAUGESUND	5517

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

1992

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

33

Antall måneder

4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Fremtind forsikring

Polise/avtalensr.

00023856824

Document reference: 1509250169

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

alt vann og avløp er utført av faglært,bad/vaskerom i kjeller oppgradert i 2021 med rør i rør system

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

har hatt hjelp av faglært

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

Nei

Document reference: 1509250169

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har vært leilighet i kjeller, rør opplegg til kjøkken ligger klart

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Er registrert som hybel/sokkelleilighet

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

Beskrivelse

garasje som er tilknyttet hus er godkjent oppført men ikke søkt ferdigattest

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: 1509250169

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 1509250169

Nabolagsprofil

Dølavegen 14 - Nabolaget Udland/Kopphaug - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Dølevegen Linje 208	2 min 0.2 km
Haugesund Karmøy	27 min

Skoler

Austrheim skole (1-7 kl.) 359 elever, 17 klasser	12 min 1 km
HTG-U (8-10 kl.) 81 elever, 6 klasser	6 min 3.3 km
Haraldsvang skole (8-10 kl.) 473 elever, 17 klasser	9 min 4.4 km
Håvåsen skole (8-10 kl.) 420 elever, 16 klasser	13 min 6.6 km
Haugesund Toppidrettsgymnas 300 elever, 10 klasser	6 min 3.3 km
Skeisvang videregående skole 590 elever, 21 klasser	7 min 3.5 km

«I nabolaget mitt, som vi kaller Godalen på grunn av det gamle gardsnavnet her, er vi gode venner og naboer. »



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

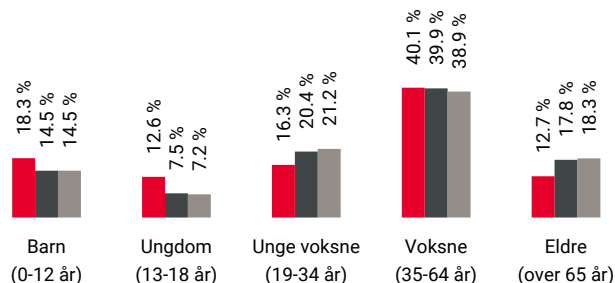
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Udland/Kopphaug	1 648	640
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Grutle barnehage (0-5 år) 34 barn	3 min 0.3 km
Udland Fus barnehage (0-5 år) 63 barn	4 min 0.4 km
Bleikemyr barnehage (0-5 år) 42 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Kvala Post i butikk	13 min 1.1 km
Coop Extra Kvala PostNord	19 min 1.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 96/100



Trafikk

Lite trafikk 89/100

Sport

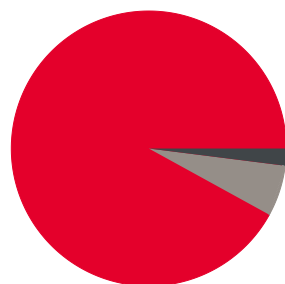
⚽ Sætro fotballbane 3 min 🚶
Fotball 0.2 km

⚽ Løkjene aktivitetsanlegg 3 min 🚶
Ballspill 0.3 km

🚴 Trimeriet Haugesund 9 min 🚗

🚴 Actic Haraldshallen 9 min 🚗

Boligmasse



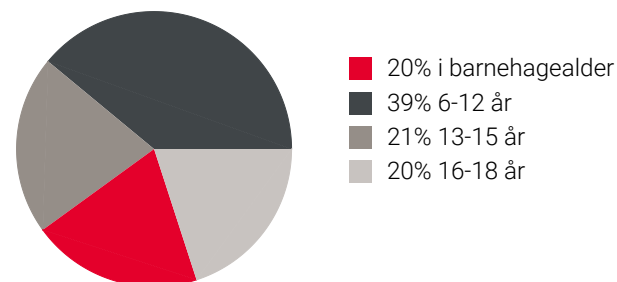
■ 92% enebolig
■ 2% blokk
■ 6% annet

Varer/Tjenester

📦 Kvalasenteret 13 min 🚶

📦 Boots apotek Kvalasenteret 13 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

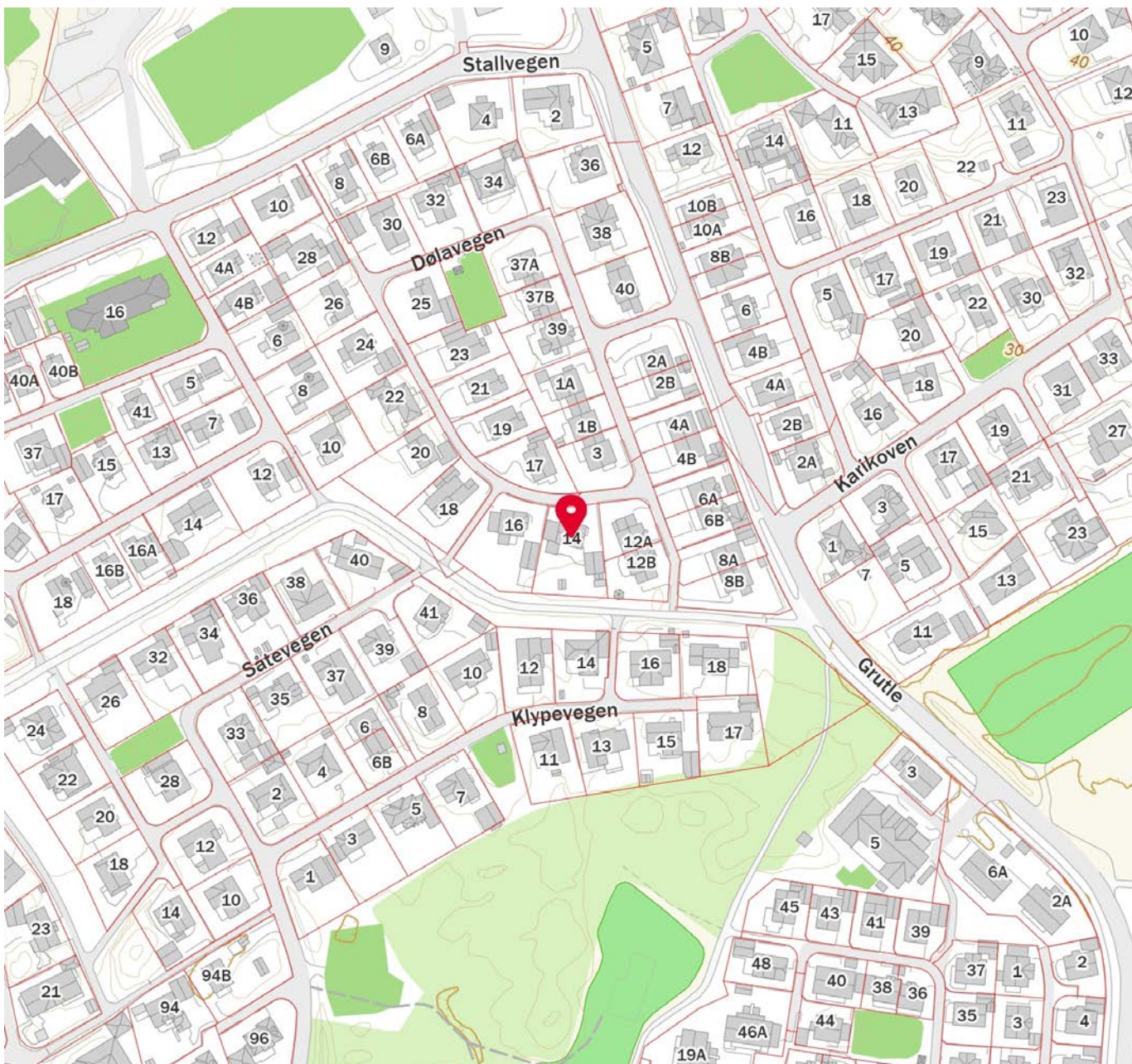
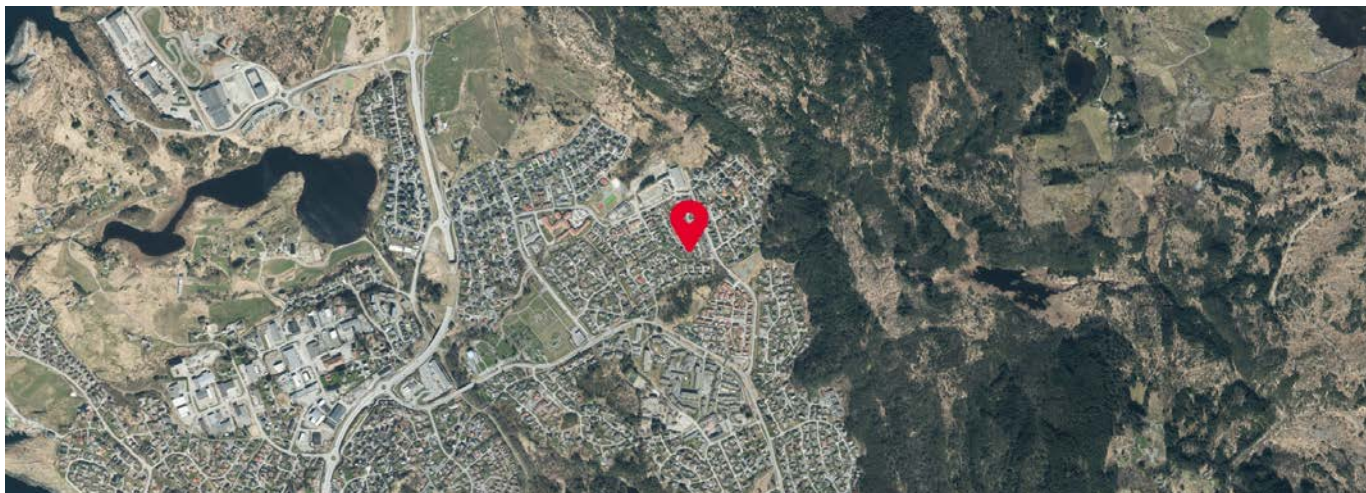


0% 45%

■ Udland/Kopphaug
■ Haugesund
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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



Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon

 Eiendomsgrænse - innmålt

Ahr Gårds- og bruksnummer

VEG

 Annet vegareal

 Avgrensning mot annet vegareal

 Vegdekkekant

 Gangfeltavgrensing

 Vegbom

Høydeinformasjon

 Høydekurve 5m

 Høydekurve 1m

Ledningsnett

 Fordelingsskap

 Mast

 Sluk

 Kumlokk

Bygninger

 Bygningsdelelinje

 Taksprang Bunn

 Bygning - Boligbygg

 Bygning - Andre bygg

 Annen bygning

 Bygning punkt

 Takplatå

 Takriss

 Takoverbygg

 Takoverbygg kant

 Trapp inntil bygg, kant

 Veranda

 Bygningslirje

 Taksprang

 Mønelirje

 Bygningsavgrensning på tiltak

Adresser

Ahr Adressepunkt tekst

Ahr Gateadresse

Stedsnavn og andre tekster

Ahr Annen opplysende tekst

Ahr Fritekst

Vann og avløp

 Overvannsledning

 Spillvannsledning

 Vannledning

 Brannkum

 Kum

 Kran

 Lufteventil

 Påkoblingspunkt

 Sluk

 Stengeventil



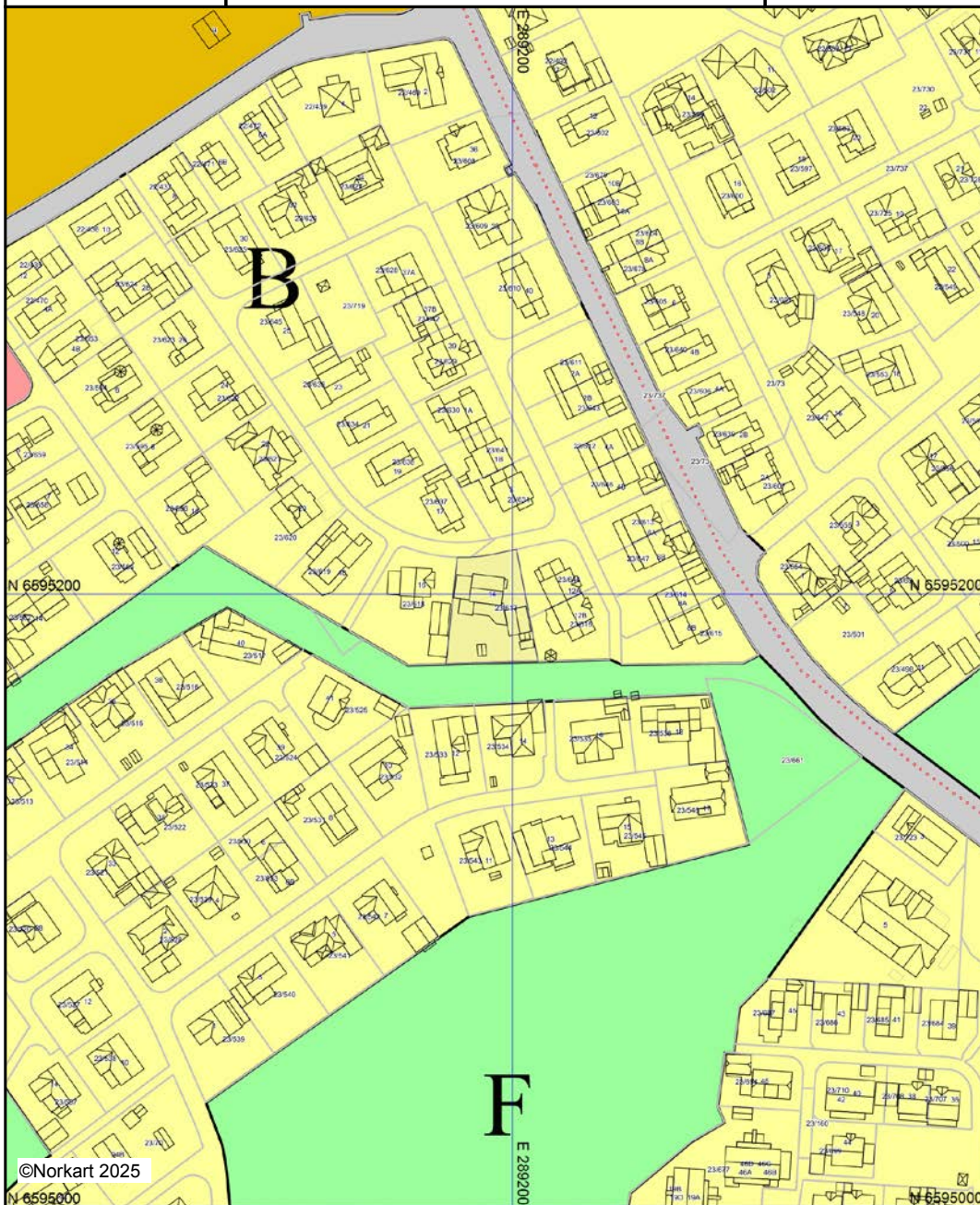
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 23/617
Adresse: Dølavegen 14
Utskriftsdato: 20.05.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Bebyggelse og anlegg - fremtidig
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Sykkelveg - fremtidig
-  Påskrift områdenavn



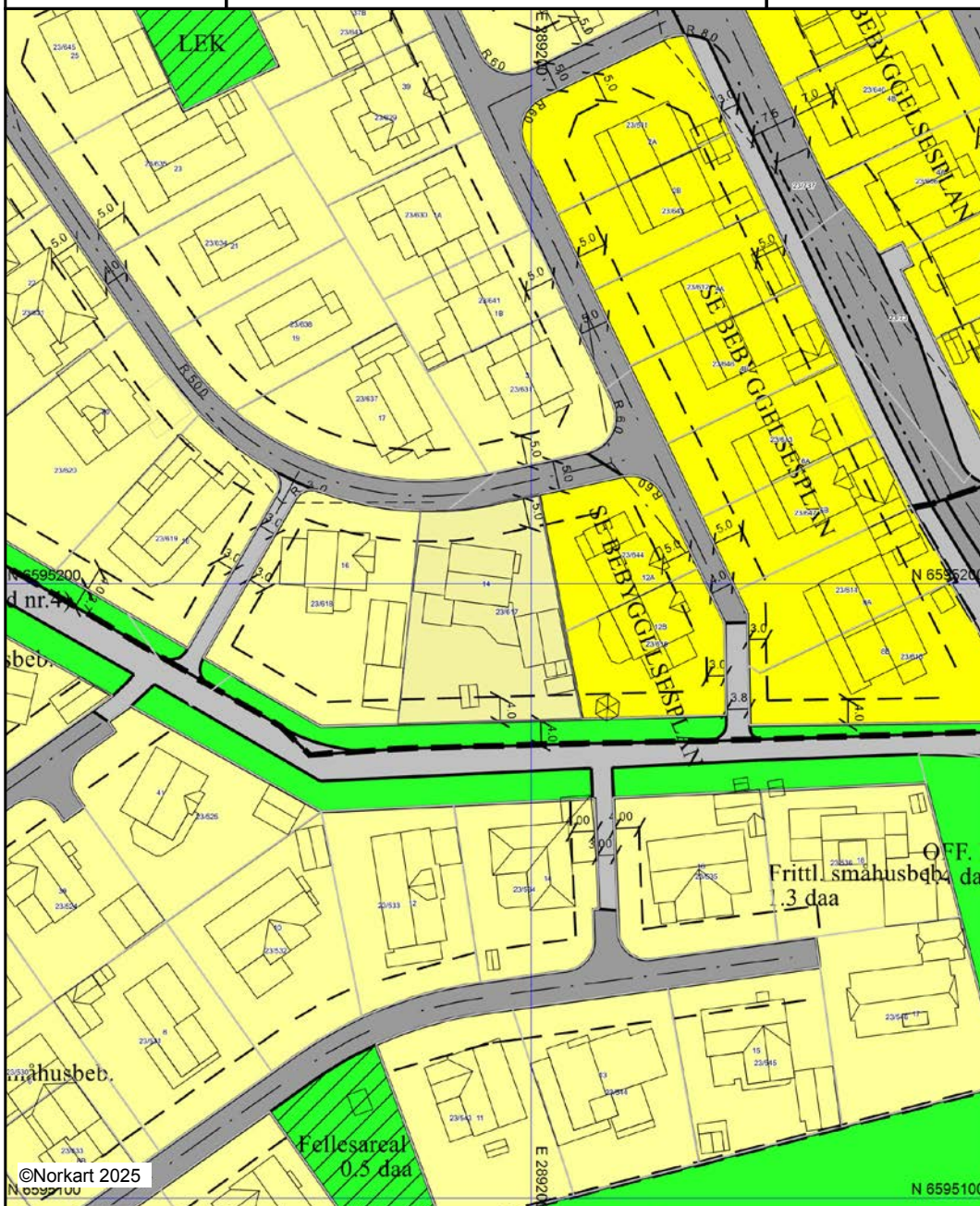
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 23/617
Adresse: Dølavegen 14
Utskriftsdato: 20.05.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan PBL 2008

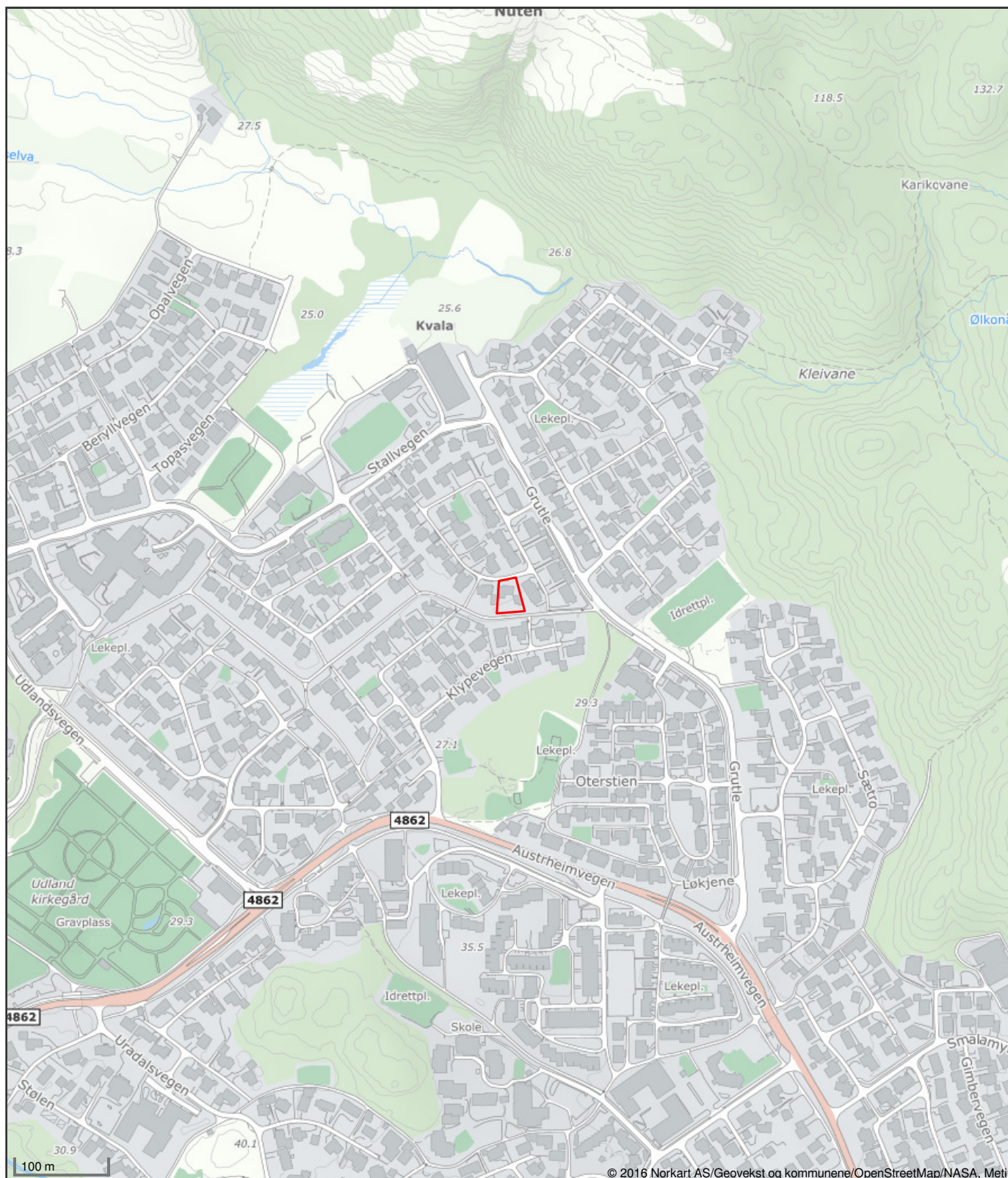
-  Idrett
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

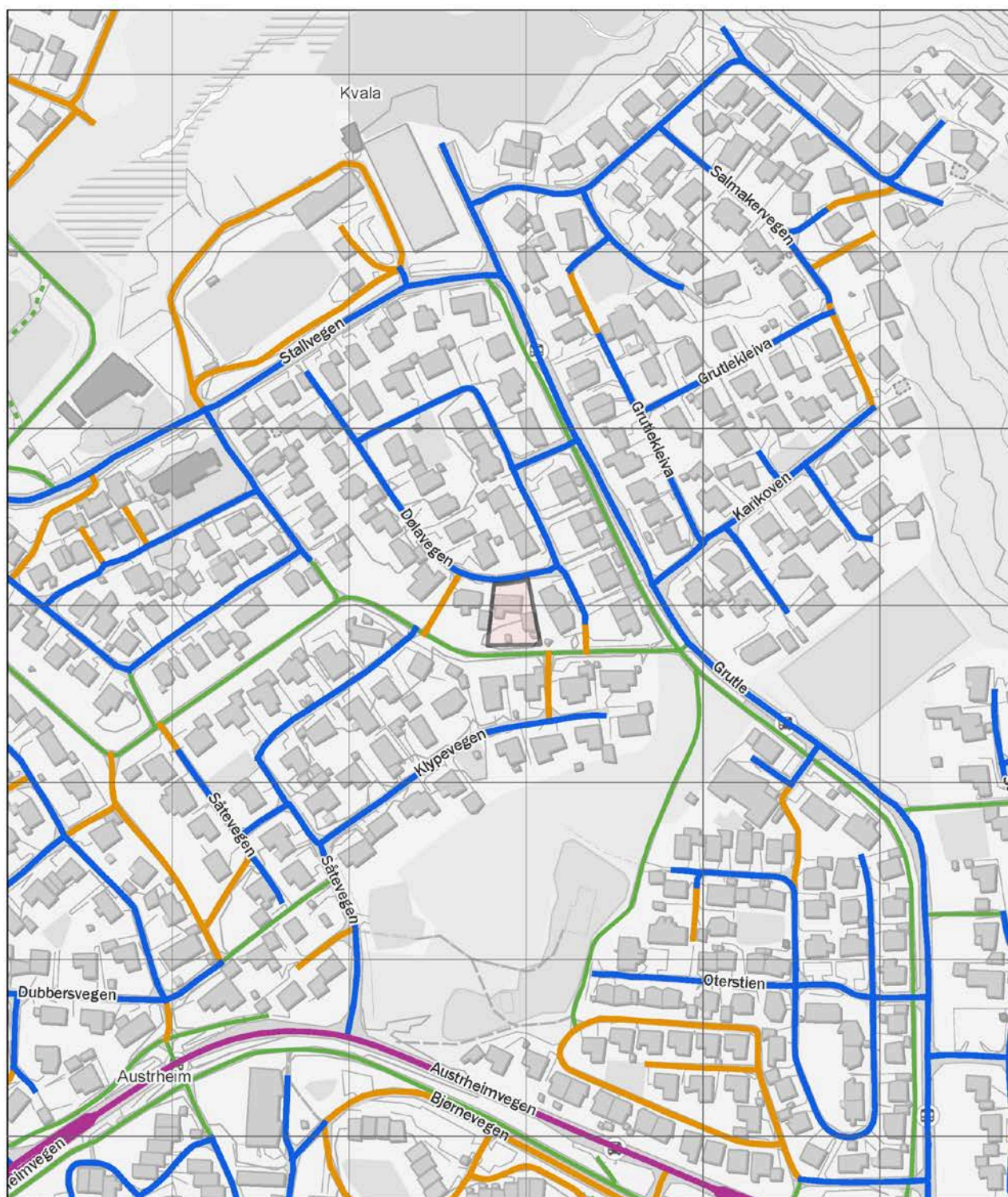
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrænse
-  Regulert tomtgrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift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



Oversiktskart for eiendom 1106 - 23/617//



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





Haugesund kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 23/617
Adresse: Dølavegen 14
Utskriftsdato: 20.05.2025
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

**REGULERINGSBESTEMMELSER TILKNYTTET REGULERINGSPLAN STORHAUG-GRUTLE,
NORDRE BLEIKEMYR I HAUGESUND KOMMUNE. RL 979**

1. Fellesbestemmelser.

- § 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrensene på planen. Innen det regulerte området skal arealbruken være som vist på planen..
- § 2. Disse reguleringsbestemmelser kommer i tillegg til bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Haugesund kommune.
- § 3. Bygningsrådet kan i særlige tilfeller gjøre unntak fra reguleringsbestemmelsene.
- § 4. Etter at disse reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private særbestemmelser å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

2. Bestemmelser for byggeområder.

2.1. Generelle bestemmelser for byggeområder.

- § 5. Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet slik at det etter bygningsrådets skjønn blir betryggende oversikt.
- § 6. Innenfor de regulerte frisiktslinjer tillates ikke terrengbehandling eller beplantning høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Sikthinder som strider imot denne bestemmelsen kan forlanges fjernet, jfr. bestemmelsene i veglovens § 31.

2.2 Bestemmelser for området for frittliggende boligbebyggelse.

- § 7. Områdene, B1, B2 b, B3, B5b, B6, B8, B9 og B10 skal nyttes til frittliggende boliger. Den enkelte tomt kan bebygges med inntil 1/5 av sitt netto areal. I tillegg kommer garasje. Bygningsrådet kan godkjennes generasjonsbolig der tomteforholdene ligger til rette for det. Der det etter bygningsrådet skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene kan mindre virksomheter tillates innredet.
- § 8. Kvartalslekeplasser anlegges på friareal, og lekeplassene skal opparbeides samtidig med bebyggelsen i området.
- § 9. Bebyggelsen kan oppføres i 2 etasjer i samsvar med forskriftene. Maks høyde underkant gesims er for bolig uten underetasje 3,4 m og for bolig med underetasje 4,0 m fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt huset. Maks mønehøyde 8,5 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt huset.
- §10. Takvinkel skal være mellom 25 o og 45 o. Bygningsrådet kan godkjennes annen takvinkel for grupper av hus der forholdene tilsier det.

Reguleringsbestemmelser tilknyttet reguleringsplan Storhaug-Grutle, Nordre Bleikemyr i Haugesund kommune.

- § 11. Garasje/carport skal vises på situasjonskart ved byggeanmeldelse av bolig. Der hvor terrenget tilsier det, kan garasjer bygges sammen parvis i nabogrense.
- § 12. Det skal være snuplass for bil på egen tomt. Der terrengforholdene tilsier det kan bygningsrådet gjøre unntak fra denne bestemmelsen.

2.3. Bestemmelser for konsentrert bebyggelse.

- § 13. Områdene B2a, B5a, og B7 skal nyttes til konsentrert boligbebyggelse. På feltene B2a og B5a tillates oppført terrasseblokker som vist på illustrasjonsplan. For øvrig på disse feltene og på felt B7 skal det bygges rekkehus og atriumshus.
- § 14. Før bebyggelse kan tillates, skal bygningsrådet godkjenne detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Utnyttelsesgraden skal være som vist på reguleringsplanen. Bebyggelsesplanene skal vise bebyggelsens plassering, ytre dimensjoner, garasjer, parkeringsplasser, adkomstforhold, interne gangveger, terrengbearbeidelser, lekeplasser og eventuelt andre utendørsanlegg knyttet til bygningenes og områdenes bruk. Dessuten skal gesimshøyder og grunnmurshøyder angis. Bygningsrådet skal godkjenne opparbeidelsesplan for lekeplasser. Lekeplassene skal opparbeides samtidig med bebyggelsen i området.
- § 15. Alle garasjer og parkeringsplasser skal anlegges som fellesanlegg for vedkommende eiendom dimensjonert for 1.25 bilplass pr. leilighet. Frittliggende enkeltgarasjer tillates ikke.
- § 16. Fellesarealene skal gis en tiltalende utforming. Eksisterende vegetasjon skal søkes mest mulig bevart.

Sammenhengende lebeplantning, bør søkes innpasset for hvert område. Fellesarealer tillates ikke bebygget uten bygningsrådets tillatelse. Lagring av varer, tomemballasje eller lignende i fellesarealer tillates ikke.
- § 17. Bebyggelsen skal oppføres i inntil 2 etasjer for småhus og for terrasseblokker med etasjetall som gjør at det maks. blir 3 trappeetasjer fra kjøreveg til leilighet.

2.4. Bestemmelser for område for forretning.

- § 18. Området skal benyttes til forretningsbygg i inntil 2 etasjer, med nødvendig lagerrom og kontor. Bygningsrådet kan tillate at bolig innredes i 2. etasje. Tomten må ikke bebygges med mer enn halvparten av sitt nettoareal.

Reguleringsbestemmelser tilknyttet reguleringsplan Storhaug-Grutle, Nordre Bleikemyr i Haugesund kommune.

2.5. Bestemmelser for området for offentlig bebyggelse.

- § 19. Området 01 skal nyttes til offentlig serviceformål, sosial og kulturelle formål. Bebyggelse tillates oppført i inntil 3 etasjer med gesimshøyde maks. 8 m.

Tomtens må ikke bebygges med mer enn halvparten av sitt nettoareal.

- § 20. Område 02 kan benyttes til barnehjem/daghjem. Bebyggelse skal oppføres i 1 etasje.

2.6. Bestemmelser for industriområde.

- § 21. Bygninger i industriområdet kan oppføres med gesimshøyde inntil 8 m og mønehøyde inntil 9 m. Anleggets art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

Bygningsrådet kan nekte å godkjenne bedrifter og anlegg som etter bygningsrådets skjønn vil medføre vesentlige ulemper for de omboende.

- § 22. Tomten må ikke bebygges med mer enn halvparten av sitt nettoareal. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

- § 23. Ved byggemelding skal det til bygningsrådet innsendes tomteplan som viser bygningens plassering, adkomstforhold, parkeringsplasser samt beplantning og terrengbehandling. Antall parkeringsplasser nødvendig for eiendommens bruk fastsettes av bygningsrådet. Utendørs lagring tillates ikke.

- § 24. Bygningsrådet kan tillate innredning av leilighet for vaktmester i industribygg der forholdene tilsier det.

3. Trafikkområdet.

- § 25. Vegene skal ha bredde og kurvatur som vist på reguleringsplanen.

- § 26. Boligvegene hovedgang- og sykkelveger samt parkeringsplassenes detaljerte beliggenhet og utforming skal være vist på ovennevnte bebyggelsesplan. Gang- og sykkelveger skal opparbeides i takt med utbyggingen ellers. Gang- og sykkelveger kan tillates belastet med nødvendig nød- og service-kjøring etter bygningsrådets bestemmelser.

- § 27. Det tillates ikke etablert avkjørsel til samlevegene utover det som er vist i planen.

- § 28. Det skal anlegges støyvoll/skjerm som vist på planen. Støyskjermer skal

meldes til bygningsrådet.

Reguleringsbestemmelser tilknyttet reguleringsplan Storhaug-Grutle, Nordre Bleiekemyr i Haugesund kommune.

4. Friområder.

- § 29. Vegskjæringer mot byggeområder, friområder og felles areal må være sikret med gjerde når området tas i bruk.
- § 30. Friområdene skal opparbeides etter plan godkjent av bygningsrådet. Bygningsrådet kan tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til friområdene og transformatorbokser når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

5. Spesialområde (ridesenter).

- § 31. Området B4 skal benyttes til ridesenter med tilhørende anlegg. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.
- § 32. Ved byggemelding skal det til bygningsrådet innsendes plan som viser bygningenes plassering, adkomstforhold, parkering, samt beplantning og terrengbehandling.
- § 33. Inngjerding av området må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne gjerdets høyde, konstruksjon og farge.

**HAUGESUND KOMMUNE**

Teknisk etat - Bygg- og oppmålingsavd.

M I D L E R T I D I G B R U K S T I L L A T E L S E

for arbeid etter Plan- og bygningslovens § 99 av
18.06.1965. Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass	Gnr.	Bnr.	Ark.nr.	
Dølavegen 14	23	617	511/13009	
Arbeidets art	Byggets art	Søkn.dato	Vedt. dato	Saksnr.
nybygg	enebolig	23/9-91	9/10-91	BD.396/91

Byggherre	Adresse
Aage Tindeland og Trine Fjeldheim	Dølavegen 14
Anmelder	Adresse
Block Watne Boliger A/S	Haraldsgata 87
Ansvarshavende	Adresse
Leiv Hole c/o Block Watne Boliger A/S	Haraldsgata 87

Byggearbeid påbegynt mars -92.
Arbeidet er besikttet. I medhold av Plan- og bygningslovens § 99
gis det herved midlertidig brukstillatelse for enebolig.

Ferdigattest må rekvireres senere av ansvarshavende; men attesten
kan ikke gis før følgende arbeid er utført:

1. Dør ut fra stue sikres straks.
2. Forskriftsmessig rekkverk monteres på utv. rampe/trapp og rundt utv. kjellernedgang straks.
3. Det må tettes mot dørterskel på bad straks.
4. Røykvarsler monteres i stue utenfor soverom straks.
5. Det må monteres håndlist på vegg på innvendig loftstrapp straks.
6. Loft ferdigstilles.
7. Kloakkutlufting påmonteres ventil på loft.
8. Vegger rundt trapperom på loft isoleres forskriftsmessig.
9. Utv. trapp anrdnes til kjellernedgang straks.
- 10 Kjelleryttervegger isoleres forskriftsmessig.
- 11 Vinduer innsettes i kjelleretasjen straks.
- 12 Lås monteres på feierluke straks.
- 13 Takvann tilkobles.

DISSE ARBEIDER MÅ VÆRE UTFØRT INNEN 1/1-93, med unntak av de som skal utføres straks.

Teknisk etat, Haugesund, 06.07.92

Kjell Olav Hauge
Kjell Olav Hauge
Bygningskontrollør

Sendes : Byggherre
Anmelder
Ansvarshavende
Feiermesteren



HAUGESUND KOMMUNE
Teknisk Etat - Bygg- og oppmålingsavd.

FERDIGATTEST

for arbeid etter Plan- og bygningslovens § 93
av 18.06.1965. Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass		Gnr. Bnr.	Ark.nr.
DØLAV.	14	23/617	511/13009

Arbeidets art	Byggets art	Mottatt	Beh.dato	Saksnr.
Nybygg	Garasje	19.01.93	04.02.93	BD. 44/93

Byggherre	Adresse
Aage Tindeland	Dølavegen 14

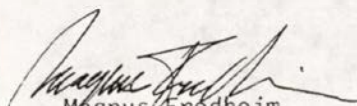
Anmelder	Adresse
----------	---------

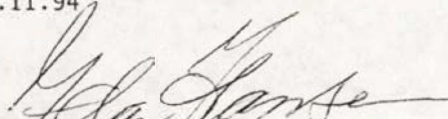
Ansvarshavende	Adresse
----------------	---------

Brukstillatelse gitt

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

Teknisk etat, Haugesund, 21.11.94


Magnus Frøheim
bygg- og oppm.sjef


Idar Hansen
bygningsskontrollør

Sendes : Byggherre

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



HAUGESUND KOMMUNE
Teknisk forvaltningsenhet



AAGE TINDELAND
DØLAVEGEN 14
5517 HAUGESUND

Deres ref.

Vår ref.
16515/04
04/00040
23/617

Saksbehandler
Herdis Brunborg
Tlf. 3270

Dato
11.05.04

VEDR. MELDING OM OPPFØRING AV CARPORT M/ TERASSE
GNR.23/BNR.617 - DØLAVEGEN 14

Melding om oppføring av carport med terrasse er opprinnelig mottatt 05.01.04.
I svarbrev 13.01.04 ble det gitt tilbakemelding om at omsøkt tiltak ikke fremstod å være estetisk tilfredsstillende. Det ble anbefalt å vurdere en smalere løsning, da omsøkt carport virket for bred i forhold til eksisterende bolig.

Etter dette ble det opplyst fra tiltakshaver at tiltaket allerede var igangsatt, han mente å ha fått forklart at dette ville være tillatt.

Det var imidlertid utarbeidet en ny fasade mot nord, som skulle redusere effekten av en forholdsvis bred carport. Forslag til ny fasade ble mottatt 27.01.04.

Etter samtale om løsningen, ble det gitt muntlig godkjenning.
Vi beklager at skriftlig svar kommer sent.

Vår vurdering er at tiltaket nå er bedre tilpasset eksisterende bolig, den tettere fasaden har et mer "solid" uttrykk slik at carporten ikke virker så "spinkel" – dette gir en effekt av en mer naturlig fortsettelse av boligen.

Tiltaket kan dermed godkjennes.

Det påtales imidlertid at arbeidet er igangsatt uten at samtykke forelå, og før utløp av kommunens svarfrist.

Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket utføres i samsvar med plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Det gjøres spesielt oppmerksom på brannsikring, knfr. vedlagt veiledningsblad.

Plassering godkjennes i h.h.t. mottatt tegningsmateriale.

Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres korrekt i forhold til grenser.

Sentralbord: 52743000
Telefaks: 52743252
Kirkegaten 85
E-mail: postmottak.teknisk@haugesund.kommune.no

Besøksadresse:
Servicebygget
Postboks 2160

Postadresse:
Teknisk forvaltning
5504 Haugesund

Ferdigstillelse:

Når tiltaket er ferdig/tatt i bruk, skal melding sendes Haugesund kommune v/Teknisk forvaltningsenhet, Pb. 2165, 5504 Haugesund.

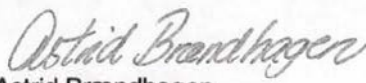
Dersom det ved kommunens tilsyn avdekkes klare mangler ved kontrollen, vil kommunen vurdere å stille krav om uavhengig kontroll.

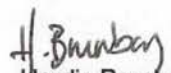
Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter, jfr. PBL pgrf.93.

Gebyrer:

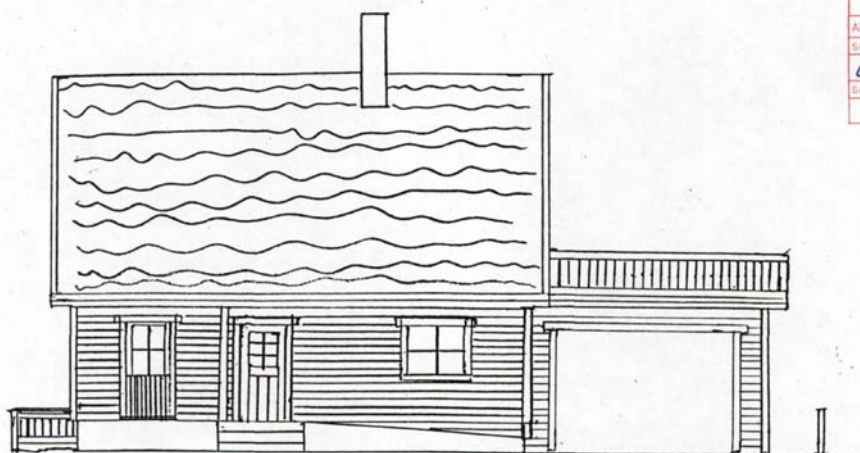
Saksbehandling - Carport	kr. 2 291,00
Saksbehandling - Rettet tegning	kr. 579,00
Sum	kr. 2 870,00

Om ønskelig kan avdelingen kontaktes for ytterligere opplysninger.


Astrid Brændhagen
Sjefarkitekt


Herdis Brunborg
Overarkitekt

Vedlegg: Tilbakemeldingsskjema - "Tiltak ferdig"
Veiledning vedr. brannkrav
Stemplet kopi av søknadsmateriale



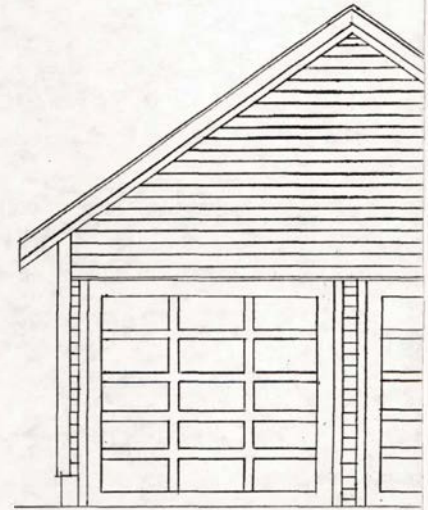
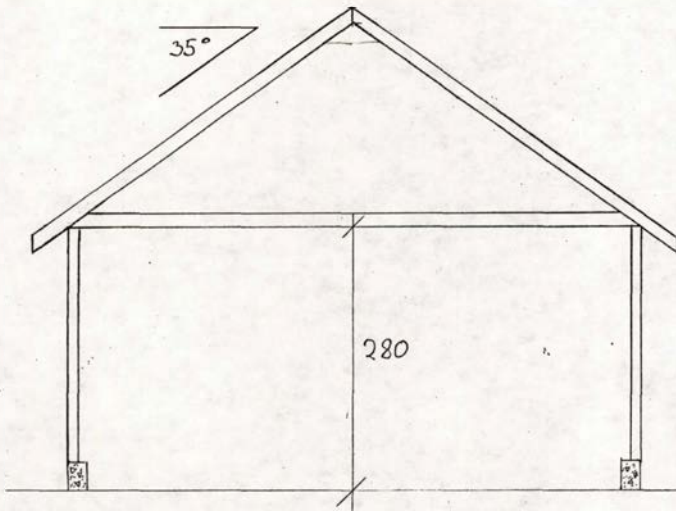
HAUGESUND KOMMUNE SENTRALARKIVET	
27. 01. 04	
ARKIVKODE: L42	
SÅSNR: 04/00040	JOURNALNR:
SÅSNR: HBR	ENHET: BYG

Haugesund kommune
TEKNISK FORVALTNING
Saks.: 1165.04 J.nr.:

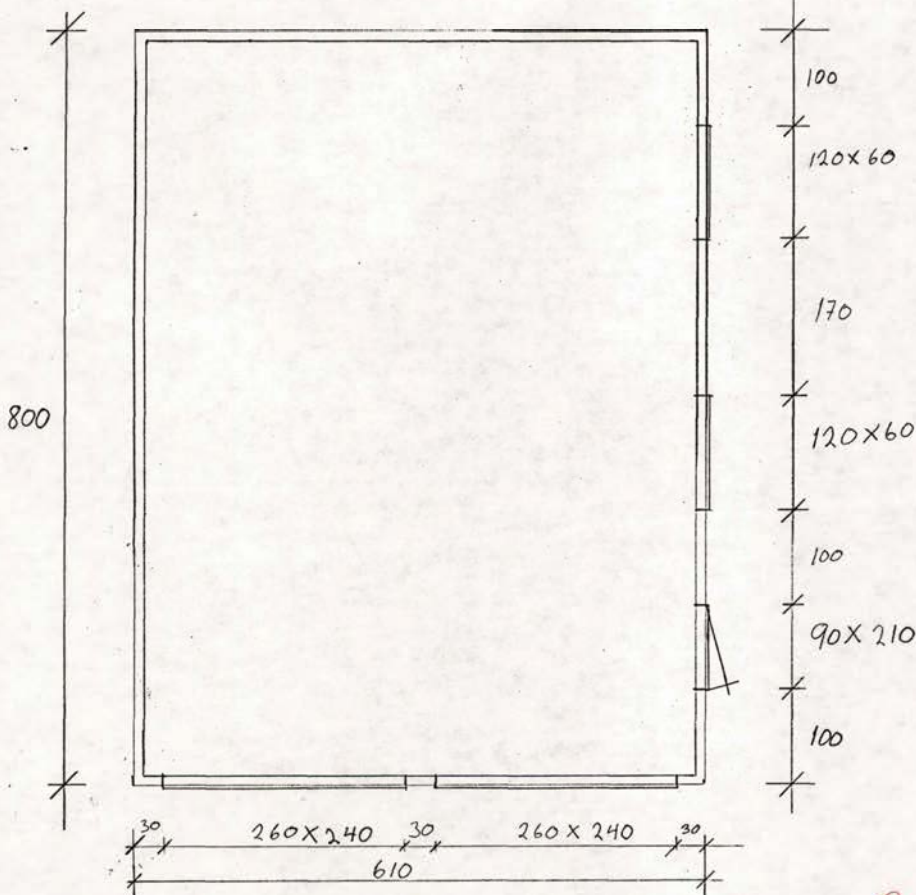
Ny Fasade mot Nord

04/00040
møtet 27.01.04
HBR

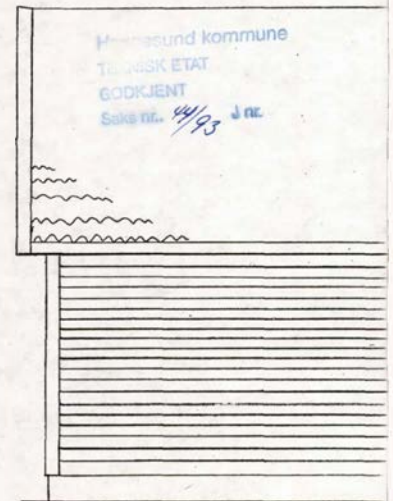
Carport m/terasse for Aage Tindeland	
Dølavegen 14 5517 HAUGESUND	
Gnr/Bnr: 23/617	nr: 1
Målestokk: 1:100	Dato 12/11-03



MOT NORD



HAUGESUND KOMMUNE	
TEKNISK ETAT	
Dato: 19. 01. 93	
AVDELING	AVDELING
511/13009	
SAKS. NR.	SAKS. NR.



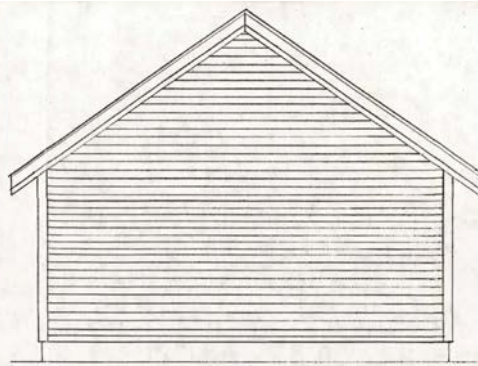
MOT Ø

Qm. 23,6m. 617

CHM. Heggland



MOT NORD



MOT SØR

9m. 23, 6m. 617

Haugesund kommune
TEKNISK ETAT
BYGGESAK
Saks no. 4/95

HAUGESUND KOMMUNE	
TEKNISK ETAT	
Dato:	19. 01. 93
Ansatt:	
Prosjekt:	511/3009
Byggherrens ref.:	

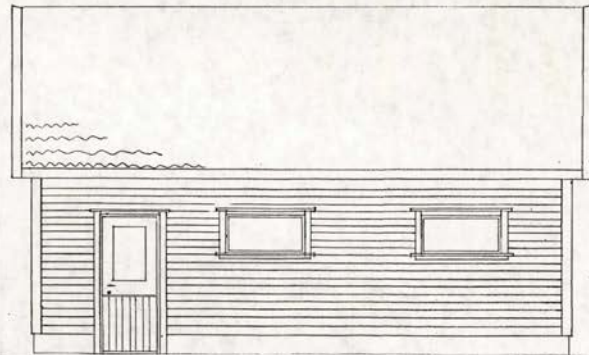
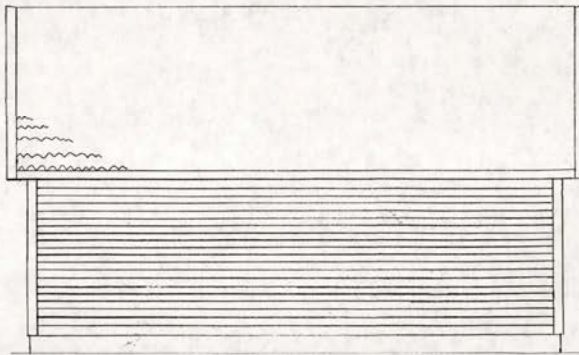
GARASJE FOR ÅGE TINDELAND

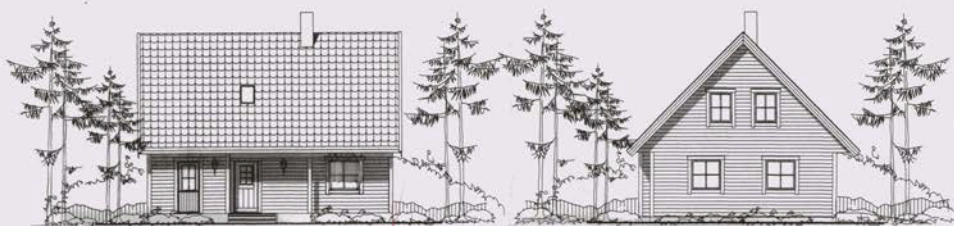
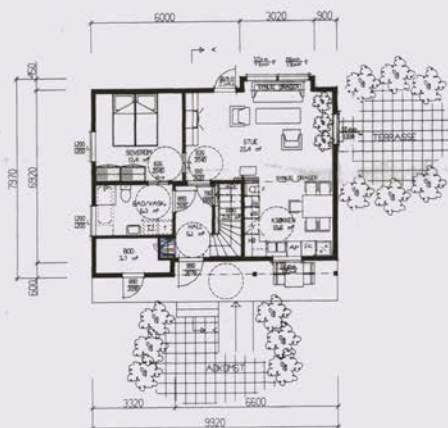
M 1:50

DØLAVEIEN 14

TEGNET AV

Edvard M. Hegland
11 04 77 79 48 - 5556 HERVIK





FASADE MOT

FASADE MOT

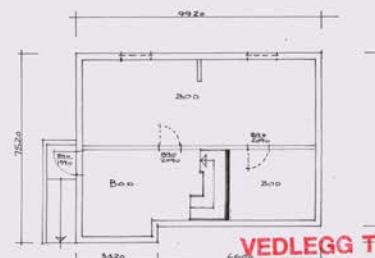


FASADE MOT

FASADE MOT



Bob area
 75 m²
 Bruka area
 63 m²
 k.j.
 66 m²
 1. etg.
 180 m²



HAUGESUND KOMMUNE	
TEIGERSTAD	
Dato:	22.01.91
Prosjekt:	51/5003
Byggherrens ref.:	607.94/a

VEDLEGG TIL KONTRAKT

BLOCK		RØSE TINDLAND OG TRINE FJELDHEIM	
PLANER/FASADER		GRUTETUN, DOLAVN. 12, HAUGESUND	
TOTAL	FJØGSTAD	TEIGERSTAD	HA.
10000	10000	600 2%	
MAL	2000	PROSJEKT	
SKAT	5000	100%	100% 100%

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



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.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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: Dølavegen 14
5517 HAUGESUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Hutcheson Ekrene

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre