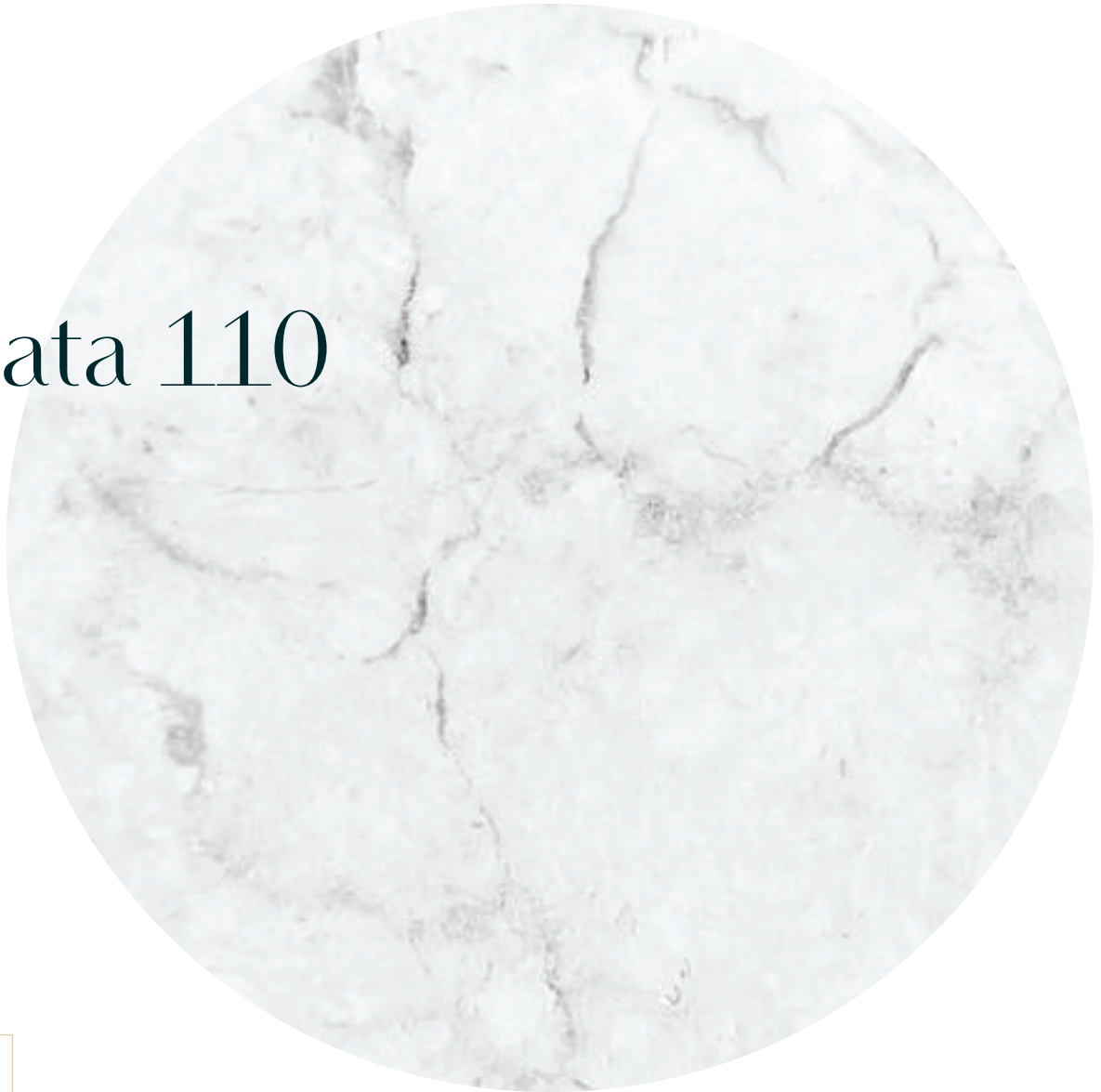


Rogalandgata 110



Velkommen til

Rogalandgata 110



Salgsoppgaven produsert 11. april 2025

Sentralt

Innholdsrik sentrumsnær enebolig m/garasje - 3(4) soverom - 2 bad - Solrik hage/terrasse

Prisantydning	3 490 000,-
Omkostninger	88 600,-
Totalpris	3 578 600,-
BRA-i	177 kvm
Totalt BRA	195 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1956

Megler	Espen Bergtun
Telefon	464 21 422
E-post	e.bergtun@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik Bolig v/Espen Bergtun har gleden av å presentere Rogalandgata 110 - En innholdsrik og kjekk sentrumsnær enebolig m/enkel garasje. Her har en gangavstand til bl.a. Solvang skole, flotte turområder og Haugesund sentrum med alle fasiliteter.

- 3 soverom(1 rom var tidligere 2 soverom)
- 2 helflisede bad
- Spennende planløsning bestående av 5 plan
- Praktisk vaskerom og toalettrom
- Luftig hall m/skyvedørsgarderobe
- Kjekk enkel garasje på 18 kvm
- Terrasse mot vest(36 kvm) og veranda(19 kvm)
- Loftsetasje med gode lagringsmuligheter(Ikke målbart areal)
- Gangavstand til det meste en skulle trenge

- Velkommen til visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	177 kvm
BRA-e:	18 kvm
Totalt BRA:	195 kvm
TBA:	55 kvm

Beskrivelse

ENEBOLIG
Underetasje:
BRA-i: 26 kvm. 4 Boder.
Total BRA: 26 kvm.
TBA: 36 kvm. Terrasse i hage.

1. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Vindfang, hall m/trapp, 2 soverom, toalettrom og bad.
BRA-e: 18 kvm. Garasje
Total BRA: 70 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 26 kvm. Bad, soverom
Total BRA: 26 kvm.
TBA: 19 kvm. Veranda.

3. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Gang, kjøkken, stue og vaskerom
Total BRA: 69 kvm.

4. etasje:
BRA-i: 4 kvm. Loft: Gang, 2 rom og trimrom.
Total BRA: 4 kvm.

Rogalandgata 110

1. Etg



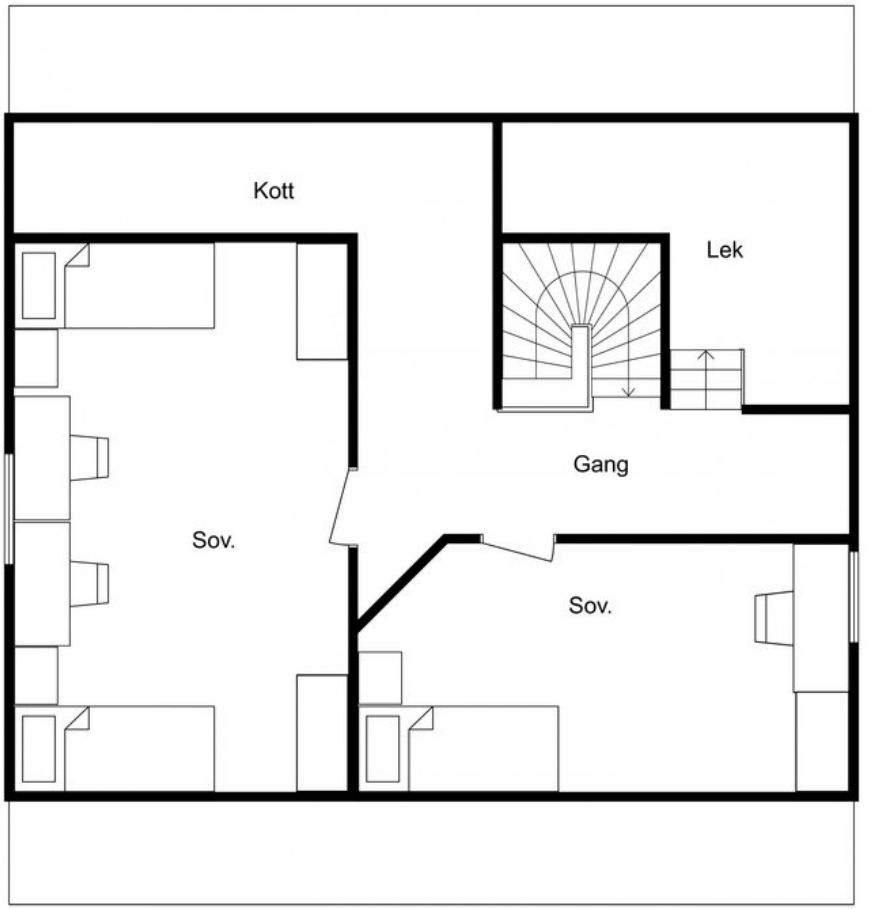
MS

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

Forklaring av bilde/rommet

Rogalandgata 110

Loft



MS

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

Forklaring av bilde/rommet

Rogalandgata 110



Forklaring av bilde/rommet

Informasjon

Rogalandgata 110

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
70-0047/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Rogalandgata 110, 5522 HAUGESUND
Gnr 30, bnr 694 (ideell andel 1/1) i Haugesund kommune

Selgere
Randi Elisabeth Birkeland Tøgersen
Roar Birkeland Tøgersen

Kjøpesum og omkostninger
3 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
87 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
88 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
107 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 578 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 597 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1956

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 177 kvm
BRA-e: 18 kvm
Totalt BRA: 195 kvm
TBA: 36 kvm

Beskrivelse:
ENEBOLIG
Underetasje:
BRA-i: 26 kvm. 4 Boder.
Total BRA: 26 kvm.
TBA: 36 kvm. Terrasse i hage.

1. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Vindfang, hall m/trapp, 2 soverom, toalettrom og bad.

BRA-e: 18 kvm. Garasje
Total BRA: 70 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 26 kvm. Bad, soverom
Total BRA: 26 kvm.
TBA: 19 kvm. Veranda.

3. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Gang, kjøkken, stue og vaskerom
Total BRA: 69 kvm.

4. etasje:
BRA-i: 4 kvm. Loft: Gang, 2 rom og trimrom.
Total BRA: 4 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Åpent areal (TBA) på 36 kvm er terrasse i hage.
Åpent areal (TBA) på 19 kvm er terrasse over altan.
BRA-e på 18 kvm er garasje.
De fleste rom på loft har for liten takhøyde til å regnes med i arealet.

Solforhold

Eiendommen har en vestvendt terrasse, hage og veranda med gode solforhold.

Innhold

Boligen går over 5 plan og inneholder:
Rom som inngår i BRA-i:
Kjeller - 4 boder.
Plan 1 - Vindfang, hall m/trapp, 2 soverom, toalettrom og bad.
Plan 2 - Bad og soverom.
Plan 3 - Gang, kjøkken, stue og vaskerom.
Plan 4 - Loft: Gang, 2 rom og trimrom(Lav takhøyde - Ikke målbart areal)

Rom som inngår i BRA-e:
Plan 1 - Garasje.

Standard

Nordvik Bolig v/Espen Bergtun har gleden av å presentere Rogalandgata 110 - En innholdsrik og kjekk sentrumsnær enebolig m/enkel garasje. Her har en gangavstand til bl.a. Solvang skole, flotte turområder og Haugesund sentrum med alle fasiliteter.

Boligen er hovedsakelig innredet med parkett/belegg på gulv og tapet/malte overflater.

Plan 1 - Vindfang, hall m/trapp, 2 soverom, toalettrom og bad.

VINDFANG - HALL

Her ønskes en velkommen av entrè med videre adkomst til luftig hall m/trapp. Stor skyvedørsgarderobe med god plass til å henge fra seg yttertøy og plassere sine sko m.m. Ved garderobekroken har en adkomst til praktisk toalettrom.
Varmepumpe til oppvarming(2017).

SOVEROM *2

2 soverom av god størrelse. Soverom 1 har god plass til stor seng og praktisk innebygd garderobe med god plass til alle dine klesplagg.
Soverom 2 er av stor størrelse og er godkjent som 2 soverom iflg

byggetegningene(Vegg fjernet og rom benyttet til stue). Soverom 2 har innebygde skap til lagring, sovealkove og adkomst til eget bad.

TOALETTROM
Praktisk toalettrom med fliser på gulv og smartpanel på vegg. Inneholder gulvstående toalett og innredning m/servant.

BAD
Lyst og helfliset bad med varmekabler i gulv. Inneholder baderomsinnredning m/servant, dusjkabinett og toalett.

Plan 2 - Bad og soverom.

SOVEROM
Hovedsoverom av stor størrelse og god plass til stor seng, nattbord m.m. Stor praktisk garderobe med god plass til alle dine klesplagg. Adkomst til eget bad.

BAD
Helfliset bad med adkomst fra hovedsoverom. Her har en lyse fliser på gulv og blåtonede på vegg. Inneholder dusjkabinett, innredning m/servant og toalett.

Plan 3 - Gang, kjøkken, stue og vaskerom.

KJØKKEN
Pent kjøkken med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Her har en god skap- og benkeplass til middagsforberedelsene, samt det kjøkkenutstyret en skulle trenge. Inneholder stekeovn, steketopp, vifte, vask, oppvaskmaskin og kjøleskap. Plass til frokostbord. Adkomst til vaskerom.

STUE
Romslig stue med store vindusflater som gir godt med naturlig lysinnslipp. Her har en god plass til både sitte- og spisegruppe, hvorav spisegruppe har egen spise stue del. Vedfyr som sikrer deg en behagelig innetemperatur på de ekstra kalde dagene. Utgang til herlig veranda med delvis overbygg. Verandaen er på 19 kvm har flere møbleringsmuligheter og gode solforhold.

VASKEROM
Praktisk vaskerom med vinylgulv og våtromstapet på vegger. inneholder vaskeromsinnredning m/servant og opplegg/plass til vaskemaskin og tørketrommel.

Plan 4 - Gang, 2 rom og trimrom(Lav takhøyde - Ikke målbart areal)
Loftsetasjen er innredet med gang, 2 rom og trimrom/lekerom. Store deler av plan 4 har ikke høy nok takhøyde til målbart areal. Gode lagringsmuligheter for deg som har eksempelvis mye julepynt, utstyr m.m.

GARASJE+UTEAREALER
Boligen har tilhørende enkel garasje på Ca. 18 kvm med plass til 1 bil og diverse lagring. Pent opparbeidet utearealer med lettstelt hage som er godt egnet for lek å moro, samt gode solforhold. Terrasse på Ca. 36 kvm med god plass til hagemøbler, grill m.m.

Parkering
Plass til 1 bil i enkel garasje og 1 bil foran garasjen på egets gårdsrom.

Modernisering og påkostninger
Oppgraderinger utført i eiers tid:
- Overbygg terrasse

- Trapp fra terrasse til hage
- Reperasjon og maling av tak i stue, hovedsoverom og gang
- Byttet kledning og isolert på yttervegg mot nord og vest
- Satt inn dusjkabinett på begge bad
- Byttet toalett på hovedbad og gjestetoalett
- Tapetsert og malt kjøkken, spisestue og hovedsoverom
- Satt inn nytt garderobeskap på hovedsoverom
- Satt inn vannlås hovedbad og vaskerom
- Trykksperre hovedinntak vann
- Nytt vindu i garasje og hovedbad
- Byttet feieluke
- Ny dør til terrasse

Sammendrag selgers egenerklæring

UTFØRT ARBEID:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Geir Sirnes rørlegger Skiftet ut toalett hovedbad, juni 2015 Skiftet ut toalett 1. etg,
juni 2016.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Jon Osa 2012: Montert nye vinduer i garasjen og bad. Overbygg terrasse,
trapp fra terrassen til hagen. Ufaglært/egeninnsats 2015: Byttet kledning og isolert nord og vest vegg. Kalstveit Bygg as august
2021: Byttet terrasse dør.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tøgersen elektro as januar 2015: Byttet 3stk bunnskruer og 3stk patroner 63a.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja
Når ble kontrollen utført? April 2010.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Offentlig.

FEIL OG MANGLER:

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Svar: Ja
Beskriv: Vindu på soverommet i kjelleretasje kan ikke åpnes, festet er ødelagt.
Vindu må byttes. Stålwire som holder fjærene i
garasjen må påregnes å bli byttet.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Svar: Ja
Beskriv: Staket tett kloakk juli 2022 og februar 2023 Arbeid utført av rørlegger Geir Sirnes.

OFFENTLIGE OG PRIVATE FORHOLD:

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i
dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Svar: Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgaven da vi kjøpte i 2009.

Se vedlagt selgers egenerklæringsskjema i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Takst Team AS

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

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

Nedløp og beslag: Nedløp, takfotbeslag og renner er i plast fra ukjent årstall. Renner og nedløp er ikke kontrollert for lekkasje.

Snøfangere: Det er ikke montert snøfangere på taket.

Veggkonstruksjon: Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade har stående bordkledning. Kledning mot nord og vest er byttet i 2015. Eier opplyser at veggen ble isolert i denne forbindelse.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vindu på bad i plan 1 er fra 2012. Noen vinduer er fra 1990. Noen vinduer er fra ukjent årstall.

Dører: Boligen har malt hovedytterdør, malt to-fløyet balkongdør og enkle kjellerdører i tre. Dør inn til garasje fra hage er en enkel dør som er malt. Balkongdør er fra 2021. Øvrige dører er av eldre dato.

Garasjeport: I garasje er det en leddport i tre. Port er fra ukjent årstall.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Boligen har en terrasse i hage og en terrasse over garasje. Terrasse i hage er i trekonstruksjon. Terrassen er slitt og har behov for vedlikehold/ oppgradering. Terrassen har et areal på ca. 36 kvm. Terrasse over garasje er i betongkonstruksjon og er belagt med skiferfliser.

Rekkverket er målt til 90 cm. Terrassen har et areal på ca. 19 kvm. Terrassen er delvis overbygd.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Boligen har betonggulv mot grunnen og etasjeskiller er i tre.
Høydeforskjellen ble målt i følgende rom:
Plan 1: Soverom og hall.
I hall ble det målt en høydeforskjell på 24 mm gjennom hele rommet og på soverom ble det målt en høydeforskjell på 6 mm gjennom hele rommet.

Plan 2: Soverom.
I soverom ble det målt en høydeforskjell på 22 mm gjennom hele rommet.

Plan 3: Stue og kjøkken.
I stue ble det målt en høydeforskjell på 18 mm gjennom hele rommet og på kjøkken ble det målt en høydeforskjell på 12 mm gjennom hele rommet.
Loft: Gang og et soverom.
I gang ble det målt en høydeforskjell på 18 mm gjennom hele rommet og på soverom ble det målt 18 mm gjennom hele rommet.
Høydeforskjellen er målt i noen rom og det utelukker ikke at det er skjevheter i andre rom. Kontrollen må sees på som en stikkprøvekontroll.

Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Rom Under Terreng: Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Drenering som normalt på oppføringstidspunktet, mest sannsynlig steinsatt. Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble dengang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur av sparesteinsmur.
Fundament er ikke synlig. Det er normalt ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den bli støpt direkte på planert byggegrunn.
Det er ikke observert tegn til dårlig fundamentering.

Forstøtningsmurer: Forstøtningsmurer er av betong.

Terrengforhold: Boligen ligger i skrånet terreng. Terrenget faller inn mot garasje i sør.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Bygningen har utvendig avløpsrør og vannledning av ukjent type.
Normalt på den tiden boligen ble bygget brukte de vannledninger i jern og avløpsrør i keramikk og de ble tilkoblet det offentlige vann- og avløpsnett.
Vann- og avløpsrør er nedgravd i grunnen og dermed ikke inspisert.
Tilstandsgrad settes på grunn av alder og evt. opplysninger gitt fra eier.
Vann- og avløpsrør fungerte på befaringsdag.

OPPSUMMERING AV AVVIK:

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:
Taktekking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
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.

Nedløp og beslag
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon
Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring/utskiftning bør utføres. Musesperre må etableres. For å hindre at smågnagere kommer seg inn i konstruksjonen, må det monteres musebånd. Smågnagere kan gjøre skade på tekniske installasjoner og konstruksjoner.
Kledningsbord som er oppsprukket bør byttes.

Garasjeport
Det er noen merker/skader på det nederste leddet på porten.
Konsekvens/tiltak: Garasjeport fungerer med merkene/skader.

Andre utvendige forhold
Det er en del saltutslag på vegger og tak.
Konsekvens/tiltak: Overvåk konstruksjonen.

Overflater
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Overflater i kjeller er av eldre årgang. Det er saltutslag på gulv og det er sprekker i gulvet. Kjøper må vurdere utskiftinger ut fra egne ønsker.
Konsekvens/tiltak: Kjøper må vurdere utskiftinger ut fra egne ønsker.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er en del knirk i gulv.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Knirk i gulv må sees i sammenheng med skjevheter og alder på konstruksjonen.

Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder tilfredsstiller dagens krav.
Kommunal etat er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.
Det anbefales generelt kontroll (brannsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.

Rom Under Terreng
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
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.

Krypkjeller
Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det spor etter mott i bjelkelaget. Det er lite ventiler i krypkjeller og det er målt høyt fuktnivå i bjelkelag, Det er synlige fuktskjolder på noen bjelker.
Konsekvens/tiltak: Bedre ventilering må etableres. Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid. Krypkjellere er en risikokonstruksjon og må overvåkes nøye. God ventilering bør etableres.

Innvendige dører
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres. Det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dører som tar i karm må justeres og dører har behov for vedlikehold.

Innvendige dører loft
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres.

Plan 1 - Bad - Overflater vegger og himling
Det er noen hull i fliser på vegg.
Konsekvens/tiltak: Hull bør tettes med fugemasse.

Plan 1 - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist sprekker i fliser. Det er ikke 25 mm synlig oppbrett av membran ved terskel.
Det er en del skader på fliser i overflaten og det er sprekker i fliser under dusjkabinett.
Konsekvens/tiltak: Fliser må skiftes. Fuger bør skiftes ut. Det må foretas utbedring av fallforhold. Innhent dokumentasjon, eller det må gjøres nærmere undersøkelser. Konsekvens ved manglende membran er at ved tett sluk, eller vannlekkasje kan det renne vann inn i tilstøtende rom og forårsake vann/fuktskade.
Fliser med skader bør byttes.

Plan 1 - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
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. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Levetid/brukstid på skjult membran er på befaringstidspunktet ca. 15 år, forventet levetid/brukstid er 10-20 år.
Over tid vil eldre sluker sprekke opp og ha en redusert levetid, forventet levetid på sluk er ca. 50 år.

Sluk og membran kan, selv om levetiden er passert, fungere videre, men da med en redusert gjenstående brukstid.
Det er ikke tettet rundt rørgjennomføringer fra servant og inn i vegg.
Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. 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. For å unngå fuktskade i vegg ved kondensering på rør, eller ved en vannlekkasje, må det tettes rundt rørgjennomføringene.
Konsekvens med gammel sluk og membran er at det kan oppstå lekkasjer, skader som vil medføre betydelige kostnader.
TILTAK: Holde konstruksjonen under jevnlig kontroll og utbedre ved behov. Anbefaler at sluk og membran blir byttet.

Plan 1 - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er påvist skader på innredning. Skuffefront på servantskap er løs og det er noen merker på overflaten på innredningen.
Eier opplyser at det går ikke an å justere hvilken dyse vann kommer fra i dusjkabinett.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Skuffe bør repareres. Dusj fungerer med dette avviket.

Plan 2 - Bad - Overflater vegger og himling
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Konsekvens/tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Ved bruk av uegnede materialer i våtsone kan vann/damp trenge inn i konstruksjonen og føre til skader. Det er ikke tegn til skader i dag, men anbefaler at en følger med på om det blir misfarging/oppsvulming i trekarmer på vinduer.

Plan 2 - Bad - Overflater Gulv
Det er ikke synlig membran ved terskel.
Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Plan 2 - Bad - Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.
Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres. Manglende avtrekk fra våtrom kan ha flere negative konsekvenser, både for bygningskonstruksjonen og for innemiljøet. Det kan medføre fuktproblem ved at fukt ikke blir ventilert ut av rommet, som igjen kan medføre sopp- og muggproblemer. Ved sopp- og muggdannelse kan dette medføre, eller forverre helseplager som allergi og astma osv.

Plan 2 - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
I panel tak i kjeller under bad er det fuktskjolder.
Konsekvens/tiltak: Hold konstruksjonen under oppsikt. Badets tettesjikt må byttes ut.

Plan 3 - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Vaskerommet er av eldre dato og må totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav til funksjon og standard.
Konsekvens/tiltak: Vaskerom må totalrenoveres.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er irr på rør.
Konsekvens/tiltak: Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det er ikke behov for utbedringstiltak ut ifra at anlegget fungerer i dag. TG2 settes som en risikovurdering av eldre kobberrør.

Avløpsrør
Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader. Det er ikke påvist lufting av avløpsrør.
Det er noe rust på avløpsrør.
Det er ikke påvist lufting av avløpet.
Konsekvens/tiltak: Avløpsanlegget må sjekkes av fagperson og det må foretas nødvendige tiltak for å få det til å fungere. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Rom på loft har ikke ventiler i vegg eller vindu.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Ved manglende ventilasjon i oppholdsrom kan det føre til helseplager og kondensering på vindusglass. Kondens på vinduer kan medføre fuktskade på karmer og foringer.

Varmesentral
Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Forventet levetid på varmepumpe er 12-15 år.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Krav i forskrift sier at det skal være direkte tilkobling til det elektriske nettet. Her var varmtvannsbereder koblet til via stikkontakt.
Det drypper fra sikkerhetsventil på varmtvannstank.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Forskriftskravet har ikke tilbakevirkende kraft, men ved bytte av varmtvannstank må en følge forskriftskravet.
Konsekvens ved å ha varmtvannstank tilkoblet via stikkontakt er at det kan bli varmgang i stikkontakt.
Det bør gjøres nærmere undersøkelser på hvorfor det drypper fra sikkerhetsventil.
Kan ikke utelukke at det må monteres ekspansjonstank på vannanlegget.

Elektrisk anlegg
Det anbefales generelt å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig om det ikke foreligger el-kontroll som er 5 år eller nyere.
Det lokale el-tilsyn er offentlig kontrollmyndighet på el-anlegget.

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

forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.
Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter
Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres.

Terrengforhold
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser anbefales.

Utvendige vann- og avløpsledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:
Snøfangere
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav. Ved manglende snøfangere kan det rase snø/is ned fra taket og skade personer som befinner seg i nedfallsområdet.

Vinduer
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Konsekvens/tiltak: Vinduer med råteskader må erstattes med nye. Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Kondensering på vindusglass er ofte et tegn på dårlig ventilasjon i rommet. Konsekvens med dårlig ventilasjon er at det påvirker innemiljøet negativt og en kan få helseplager. Kondensering på vindusglass medfører at treverk i vinduer får fuktskader.
Punkterte vindusglass medfører tap av vinduets varmeisolerende evne.

Dører
Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Dør fra garasje har råteskade.
Det er en del merker på hovedytterdør.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk. Døren(e) står foran utskiftning.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det er ikke montert rekkverk. Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. Flisene har bom (hulrom under) eller er løse. Konstruksjonene har skjevheter. Terrasse i hagen mangler rekkverk og har slitte og oppsprukne terrassebord. Noen bord har råteskade. Det er registrert noe skjevhet i terrasse.

Terrasse over garasje har løse fliser. Det er fuktgjennomtrengning i tak i garasje.
Konsekvens/tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut. Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking. Tekkingen må skiftes/utbedres. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Konsekvens ved manglende beslag mellom kledning og terrasse er at det kan medføre vannansamling som kan medføre fuktskader i konstruksjoner.
Fliser med bom må tas opp og legges på nytt. Konsekvens med bom under fliser er at fliser kan knekke og at fliser og fuger kan løsne.
Rekkverkshøyden på terrasse i hage må monteres for å tilfredsstille krav.
Konsekvens ved manglende rekkverk er at personer kan ramle ned og skade seg.

Utvendige trapper
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke montert rekkverk. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Trapp fra garasje og ned til terrasse i hage har for lavt rekkverk, for store åpninger mellom opptrinn og for store åpninger i rekkverk. Trappen har behov for vedlikehold.
Trapp fra garasje mangler rekkverk.
Trapp ned til kjeller mangler håndløper.
Konsekvens/tiltak: Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde. Rekkverk i trapp må monteres for å forhindre fall i trapp. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav til håndløper i byggeåret.

Overflater i plan 1-3 og loft
Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er en del merker i gulv. På kjøkken, under kjøleskap, er det gammel fuktskade på gulv. Gulv er generelt slitt og har behov for oppgradering.
Ved pipe på loft er det noen merker på pipevange.
I tak på noen soverom er det rift i papptak.
Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Kjøper må vurdere utskiftinger ut fra egne ønsker.

Innvendige trapper
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er liten frihøyde i trappeløp. Trappene mangler håndløper.
Det er noe knirk i trapper.
Konsekvens/tiltak: Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde. Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet. Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Trapp til loft har liten frihøyde. Trapp fungerer med dette avviket.
Rekkverk på repos på loft har for store åpninger og rekkverket er for lavt. Ved for store åpninger mellom trappetrinn og spiler i rekkverk kan det medføre at barn kryper igjennom åpninger og faller ned og skader seg
Ved manglende håndløper og rekkverk kan dette medføre at personer faller i trappen og skader seg.

Trapp ned til treningsrom på loft
Det er ikke montert rekkverk. Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp

mellom boligrom.
Konsekvens/tiltak: Trappen må påregnes skiftes ut. Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Ved manglende håndløper og rekkverk kan dette medføre at personer faller i trappen og skader seg.
Ved for store åpninger mellom trappetrinn og spiler i rekkverk kan det medføre at barn kryper igjennom åpninger og faller ned og skader seg.

Plan 1 - Bad - Ventilasjon
Rommet har ingen ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres. Manglende avtrekk fra våtrom kan ha flere negative konsekvenser, både for bygningskonstruksjonen og for innemiljøet. Det kan medføre fuktproblem ved at fukt ikke blir ventilert ut av rommet, som igjen kan medføre sopp- og muggproblemer. Ved sopp- og muggdannelse kan dette medføre, eller forverre helseplager som allergi og astma osv.

Plan 2 - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Levetid/brukstid på skjult membran er på befaringstidspunktet ca. 15 år, forventet levetid/brukstid er 10-20 år.
Over tid vil eldre sluker sprekke opp og ha en redusert levetid, forventet levetid på sluk er ca. 50 år.
Sluk og membran kan, selv om levetiden er passert, fungere videre, men da med en redusert gjenstående brukstid.
Konsekvens/tiltak: Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet. Konsekvens med gammel sluk og manglende membran er at det kan oppstå lekkasjer, skader som vil medføre betydelige kostnader.
TILTAK: Holde konstruksjonen under jevnlig kontroll og utbedre ved behov. Sluk og membran må byttes/etableres.

Plan 2 - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er påvist skader på innredning. Deler av utstyr på våtrommet er ødelagt. Servantskap har fuktskade.
Konsekvens/tiltak: Skadet utstyr må skiftes. Servantskap bør byttes.

Plan 3 - Vaskerom - Generell
Vaskerom fra før 1997. Det er ikke forelagt takstmann dokumentasjon på utførelse av vaskerommets tettesjikt. Vaskerommet har vinylgulv og våtromstapet på vegger og malte plater i taket, Vaskerommet er innredet med vaskeromsinnredning og opplegg for vaskemaskin. Sluket er av jern.
Rommet har naturlig ventilasjon via ventil i vegg. Det er ikke tilluftsspalte i dør.
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Plan 3 - Kjøkken - Overflater og innredning
Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader. Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Kjøkken er modent for utskiftning.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning. Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Kjøkkenet anbefales byttet ut.

Plan 1 - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for

å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er ventil i tak, men det mangler mekanisk avtrekk og tilluft til toalettet. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Manglende avtrekk fra våtrom kan ha flere negative konsekvenser, både for bygningskonstruksjonen og for innemiljøet. Det kan medføre fuktproblem ved at fukt ikke blir ventilert ut av rommet, som igjen kan medføre sopp- og muggproblemer. Ved sopp- og muggdannelse kan dette medføre, eller forverre helseplager som allergi og astma osv.

TGIU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:
Takkonstruksjon/Loft
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for et helhetlig inntrykk av boligens standard.

Innbo og løsøre

Komfyr, koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Lysekrone over spisebord.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan fritt leies ut.
Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

G - gul
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og

utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk
- Vedfyr
- Varmepumpe

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. kr 35.788,- inkl nettleie. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 16 502,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
Gebyr Fakturert beløp i 2024:
Avløp - 4 822,25 kr
Eiendomsskatt - 7 131,05 kr
Feiing - 516,38 kr
Vann - 4 032,00 kr
Sum - 16 501,68 kr

I tillegg kommer renovasjonsgebyr fra HIM IKS - 1 stk. standard renovasjonsavgift. Renovasjonsgebyr faktureres forskuddsvis 3 ganger årlig.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer kvartalsvis for kommunale avgifter.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 9.516,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 1.318,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Vannavgift

Kr 4 032,- pr. 01.01.2024

Eiendomsskatt

Kr 7 131,- pr. 01.01.2024
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Haugesund kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 870 805,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 483 221,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en

prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Fremtind Forsikring
Polisenr: 7346043

TV/Internett/Bredbånd

Fiber/Altibox fra Haugaland kraft - kr. 1.318,- pr mnd.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 356 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet eiendom som består av plen, beplantning og terrasse mot vest. Terrasse har trapp opp til veranda m/overbygg.

Matrikkelbrev fra Haugesund er vedlagt salgsoppgaven.

Adkomst

Fra Karmsundgata ta til høyre inn på Djupaskarvegen like etter FKH stadion. Følg veien og ta så tredje avkjørsel til venstre på Rogalandgata. Enebolig nr på rekka på din venstre side er Rogalandgata 110.

Det vil være godt merket med Nordvik Bolig "Visningsskilt" på alle annonserte fellesvisninger, og boligen vil være merket med Nordvik Bolig "Til Salgs" skilt.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Her bor en i sentrale og attraktive omgivelser med nærhet til alt en skulle trenge uten å være avhengig av bil. Nærhet til bl.a. skoler, barnehager, bussterminal, turområder, fritidsaktiviteter, FKH stadion og sentrum med et stort utvalg av butikker, spisesteder, uteliv, kino m.m.

Se vedlagt nabolagsprofil for flere opplysninger om nærområdet.

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser i nærområdet.

Skoler og barnehager

Nærhet til bl.a. Solvang skole(1-7 kl.), Haraldsvang skole(8-10 kl.) og Vardafjell videregående skole m.m.
Nærhet til bl.a. Små barnehager sentrum, Espira Bråsteintunet barnehage og Sammen Vardafjell barnehage.
Nærhet til Haugesund stadion, diverse balløkker, treningssenter og flotte turområder.
Solvang skolekrets.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen vedrørende enebolig + garasje datert 05.05.1956.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger med det er avvik fra disse:
1. På 1.plan er vegg mellom 2 soverom fjernet og er i dag ett rom. Det er laget sovealkove på soverommet.
2. Bad på 1.plan er utvidet.
3. Loftsetasjen er innredet. Dette viser ikke på byggtegningene. De fleste rom på loft har for liten takhøyde til å regnes med i arealet.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Boligbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Kommuneplaner:
Id: RL1700
Navn: Kommunedelplan for Haugesund sentrum 2022
Plantype: Kommunedelplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 15.06.2022

Delareal: 357 kvm.
Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende

Kommuneplaner under arbeid:
Id: 202203
Navn: Kommuneplanens arealdel 2023-2033
Status: Planforslag
Plantype: Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner:
Id: RL1463
Navn: Rogalandgata 118 og 120
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 05.10.2005
Delareal: 357 kvm
Formål: Frittliggende småhusbebyggelse.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1106/30/694:

28.02.1946 - Dokumentnr: 155 - Opprettelse av matrikkelenheten
EIENDOMMEN OVERFØRT FRA ANNEN KOMMUNE

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt

salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 34.900,-) – estimert til kr. 34 900,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 5 500,-

Samlet skal selger betale kr. 102 690,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

- Selgers egenerklæring, 09.04.2025
- Tilstandsrapport, 03.04.2025
- Reguleringsplanforslag, 29.03.2025
- Ferdigattest, Nybygg, enebolig + garasje datert, 05.05.1956
- Kommunale gebyrer, 29.03.2025
- Kommuneplankart, 29.03.2025
- Reguleringsplankart, 29.03.2025
- Eiendomskart for eiendom, 29.03.2025
- Matrikkelrapport, 29.03.2025
- Byggetegninger
- Formueverdi, 30.03.2025

- Grunnkart, 05.03.2025
- Oversiktskart for eiendom, 29.03.2025

Dokumenter som kan sendes ved forespørsel til megler:
- Kommuneplan 2014-2030 Bestemmelser og retningslinjer
- Reguleringsplan RL691
- Eldre grunnboksutskrift fra Digitalarkivet

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 15. april 2025

Megler

Espen Bergtun, Eiendomsmegler
Tlf. 46421422

Meglerforetaket

Nordvik Haugesund
Haraldsgata 90
5528 HAUGESUND
Juridisk navn: Haugesild Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927 219 875















































Vedlegg

Rogalandgata 110

Rogalandgata 110

Nabolaget Rågan/Tolgetjørn - vurdert av 15 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Studenter

Skoler

Solvang skole (1-7 kl.)	317 elever, 14 klasser	10 min 0.8 km
Lillesund skole (1-7 kl.)	405 elever, 20 klasser	14 min 1.2 km
Hauge skole (1-10 kl.)	363 elever, 22 klasser	17 min 1.5 km
Haraldsvang skole (8-10 kl.)	473 elever, 17 klasser	16 min 1.3 km
HTG-U (8-10 kl.)	81 elever, 6 klasser	18 min 1.6 km
Vardafjell videregående skole	530 elever, 22 klasser	9 min 0.8 km
Haugaland videregående skole	815 elever	11 min 1 km

Offentlig transport

Haugesund stadion	Totalt 5 ulike linjer	5 min 0.5 km
Haugesund Karmøy		18 min

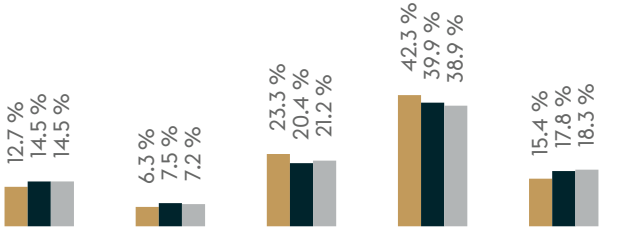
Barnehager

Små barnehager Sentrum (1-5 år...	30 barn	9 min 0.8 km
Espira Bråsteintunet barnehage...	74 barn	9 min 0.8 km
Sammen Vardafjell barnehage (0...	60 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Coop Extra Helsehuset	8 min
Rema 1000 Solvang	9 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Haugesund stadion	3 min
Dropsen balløkke	4 min
Vici treningssenter	8 min
Trimeriet Haugesund	10 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Gateparkering
Lett 86/100



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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tøgersen, Roar Birkeland	9578-5992-4-3442353	2025-04-09 18:42:26
Tøgersen, Randi Elisabeth Birkeland	9578-5992-4-3303332	2025-04-09 17:59:05

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
9. apr. 2025

Oppdragsnummer
70-0047/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rogalandgata 110, 5522 HAUGESUND

Meglerfirma
Nordvik Haugesund

Selgere
Roar Birkeland Tøgersen, Randi Elisabeth Birkeland Tøgersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
22. februar 2009

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7346043
Forsikret i: Fremtind forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Geir Sirnes rørlegger Skiftet ut toalett hovedbad, juni 2015 Skiftet ut toalett 1. etg, juni 2016

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Jon Osa 2012: Montert nye vinduer i garasjen og bad. Overbygg terrasse, trapp fra terrassen til hagen. Ufaglært/egeninnsats 2015: Byttet kledning og isolert nord og vest vegg. Kalstveit Bygg as august 2021: Byttet terrasse dør.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tøgersen elektro as januar 2015: Byttet 3stk bunnskruer og 3stk patroner 63a.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? April 2010

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Offentlig

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Vindu på soverommet i kjelleretasje kan ikke åpnes, festet er ødelagt. Vindu må byttes. Stålwire som holder fjærene i garasjen må påregnes å bli byttet.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Staket tett kloakk juli 2022 og februar 2023 Arbeid utført av rørlegger Geir Sirnes

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgaven da vi kjøpte i 2009

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 70-0047/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Tøgersen, Randi Elisabeth Birkeland	**2025-04-09**	**Tøgersen, Roar Birkeland**	**2025-04-09**

Identifikasjon

bankID Tøgersen, Randi Elisabeth Birkeland

Identifikasjon

bankID Tøgersen, Roar Birkeland

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Tilstandsrapport

Enebolig
Rogalandgata 110 , 5522 HAUGESUND
HAUGESUND kommune
gnr. 30, bnr. 694

Sum areal alle bygg: BRA: 195 m² BRA-i: 177 m²



Befaringsdato: 01.04.2025 **Rapportdato:** 03.04.2025 **Oppdragsnr.:** 21152-1340 **Referansenummer:** QP1989

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tor Petter Alfredsen **Vår ref:** 007549

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: https://www.takstnett.no

Våre verdier;
Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse
Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle
Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.



Rapportansvarlig

Tor Petter Alfredsen
Uavhengig Takstingeniør
tor.petter@takst-team.no
930 87 443

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Rogalandgata 110 , 5522 HAUGESUND
Gnr 30 - Bnr 694
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Bolig over flere halve plan. Bygget i 1956.
Boligen er bygget etter datidens krav, byggeskikk og standard og må ikke forveksles med dagens krav.
Boligens innvendige og utvendige overflater, samt de tekniske installasjoner fremtrer i grei stand med tanke på alder, men det må påregnes at boligen har behov for oppussing/oppgradering for å tilfredsstille dagens krav og standard.
For øvrig vises det til rapportens beskrivelser av de enkelte bygningsdelene.

Enebolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein.
Nedløp, takfotbeslag og renner er i plast fra ukjent årstall.
Renner og nedløp er ikke kontrollert for lekkasje.
Det er ikke montert snøfangere på taket.
Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade har stående bordkledning. Kledning mot nord og vest er byttet i 2015. Eier opplyser at veggen ble isolert i denne forbindelse.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vindu på bad i plan 1 er fra 2012. Noen vinduer er fra 1990. Noen vinduer er fra ukjent årstall.
Boligen har malt hovedytterdør, malt to-fløyet balkongdør og enkle kjellerdører i tre. Dør inn til garasje fra hage er en enkel dør som er malt. Balkongdør er fra 2021. Øvrige dører er av eldre dato.
I garasje er det en leddport i tre. Den er fra ukjent årstall.
Boligen har en terrasse i hage og en terrasse over garasje. Terrasse i hage er i trekonstruksjon. Terrassen er slitt og har behov for vedlikehold/oppgradering. Terrassen har et areal på ca. 36 kvm.
Terrasse over garasje er i betongkonstruksjon og er belagt med skiferfliser. Rekkverket er målt til 90 cm. Terrassen har et areal på ca. 19 kvm. Terrassen er delvis overbygd.
Boligen har flere utvendige trapper. Trapp til kjeller er i betong og har rekkverk i tre. Trapp fra terrasse over garasje er i tre. Trapp fra garasje og ned til terrasse er i betong.
I trapp ned til kjeller er det sluk ved inngangsdør. Det er viktig at slike sluker kontrolleres ofte og holdes rene. Dette for å forhindre at sluk skal bli tett og at det kan komme vann inn i kjeller.
Garasje mot sør er i betongkonstruksjon. Garasjeport er i tre.
Garasjen har et areal på ca. 18 kvm.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig i kjeller er det gulv av betong. Veggene har trepanel.
Innvendige tak har trepanel.
Innvendig i plan en, to, tre og loft er det er det gulv av parkett og belegg. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater, malt tak, trepanel og himlingsplater.
Boligen har betonggulv mot grunnen og etasjeskiller er i tre.
Høydeforskjellen ble målt i følgende rom:
Plan 1: Soverom og hall.
I hall ble det målt en høydeforskjell på 24 mm gjennom hele rommet og på soverom ble det målt en høydeforskjell på 6 mm gjennom hele rommet.

Plan 2: Soverom.
I soverom ble det målt en høydeforskjell på 22 mm gjennom hele rommet.

Plan 3: Stue og kjøkken.
I stue ble det målt en høydeforskjell på 18 mm gjennom hele rommet og på kjøkken ble det målt en høydeforskjell på 12 mm gjennom hele rommet.
Loft: Gang og et soverom.
I gang ble det målt en høydeforskjell på 18 mm gjennom hele rommet og på soverom ble det målt 18 mm gjennom hele rommet.
Høydeforskjellen er målt i noen rom og det utelukker ikke at det er skjevheter i andre rom. Kontrollen må sees på som en stikkprøvekontroll.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
I følge NGU ligger boligen i et område med moderat til lav forekomst av radon.
Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.
I rom under terreng er det gulv av betong. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Det er en krypkjeller i boligen.
Boligen har flere innvendige tretrapper.
Trapp til treningsrom på loft er i tre.
Boligen har i de fleste plan malte glatte dører. Dør mellom kjøkken og stue og gang og stue har glassfelt.
På loft har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad plan 1:
Bad fra ukjent årstall. Det er ikke forelagt bygningsakyndig dokumentasjon på befaringstidspunktet.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Det er ikke synlig membran på terskel.
Det er plastsluk, og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Badet har ingen ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bjelkelag under dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vektprosent.

Bad plan 2:
Bad fra ukjent årstall. Det er ikke forelagt bygningsakyndig dokumentasjon på befaringstidspunktet.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Fall er målt til 12 mm fra gulv foran terskel til topp slukrist. Det er ikke synlig membran ved terskel.
Det er eldre soilsluk. Det kan ikke konstateres at det er brukt membran på gulvet.
Badet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Badet har naturlig ventilering via ventil i vegg. Det er ikke tilluftsspalte i dør.
Hulltaking er ikke foretatt, da det er manglende membran på gulvet.
I tak i kjeller under sluk er det fuktmerker.

Vaskerom plan 3:

Rogalandgata 110 , 5522 HAUGESUND
Gnr 30 - Bnr 694
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom fra før 1997. Det er ikke forelagt takstmann dokumentasjon på utførelse av vaskerommets tettesjikt.
Vaskerommet har vinylgulv og våtromstapet på vegger og malte plater i taket, Vaskerommet er innredet med vaskeromsinnredning og opplegg for vaskemaskin. Sluket er av jern.
Rommet har naturlig ventilasjon via ventil i vegg. Det er ikke tilluftsspalte i dør.
Hulltaking er ikke foretatt, da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Ikke alle hvitevarer er integrerte.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalett med flislagt gulv og smartpanel på vegger. I taket er det malte plater.
Toalettrom er innredet med toalett og servantskap med nedfelt vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe.
Tilgjengelige avløpsrør av plast og støpejern.
Stakeluke er tilgjengelig i kjeller.
Avløpsrør er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.
Normal levetid for plastrør er 25-75 år, anbefalt brukstid er 50 år.
Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken med tilluft fra ventiler i vegger og vinduer.
Boligen har installert en varmepumpe. Innedelen på varmepumpen er plassert i gang plan 1. Varmepumpen er av merke Qlimac og er fra 2017.
Det er montert varmtvannstank i bod i kjeller. Den er fra 2015 og er på ca. 200 liter. Den er av fabrikat Oso.
Det er sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Det er monter AMS måler i 2017. Det foreligger samsvarserklæring på denne.

Det er montert brannvarsler og pulverapparat.

Boliger oppført iht. eldre regelverk enn TEK-10, hadde ikke krav til røykvarslere tilknyttet strømforsyning. I disse boligene kan det benyttes batteridrevne røykvarslere. Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering som normalt på oppføringstidspunktet, mest sannsynlig steinsatt. Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres.
Grunnmur av sparesteinsmur.
Fundament er ikke synlig. Det er normalt ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den bli støpt direkte på planert byggegrunn.
Det er ikke observert tegn til dårlig fundamentering.
Forstøtningsmurer er av betong.
Boligen ligger i skrånet terreng. Terrenget faller inn mot garasje i sør.
Bygningen har utvendig avløpsrør og vannledning av ukjent type.
Normalt på den tiden boligen ble bygget brukte de vannledninger i jern og avløpsrør i keramikk og de ble tilkoblet det offentlige vann- og avløpsnett.
Vann- og avløpsrør er nedgravd i grunnen og dermed ikke inspisert.
Tilstandsgrad settes på grunn av alder og evt. opplysninger gitt fra eier.
Vann- og avløpsrør fungerte på befaringsdag.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

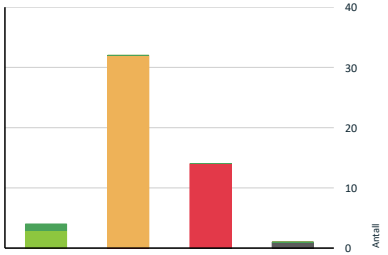
Enebolig

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

Vegg mellom soverom i og soverom i plan 1 er fjernet og det laget et rom her. Bad i plan 1 er utvidet og det er laget sovealkove i soverom. Dette viser ikke på tegninger.
Loft er innredet. Dette viser ikke på tegninger. De fleste rom på loft har for liten takhøyde til å regnes med i arealet.

Sammendrag av boligens tilstand

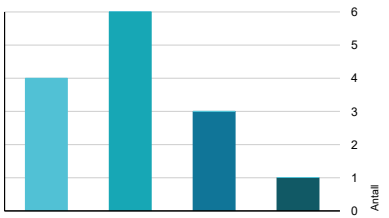
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilleggsbygg:
Tilleggsbygg er kun enkelt beskrevet, ikke kontrollert iht. NS 3600.

Etasjeskille:
Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fra yttervegg til yttervegg, eller kun det største rommet per etasje.

Begrensning av rapportens omfang:
Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på Boligen/leilighetens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring.
For rapporter som gjelder leiligheter er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende).

Utvendige fasader og bygningsdeler som tilhører leiligheten er vurdert. Brannskiller og lydskiller mellom boenheter er ikke kontrollert for om de tilfredsstiller forskriftskrav.
Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flytte på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.
Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Snøfangere	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater i plan 1-3 og loft	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Rogalandgata 110 , 5522 HAUGESUND
Gnr 30 - Bnr 694
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Trapp ned til treningsrom på loft	Gå til side
Spesialrom > Plan 1 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Plan 1 > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Plan 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Plan 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > Plan 3 > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Plan 3 > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Garasjeport	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører loft	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Plan 1 > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Plan 1 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Plan 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Plan 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Plan 2 > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Plan 2 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Plan 2 > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Plan 2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Plan 3 > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1956

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

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.



TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp, takfotbeslag og renner er i plast fra ukjent årstall.
Renner og nedløp er ikke kontrollert for lekkasje.

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

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 3 Snøfangere

Det er ikke montert snøfangere på taket.

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

Konsekvens/tiltak
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Ved manglende snøfangere kan det rase snø/is ned fra taket og skade personer som befinner seg i nedfallsområdet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Rogalandgata 110 , 5522 HAUGESUND
Gnr 30 - Bnr 694
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport



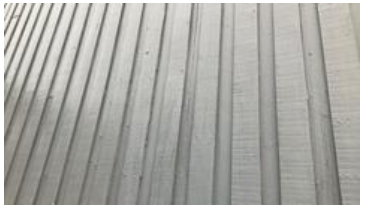
TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade har stående bordkledning. Kledning mot nord og vest er byttet i 2015. Eier opplyser at veggen ble isolert i denne forbindelse.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Musesperre må etableres.

For å hindre at smågnagere kommer seg inn i konstruksjonen, må det monteres musebånd. Smågnagere kan gjøre skade på tekniske installasjoner og konstruksjoner.
Kledningsbord som er oppsprukket bør byttes.









TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vindu på bad i plan 1 er fra 2012. Noen vinduer er fra 1990. Noen vinduer er fra ukjent årstall.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Kondensering på vindusglass er ofte et tegn på dårlig ventilasjon i rommet. Konsekvens med dårlig ventilasjon er at det påvirker innemiljøet negativt og en kan få helseplager. Kondensering på vindusglass medfører at treverk i vinduer får fuktskader.
Punkterte vindusglass medfører tap av vinduets varmeisolerende evne.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport









TG 3 **Dører**

Boligen har malt hovedytterdør, malt to-fløyet balkongdør og enkle kjellerdører i tre. Dør inn til garasje fra hage er en enkel dør som er malt. Balkongdør er fra 2021. Øvrige dører er av eldre dato.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Dør fra garasje har råteskade.
Det er en del merker på hovedytterdør.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.
• Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000









TG 2 **Garasjeport**

Rogalandgata 110 , 5522 HAUGESUND
Gnr 30 - Bnr 694
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

I garasje er det en leddport i tre. Port er fra ukjent årstall.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noen merker/skader på det nederste leddet på porten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Garasjeport fungerer med merkene/skader.







TG 3 **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Boligen har en terrasse i hage og en terrasse over garasje. Terrasse i hage er i trekonstruksjon. Terrassen er slitt og har behov for vedlikehold/ oppgradering. Terrassen har et areal på ca. 36 kvm. Terrasse over garasje er i betongkonstruksjon og er belagt med skiferfliser. Rekkverket er målt til 90 cm. Terrassen har et areal på ca. 19 kvm. Terrassen er delvis overbygd.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
• Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.
• Konstruksjonene har skjevheter.

Terrasse i hagen mangler rekkverk og har slitte og oppsprukne terrassebord. Noen bord har råteskade. Det er registrert noe skjevhet i terrasse.
Terrasse over garasje har løse fliser. Det er fuktgjennomtrengning i tak i garasje.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
• Tekkingen må skiftes/utbedres.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Andre tiltak:
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Konsekvens ved manglende beslag mellom kledning og terrasse er at det kan medføre vannansamling som kan medføre fuktskader i konstruksjoner.
Fliser med bom må tas opp og legges på nytt. Konsekvens med bom under fliser er at fliser kan knekke og at fliser og fuger kan løsne.
Rekkverkshøyden på terrasse i hage må monteres for å tilfredsstille krav.
Konsekvens ved manglende rekkverk er at personer kan ramle ned og skade seg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





Tilstandsrapport





TG 3 **Utvendige trapper**

Boligen har flere utvendige trapper. Trapp til kjeller er i betong og har rekkverk i tre. Trapp fra terrasse over garasje er i tre. Trapp fra garasje og ned til terrasse er i betong.
I trapp ned til kjeller er det sluk ved inngangsdør. Det er viktig at slike sluker kontrolleres ofte og holdes rene. Dette for å forhindre at sluk skal bli tett og at det kan komme vann inn i kjeller.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Trapp fra garasje og ned til terrasse i hage har for lavt rekkverk, for store åpninger mellom opptrinn og for store åpninger i rekkverk. Trappen har behov for vedlikehold.
Trapp fra garasje mangler rekkverk.
Trapp ned til kjeller mangler håndløper.

Konsekvens/tiltak
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Tiltak:
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Rekkverk i trapp må monteres for å forhindre fall i trapp. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav til håndløper i byggeåret.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000









TG 2 **Andre utvendige forhold**

Garasje mot sør er i betongkonstruksjon. Garasjeport er i tre. Garasjen har et areal på ca. 18 kvm.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det er en del saltutslag på vegger og tak.

Rogalandgata 110 , 5522 HAUGESUND
Gnr 30 - Bnr 694
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Overvåk konstruksjonen.





INNVENDIG

TG 2 **Overflater**

Innvendig i kjeller er det gulv av betong. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik:

Overflater i kjeller er av eldre årgang. Det er saltutslag på gulv og det er sprekker i gulvet. Kjøper må vurdere utskiftinger ut fra egne ønsker.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Kjøper må vurdere utskiftinger ut fra egne ønsker.





TG 3 **Overflater i plan 1-3 og loft**

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater, malt tak, trepanel og himlingsplater. Det må forventes at det er skrue-/spiker-hull etter møbler/bilder og lignende på vegger. Generell slitasje på overflate må påregnes.

Vurdering av avvik:
- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er en del merker i gulv. På kjøkken, under kjøleskap, er det gammel fuktskade på gulv. Gulv er generelt slitt og har behov for oppgradering.
Ved pipe på loft er det noen merker på pipevange.
I tak på noen soverom er det rift i papptak.

Konsekvens/tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.

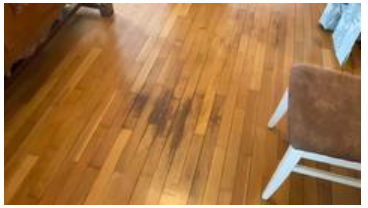
Kjøper må vurdere utskiftinger ut fra egne ønsker.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





Tilstandsrapport





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har betonggulv mot grunnen og etasjeskiller er i tre.
Høydeforskjellen ble målt i følgende rom:
Plan 1: Soverom og hall.
I hall ble det målt en høydeforskjell på 24 mm gjennom hele rommet og på soverom ble det målt en høydeforskjell på 6 mm gjennom hele rommet.

Plan 2: Soverom.
I soverom ble det målt en høydeforskjell på 22 mm gjennom hele rommet.

Plan 3: Stue og kjøkken.
I stue ble det målt en høydeforskjell på 18 mm gjennom hele rommet og på kjøkken ble det målt en høydeforskjell på 12 mm gjennom hele rommet.
Loft: Gang og et soverom.
I gang ble det målt en høydeforskjell på 18 mm gjennom hele rommet og på soverom ble det målt 18 mm gjennom hele rommet.
Høydeforskjellen er målt i noen rom og det utelukker ikke at det er skjevheter i andre rom. Kontrollen må sees på som en stikkprøvekontroll.

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

Det er en del knirk i gulv.

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

Knirk i gulv må sees i sammenheng med skjevheter og alder på konstruksjonen.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
I følge NGU ligger boligen i et område med moderat til lav forekomst av radon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder tilfredsstiller dagens krav.
Kommunal etat er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.
Det anbefales generelt kontroll (brannsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.



Rogalandgata 110 , 5522 HAUGESUND
Gnr 30 - Bnr 694
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

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.







TG 2 Krypkjeller

Det er en krypkjeller i boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
• Det er avvik:

Det spor etter mott i bjelkelaget. Det er lite ventiler i krypkjeller og det er målt høyt fuktnivå i bjelkelag, Det er synlige fuktskjolder på noen bjelker.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
• Tiltak:

Krypkjellere er en risikokonstruksjon og må overvåkes nøye. God ventilering bør etableres.





Tilstandsrapport



TG 3 Innvendige trapper

Boligen har flere innvendige tretrapper.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er liten frihøyde i trappeløp

Trappene mangler håndløper.
Det er noe knirk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Andre tiltak:

Trapp til loft har liten frihøyde. Trapp fungerer med dette avviket. Rekkverk på repos på loft har for store åpninger og rekkverket er for lavt. Ved for store åpninger mellom trappetrinn og spiler i rekkverk kan det medføre at barn kryper igjennom åpninger og faller ned og skader seg
Ved manglende håndløper og rekkverk kan dette medføre at personer faller i trappen og skader seg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000









TG 3 Trapp ned til treningsrom på loft

Trapp til treningsrom på loft er i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak
• Trappen må påregnes skiftes ut.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Ved manglende håndløper og rekkverk kan dette medføre at personer faller i trappen og skader seg.
Ved for store åpninger mellom trappetrinn og spiler i rekkverk kan det medføre at barn kryper igjennom åpninger og faller ned og skader seg

Kostnadsestimat: Under 10 000

Rogalandgata 110 , 5522 HAUGESUND
Gnr 30 - Bnr 694
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

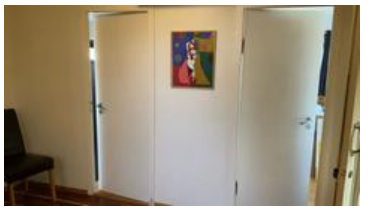
Boligen har i de fleste plan malte glatte dører. Dør mellom kjøkken og stue og gang og stue har glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører som tar i karm må justeres og dører har behov for vedlikehold.





TG 2 Innvendige dører loft

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

PLAN 1 > BAD

Generell

Bad fra ukjent årstall. Det er ikke forelagt bygningsakyndig dokumentasjon på befaringstidspunktet.



PLAN 1 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noen hull i fliser på vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Hull bør tettes med fugemasse.

Tilstandsrapport





PLAN 1 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Det er ikke synlig membran på terskel.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er avvik:

Det er ikke 25 mm synlig oppbrett av membran ved terskel.
Det er en del skader på fliser i overflaten og det er sprekker i fliser under dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak
- Fliser må skiftes.
- Fuger bør skiftes ut.
- Tiltak:
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Innhent dokumentasjon, eller det må gjøres nærmere undersøkelser. Konsekvens ved manglende membran er at ved tett sluk, eller vannlekkasje kan det renne vann inn i tilstøtende rom og forårsake vann/fuktskade.
Fliser med skader bør byttes.





PLAN 1 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og ukjent tettesjikt/membran.

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.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Levetid/brukstid på skjult membran er på befaringstidspunktet ca. 15 år, forventet levetid/brukstid er 10-20 år.
Over tid vil eldre sluker sprekke opp og ha en redusert levetid, forventet levetid på sluk er ca. 50 år.
Sluk og membran kan, selv om levetiden er passert, fungere videre, men da med en redusert gjenstående brukstid.
Det er ikke tettet rundt rørgjennomføringer fra servant og inn i vegg.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- 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.

Rogalandgata 110 , 5522 HAUGESUND
Gnr 30 - Bnr 694
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

For å unngå fuktskade i vegg ved kondensering på rør, eller ved en vannlekkasje, må det tettes rundt rørgjennomføringene.
Konsekvens med gammel sluk og membran er at det kan oppstå lekkasjer, skader som vil medføre betydelige kostnader.
TILTAK: Holde konstruksjonen under jevnlig kontroll og utbedre ved behov. Anbefaler at sluk og membran blir byttet.







PLAN 1 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på innredning.
- Det er avvik:

Skuffefront på servantskap er løs og det er noen merker på overflaten på innredningen.
Eier opplyser at det går ikke an å justere hvilken dyse vann kommer fra i dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Skuffe bør repareres. Dusj fungerer med dette avviket.





PLAN 1 > BAD

TG 3 Ventilasjon

Badet har ingen ventilasjon.

Vurdering av avvik:
- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Manglende avtrekk fra våtrom kan ha flere negative konsekvenser, både for bygningskonstruksjonen og for innemiljøet. Det kan medføre fuktproblem ved at fukt ikke blir ventilert ut av rommet, som igjen kan medføre sopp- og muggproblemer. Ved sopp- og muggdannelse kan dette medføre, eller forverre helseplager som allergi og astma osv.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



PLAN 1 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bjelkelag under dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vektprosent.



PLAN 2 > BAD

Generell

Bad fra ukjent årstall. Det er ikke forelagt bygningsakyndig dokumentasjon på befaringstidspunktet.



PLAN 2 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

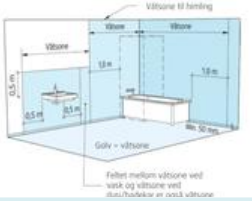
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Ved bruk av uegnede materialer i våtsone kan vann/damp trenge inn i konstruksjonen og føre til skader. Det er ikke tegn til skader i dag, men anbefaler at en følger med på om det blir misfarging/oppsvulming i trekarmer på vinduer.





PLAN 2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Fall er målt til 12 mm fra gulv foran terskel til topp slukrist. Det er ikke synlig membran ved terskel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke synlig membran ved terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Rogalandgata 110 , 5522 HAUGESUND
Gnr 30 - Bnr 694
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport



PLAN 2 > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk. Det kan ikke konstateres at det er brukt membran på gulvet.

Vurdering av avvik:
• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Levetid/brukstid på skjult membran er på befaringstidspunktet ca. 15 år, forventet levetid/brukstid er 10-20 år.
Over tid vil eldre sluker sprekke opp og ha en redusert levetid, forventet levetid på sluk er ca. 50 år.
Sluk og membran kan, selv om levetiden er passert, fungere videre, men da med en redusert gjenstående brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Konsekvens med gammel sluk og manglende membran er at det kan oppstå lekkasjer, skader som vil medføre betydelige kostnader.
TILTAK: Holde konstruksjonen under jevnlig kontroll og utbedre ved behov. Sluk og membran må byttes/etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



PLAN 2 > BAD

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.
• Deler av utstyr på våtrommet er ødelagt.

Servantskap har fuktskade.

Konsekvens/tiltak
• Skadet utstyr må skiftes.

Servantskap bør byttes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



PLAN 2 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig ventilering via ventil i vegg. Det er ikke tilluftsspalte i dør.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
• Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Manglende avtrekk fra våtrom kan ha flere negative konsekvenser, både for bygningskonstruksjonen og for innemiljøet. Det kan medføre fuktproblem ved at fukt ikke blir ventilert ut av rommet, som igjen kan medføre sopp- og muggproblemer. Ved sopp- og muggdannelse kan dette medføre, eller forverre helseplager som allergi og astma osv.



Tilstandsrapport



PLAN 2 > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det er manglende membran på gulvet. I tak i kjeller under sluk er det fuktmerker.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

I panel tak i kjeller under bad er det fuktskjolder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Hold konstruksjonen under oppsikt. Badets tettesjikt må byttes ut.



PLAN 3 > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom fra før 1997. Det er ikke forelagt takstmann dokumentasjon på utførelse av vaskerommets tettesjikt. Vaskerommet har vinylgulv og våtromstapet på vegger og malte plater i taket, Vaskerommet er innredet med vaskeromsinnredning og opplegg for vaskemaskin. Sluket er av jern.
Rommet har naturlig ventilasjon via ventil i vegg. Det er ikke tilluftsspalte i dør.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000









PLAN 3 > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rogalandgata 110 , 5522 HAUGESUND
Gnr 30 - Bnr 694
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vaskerommet er av eldre dato og må totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav til funksjon og standard.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vaskerom må totalrenoveres.



KJØKKEN

PLAN 3 > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Ikke alle hvitevarer er integrerte.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Kjøkken er modent for utskiftning.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kjøkkenet anbefales byttet ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000









PLAN 3 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Tilstandsrapport



SPESIALROM

PLAN 1 > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalett med flislagt gulv og smartpanel på vegger. I taket er det malte plater.
Toalettrom er innredet med toalett og servantskap med nedfelt vask.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ventil i tak, men det mangler mekanisk avtrekk og tilluft til toalettet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Manglende avtrekk fra våtrom kan ha flere negative konsekvenser, både for bygningskonstruksjonen og for innemiljøet. Det kan medføre fuktproblem ved at fukt ikke blir ventilert ut av rommet, som igjen kan medføre sopp- og muggproblemer. Ved sopp- og muggdannelse kan dette medføre, eller forverre helseplager som allergi og astma osv.

Kostnadsestimat: Under 10 000







TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Andre tiltak:
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det er ikke behov for utbedringstiltak ut ifra at anlegget fungerer i dag. TG2 settes som en risikovurdering av eldre kobberrør.

Rogalandgata 110 , 5522 HAUGESUND
Gnr 30 - Bnr 694
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport





TG 2 Avløpsrør

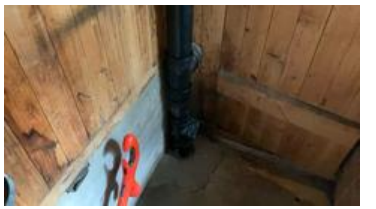
Tilgjengelige avløpsrør av plast og støpejern.
Stakeluke er tilgjengelig i kjeller.
Avløpsrør er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.
Normal levetid for plastrør er 25-75 år, anbefalt brukstid er 50 år.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
• Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Det er ikke påvist lufting av avløpsrør.
Det er noe rust på avløpsrør.
Det er ikke påvist lufting av avløpet.

Konsekvens/tiltak
• Avløpsanlegget må sjekkes av fagperson og det må foretas nødvendige tiltak for å få det til å fungere.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.







TG 2 Ventilasjon

Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken med tilluft fra ventiler i vegger og vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Rom på loft har ikke ventiler i vegg eller vindu.

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

Ved manglende ventilasjon i oppholdsrom kan det føre til helseplager og kondensering på vindusglass. Kondens på vinduer kan medføre fuktskade på karmer og foringer.

Tilstandsrapport







TG 2 Varmesentral

Boligen har installert en varmepumpe. Innedelen på varmepumpen er plassert i gang plan 1. Varmepumpen er av merke Qlimac og er fra 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Forventet levetid på varmepumpe er 12-15 år.

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





TG 2 Varmtvannstank

Det er montert varmtvannstank i bod i kjeller. Den er fra 2015 og er på ca. 200 liter. Den er av fabrikat Oso.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er avvik:

Krav i forskrift sier at det skal være direkte tilkobling til det elektriske nettet. Her var varmtvannsbereder koblet til via stikkontakt.
Det drypper fra sikkerhetsventil på varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Tiltak:

Forskriftskravet har ikke tilbakevirkende kraft, men ved bytte av varmtvannstank må en følge forskriftskravet.
Konsekvens ved å ha varmtvannstank tilkoblet via stikkontakt er at det kan bli varmgang i stikkontakt.
Det bør gjøres nærmere undersøkelser på hvorfor det drypper fra sikkerhetsventil. Kan ikke utelukke at det må monteres ekspansjonstank på vannanlegget.

Rogalandgata 110 , 5522 HAUGESUND
Gnr 30 - Bnr 694
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport





TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det er sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Det er monter AMS måler i 2017. Det foreligger samsvarserklæring på denne.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2008 I følge tidligere salgsoppgave, så ble sikringsskap oppgradert i ca. år 2008. Nåværende eier har byttet inntak i 2015.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Alt elektrisk arbeid som er utført i nåværende eiers eiertid, er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det finnes samsværserklæring på bytte av inntak.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales generelt å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig om det ikke foreligger el-kontroll som er 5 år eller nyere.
    Det lokale el-tilsyn er offentlig kontrollmyndighet på el-anlegget.

Tilstandsrapport



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.

Det er montert brannvarsler og pulverapparat.

Boliger oppført iht. eldre regelverk enn TEK-10, hadde ikke krav til røykvarslere tilknyttet strømforsyning. I disse boligene kan det benyttes batteridrevne røykvarslere. Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr 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'

Drenering som normalt på oppføringstidspunktet, mest sannsynlig steinsatt. Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble dengang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres.

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

Rogalandgata 110 , 5522 HAUGESUND
Gnr 30 - Bnr 694
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.





TG 2 **Grunnmur og fundamenter**

Grunnmur av sparesteinsmur.
Fundament er ikke synlig. Det er normalt ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den bli støpt direkte på planert byggegrunn.
Det er ikke observert tegn til dårlig fundamentering.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.









TG 1 **Forstøtningsmurer**

Forstøtningsmurer er av betong.

Tilstandsrapport



TG 2 **Terrengforhold**

Boligen ligger i skrånet terreng. Terrenget faller inn mot garasje i sør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.







TG 2 **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Bygningen har utvendig avløpsrør og vannledning av ukjent type. Normalt på den tiden boligen ble bygget brukte de vannledninger i jern og avløpsrør i keramikk og de ble tilkoblet det offentlige vann- og avløpsnett.
Vann- og avløpsrør er nedgravd i grunnen og dermed ikke inspisert. Tilstandsgrad settes på grunn av alder og evt. opplysninger gitt fra eier. Vann- og avløpsrør fungerte på befaringsdag.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Rogalandgata 110 , 5522 HAUGESUND
Gnr 30 - Bnr 694
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	26			26	36
Plan 1	52	18		70	
Plan 2	26			26	19
Plan 3	69			69	
Loft	4			4	
SUM	**177**	**18**			**55**
SUM BRA	**195**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4		
Plan 1	Soverom, Vindfang, Hall m/trapp, Soverom 2, Toalettrom, Bad	Garasje	
Plan 2	Bad, Soverom		
Plan 3	Gang, Kjøkken, Stue, Vaskerom		
Loft	Gang, Soverom, Soverom 2, Trimrom		

Kommentar

Åpent areal (TBA) på 36 kvm er terrasse i hage.
Åpent areal (TBA) på 19 kvm er terrasse over altan.
BRA-e på 18 kvm er garasje.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vegg mellom soverom i og soverom i plan 1 er fjernet og det laget et rom her. Bad i plan 1 er utvidet og det er laget sovealkove i soverom. Dette viser ikke på tegninger.
Loft er innredet. Dette viser ikke på tegninger. De fleste rom på loft har for liten takhøyde til å regnes med i arealet.

Rogalandgata 110 , 5522 HAUGESUND
Gnr 30 - Bnr 694
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rom på loft har for lite dagslysflate og det er ikke montert rømningsstige fra loft. Det er ikke vindu i trimrom.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	151	26

Kommentar

Enebolig

P-rom kjeller: Ingen.
S-rom kjeller: 4 boder
P-rom plan 1: Vindfang, hall, to soverom, bad og toalettrom.
S-rom plan 1: Ingen.
P-rom plan 2: Soverom, bad og trapperom.
S-rom plan 2: Ingen.
P-rom plan 3: Gang, kjøkken, stue og vaskerom.
S-rom plan 3: Ingen.
P-rom loft: Trimrom.
S-rom loft: Ingen.

Garasje er ikke medtatt i denne arealoppstillingen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.4.2025	Tor Petter Alfredsen	Takstingeniør
	Roar Birkeland Tøgersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	30	694		0	356.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rogalandgata 110

Hjemmelshaver
Tøgersen Randi Elisabeth Birkeland, Tøgersen
Roar Birkeland

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har sentral beliggenhet på Flotmyr (Rogalandgata), Haugesund kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opprarbeidet med asfaltert innkjørsel, gruset inngangsparti og plen med terrasse, samt beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
På forespørsel har eier/rekvirent opplyst at man ikke er kjent med at boligen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.
Det henvises til sameiets årsberetning med hensyn til vedlikehold og påkostninger. På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2023	Som primærbolig

Siste hjemmelsovergang

År
2009

Rogalandgata 110 , 5522 HAUGESUND
Gnr 30 - Bnr 694
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	31.03.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	31.03.2025		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	05.05.1956		Gjennomgått		Nei
Tegninger	03.02.1995		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	03.04.2025	

Rogalandgata 110 , 5522 HAUGESUND
Gnr 30 - Bnr 694
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Rogalandgata 110 , 5522 HAUGESUND
Gnr 30 - Bnr 694
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

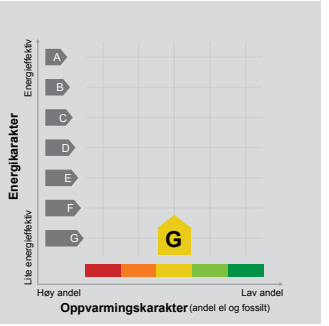
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/QP1989

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Rogalandgata 110
Postnummer	5522
Sted	HAUGESUND
Kommunenavn	Haugesund
Gårdsnummer	30
Bruksnummer	694
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	171113687
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-99122
Dato	28.03.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Slå el.apparater helt av
- Følg med på energibruken i boligen
- Termografering og tetthetsprøving

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1956
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	194
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

HIM IKS
Haugaland Interkommunale Miljøverk IKS
Telefon: 52 76 50 50
E-post : post@him.as

DATO: 03.04.2025

RENOVASJONSGEBYR - Saldo forfalt til betaling for eiendom:

Gårds-/Bruksnr: 1106.30.694.0.0
Adresse: Rogalandgata 110
Eierkontakt: Randi Birkeland Tøgersen

Eiendommen er ilagt følgende gebyr:

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

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

Renovasjonsgebyr faktureres forskuddsvis 3 ganger årlig.

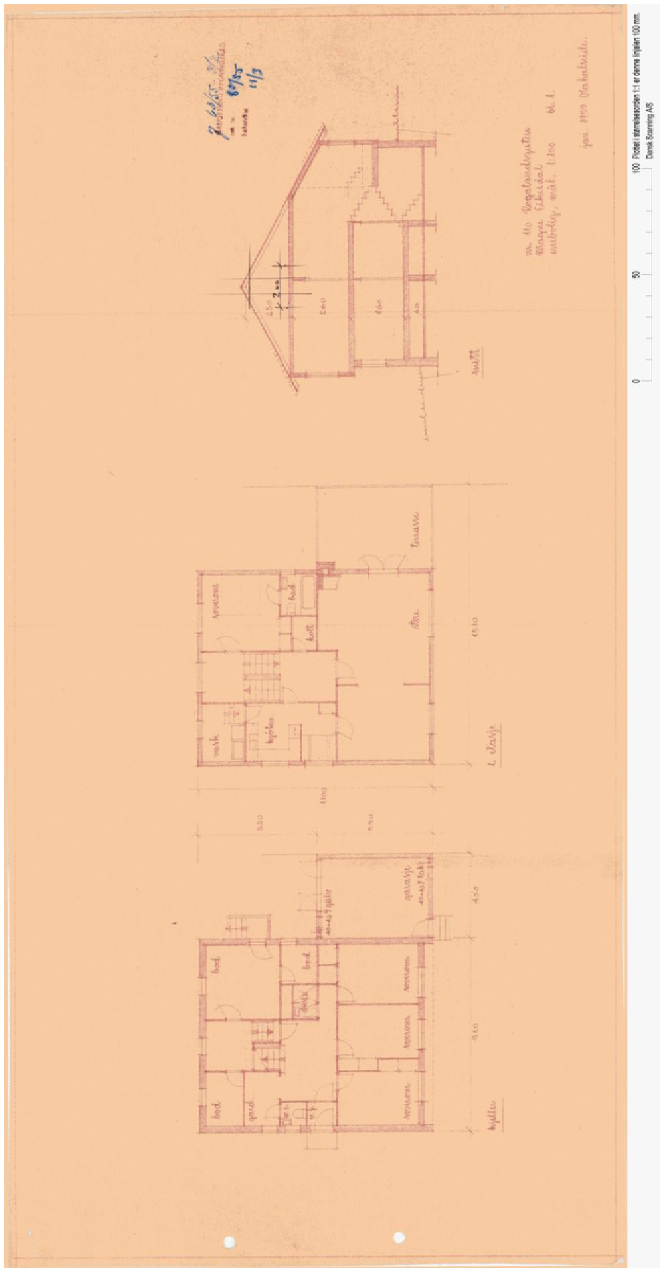
Det er til enhver tid hjemmelshaver/eier av eiendommen, som er ansvarlig for at faktura blir betalt.
I forbindelse med et oppgjør av eiendommen må fordelingen skje mellom selger og kjøper. HIM fordeler ikke denne kostnaden, vi fakturerer kun hele terminer, i eiers navn.
Minner om at selger må avslutte eventuell avtalegiro/e-faktura i sin nettbank ved salg.

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

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

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2025 pr. 03.04.2025

Merknader :
Årsbeløpet viser beregnet avgift basert på nåværende abonnement.





M/SA
445

L. nr. 47/56

Ferdigattest.

Byggemelding av 3/2-55 vedr. Nybygg - enebolig- + garasje
på nr. 110 Rogalandgt.
Byggherre Magne Eikesdal Ansvarsh. Magne Eikesdal
godkjent 11/3-55 sak 80/55 Dept. --
Huset er oppført overensstemmende med bygningsloven i tre/mur/betong
i 1 etasjer + kjeller + loft.
Bebygget grunnflate 110,- m² + garasje for 1 biler 22,- m².
Bygget inneholder
og følgende leiligheter og rom:

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

Oppvarming: Elektrisk + 1 kamin
Loddpiper: 1-9" a 1 et.
Ildsteder: I kjelleren: på loft:
i 1ste etasje: 1 kamin i 4de etasje:
i 2nen etasje i 5te etasje:
i 3dje etasje:

Haugesund, den 5/5-56. 19
okyp. 9/5

Per Frøiland
Bygningssjef. - kst.

Sendes: Byggherren ved den ansvarhavende.

M.J.Monsen
Bygningskontrollør.

Haugesund kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 30/694
Adresse: Rogalandgata 110
Utskriftsdato: 29.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

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

Haugesund kommune
Adresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund
Telefon: 52 74 30 00

Utskriftsdato: 29.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Haugesund kommune

Kommunenr.	1106	**Gårdsnr.**	30	**Bruksnr.**	694	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rogalandgata 110, 5522 HAUGESUND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	4 822,25 kr
Eiendomsskatt	7 131,05 kr
Feiing	516,38 kr
Vann	4 032,00 kr
Sum	**16 501,68 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Årsgebyr feiing og tilsyn	1 STK	500,00 kr	1/1	0 %	500,00 kr	125,00 kr
Abon. Vann - Priv	1 STK	1 146,00 kr	1/1	0 %	1 146,00 kr	286,50 kr
Forskudd Vann 2025	144 m^3	28,40 kr	1/1	0 %	4 089,60 kr	1 022,40 kr
Abon. Avløp - Priv	1 STK	1 481,00 kr	1/1	0 %	1 481,00 kr	370,25 kr
Forskudd Avløp 2025	144 m^3	35,75 kr	1/1	0 %	5 148,00 kr	1 287,00 kr
Målerleie 1	1 STK	202,00 kr	1/1	0 %	202,00 kr	50,50 kr
Eiendomsskatt bolig	1838100 STK	4,00 kr	1/1	0 %	7 352,00 kr	1 838,00 kr
Avlest forbruk vann	142 m^3	25,26 kr	1/1	0 %	3 587,28 kr	3 587,28 kr
Forskuddbet.vann 2024	-115 STK	25,26 kr	1/1	0 %	-2 905,20 kr	-2 905,20 kr
Avlest forbruk avløp	142 m^3	31,72 kr	1/1	0 %	4 504,95 kr	4 504,95 kr
Forskuddbet.avløp 2024	-115 STK	31,72 kr	1/1	0 %	-3 648,40 kr	-3 648,40 kr
				Sum	**21 457,23 kr**	**6 518,28 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

IKKE GODKJENTE BOLIGER/LEILIGHETER:

Dersom en eller flere av eksisterende boenheter som skal selges mangler godkjenning etter plan- og bygningsloven har eier to muligheter:

1. Tilbakeføre til opprinnelig godkjent bruk
2. Søke om bruksendring fra godkjent bruk til nåværende bruk

Dersom en bygning/boenhet brukes til annet enn det den er godkjent for kan kommunen ilegge den som er ansvarlig et overtredelsesgebyr på inntil kr. 200 000 for privatpersoner og inntil kr. 400 000 for profesjonelle foretak. Overtredelsesgebyr kan gis både til tiltakshaver og de foretak som har utført arbeidet uten at det foreligger tillatelse fra kommunen.

Ved salg av en ulovlig bruksenhet vil ny eier overta ulovligheten, og dermed være den ansvarlige overfor kommunen. En ulovlig bruksenhet vil også kunne medføre problemer i forbindelse med et forsikringsoppgjør. Det anbefales derfor at eier ordner opp i ulovligheter før den aktuelle bruksenheten selges videre til ny eier. Ny eier vil få opplyst at megler har vært opplyst om at det forelå en ulovlig bruksenhet dersom det er bestilt en meglerpakke fra kommunen før salget.

Når utløses krav om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel?

Å ta tilleggsdel av bygning i bruk som hoveddel, eller omvendt, er en søknadspliktig bruksendring. Dette er en bruksendring der tiltakshaver selv kan være ansvarlig for tiltaket. Det vil i praksis si at tiltakshaver selv kan være ansvarlig for prosjektering (skriftlig planlegging), byggesøknad og utførelse.

Med **hoveddel** menes: Oppholdsrom, soverom, kjøkken, kjølerom, entre, vindfang, bad, dusjrom, toalett, vaskerom, badstue, trimrom, solenergirom som brukes som oppholdsrom også om vinteren (isolert, f.eks innglasset balkong, vinterhage e.l.), rom for kommunikasjon, inklusive trapp, mellom disse rommene.

Med **tilleggsdel** menes: Boder, oppbevaringsrom, garasje, tekniske rom (ventilasjonsrom, fyrrom, heismaskinrom, søppelrom eller liknende), solenergirom som ikke kan brukes som oppholdsrom om vinteren (uisolert, f.eks innglasset balkong, vinterhage e.l.), balkonger, terrasser og andre åpne arealer, rom for kommunikasjon, inklusive trapp, mellom disse rommene, og mellom disse rommene og hoveddel.

Skjema for søknad om tilleggsdel til hoveddel:

https://dibk.no/globalassets/blanketter_utfyllbare/alle-blanketter/soknad-om-bruksendring_versjon-1.0.3.pdf

I hvilke tilfeller må det søkes om bruksendring av en ulovlig bruksenhet/bolig?

Når en bygning blir brukt til annet formål enn godkjent i den tillatelse som er gitt (for eksempel kontor som brukes til bolig), eller til annet formål enn bygningen er godkjent for, er dette søknadspliktig etter plan- og bygningsloven pbl § 20-1 bokstav d jfr byggesaksforskriften § 2-1.

Søknad om bruksendring må sendes inn fra et firma som kan stå ansvarlig for hele søkeprosessen, og som kan påse at alle ansvarsområder er belagt med ansvar både i forhold til prosjektering og utførelse- se vedlagt veiledning for ulovlig etablert leilighet i eksisterende bygg.

Manglende godkjenning må ikke forveksles med manglende ferdigattest. En ferdigattest er i seg selv ikke en godkjennelse. Ferdigattesten utstedes for å markere kommunens avslutning av et godkjent tiltak, og bekrefter at byggearbeidene er ferdige og at de er utført i tråd med tillatelsen gitt av kommunen. En tillatelse kan også være utgått dersom det har gått for lang tid fra tiltaket ble godkjent til det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Ved endringen av plan- og bygningsloven 1. juli 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke skal utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1998 dersom det foreligger midlertidig brukstillatelse. Dersom det ikke foreligger ferdigattest for slike tiltak vil det dermed ikke være mulig å få ferdigattest, og en eventuell søknad om ferdigattest skal avvises av kommunen. Det har ingen praktisk betydning at det ikke foreligger ferdigattest så lenge det foreligger midlertidig brukstillatelse og saken er vedtatt før 1998.

Ved salg av eiendom der det ikke er gitt ferdigattest for eksisterende bygg er det viktig å undersøke om det foreligger midlertidig brukstillatelse, slik at bruken av bygget/bruksenheten er tillatt. Videre bør det undersøkes hva som evt. gjenstod for å få ferdigattest, og om oppføringen av bygget eller øvrige tiltak er i tråd med gitt tillatelse. Dersom det er større avvik er det å anbefale å kontakte kommunen for veiledning om videre prosess. I et slikt tilfelle kan løsningen være å søke om å få godkjent avvikene og å få ferdigattest på disse arbeidene. Om alt arbeidet er utført etter godkjente tegninger, er det nok å sende inn anmodning om ferdigattest.

Informasjon om retting av feil opplysninger i Matrikkelen

Matrikkelen er et register over eiendommer i Norge som inneholder blant annet de offisielle betegnelsene på matrikkelenheter, bygninger, bruksenheter og adresser.

I matrikkelen fremkommer det blant annet den godkjente bruken av et bygg og om et bygg er tatt i bruk.

Informasjonen i matrikkelen er imidlertid ikke knyttet direkte opp mot tillatelser gitt av kommunen. Videre er det ikke knyttet troverdighet til matrikkelen i samme grad som troverdigheten som gjelder for grunnboken.

Det innebærer at man ikke kan feste ubetinget lit til godkjent bruk eller at det foreligger ferdigattest for et bygg til tross for at det fremkommer av matrikkelen at bygget for eksempel er godkjent/ikke godkjent til beboelse eller at bygget er tatt i bruk. Ofte vil den godkjente bruken stemme, men det kan like ofte forekomme at de registrerte opplysningene ikke stemmer.

For å være på den sikre siden anbefales det dermed om man er i tvil om opplysningene er riktige å innhente dokumentasjon fra kommunens arkiv. Dersom det viser seg at opplysningene i Matrikkelen er feil, kan eier kreve retting av Matrikkelen.

Krav om retting sendes til postmottak.teknisk@haugesund.kommune.no

Krav om retting må inneholde:

1. Opplysning om hvilken eiendom eller bruksenhet det gjelder
2. Kopi av tegninger som viser den godkjente bruken som skal registreres (tegningene må være knyttet til et vedtak om tillatelse)
3. Boligspesifikasjonsskjema i Matrikkelen:

https://dibk.no/globalassets/blanketter_utfyllbare/alle-blanketter/5176-boligspesifikasjon-i-matrikkelen.pdf

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	ROGALANDSGATEN 110	Beregnet areal	356.9
Etablert dato	28.02.1946	Historisk oppgitt areal	356,6
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering	28.02.1946			30/694 (356,6)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	28.02.1946			30/694 (-348,3), 30/695 (348,3)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6592138	288937	0	Ja	356.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
TØGERSEN ROAR BIRKELAND F050369*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	ROGALANDGATA 110 5522 5522 HAUGESUND	Bosatt (B)
TØGERSEN RANDI BIRKELAND F230959*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	ROGALANDGATA 110 5522 5522 HAUGESUND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Rogalandgata 110

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5522 HAUGESUND	Kirkesogn	06050101 Vår Frelser
Grunnkrets	602 Tolgetjørn	Tettsted	4532 Haugesund
Valgkrets	3 BREIDABLIK		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	171113687		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 171113687: Enebolig (111), Tatt i bruk

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Haugesund kommune: Grunneiendom 1106-30/694

Norkart
Utskriftsdato: 29.03.2025 10:37

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		22.09.2005
Bygning revet/brent	05.01.1998	05.01.1998

Bruksenheter

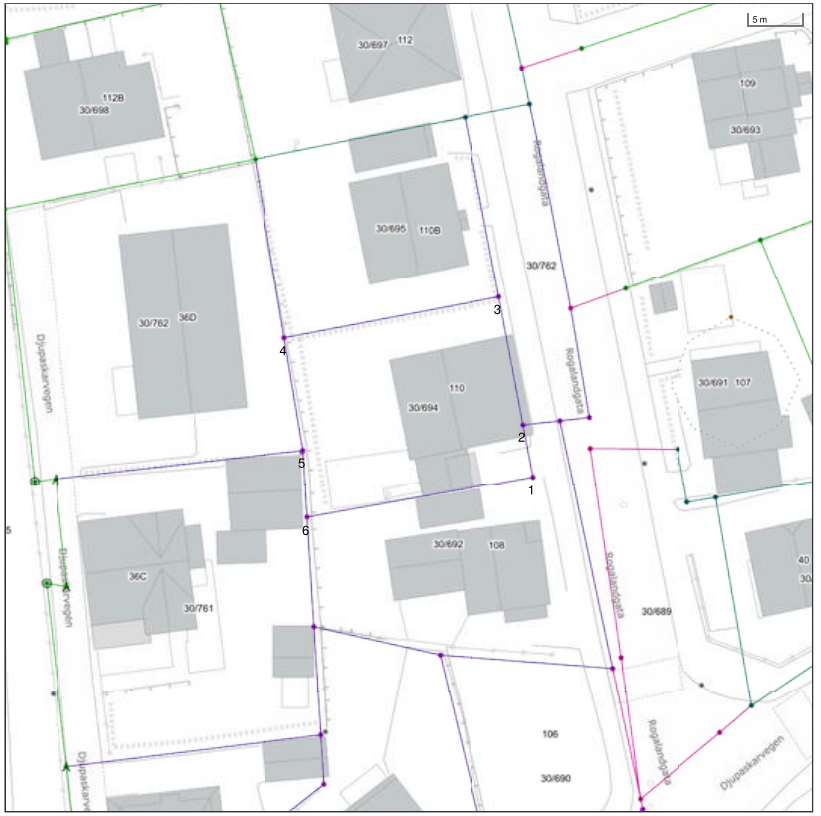
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Rogalandgata 110	H0101	30/694	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

Utskriftsdato: 29.03.2025

Eiendomskart for eiendom 1106 - 30/694//



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

- Eiendomsgr ombvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	356,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6592138	**Øst**	288937	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6592131,2	288947,52	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,61	
2	6592136,14	288946,86	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,98	
3	6592148,25	288945,25	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,22	
4	6592145,54	288924,86	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,57	
5	6592134,92	288926,03	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,68	
6	6592128,58	288926,07	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,34	

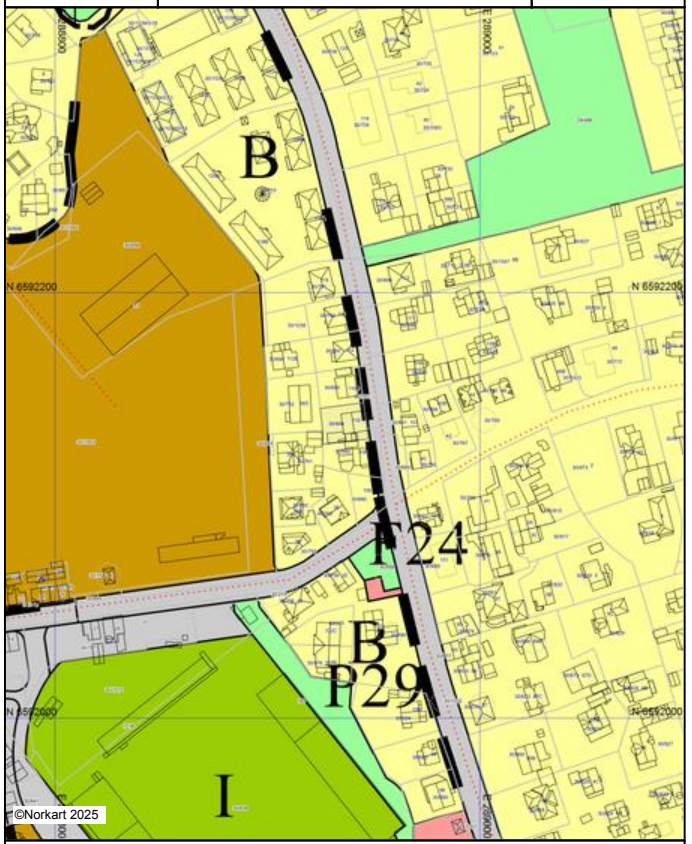
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 30/694
Adresse: Rogalandgata 110
Utskriftsdato: 29.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Brann-/eksplosjonsfare
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndleggingsgrense
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåvæ
- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur -
- Veg - nåværende
- Friområde - nåværende
- Park - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hovedveg - framtidig
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Gang-/sykkelveg bro - framtidig
- Sykkelveg - framtidig
- Kollektivtrase - nåværende
- Abc Påskrift områdenavn
- Abc Påskrift areaformål/arealbruk

Haugesund kommune
Adresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund
Telefon: 52 74 30 00

Utskriftsdato: 29.03.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Haugesund kommune

Kommunenr.	1106	**Gårdsnr.**	30	**Bruksnr.**	694	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rogalandgata 110, 5522 HAUGESUND								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	RL1700
Navn	Kommunedelplan for Haugesund sentrum 2022
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/8449/Kommunedelplan%20Sentrum%202022-2030%20-%20bestemmelser.pdf - https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/8450/Kommunedelplan%20Sentrum%202022-2030%20-%20temakarter.pdf
Delarealer	**Delareal** 357 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202203
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2033
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	RL1463
Navn	Rogalandgata 118 og 120
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.10.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/1455/RL1463.pdf
Delarealer	**Delareal** 357 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

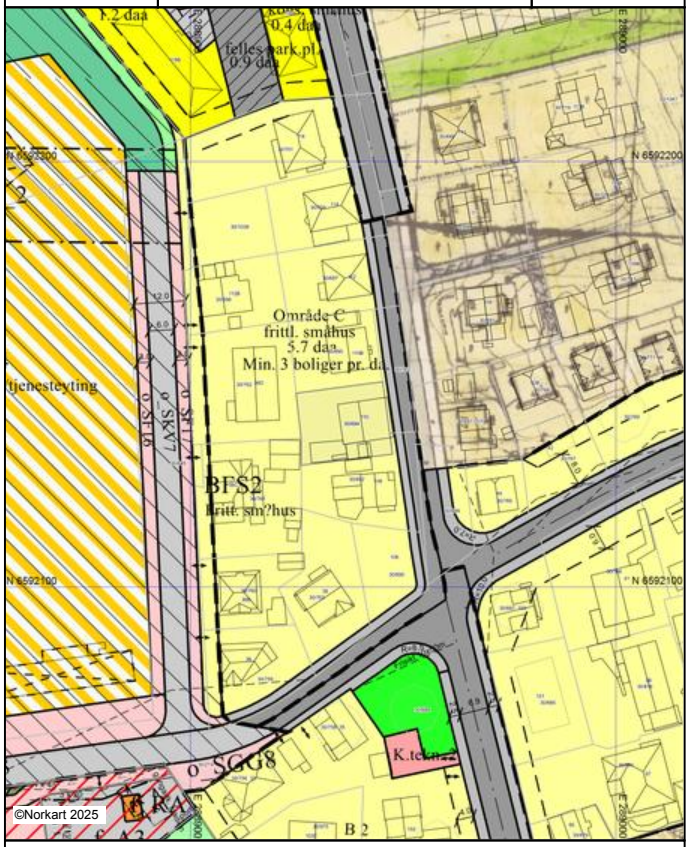
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 30/694
Adresse: Rogalandgata 110
Utskriftsdato: 29.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

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
- Blokkbebyggelse
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Park
- Område for anlegg og drift av kommunaltekn
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Annet kombinert formål
- Rekkefølgebestemmelser

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Infrastrukturgrense
- Angitthensyngrense
- Gjennomføringsgrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Sentrumsformål
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/forretning
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Turveg
- Park
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Faresone - Annen fare
- Sikringsone - Frisikt
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastru
- Gjennomføringsone - Krav om felles planleg
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelsesområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

Skatteetaten

Dato
30.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1106 HAUGESUND

Gnr 30 Bnr 694 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Rogalandgata 110, 5522 HAUGESUND

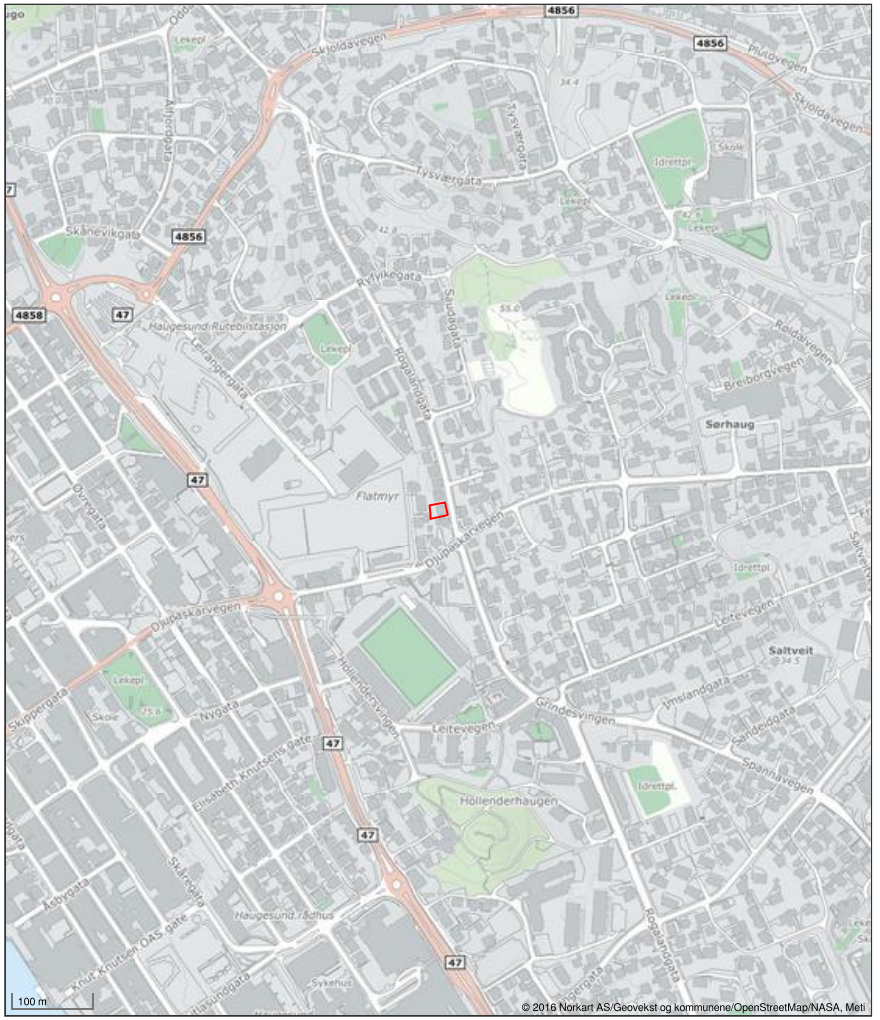
Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 870 805
Som sekundærbolig:	kr 3 483 221

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Utskriftsdato: 29.03.2025

Oversiktskart for eiendom 1106 - 30/694//



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.

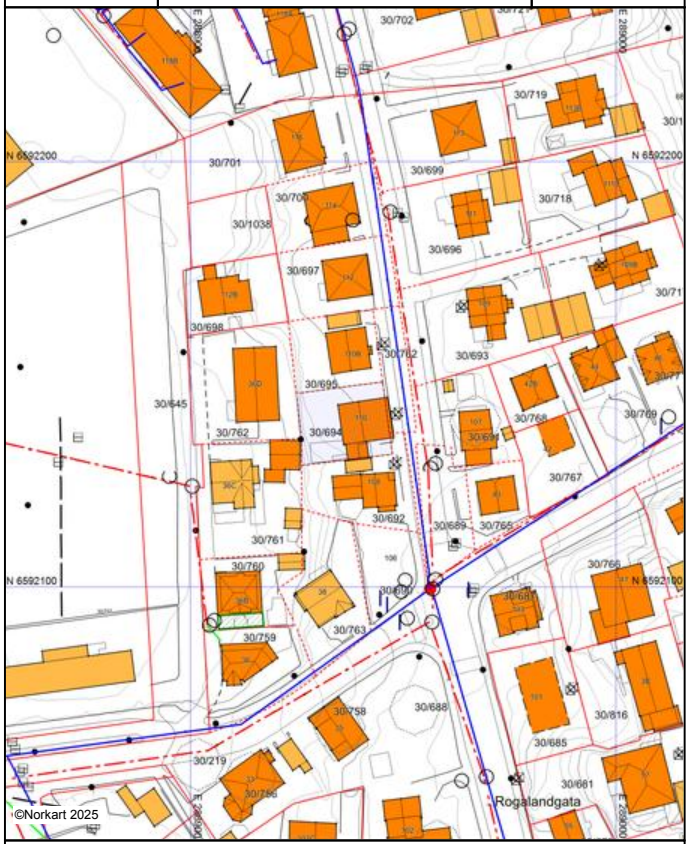
Haugesund kommune

Grunnkart

Eiendom: 30/694
Adresse: Rogalandgata 110
Dato: 29.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)
- Godkj. Nybygg

VEG
- Annet vegareal
- Avgrensning mot annet vegareal
- Midtdeler/Trafikkøy
- Vegdekkekant
- Gangfeltavgrensing
- Vegbom

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

Ledningsnett
- Mast
- Kumlokk

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

Adresser
- Ahr Adressepunkttekst
- Gateadresse

Stedsnavn og andre tekster
- Ahr Fritekst

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Haugesund

Haraldsgata 90, 5528 HAUGESUND

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Haugesund godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

464 29 525

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 70-0047/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Rogalandgata 110 5522 HAUGESUND

Betegnelse: Gnr 30, bnr 694 (ideell andel 1/1) i Haugesund kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no