PRIVATMEGLEREN
ØSTBØ & KALDHEIM

ROGALANDGATA 80B

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Opplysninger fra forretningsfører

Tegninger

Ferdigattest

Reguleringskart og bestemmelser

Matrikkelrapport

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Østbø & Kaldheim Eiendomsmegling

Oppdragsnr.
314260067

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Eivind Andreas Hemnes Hovda	Anette Hemnes Hovda

Gateadresse
Rogalandgata 80B

Poststed	Postnr
HAUGESUND	5522

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Takstmann har observert en liten forekomst av mygg/sopp på grunn av fall i dusj.

Document reference: 314260067

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi hadde nylig en propp i fellesrør (borettslaget), som er løst av rørlegger.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Propp i fellesrør

Arbeid utført av: Geir Sirnes

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er observert spor av rotter i fellesrørene, og det er gjort rotteobservasjon i grovkjeller. Forholdet vil bli håndtert av borettslaget, og slukrist i grovkjeller er skiftet i forbindelse med observasjonen.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Strømtavle er oppdatert, lys og varmekabler i inngangen installert, alt elektrisk arbeid på kjøkken utført, nye punkter på soverom og strøm lagt inn på loftet.

Arbeid utført av: Kolbeinsen Elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

Document reference: 314260067

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Loftet er innredet av tidligere eier.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Observert spor av rotter i avløpsrørene

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 314260067

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 314260067

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eivind Andreas Hemnes Hovda	9d7d3faa21de5365edf8b524aa95ff60f0d01331	18.03.2026 15:04:42 UTC	Signer authenticated by One time code

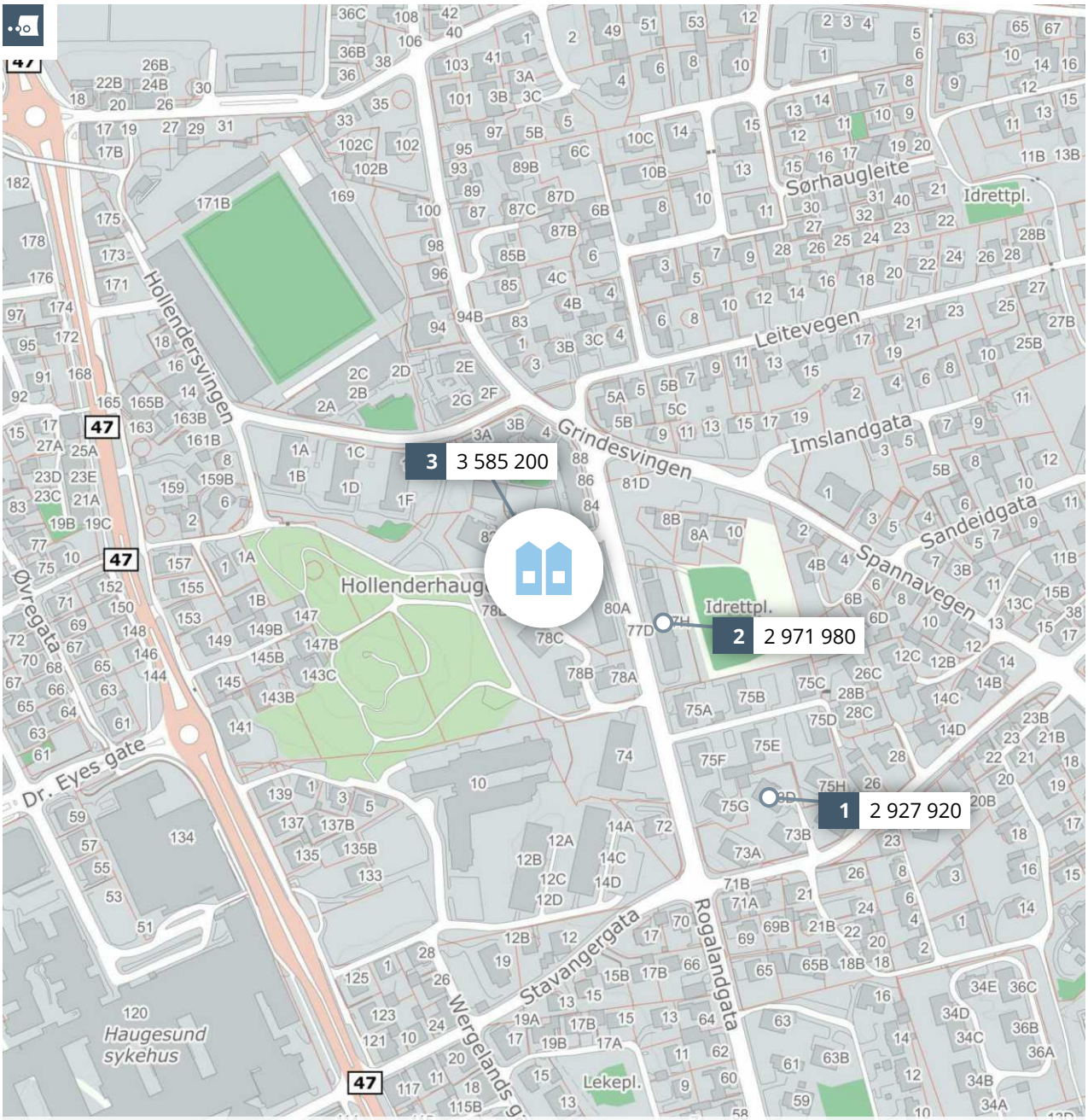
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anette Hemnes Hovda	50750e4dadde1acc1fdb05fce4b88ff889aadc73	18.03.2026 15:34:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 314260067

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

ROGALANDGATA 80 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Østbø & Kaldheim den 19.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Sindre Steinsnes Mehus.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rogalandgata 80 B, 5522 HAUGESUND

Aksjeleilighet rekkehus på selveiertomt, bygget i 1953

GNR 31 BNR 236 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1106 HAUGESUND GRUNNKRETS HOLLENDERHAUGEN

Verdivurdert til

2 790 000

-	2 790 000	23 250
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	120 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					4 386 m²	
Byggeår					1953	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rogalandgata 73 D				03.06.2024	2 690 000	**2 750 000**	177 920	2 927 920	**29 575**
	99 m²	1953	3 581 m²	2 sov						
2	Rogalandgata 77				10.05.2024	2 550 000	**2 850 000**	121 980	2 971 980	**25 621**
	116 m²	1955	2 462 m²	3 sov						
3	Rogalandgata 80 B				23.01.2026	3 490 000	**3 540 000**	45 200	3 585 200	**31 176**
	115 m²	1953	4 386 m²	3 sov						

Attraktivt rekkehus over 3 plan + loft.
Flott kjøkken og stue med utgang vestvendt terrasse.
3 soverom og bad i 3.etasje.

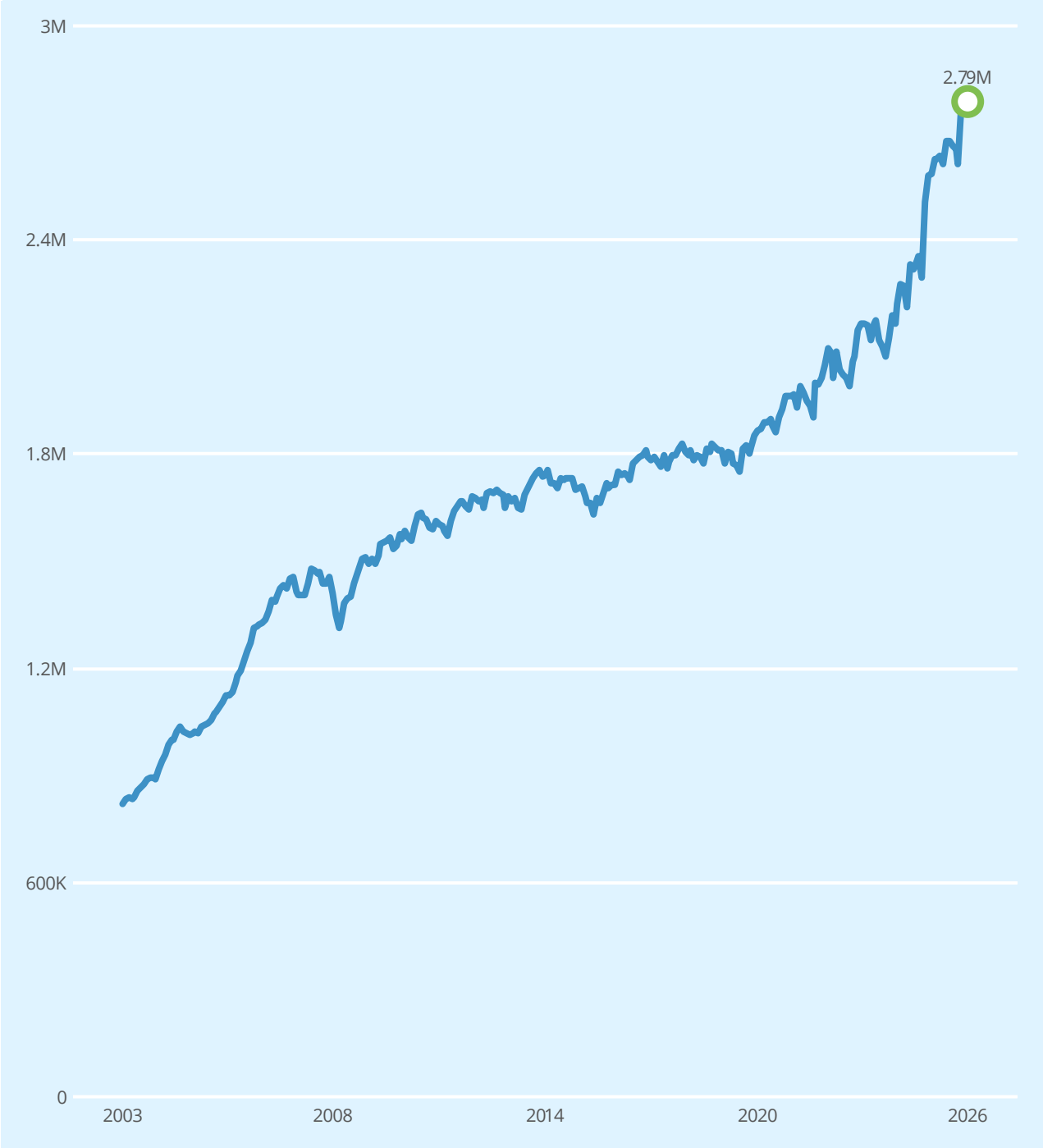
Attraktiv og sentral beliggenhet i Rogalandgata med gangavstand til alt av fasiliteter.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger

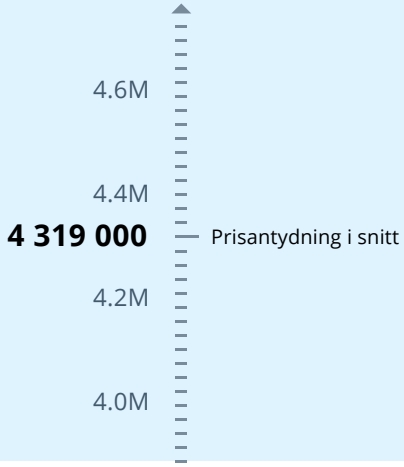


Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

Ingen historiske omsetninger registrert

Rekkehus til salgs i HAUGESUND kommune nå

8
rekkehus til salgs

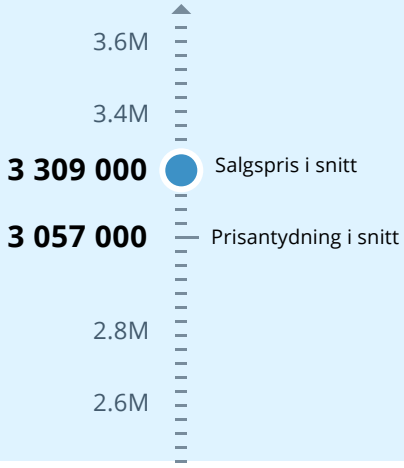


Annonsene har i snitt ligget ute i

62
dager

Rekkehus solgt i HAUGESUND kommune siste 3 mnd

23
rekkehus solgt

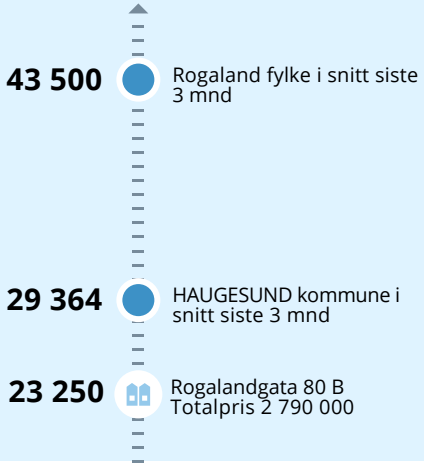


Solgt i snitt i løpet av

10
dager

for 9.6% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Rekkehus

Rogalandgata 80B , 5522 HAUGESUND HAUGESUND kommune

gnr. 31, bnr. 236

Aksjenummer 27

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 17.03.2026 **Rapportdato:** 19.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22284-1491 **Referansenummer:** KI3562

Foretak: BYGGTEK NORGE AS **Takstingeniør:** Anders Molland

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

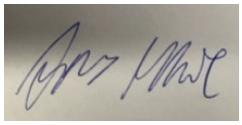
Byggtek Norge AS

Takst og byggtekniske tjenester.

Rapportansvarlig har blant annet følgende kompetanse.

Tømrersvenn
Teknisk fagskole/prosjektingeniør
Mange års kompetanse fra praktiske bygningsarbeider.
Kompetanse fra blant annet prosjektering, prosjektutvikling og prosjektledelse innen rehab og nybygg.
Sertifisering innenfor tilstandsvurdering, verditaksering og skade/reklamasjonstakst.
Tidligere daglig leder innenfor norsk boligkjedesystem med fokus på salg, prosjektering og utvikling av eneboliger og leilighetsbygg.

Rapportansvarlig



Anders Molland

anders@byggtek-norge.no

973 39 822

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eier har ved utarbeidelse av rapporten mottatt utkast for gjennomlesning før denne er blitt ferdigstilt.

Viktig! I rapporten kan det være beskrevet forhold der takstmann anbefaler ytterliggere undersøkelser eller innhenting av dokumentasjon, dette gjøres fordi en er usikker på den totale konsekvensen og det totale behov for tiltak for å utbedre avviket. I rapporten vurderes også flere bygningsdeler på en del begrenset grunnlag og det er derfor ofte vanskelig å gjøre tilfredsstillende konklusjoner. Der det anbefales ytterliggere undersøkelser må kjøper være bevist dette, slike undersøkelser bør alltid utføres i forkant av boligkjøp. Normalt vil slike undersøkelser kreve vurderinger av fagperson, det vil altså ikke være mulig og få en tilfredsstillende oversikt over nødvendige tiltak og kostnader før slike undersøkelser er utført.

Påpeker at rapporten vurderer byggtekniske momenter som krever faglig kompetanse og innsikt. Selv om enkelte merknader og beskrivelser kan forekomme er det ikke rapportens hensikt og belyse mindre feil og mangler som det forventes at kjøper selv skal være i stand til å avdekke ved enkle undersøkelser.
Estetiske avvik og mindre fagmessige utførelser vil ikke bli kommentert i rapporten dersom dette ikke anses av spesiell byggeteknisk betydning.
Flere bygningsdeler kan ikke tilfredsstillende vurderes av takstmann uten at det utføres destruktive tiltak eller fremlegges dokumentasjon, vurdering i slike tilfeller gjøres ofte basert på alder og enkelte observasjoner/undersøkelser ved befaring. Det er svært viktig at kjøper søker informasjon, dokumentasjon og kunnskap tilknyttet vurderinger i rapporten som er gjort på begrenset grunnlag/undersøkelse.

Boligen er et rekkehus som ligger mellom to andre enheter.
Boligen er over murer oppført med yttervegger i trekonstruskjoner, det er skillevegger mellom enheter av stedstøpt betong.
Boligen har saltakskonstruksjon av taksperrer i tre, taket er utvendig tekket med betongstein.

Boligen fremstår overordnet med normal bruksslitasje og elde, tilstand fremstår som forventet i forhold til alder.
Boligen er eldre og kjøper må forvente behov for økt vedlikehold og fornyelser/renoveringer i tiden fremover.
Kjøper bør sette seg inn i boretslagets vedtekter, flere bygningsdeler som har behov for utbedringer/fornyelser inngår i borettslagets ansvarsområde.
Det er utført flere fornyelser tilknyttet boligen etter byggeår, enkelte også i nyere tid.
Boligen fremstår overordnet i god tilstand, alder hensyntatt.
Det registreres enkelte avvik som krever flere undersøkelser, slike forhold anbefales nærmere utredet i forkant av boligkjøp.
Forøvrig refereres til punkter i rapporten.

Rekkehus - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
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.
Det er også brukt drone for å besiktige taket, påpeker at dette er et hjelpemiddel når det ikke anses sikkerhetsforsvarlig og gå på tak, bruk av drone kan ikke sammenlignes med visuell vurdering fra taknivå.

Taktekkingen er fornyet etter byggeår men alder er ukjent. Påpeker at tilstandsgrad kun er satt med basis i omtrentlig alder og det som kan ses på tekkingen ved befaring. Alder, utførelse og tilstand for underliggende lekter og undertak er ukjent for takstmann.
Bygningsdelen opplyses av eier til å inngå i borettslagets ansvarsområde.

Det er renner og nedløp av metal/aluminium.
Takrenne tilknyttet balkong i 2 etg er eldre og har derfor begrenset gjenværende levetid.
Pipe er utvendig tekket med pipebeslag.
Bygningsdelen opplyses av eier til å inngå i borettslagets ansvarsområde.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Skillevegger mellom enheter har utførelse av stedstøpt betong.
Bygningsdelen opplyses av eier til å inngå i borettslagets ansvarsområde.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Loft er blitt innredet etter byggeår.
Takkonstruksjonen er helt gjenbygget, konstruksjonen kan ikke vurderes utover observasjoner fra underliggende etasje.
Bygningsdelen (takkonstruksjonen) opplyses av eier til å inngå i borettslagets ansvarsområde.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2017 og 2024.
Vinduer fremstår i ok tilstand ved befaring, normalt elde må forventes.
Bygningsdelen opplyses av eier til å inngå i borettslagets ansvarsområde.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
I Stue er det balkongdør av pvc, denne er av nyere alder.
Bygningsdelen opplyses av eier til å inngå i borettslagets ansvarsområde.

Det er terrasse tilknyttet 1 etg, denne har utførelse med bjelkelag i tre tekket med terrassebord.

Beskrivelse av eiendommen

Det er balkong tilknyttet 2 etg. Denne har utførelse med bjelkelag i tre tekket med PVC membran. Balkongen ligger over oppvarmet rom (stue).
Balkongen har rekkverk i tre.
Det er ikke fremlagt tilstandsrapport eller annen dokumentasjon for
byggets utvendige og konstruksjonsmessige bygningsdeler som normalt
inngår i boretslagets ansvarsområde.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Overflater beskrives ikke detaljert, dette er kun en overordnet vurdering. Kjøper må selv besiktige og vurdere innvendige overflater.
Normal bruksslitasje, noe bruksmerker og mindre overflateavvik må forventes, og anses normalt.
Boligen er møblert ved befaring, gjør oppmerksom på at takstmann ikke flytter rundt på inventar/innbo for å lete etter overflateavvik.
Overflater har noe ulik alder og tilstand. Hoveddeler av innvendige overflater er fornyede i nyere tid og fremstår i god tilstand.
Noe mindre avvik og slitasje må forventes og anses normalt.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
I kjeller er det støpt betongdekke mot grunn.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Eier opplyser at det ikke foreligger anmerkninger fra feietilsyn.
Påpeker at det ikke er utført innvendig kontroll av pipe og ildsted.

Det er ikke opplyst om utfordringer med å fyre i ildstedet.
Pipevanger er ikke synlige da disse er innbygget i boligens skillekonstruksjoner av betong.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Deler av boligen, altså yttervegg under stue ved terrasse ligger under/mot terreng (både mot krypkjeller og terreng).
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har malte tretrapper fra byggeår.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom/toalettrom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Rommet er svært gammelt og har åpne betongkonstruksjoner.
Det er stålsluk på gulvet. Det er opplegg for vaskemaskin, servant og gulvmontert toalett.
'
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Ved visuelle besiktigelseer avdekkes det ikke indikasjoner på skader tilknyttet fuktproblematikk.
Det er registrert noe saltutslager på vegg som indikerer noe fuktpåvirkning, dette anses til å ha sammenheng med utvendig drenering/fuktsikring (se eget punkt i rapporten).
Gjør oppmerksom på at vaskerom i dag ikke har etablert tettesjikt, det er økt risiko for fuktpåvirkning til tilliggende konstruksjoner som følge av dette.

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderommet har ukjent alder, takstmann velger å i hovedsak vurdere dette etter TEK97 forskrifter.
Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 20-30 år.
Våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres. Kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en ekstra risiko for avvik, og et potensielt stort skadepotensiale.
Baderommet anses til å være over 25 år gammelt, altså har rommet passert forventet levetid, eller er i sluttfasen av forventet levetid.
Det er registrert enkelte estetiske og utførelsesmessige forhold som indikerer at rommet er blitt utført som egeninnsats av ufaglært, dette kan derimot ikke bekreftes av takstmann.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Vegger og himling fremstår i ok tilstand. Som følge av alder på over 25 år må noe begrenset gjenværende levetid forventes for flislagte overflater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Som følge av alder/tilstand må det forventes noe begrenset gjenværende levetid for flislagte overflater.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring. Det foreligger ikke dokumentasjon.
Mansjett ført under klemring er bekreftet i sluk.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Gjør oppmerksom på at innredning/utstyr er eldre og må anses til å ha noe begrenset gjenværende levetid.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom mot dusj.
Gjør oppmerksom på at hulltaking med fuktkontroll er en punktkontroll i mest fuktutsatte del av våtrommet. Resultater som ikke avdekker fukt gir en god indikasjon men er ikke en garanti for at andre tilstøtende konstruksjoner tilknyttet rommet ikke er fuktpåvirket. Eier av bolig bør alltid være ekstra årvåken mtp fuktindikasjoner på våtrom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.
Kjøkken fremstår i god bruksmessig tilstand ved befaring, normal bruksslitasje må forventes.
Selv om innredning og hvitevarer på rommet kan være beskrevet i denne rapporten så tar denne ikke stilling til hvor vidt slike produkter medfølger i salgs sammenheng, for slik info henvises til megler.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobberør.
Jeg er ikke fagmann for feltet, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring.

Det er avløpsrør av plast.
Takstmann har ikke kjennskap til utførelse og produkt for eldre vannrør. Alder tilsier at boligen også kan ha eldre vannrør av støpejern.
Dette punkt er en vurdering av innvendige vannrør. det er derimot tatt inn noe info om "utvendige" avløpsrør og felles avløpsledning som følge av nylig oppstått tett avløp tilknyttet felles spillvannsledning.
Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vinduer.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Elektrisk anlegg har ukjent alder, noe må anses til å være eldre men det er også gjort fornyelser etter byggeår. Anlegget vurderes ikke nærmere av takstmann da han ikke er fagmann for feltet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1953.
Løsning/utførelse for utvendig drenering og fuktsikring er ukjent for takstmann.
Det er kun yttervegg på vaskerom som ligger under/mot terreng.

Bygningen har betonggrunnmur.
Denne konstruksjonsdelen kan ikke tilfredsstillende besiktiges/vurderes av takstmann.
Takstmann kan besiktige synlig yttervegg av betong på vaskerom, det avdekkes ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.
Bygningsdelen er i all hovedsak skjult da dette er et rekkehus mellom to enheter på hver side av denne.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

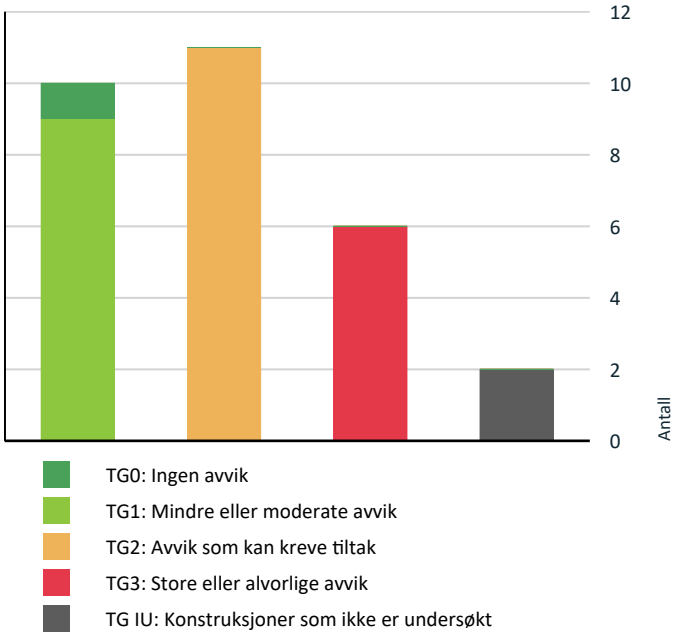
Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente og byggemeldte tegninger er ikke mottatt og vurdert ved utarbeidelse av rapporten, kjøper bør undersøke slike forhold i kontakt med megler/selger.

Sammendrag av boligens tilstand

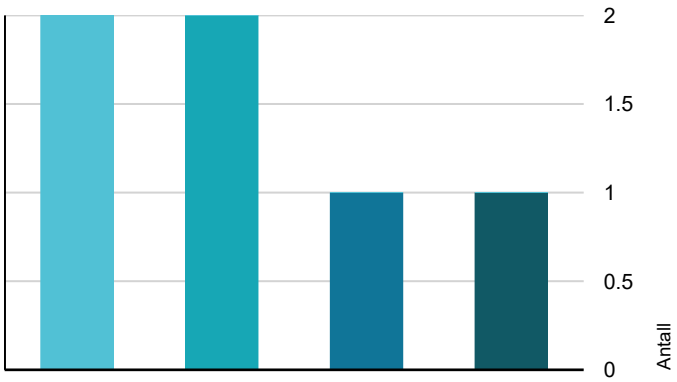
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- 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



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom/toalettrom > Generell	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1953

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Boligen er eldre, noe økt vedlikeholdsbehov må forventes for enkelte bygningsdeler.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg	Byggeår er ukjent men stue er ca på 1970 tallet blitt noe forlenget/tilbygget, rom under balkong i 2 etg er arealet for dette tilbygget.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. 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.
Det er også brukt drone for å besiktige taket, påpeker at dette er et hjelpemiddel når det ikke anses sikkerhetsforsvarlig og gå på tak, bruk av drone kan ikke sammenlignes med visuell vurdering fra taknivå.

Taktekkingen er fornyet etter byggeår men alder er ukjent. Påpeker at tilstandsgrad kun er satt med basis i omtrentlig alder og det som kan ses på tekkingen ved befaring. Alder, utførelse og tilstand for underliggende lekter og undertak er ukjent for takstmann.
Bygningsdelen opplyses av eier til å inngå i borettslagets ansvarsområde.







TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er renner og nedløp av metal/aluminium.
Takrenne tilknyttet balkong i 2 etg er eldre og har derfor begrenset gjenværende levetid.
Pipe er utvendig tekket med pipebeslag.
Bygningsdelen opplyses av eier til å inngå i borettslagets ansvarsområde.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Skillevegger mellom enheter har utførelse av stedstøpt betong.
Bygningsdelen opplyses av eier til å inngå i borettslagets ansvarsområde.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Kledningen på boligen har nå større elde og noe råteskader, det er behov for utskiftinger.
I nedre kant av kledningen er det ikke etablert luftespalte. Løsningen er typisk for byggeperioden men den hindrer vann som kommer inn bak kledningen fra å enkelt dryppe til terreng, samt at den begrenser ventilering av sjikt mellom veggkonstruksjon og kledning. Utførelsen gir økt risiko for fuktpåvirkning til veggkonstruksjoner, dette spessielt nå som følge av alder for vindsperre og kledning.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Kjøper må forvente behov for utskifting av all kledning i kommende tid (Fordi generell tilstand tilsier at en ikke fortsetter med lokal utbedring forutenom helt nødvendige tiltak fremt til fornyelse).
Ved fornyelse av kledningen må en forvente behov for utbedring av lufting, lekter og vindsperre.

Mellom kledning og vindperre/konstruksjon er det etablert et luftesjikt, dette for at vann som kommer inn bak kledningen skal tørke raskere ut, samt for at varme og kondens ikke skal kunne bygge seg opp i sjiktet. Når det ikke er tilfredsstillende spalte i nedre kant vil ikke luftingen fungere tilfredsstillende, dette kan medføre til tidligere elding og skader for kledningen, men også for veggkonstruksjoner. Det er svært viktig at vann som kommer inn i sjiktet enkelt kan falle til terreng og ikke blir liggende ved grunnmur, løsningen anbefales utbedret.

Bygningsdelen opplyses av eier til å inngå i borettslagets ansvarsområde.







Tillfredstillende luftespalte er ikke etablert i nedre kant av kledning. Løsningen samsvarer med typisk utførelse da bygget ble oppført.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Loft er blitt innredet etter byggeår.
Takkonstruksjonen er helt gjenbygget, konstruksjonen kan ikke vurderes utover observasjoner fra underliggende etasje.
Bygningsdelen (takkonstruksjonen) opplyses av eier til å inngå i borettslagets ansvarsområde.

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.

Når takkonstruksjoner er helt gjenbygde kan ikke takstmann utføre tilfredsstillende undersøkelser uten og utføre destruktive tiltak.
Takstmann ser allikevel etter spor/merker og indikasjoner på avvik eller ufagmessige løsninger, men som følge av konstruksjonsløsning og at det ikke foreligger dokumentasjon er slike avvik svært vanskelige og avdekke.
Takstmann får ikke bekreftet om det er etablert tilfredsstillende ventilering av taket, eller om taket er et forenklet undertak (pustende takkonstruksjon som ikke krever lufting mellom undertak og isolerende sjikt). Anbefaler og få undersøkt/bekreftet at teknisk utførelse for takkonstruksjonens oppbygning på det innredede loftet er korrekt.
Denne anbefalingen om ytterliggere kontroll gis fordi en ofte ser tilfeller der teknisk utførelse er feil, ofte som følge av egeninnsats. Ved utførelse der en mangler ventilering av takkonstruksjon gir dette forhøyet risiko for kondens og fuktproblematikk. Ved befaring er det ikke avdekket indikasjoner på avvik tilknyttet loftskonstruksjoner.

Tilstandsrapport









TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2017 og 2024.
Vinduer fremstår i ok tilstand ved befaring, normalt elde må forventes.
Bygningsdelen opplyses av eier til å inngå i borettslagets ansvarsområde.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det gjenstår ett eldre trevindu i kjeller. Dette vinduet vender i dag ut mot krypkjeller under ovenforliggende tilbygg. Vinduet er eldre og kan i dag ikke lukkes/åpnes, vinduet har behov for utskifting. For vinduet i kjeller gis TG3, vinduet er ikke i bruksmessig tilstand og bør skiftes eller utbedres. Kostnadsestimat for utskifting er ca 20-30.000 kr.

Boligen har på loft et takvindu. Det registreres noe fuktmerker/elde i karmer som er ubehandlede. Skaden fremstår oppstått som følge av kondens/fukt over tid. Det avdekkes ikke indikasjoner på lekkasje/fukt i vinduets tetting. Takvinduet har en punktering i glasset.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vindu i kjeller mot krypkjeller må skiftes eller utbedres.
Takvindu må enten skiftes, eventuelt kan en skifte glasset. Takvinduet har passert over 50% av forventet levetid.



TG 3 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
I Stue er det balkongdør av pvc, denne er av nyere alder.
Bygningsdelen opplyses av eier til å inngå i borettslagets ansvarsområde.

Vurdering av avvik:

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

Ytterdøren er noe eldre og har noe elde, elde anses normalt vurdert mot alder.
Balkongdøren i 2 etg er nå svært gammel, denne har nå påbegynte råteskader i dørbladet.
Ytterdør og eldre balkongdør har behov for justering da disse tar i karm.

Konsekvens/tiltak

• Døren(e) står foran utskiftning.
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Balkongdøren på loftsplan må skiftes. Tilstand tilsier at det nå er økt risiko for fuktskader til tilliggende konstruksjoner.
Hovedinngangsdør fremstår i ok tilstand men vil ha behov for noe ekstra vedlikehold i tiden fremover. Noe begrenset gjenværende levetid må forventes.

Kostnadsestimat gjelder utskifting av balkongdøren i 2 etg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er terrasse tilknyttet 1 etg, denne har utførelse med bjelkelag i tre tekket med terrassebord.

Det er balkong tilknyttet 2 etg. Denne har utførelse med bjelkelag i tre tekket med PVC membran. Balkongen ligger over oppvarmet rom (stue). Balkongen har rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Balkong i 2 etasje: TG2
Dette avviket er ført under tvil, takstmann har ikke kjennskap til alder og teknisk utførelse for balkong over oppvarmet areal.
PVC membran på balkongen er fornyet etter byggeår men alder er ukjent.
Teknisk utførelse for balkonger over oppvarmet areal er svært viktig, det må blant annet være etablert luftesjikt mellom isolasjon og membranen, takstmann kan ikke uten dokumentasjon eller utførelse av destruktive tiltak bekrefte om løsningen er ok.

Terrasse tilknyttet 1 etg har råteskader i trevirke, registrerte forhold gir TG3.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kjøper må være oppmerksom på risikoen tilknyttet balkong over oppvarmet areal, slike konstruksjoner er utsatt for kondens og fuktproblematikk dersom de ikke er korrekt utført og tilfredsstillende tett. Takstmann kan ikke ved befaring avklare noen av disse forholdene ettersom konstruksjoner er helt gjenbygde.
PVC membran fremstår fornyet etter byggeår men alder er ukjent for takstmann.
Toppdekke på balkong over PVC membran er av tre/plast fliser, disse har store råteskader og må fjernes/skiftes. Produktet er kun løst montert og kan enkelt fjernes.

Terrasse med adkomst fra stue har behov for fornyelse, TG3 er gitt for denne og kostnadsestimat gjelder total fornyelse av terrassen.

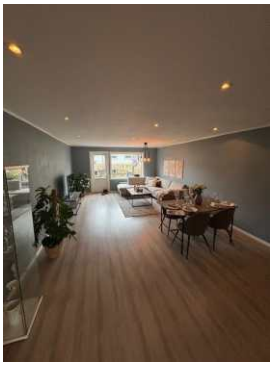
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

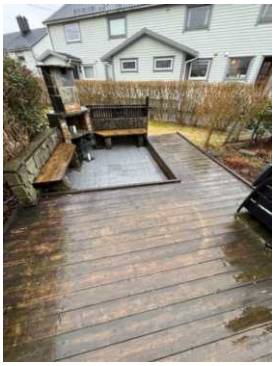




Tilstandsrapport









TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt tilstandsrapport eller annen dokumentasjon for byggets utvendige og konstruksjonsmessige bygningsdeler som normalt inngår i boretslagets ansvarsområde.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater.
Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Overflater beskrives ikke detaljert, dette er kun en overordnet vurdering. Kjøper må selv besiktige og vurdere innvendige overflater.
Normal bruksslitasje, noe bruksmerker og mindre overflateavvik må forventes, og anses normalt.
Boligen er møblert ved befaring, gjør oppmerksom på at takstmann ikke flytter rundt på inventar/innbo for å lete etter overflateavvik.
Overflater har noe ulik alder og tilstand. Hoveddeler av innvendige overflater er fornyede i nyere tid og fremstår i god tilstand.
Noe mindre avvik og slitasje må forventes og anses normalt.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
I kjeller er det støpt betongdekke mot grunn.

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.

Dette er en eldre bolig med bjelkelag i tre. Det registreres noe planhetsavvik for overflater men disse fremstår normale vurdert mot alder.
Eldre bjelkelag i tre har begrenset stivhet, en må forvente noe bevegelse/rystelser ved gange, dette er normalt.

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.

Gjør oppmerksom på at etasjeskillere er gjenbygde konstruksjoner og kan ikke tilfredsstillende vurderes uten at det gjennomføres destruktive tiltak.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Eier opplyser at det ikke foreligger anmerkninger fra feietilsyn.
Påpeker at det ikke er utført innvendig kontroll av pipe og ildsted.

Det er ikke opplyst om utfordringer med å fyre i ildstedet.
Pipevanger er ikke synlige da disse er innbygget i boligens skillekonstruksjoner av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Det er avvik:

Boligen har eldre teglsteinspipe, det anbefales normalt og innvendig fore slike eldre piper. Behov for slikt tiltak bør forventes men det eksisterer ikke pålegg fra feietillsyn om å utføre dette på nåværende tidspunkt.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Tiltak:

Feieluke har kort avstand til brennbart materiale mot gulv og vegg, skjermende tiltak for å beskytte mot varmeutvikling fra glør bør utføres ihht gjeldende regelverk.
Eldre materiale og utførelse med teglstein gir TG2 for boligens pipe.
TG3 er satt som følge av mangel beskrevet ved feieluke.
Kostnadsestimat gjelder kun utbedring av TG3 avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Deler av boligen, altså yttervegg under stue ved terrasse ligger under/mot terreng (både mot krypkjeller og terreng).

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

Det er på vaskerom registrert noe saltutslager og avflassing av maling på murer. Tilstanden indikerer noe fuktpåvirkning fra utsiden og inn i konstruksjoner, det kan ikke utelukkes at saltavsetninger er historiske avvik men dette kan ikke hensyntas i denne vurdering da alder for utvendig drenering tilsier at det er forhøyet risiko for noe fuktpåvirkning fra grunn.
Bygget er eldre og det er ikke opplyst om at utvendig drenering er fornyet etter byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Som følge av alder for utvendig drenering samt registrerte saltutslager gis TG2, det anses noe forhøyet risiko for at rom under/mot terreng kan negativt påvirkes av fukt som kommer inn i konstruksjoner under terreng.
Ved fornyelse/renovering av vaskerom i kjeller anbefales det og utføre flere undersøkelser og kontroll av rommet/drenering/fuktsikring før en etablerer påforing/vegger mot terreng. I dag er betongkonstruksjoner mot terreng åpne og en har derfor ok kontroll på situasjonen og potensiell påvirkning er noe lavere.
Registrerte saltutslager på murer tilsier noe fuktpåvirkning. Det kan ikke konkluderes basert på registrerte forhold. Alder og eldre utførelser tilsier at behov for tiltak tilknyttet utvendig drenering/fuktsikring for å sikre innvendige konstruksjoner under terreng ikke kan utelukkes.





TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Boligen har en liten tilhørende krypkjeller utenfor yttervegg ved vaskerom. Krypkjelleren ble etablert da tilbygg for stue ble oppført.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Takstmann får ikke kontrollert krypkjeller utover noe besiktigelse gjennom vindu (vindu har avvik og kan ikke åpnes).
Krypkjeller anses som en risikokonstruksjon og må nøye overvåkes, spessielt med tanke på fuktforhold.
Nærmere undersøkelse av krypkjeller anbefales utført, for å gjøre dette må en få adkomst via vinduåpning.







TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

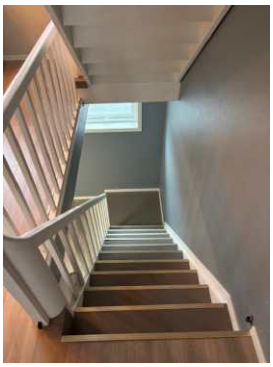
Boligen har malte tretrapper fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2 gis med bakgrunn i alder og noe bratt utførelse på trapper. Utførelse samsvarer med byggeperioden.
Trapp til loft er en enkel stedbygget trapp, utførelse anses noe begrenset egnet og noe utbedring anbefales. (se også punkt for HMS)

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Trappene er oppført under eldre regelverk og er derfor blant annet brattere en dagens trapper, det er ikke krav til utbedringer for å imøtekomme dagens krav.



VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM/TOALETTROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Rommet er svært gammelt og har åpne betongkonstruksjoner.
Det er stålsluk på gulvet. Det er opplegg for vaskemaskin, servant og gulvmontert toalett.
'

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

Når et våtrom oppnår en viss alder har vesentlige bygningsdeler en slik alder at dette ikke lenger anses til å kunne ivareta sin funksjon, TG3 vil i slike situasjoner gis uavhengig av om det er avdekket direkte avvik eller ikke, dette fordi risikoen ved bruk av rommet som et våtrom anses stor.
Rommet er eldre, både innredning, overflater og utførelse anses foreldet og lite egnet vurdert mot dagens forventninger til våtrom.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

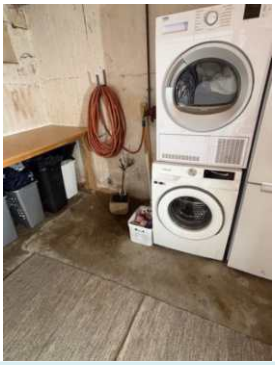
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Som følge av alder/tilstand, gjeldende tekniske forskrifter ved oppføring, og utførelse må rommet totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.
Rommet anses foreldet og har ikke en utførelse som i tilfredsstillende grad imøtekommer dagens krav til et våtrom, kjøper må forvente behov for totalrenovering.
Gjør oppmerksom på at en ved renovering må få avklart forhold angående utvendig drenering/fuktsikring, se egne punkter i rapporten angående dette.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







UNDERETASJE > VASKEROM/TOALETTROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Ved visuelle besiktigelseer avdekkes det ikke indikasjoner på skader tilknyttet fuktproblematikk.
Det er registrert noe saltutslager på vegg som indikerer noe fuktpåvirkning, dette anses til å ha sammenheng med utvendig drenering/fuktsikring (se eget punkt i rapporten).
Gjør oppmerksom på at vaskerom i dag ikke har etablert tettesjikt, det er økt risiko for fuktpåvirkning til tilliggende konstruksjoner som følge av dette.

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderommet har ukjent alder, takstmann velger å i hovedsak vurdere dette etter TEK97 forskrifter.
Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 20-30 år. Våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig.
De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres. Kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en ekstra risiko for avvik, og et potensielt stort skadepotensiale.
Baderommet anses til å være over 25 år gammelt, altså har rommet passert forventet levetid, eller er i sluttfasen av forventet levetid.
Det er registrert enkelte estetiske og utførelsesmessige forhold som indikerer at rommet er blitt utført som egeninnsats av ufaglært, dette kan derimot ikke bekreftes av takstmann.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Vegger og himling fremstår i ok tilstand. Som følge av alder på over 25 år må noe begrenset gjenværende levetid forventes for flislagte overflater.



Tilstandsrapport





2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Som følge av alder/tilstand må det forventes noe begrenset gjenværende levetid for flislagte overflater.

Vurdering av avvik:

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

Gulv utenfor dusjsone er tilnærmet flatt. Lokalt fall i dusj er noe begrenset, noe vann blir liggende igjen etter bruk og må tørke naturlig ut.
Silikon i overgang vegg/gulv i dusj har noe mugg/sopp, anses oppstått som følge av dårlig fall som gjør at gulv med overganger stedvis blir stående vått over lenger tid.
Under servant har silikonfuge i overgang vegg/gulv sluppet, mest sannsynlig som følge av noe mindre sig/setning i konstruksjon etter at rommet ble renovert.
Det er etablert en høy og tett kant mot dusjsonen, av denne årsak vil vann som kommer utenfra sonen ikke gå til sluk men til gang ved å passere over flomkant/terskel (Vil nok gå både til sluk og gang)

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Ved renovering må fallforhold utbedres.
Det bør etableres en spalte ved kant mot dusjsone slik at vann fra utenfor sonen kan ledes til sluk.
Som følge av alder og registrerte fallforhold bør det nå monteres dusjkabinett på rommet frem til renovering skal utføres.
Silikonfuge som har sluppet i overgang vegg/gulv bør utbedres, generelt bør alle silikonerte overganger vedlikeholdes for å begrense mengde vann som kan gå til underliggende tettesjikt.
Noe mugg/sopp tilknyttet fuger i dusj er ikke veldig unormalt. Det er derimot viktig og renholde slike fuger godt samt utføre tiltak for å unngå ytterliggere vekst. For å forebygge slike forhold må en påse god ventilering, samt at gulv på dusj ikke er fuktig over lenger tid. Dette er en av grunnene til at dusj skal ha gode fallforhold, da ledes vann raskt vekk og overflater får tørket ut når dusjen ikke er i bruk. Anbefaler og ventilere godt, samt å tørke/svabre gulvet etter bruk.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring. Det foreligger ikke dokumentasjon.
Mansjett ført under klemring er bekreftet i sluk.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran er påvist ved del av vegg mot gang, samt i sluk.

Konsekvens/tiltak

• 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.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Rommet har nå en alder som tilsier at behov for fornyelse av tettesjikt må forventes, det er derimot svært vanskelig og si noe om når dette må utføres. Frem til rommet skal fornyes bør en bruke dusjkabinett, anbefalingen gis som følge av alder for rommets tettesjikt.



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Gjør oppmerksom på at innredning/utstyr er eldre og må anses til å ha noe begrenset gjenværende levetid.

2 ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

• Avtrekksvifte er defekt.

Konsekvens/tiltak

• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Ny vifte må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom mot dusj.
Gjør oppmerksom på at hulltaking med fuktkontroll er en punktkontroll i mest fuktutsatte del av våtrommet. Resultater som ikke avdekker fukt gir en god indikasjon men er ikke en garanti for at andre tilstøtende konstruksjoner tilknyttet rommet ikke er fuktpåvirket. Eier av bolig bør alltid være ekstra årvåken mtp fuktindikasjoner på våtrom.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.
Kjøkken fremstår i god bruksmessig tilstand ved befaring, normal bruksslitasje må forventes.
Selv om innredning og hvitevarer på rommet kan være beskrevet i denne rapporten så tar denne ikke stilling til hvor vidt slike produkter medfølger i salgs sammenheng, for slik info henvises til megler.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier





1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobberør.
Jeg er ikke fagmann for feltet, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Hoveddeler av vannrør er eldre kobberrør, enkelte mindre strekk er fornyet ved fornyelse av kjøkken i 2022.

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

TG 3 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.
Takstmann har ikke kjennskap til utførelse og produkt for eldre vannrør.
Alder tilsier at boligen også kan ha eldre vannrør av støpejern.
Dette punkt er en vurdering av innvendige vannrør. det er derimot tatt inn noe info om "utvendige" avløpsrør og felles avløpsledning som følge av nylig oppstått tett avløp tilknyttet felles spillvannsledning.

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

Eier har opplyst at avløpsrør nylig har vært tett, vann kom da opp i sluk i kjeller, dette også ved bruk av vann i annen enhet.
Rørlegger har sett på anlegget og rapport er utarbeidet. Eier har fått tilbakemelding om at avvik er registrert på felles ledning, flere undersøkelser er anbefalt utført av rørlegger.

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

Situasjonen med avløpsrør som har vært tette, samt at det er registrert skader i disse må avklares ferdig og utbedres. Rørlegger har opplyst til eier at avviket ligger tilknyttet felles avløpsledning som inngår i borettslagets ansvarsområde. Avvik opplyses til å ha sammenheng med rotter som har påført skader på rør.
Boligens avløpsrør frem til felles ledning er eldre, en må vær innforstått med at avvik med behov for utbedringer kan oppstå.
Kjøper bør gjennomgå rapport utarbeidet av rørleggerfirma.
Gjør oppmerksom på at dette punkt er en vurdering av avløpsrør tilknyttet denne eierandel, felles avløpsledning tilfaller borettslagets ansvarsområde og vurderes ikke nærmere i denne rapport..
Avvik tilknyttet felles avløpsledning opplyses av rørlegger til å ha sammenheng med rotter i rørene som gjør skade, altså er det også risiko for at skader kan oppstå på avløpsrør tilknyttet denne enhet, situasjonen må avklares/utbedres.
TG3 er gitt med basis i rapport utarbeidet av rørlegger, denne omhandler felles avløpsledning men for å kunne gi TG2 må situasjonen avklares slik at det ikke lenger er anses risiko for at rotter kan påføre skade til avløpsledning tilknyttet denne eierandel.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Alder tilsier at en må forvente utskifting av bereder innen noe nær fremtid.



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg har ukjent alder, noe må anses til å være eldre men det er også gjort fornyelser etter byggeår. Anlegget vurderes ikke nærmere av takstmann da han ikke er fagmann for feltet.

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.
   Elektrisk anlegg har ukjent alder men forutsettes til å være fra byggeår men med flere fornyelser.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det foreligger ikke nok informasjon til å bekrefte om alt elektrisk arbeide er utført av registrert elektroinnstallasjonsvirksomhet.

Tilstandsrapport

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

Samsvarserklæring foreligger ikke ved utarbeidelse av rapporten.

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?
Ukjent

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Alder og manglende samsvarserklæring for elektrisk anlegg gjør at det anbefales en utvidet kontroll, eventuelt bør utførende for anlegget kontaktes for og innhente erklæringen dersom den eksisterer.

Generell kommentar

Jeg er ikke fagmann for feltet og anbefaler på generelt grunnlag at elektriker vurderer slike anlegg.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1953.
Løsning/utførelse for utvendig drenering og fuktsikring er ukjent for takstmann.
Det er kun yttervegg på vaskerom som ligger under/mot terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for 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.

Det er registrert forhold i kjeller som tilsier at behov for tiltak ikke kan utelukkes. Dette gjelder spessielt når vaskerom skal utbedres/renoveres, slike tiltak gjør at en normalt vil etablere påforede vegger mot murer. Ved etablering av påforede vegger mot murer under terreng er det svært viktig at en i forkant har gjort gode undersøkelser og utført eventuelle tiltak for å beskytte slike konstruksjoner mot fuktpåvikning fra terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.
Denne konstruksjonsdelen kan ikke tilfredsstillende besiktiges/vurderes av takstmann.
Takstmann kan besiktige synlig yttervegg av betong på vaskerom, det avdekkes ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.
Bygningsdelen er i all hovedsak skjult da dette er et rekkehus mellom to enheter på hver side av denne.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

Tilstandsrapport

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Avvik tilknyttet store åpninger mellom trinn i trapp gjelder trapp fra 2 etg til loft.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
• Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Trapp til loft har større åpninger mellom trinn, reduksjon av åpninger anbefales utført av sikkerhetsmessige hensyn.
Som følge av alder og utførelser kan en ikke forvente at brannskillekonstruksjoner imøtekommer dagens krav. Anbefaler spessielt at en får sett på løsning med blokkering av åpninger mellom enheter på kjellerplan. Utførelsen fremstår utført kun med lemmer av tre, utførelse med tilfredsstillende brannsikker utførelse må etableres.

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

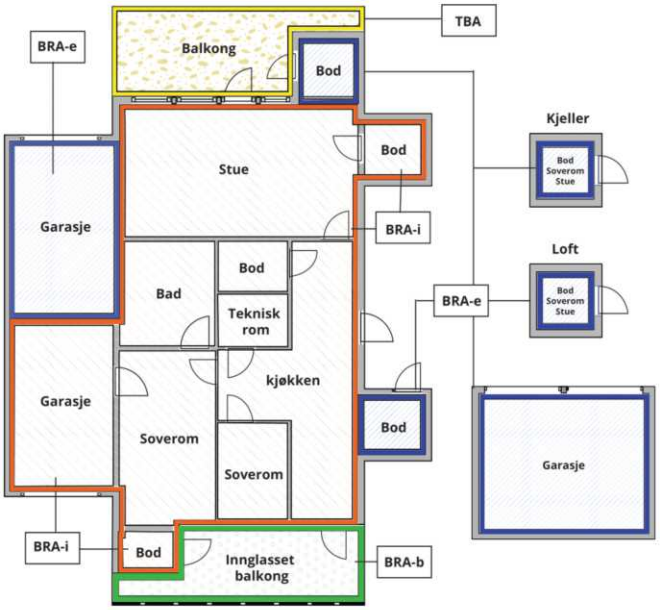
Hva er måleverdig areal?

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.





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Underetasje	48			48			48
1 etasje	35			35			35
2 Etasje	37			37	12		37
Loft						18	18
SUM	**120**				**12**	**18**	**138**
SUM BRA	**120**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vaskerom/toalettrom, bod, entré		
1 etasje	Stue/kjøkken		
2 Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, bad, garderobe, gang		
Loft	Loftsrom		

Kommentar

TBA er balkong med adkomst fra soverom i 2 etasje. TBA for 1 etg/hovedplan er ikke oppmålt ved befaring.
Loftsplan har ikke målbart areal, gulvareal er oppgitt i rapporten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Godkjente og byggemeldte tegninger er ikke mottatt og vurdert ved utarbeidelse av rapporten, kjøper bør undersøke slike forhold i kontakt med megler/selger.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Anders Molland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	31	236		0	4386.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rogalandgata 80B

Hjemmelshaver
Hollenderhaugen AS

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
/Hollenderhaugen AS	932937662		

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
27

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i etablert boligområde i sentrale deler av Haugesund.

Adkomstvei

Adkomst fra Rogalandgata til felles parkering for andelseiere.

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

Dette er en større felles eiendom for boligandeler/rekkehus etablert på denne.
Utover bebyggelse er det felles parkering og hage/grøntarealer.

Tinglyste/andre forhold

Dette er en borettslag leilighet.
Det er vesentlig for kjøper og besiktige borettslagets vedtekter, dokumentet inneholder vesentlig informasjon tilknyttet ansvarsfordeling tilknyttet vedlikehold, utskiftinger og bygningsmasse generelt.
Kjøper oppfordres til å undersøke om boretslaget har en vedlikeholdsplan for byggene og hvilke fremtidige kostnader som bør forventes tilknyttet ulike bygningsdeler som inngår i boretslagets ansvarsområde.
Boligen er bygget etter datidens byggeforskrifter og må ikke forveksles med bygg oppført etter dagens standard og forskrifter.

Andre merknader.

Eier opplyser at borettslaget har ett rotteproblem, tiltak skal være iverksatt. Omfang tilknyttet problem med rotter i boretslaget er uavklart, eier opplyser at de i ett tilfelle for en stund tilbake fikk rotte opp i avløpsrør/sluk i kjeller.
Påpeker at denne rapporten ikke tar stilling til hva som medfølger, eller ikke medfølger ved omsetning av boligen. Dersom det er opplysninger om innbo/løsøre i rapporten, så er dette kun informativt da enkelte installasjoner kan tilsi at det er gjort ekstra undersøkelser i tilknytting til materialer/konstruksjoner i nærhet til disse.
Som følge av alder og utførelse kan en ikke forvente at boligen er sikker mot smågnagere.
Eldre boliger som denne vil ha økt vedlikeholdsbehov, kjøper må forvente at feil/avvik kan oppstå, dette er normalt vurdert mot alder.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	18.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.03.2026	
2	19.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.

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

PERSONVERN

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

Kontroll av korrekt utførelse av brancelleinndeling er svært begrenset som følge av skjulte konstruksjoner. Det anbefales på generelt grunnlag og kontrollere mot utbygger/borettslag/sameie at branntekniske krav for bygget er tilfredsstillende ihht forskrift.
Det er regnvær ved befaring.
Enkelte punkter i rapporten vurderes mot dagens forskrifter selv om det kan ha vært andre forskriftskrav da disse ble utført.
Det er vesentlig å lese hele rapporten for å få et korrekt inntrykk av det som er kommentert. Enkelte avvik og tilstandsgrader er kun ført for å gjøre en oppmerksom på at forventet brukstid er passert eller passeres i nær eller noe nær fremtid. Produkters levetid i forhold til forventet brukstid varier ofte en del og påvirkes av konstruksjon, utførelse, vedlikehold og klimatiske forhold.

VEDTEKTER

AS HOLLENDERHAUGEN

(VEDTATT DEN 18.03.2003)

§1.

Selskapets navn skal være AS Hollenderhaugen og dets forretningskontor skal være i Haugesund. Selskapets aksjer skal ikke registreres i Verdipapirsentralen.

§2.

Selskapets formål er å eie 2 åttemanns-boliger, samt drift og vedlikehold av disse.

§3.

Selskapets aksjekapital er på kr. 100.000,-, fordelt på 16 aksjer a kr. 6.250,-.

§4.

Aksjeeier har rett til fritt å overdra sin aksje til familiefolk, men styret skal godkjenne overdragelsen før den er gyldig overfor selskapet. Styret kan nekte godkjennelse såfremt det er saklig grunnlag for dette.

§5.

Hver aksje gir leierett til en av selskapets leiligheter.

§6.

Selskapets styre består av 1-3 medlemmer etter generalforsamlingens nærmere beslutning og som velges av aksjonærene. Det velges samtidig varamedlemmer for styret.

§7.

Generalforsamlingen er selskapets øverste myndighet som gir styret direktiver angående selskapets ledelse.

§8.

Ordinær generalforsamling avholdes årlig innen utgangen av mars måned til behandling av følgende saker:

1. Årsberetning og reviderte regnskap.
2. Valg av styre og varamenn.
3. Valg av revisor.
4. Valg av innstillingskomite på 3 medlemmer.

Alle valg skjer for ett år ad gangen. Innkalling til ordinær generalforsamling skal skje skriftlig med 8 dagers varsel.

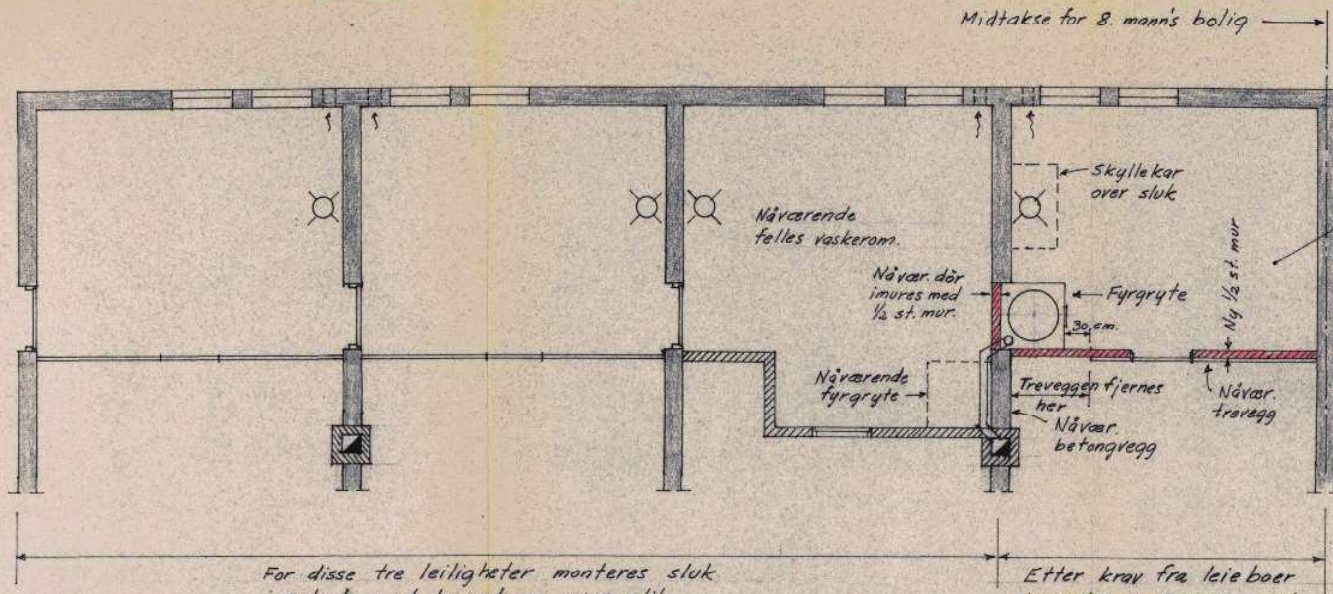
Ekstraordinær generalforsamling kan holdes når styret bestemmer eller 4 av aksjonærene forlanger dette.

§9.

I forhold som ikke er dekket av vedtekter kommer aksjeloven, samt kapittel 6 i lov om borettslag av 1960 til anvendelse.

§10.

I leieforholdet med selskapet er aksjonærene forpliktet til å følge de ordensregler som er fastsatt av generalforsamlingen.



PLAN AV EN DEL AV KJELLERETASJE.

M/SA
Ludvig Eriksen A.s · Haugesund
445

L. nr. 93/54

Ferdigattest.

Byggemelding av 27/9-54 vedr. Nybygg- vertikalt delt 8 m. bolig

på nr. 80.A. Rogalandgata

Byggherre Johannes Skjold Ansvarsh. Torkel C. Lindland

godkjent 28/9-51 sak 254/51 Dept. ---

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

i 2 etasjer + kjelder + loft.

Bebygget grunnflate 330,- m² + garasje for -- biler -- m². --

Bygget inneholder
og følgende leiligheter og rom:

I etasje nr.	Antall leiligheter	a rom	Kjøkken	Bad	W. C.	Kontor	Butikker	Verksted	
I	8	1	1						
II		3		1	1				

Oppvarmning: Ovner og elektrisk

Loddpiper: 4-9" a 3 etg.

Ildsteder: I kjelleren: 2 vaskekomfyrer på loft:

i 1ste etasje: 8 ovner i 4de etasje:

i 2nen etasje i 5te etasje:

i 3dje etasje:

Haugesund, den 2/11-54. 19

Per Fröiland

Bygningssjef.
kst.
M.J.Monsen
Bygningskontrollör

Sendes: Byggherren ved den ansvarshavende.

Gullhaugen Boktrykkeri, Haugesund

L. nr. 45/66

Ferdigattest.

Byggemelding av 4 - 9 - 65 vedr. Nytt vaskerom i kjeller

på nr. 80 A Rogalandsgata

Byggherre A/S Hollenderhaugen

Ansvarsh. Lars Skjoldal

godkjent 8 - 9 - 65 sak 529/65 Dep.

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

i ..... etasjer + kjeller + loft.

Bebygget grunnflate ..... m^2 + garasje for ..... biler ..... m^2

Bygget inneholder .....
og følgende leiligheter og rom:

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

Oppvarming: .....

Loddpiper: .....

Ildsteder: I kjelleren: 1 ny vaskekomfyr på loft: .....

I 1ste etasje: ..... i 4de etasje: .....

I 2nen etasje: ..... i 5te etasje: .....

I 3dje etasje: .....

Haugesund, den 5. mai 19 66.

Per Fröiland

.....
Bygningssjef.

Sendes: Byggherren ved den ansvarshavende.

M. J. Monsen.

.....
Bygningsinspektør.

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	ROGALANDGATA 80	Beregnet areal	4386.4
Etablert dato	08.12.1952	Historisk oppgitt areal	4388,1
Oppdatert dato	15.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ 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
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	07.03.2019 20.03.2019	18/7656		31/234, 31/235, 31/236, 31/237, 31/273, 31/296, 31/340
Fullføring av Ikke fullført oppmålingsforretning ML Oppmålingsforr.	21.12.2015 30.12.2015	15/8109		30/667 (-212,2), 30/1053 (212,2) 31/236
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	25.02.2014 10.03.2014	J27/2014	Tinglyst 19.03.2014	30/667 (-212,2), 30/1053 (212,2) 31/236
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	30.01.2014 03.02.2014	J8/2014		31/234, 31/236
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	29.04.1953			30/665 (990,2), 31/236 (-990,2)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	08.12.1952			31/235 (-4388,1), 31/236 (4388,1)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6591779.45	289085.95	0	Ja	4386.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HOLLENDERHAUGEN AS S932937662	Hjemmelshaver (H) 1/1	c/o VS Regnskap AS, Rennesøygata 8 5537 HAUGESUND	

Adresser

Vegadresse: Rogalandgata 80 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5522 HAUGESUND	Kirkesogn	06050101 Vår Frelser
Grunnkrets	603 Hollenderhaugen	Tettsted	4532 Haugesund
Valgkrets	3 BREIDABLIK		

Vegadresse: Rogalandgata 80 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5522 HAUGESUND	Kirkesogn	06050101 Vår Frelser
Grunnkrets	603 Hollenderhaugen	Tettsted	4532 Haugesund
Valgkrets	3 BREIDABLIK		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	171112966		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	
2	171112974		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 171112966: Rekkehus (131), Tatt i bruk

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	8

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		22.09.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Rogalandgata 80B	H0108	31/236	0	0	0	0	Kjøkken
Bolig	Rogalandgata 80B	H0107	31/236	0	0	0	0	Kjøkken
Bolig	Rogalandgata 80B	H0106	31/236	0	0	0	0	Kjøkken
Bolig	Rogalandgata 80B	H0105	31/236	0	0	0	0	Kjøkken
Bolig	Rogalandgata 80B	H0104	31/236	0	0	0	0	Kjøkken
Bolig	Rogalandgata 80B	H0103	31/236	0	0	0	0	Kjøkken
Bolig	Rogalandgata 80B	H0102	31/236	0	0	0	0	Kjøkken
Bolig	Rogalandgata 80B	H0101	31/236	0	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	8	0	0	0	0	0	0

2: Bygning 171112974: Rekkehus (131), Tatt i bruk

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	8

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		22.09.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Rogalandgata 80A	H0108	31/236	0	0	0	0	Kjøkken
Bolig	Rogalandgata 80A	H0107	31/236	0	0	0	0	Kjøkken
Bolig	Rogalandgata 80A	H0106	31/236	0	0	0	0	Kjøkken
Bolig	Rogalandgata 80A	H0105	31/236	0	0	0	0	Kjøkken
Bolig	Rogalandgata 80A	H0104	31/236	0	0	0	0	Kjøkken
Bolig	Rogalandgata 80A	H0103	31/236	0	0	0	0	Kjøkken
Bolig	Rogalandgata 80A	H0102	31/236	0	0	0	0	Kjøkken
Bolig	Rogalandgata 80A	H0101	31/236	0	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	8	0	0	0	0	0	0

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

Utskriftsdato: 12.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1106	**Gårdsnr.**	31	**Bruksnr.**	236	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rogalandgata 80A, 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	1106plan-kp3
Navn	Kommuneplanens arealdel 2014-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/4196/Kommuneplan%202014-2030%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer_datert%20060417.pdf - https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/10368/Veileder%20for%20uterom%20vedtatt%2009-09-2015.pdf
Delarealer	**Delareal** 215 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende

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** 3 402 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 768 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende **Områdenavn** Veg

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Id	202401
Navn	Kommunedelplan for gatebruk og parkering i Haugesund sentrum
Status	Planforslag
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	RL1400
Navn	Reguleringsplan Flotmyr Sør
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.10.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/1411/RL1400.pdf
Delarealer	**Delareal** 17 m^2 **Formål** Annet fellesareal **Utdyp.** Beplantning/renovasjonsbeholdere/sykkelparkering o.l.
	Delareal 17 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 257 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 47 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 85 m^2 **Formål** Annet fellesareal **Utdyp.** Beplanting/renovasjonsbeholdere/sykkelparkering o.l.

Id	RL767
Navn	Øst for Karmsundg mellom stadionStorasundg
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.08.1968
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/1164/RL767.pdf

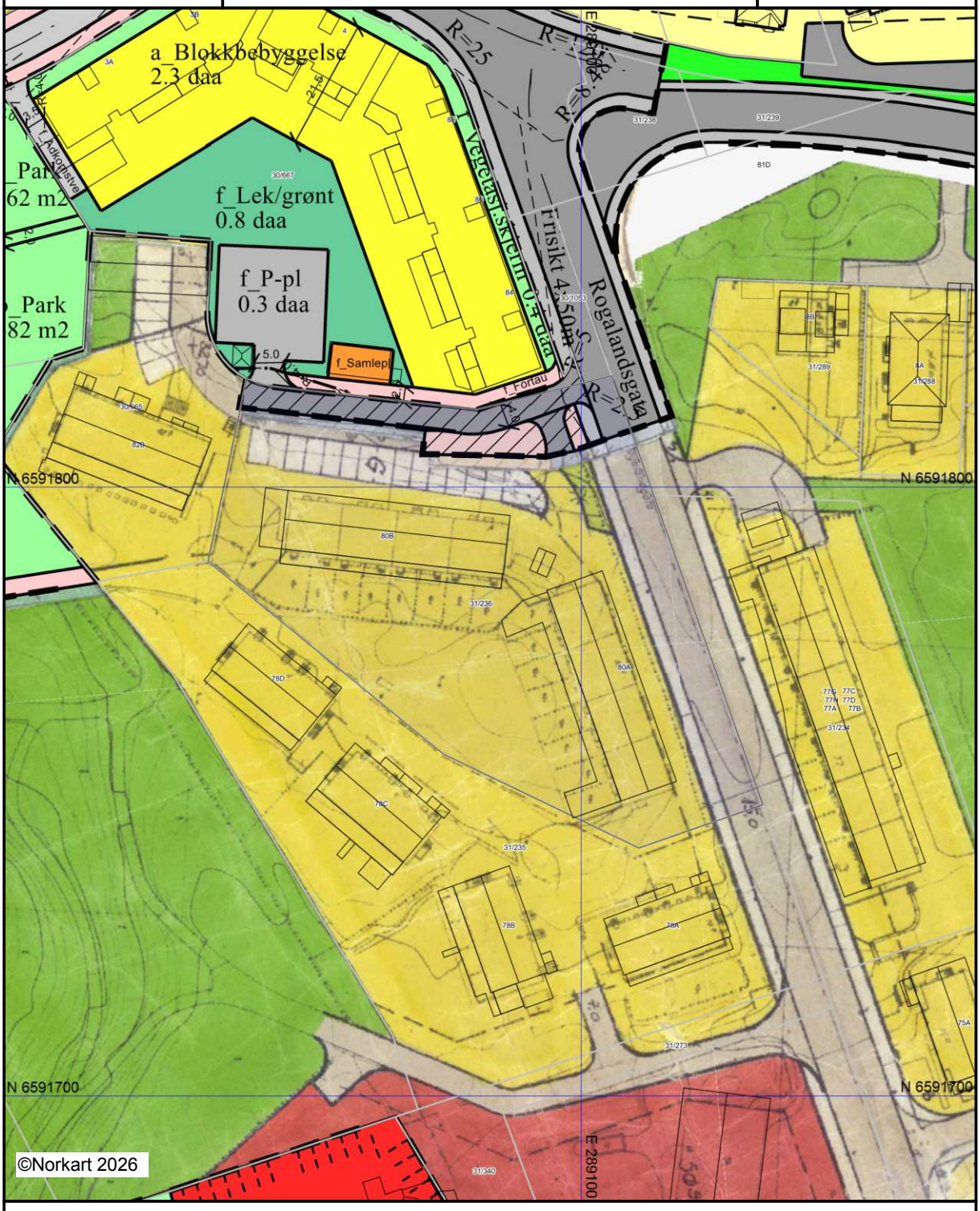
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 31/236
Adresse: Rogalandgata 80A
Utskriftsdato: 12.03.2026
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

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjen, syk
- Almennyttig forsamlingslokale (grendehus m
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Park
- Felles avkjørsel
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Annet kombinert formål

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Tjenesteyting
- Kirke/annen religionsutøvelse
- Forsamlingslokale
- Idrett
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Turveg
- Friområde
- Park
- Vegetasjonsskjerm
- Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

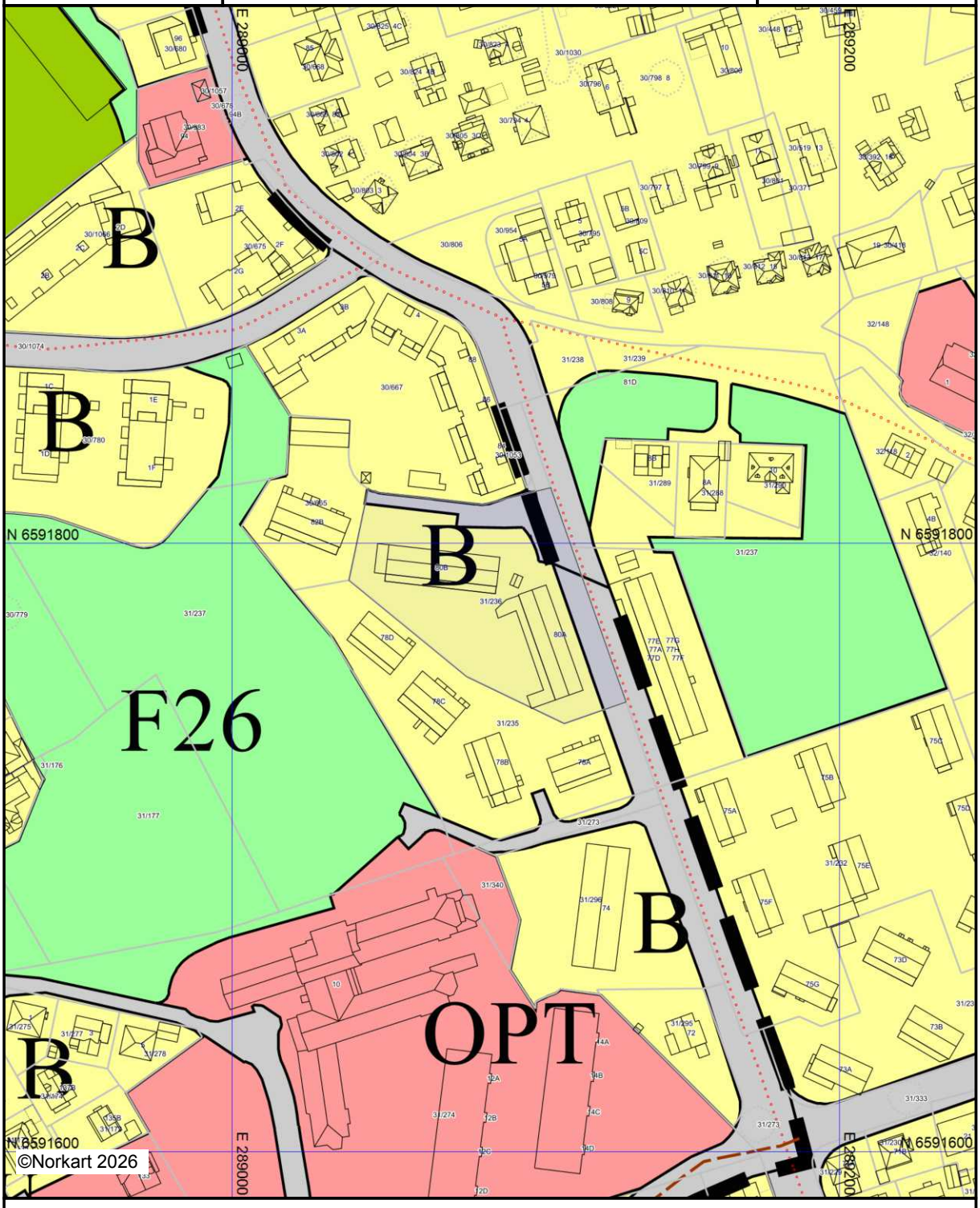
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 31/236
Adresse: Rogalandgata 80A
Utskriftsdato: 12.03.2026
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 200

- Boligbebyggelse - 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 tunnel - framtidig
- Sykkelveg - framtidig
- Kollektivtrase- nåværende
- Abc Påskrift områdenavn
- Abc Påskrift areaformål/arealbruk

Utskriftsdato: 12.03.2026

Eiendomskart for eiendom 1106 - 31/236//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- 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

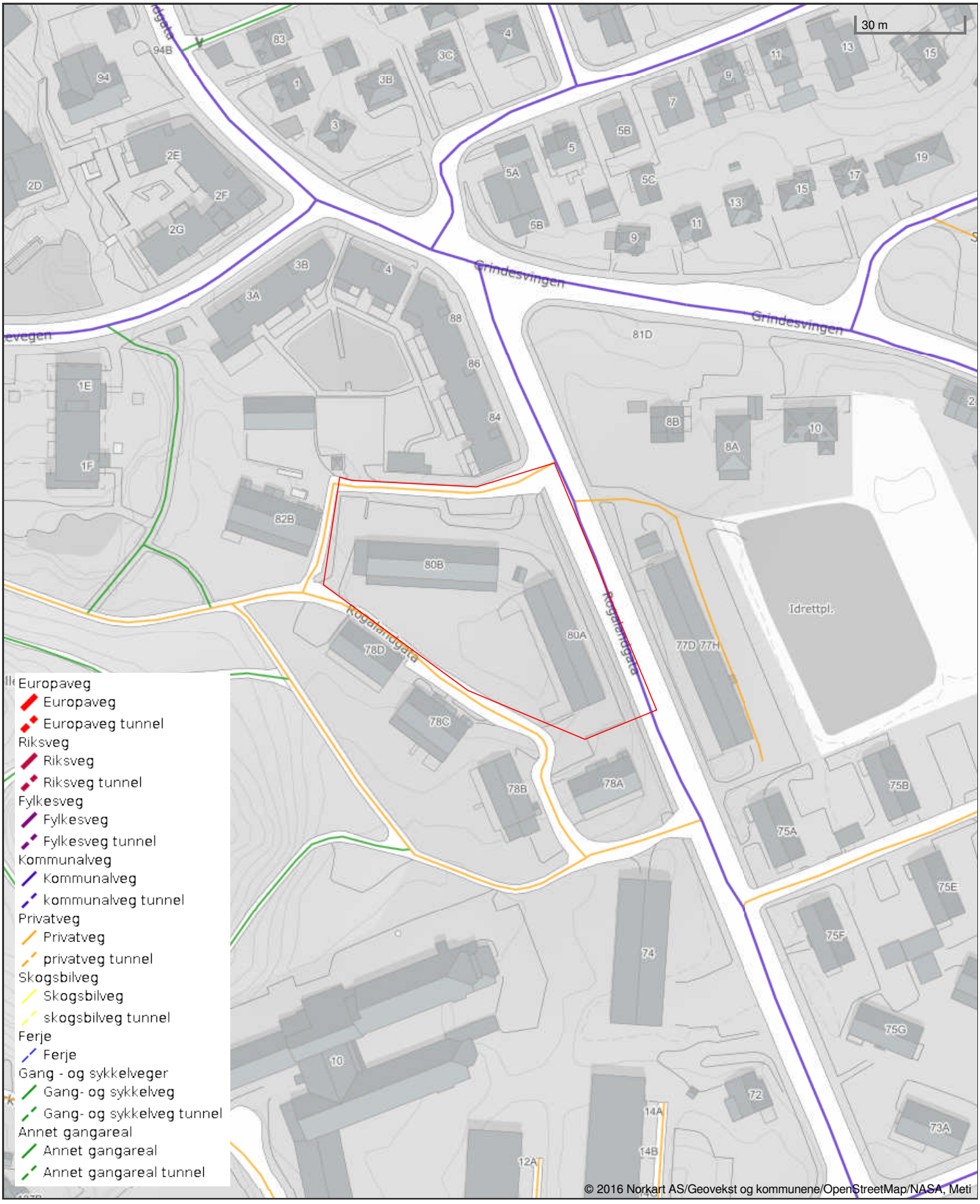
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	4 386,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6591779,45	**Øst**	289085,95	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6591747,79	289129,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	53,94	
2	6591740,68	289109,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,57	
3	6591756,16	289077,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	35,73	
4	6591787,81	289038,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	50,02	
5	6591814,14	289044,09	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,91	
6	6591817,82	289044,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,76	
7	6591816,53	289049,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,43	12,81
8	6591812,74	289082,76	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	33,92	
9	6591817,08	289100,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,00	
10	6591818,26	289104,99	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,90	
11	6591817,31	289105,32	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,01	
12	6591798,66	289111,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,78	

Utskriftsdato: 12.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 1106 - 31/236//



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

Energiattest



Adresse **Rogalandgata 80B, 5522 HAUGESUND**	
Dato for energimerking **19.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-272560**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **171112966**
Gårdsnummer **31**	Bruksnummer **236**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0103**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1953**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **120,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **120,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **291,72 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **249,81 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **29 977 kWh**

Rogalandgata 80B, 5522 HAUGESUND

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Rogalandgata 80B, 5522 HAUGESUND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Rogalandgata 80B

Nabolaget Hollenderhaugen-Litlasund - vurdert av 33 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Lillesund skole (1-7 kl.) 398 elever, 19 klasser	10 min 0.9 km
Solvang skole (1-7 kl.) 318 elever, 14 klasser	13 min 1.1 km
Rossabø skole (1-7 kl.) 286 elever, 14 klasser	18 min 1.6 km
Håvåsen skole (8-10 kl.) 424 elever, 16 klasser	17 min 1.5 km
Haraldsvang skole (8-10 kl.) 594 elever, 22 klasser	21 min 1.8 km
Vardafjell videregående skole 530 elever, 22 klasser	6 min 0.6 km
Haugaland videregående skole 815 elever	9 min 0.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Stavangergata Totalt 7 ulike linjer	4 min 0.3 km
Haugesund Karmøy	18 min
Bergen Flesland	97.6 km

BARNEHAGER

Espira Bråsteintunet barnehage (0-... 77 barn	5 min 0.5 km
Små barnehager Sentrum (0-5 år) 26 barn	7 min 0.6 km
Sammen Vardafjell barnehage (0-5 å... 69 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Rogalandsgate	6 min
Bunnpris Karmsundgata	7 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Markedet	10 min
Sjukehusapoteket i Haugesund	8 min
Haugesund Vinmonopol	10 min

SPORT

Dropsen balløkke	2 min
Sørhaugleite balløkke	6 min
Vici treningssenter	9 min
EVO Haugesund	14 min

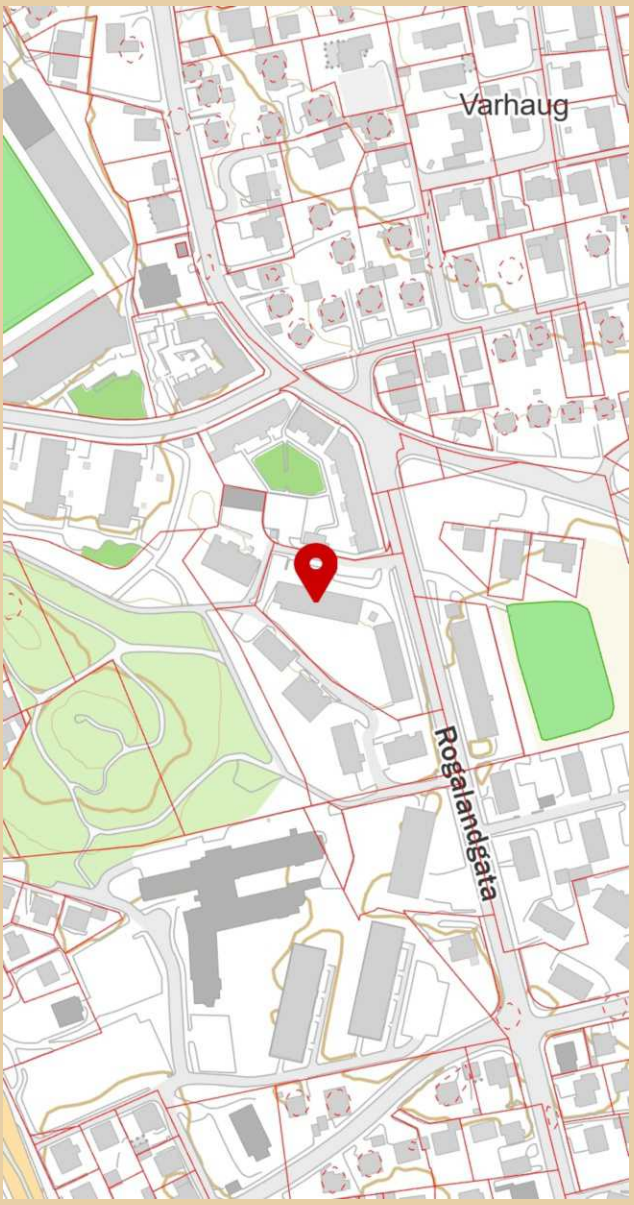
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Rogalandgata 80B, 5522 Haugesund
Gnr. 31, Bnr. 236, Haugesund kommune.

Oppdragsnummer:
314260067

Meglerforetak: PrivatMegleren Østbø & Kaldheim

Saksbehandler: Sindre Steinsnes Mehus

Telefon / Mobil: 52 72 11 00 / 926 09 171

E-post: sindre.mehus@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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.

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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