

PROAKTIV



SKJOLDAVEGEN 23





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessestegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



HAUGESUND

Sentrumsgård over tre etasjer - Gode parkeringsmuligheter.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Skjoldavegen 23, 5525 HAUGESUND

Gnr./Bnr.: Gnr. 40, bnr. 1018, i Haugesund kommune

Prisantydning: 3.800.000,-

Omkostninger: 113.250,-

Totalpris: 3.913.250,-

Kommunale avgifter: 30.817,-

Boligtype: Enebolig

Eierform: Selveier

Byggeår: 1907

Soverom: 4

BRA: 188 m²

BRA-i: 128 m²

BRA-e: 60 m²

Garasje/Parkering: Eiendommen har god parkeringsplass i bakgård.

Tomt: 272 m²

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	14	28	32
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
37	62	115	
Tilstandsrapport	Vedlegg	Budskjema	

LES HVA VÅRE KUNDER SIER OM OSS

"Service innstilt og hyggelig"

"Ærlig og fornuftig"

Knut Aslak Seljestad

"Imøtekommende og forståelsesfull."

"Står på for kunden."

Arvid Rørvig

"Pålitelige meglere"

"Holdt de inngåtte avtalene."

Vest boligutleie

"Profesjonelle og hyggelige"

"Svært hjelpelige og med kjappe tilbakemeldinger ved spørsmål."

Astrid Ekrene

"Meget fornøyd med meglerne"

"Alt gikk på skinner!"

Jørgen Røvær Haavik

"Positiv opplevelse med bruk av Proaktiv som megler både ved kjøp og salg av eiendom."

"Kontakter dem gjerne igjen."

Jostein Brandsøy

"Brukte Proaktiv Haugesund og meget nøgd."

Veldig på både overfor meg og for aktuelle kjøpere som vil på visning."

AS Sjavn

"Trygt, profesjonelt og ryddig."

"Hyggelige og flinke meglere!"

Marita Vestersjø Landsnes

"Synes det var en ryddig opplevelse"

"God opplevelse."

Tore Flatebø Jordal

"Enkelt, ryddig og profit."

"Blei godt ivaretatt fra start til slutt. Veldig fornøgd!"

Brita Seim

"Kjempegodt ivaretatt fra første telefon, gjennom hele prosessen og til."

"Jeg var ganske usikker og visste ikke hva jeg gikk til da dette var første gang jeg skulle selge bolig, men megler hadde alltid tid til meg og mine spørsmål som føltes trygt og bra."

Silje Kirkhus

"Veldig effektivt og problemfritt samarbeid!"

"Følte meg som selger godt ivaretatt under salget, og hadde megler i ryggen uansett hva jeg lurte på eller trengte hjelp til. Super fornøyd!"

Camilla Bådsvik

"Som kjøper ble jeg veldig godt mottatt"

"Fikk veldig god hjelp og oppfølging under hele prosessen. "

Per Enoksen

"Veldig glad for at jeg valgte Proaktiv ved boligsalget."

"Tett og god oppfølging , gode råd og respekt for mine valg. Anbefales!"

Margit Heggebø

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Partner / Eiendomsmegler /
Daglig leder:**Hege Lund Madtsen**



Hege Lund Madtsen
Partner / Eiendomsmegler /
Daglig leder
Mobil: 908 43 656
E-post: hege@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Haugesund
Telefon:
908 43 656

EN NY HVERDAG

Hege Lund Madtsen

Det er viktig for Hege med kjemi. Når du velger megler, da velger du en som skal bistå deg med salg av bolig, men også en som skal være der gjennom hele prosessen frem til overlevering av nøkler. Hege er opptatt av at kunderelasjonen ikke stopper der - hun ønsker at du skal ringe igjen ved senere salg, om det er en anbefaling til venner og familie eller den dagen dere skal gjøre oppgraderinger og trenger ny e-takst.

En salgsprosess er en prosess hvor det trengs tiltro til hverandre. I tillegg fortjener kundene en megler med tydelig faglig kunnskap og som opptrer profesjonelt ovenfor alle parter. Hege er en god investering når du skal velge megler. Du får en eiendomsmegler som skaper verdi på dine vegne, har stor entusiasme

og har en gjennomtenkt plan for hver enkelt kunde og bolig. Målet er klart – å oppnå best mulig pris for boligen. På en trygg og effektiv måte for alle involverte.

Hege og Proaktiv finner den som setter størst pris på din bolig.

Partner / Eiendomsmegler /
Daglig leder **Hege Lund Madtsen**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



PROAKTIV HAUGESUND

Beliggenhet

Vi holder til i Haugesund sentrum,
midt i Haraldsgata.

Proaktiv Haugesund kontor:

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund

Postadresse:

Postboks 635, 5502 Haugesund

Tlf.: 908 43 656 / 959 60 545

E-post:

haugesund@proaktiv.no

Hovedgrunnen til at vi ønsket å starte opp Proaktiv eiendomsmegling i Haugesund var å kunne tilby boligmarkedet en ny meglerdrakt. Et firma med nye metoder og en annerledes tankegang.

For oss er ikke eiendomsmegling bare en jobb, for oss er det så mye mer enn det. Vi ønsker å skape relasjoner som gjør at kunden velger oss igjen og igjen. Vi ønsker at kunden skal være så fornøyd at de anbefaler oss videre og tar kontakt den dagen de har gjort oppgraderinger og trenger en e-takst.

Våre kunder kan alltid forvente tilstedeværelse og motiverte meglere som alltid vil kjempe for å skape det lille ekstra. Kundene våre skal alltid føle seg trygge i

salgs- og kjøpsprosessen og vite at vi alltid kun er en telefonsamtale unna. Vi blir en samtalepartner gjennom hele prosessen, både på fag, sosialt og som en støttespiller.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger boligen til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtenkt.

Eiendomsmegling er forhandling, verdifull rådgivning og evnen til å sørge for at prosess og resultat går som avtalt. Dette får du hos oss.



HAUGESUND

Kommune: Haugesund / Område: Haugesund

Beliggenhet
Skjoldavegen 23 ligger med kort avstand til Haugesund sentrum.

Her har du matbutikk like i nærheten Kiwi og Rema. Ellers er det kort vei til Hauge skole, barnehage, lekeplass, parker, kino, nyere bussterminal og treningssenter. På bare noen få minutter har man spasert ned til sentrumskjernen. Her er man ikke avhengig av bil for å få tak i det man trenger.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.



OFFENTLIG TRANSPORT

Øvregata	1 min
Totalt 10 ulike linjer	0.1 km
Haugesund Karmøy	19 min

DAGLIGVARE

Kiwi Kirkegata Haugesund	2 min
Rema 1000 Bytunet	3 min
PostNord	0.3 km

VARER/TJENESTER

Markedet	8 min
Boots apotek Ørnen	6 min

SPORT

Grytå Ballspill	6 min
Haugesund stadion Fotball	8 min
iTrain Haugesund	5 min
Vici treningssenter	7 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Markedet, Haugesund	9 min
Haugesund sykehus, parkeringshus N...	10 min



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



Bebyggelse
Nabolaget består av næringsbygg og kominasjonsboliger/leiligheter.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

VELKOMMEN TIL SKJOLDAVEGEN 23

BYGGEMÅTE

Taket er tekket med skifertakstein.
Takrenner og nedløp av plast og stål, der overflatevann ledes til
terreng.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 07.08.25, hvor
ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk
beskrivelse av eiendommen.

Parkering

Eiendommen har god parkeringsplass i bakgård.





VELKOMMEN INN!

Innhold

Bygget går over tre etasjer og inneholder:

Underetasje:
Butikklokalet, kontor, kjøkken, gang, toalettrom under trapp, bad og butikklokalet 2.

1 Etasje:
Entre, gang med trapp, kjøkken, stue og soverom.

2 Etasje:
Gang med trapp, gang med vask, bad, tre soverom og to kott.

Deler av huset har endringer fra originaltegninger. Se punkt ferdigattest for mer info.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 128 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 60 kvm
- Totalt BRA: 188 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal):

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

Underetasje:
- Totalt BRA: 60 m²
- BRA-i: 0 m²
- BRA-b: 0 m²
- BRA-e: 60 m²

Første etasje:
- Totalt BRA: 64 m²
- BRA-i: 64 m²
- BRA-b: 0 m²
- BRA-e: 0 m²

Andre etasje:
- Totalt BRA: 64 m²
- BRA-i: 64 m²
- BRA-b: 0 m²
- BRA-e: 0 m²

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

Et innholdsrikt hus med flere muligheter. I denne sentrumsgården finnes det flere muligheter for deg som kjøper. Her kan du bo å drive noe eget i underetasjen eller satse på utleie.

Kjøkkeninnredning i underetasje med slette kjøkkenfronter og benkeplate i laminat. Kjøkkeninnredning i underetasje har ikke avtrekk.

Kjøkkeninnredning i 1 etasje med slette kjøkkenfronter og benkeplate. Det er montert integrert stekeovn, platetopp, frittstående oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseboks. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad underetasje:
Det er laminat på gulv og panelplater og tapet på vegger. Badet har dusjkabinett, enkel servant og varmtvannsbereder. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av badet.

Bad 2 etasje:
Det er belegg på gulv og tapet på vegg. Badet har dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og toalett. Gjeldende byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av badet.

- Luft til luft varmepumpe montert i stue i 1 etasje.
- Det er 2 varmtvannstanker i bygget. En på ca 200 liter plassert på bad i underetasje og 1 på ca 30 liter plassert i kjøkkenskap i underetasje.
- Bygget har 2 sikringsskap. 1 med automatsikringer plassert i trappeoppgang i 1 etasje og 1 sikringsskap med skrusikringer plassert på kjøkken i underetasje.
- Eiendommen har miljøverdi og bevaringsverdi fasade, vindu og eksteriør. Det er nyere vindu i stuen, disse er ikke byttet i samråd med antikvar. Ansvarer går over og videre til kjøper.
- Eiendommen ligger i hensynssone 2. Alle arbeider på fasade og takflater skal avklares med byantikvar.
- Inngangsparti til butikken bør bevares opplyser antikvar.

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten fremkommer det forhold som takstmannen mener kjøper må være særskilt oppmerksom på, herunder:

Sentrumsgård.

Nedløp og beslag,TG3
Takrenner og nedløp av plast og stål, der overflatevann ledes til terreng.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.
Tiltak
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Nye renner og nedløp må monteres
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/Loft,TG3
Saltak med åser og undertak av over-underliggere
Vurdering av avvik:
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Tiltak
- Påviste skader må utbedres.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Tekking og undertak må byttes
Kostnadsestimat : Over 300 000

Vinduer,TG3
Boligen har hovedsakelig malte vinduer i tre med 2 lags glass fra 70 tallet.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Over halvparten av normal leve/brukstid er passert på vinduer
Tiltak
- Andre tiltak:
- Det må påregnes at vinduene må skiftes ut
Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3
Etasjeskille av bjelkelag i tre og gulv mot grunn i betong. Etasjeskille er fra opprinnelig byggeår slik at et retningsavvik utover dagens standard ansees som normalt.
Vurdering av avvik:
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det målt høydeforskjell på 22mm innenfor 2 meter i butikklokalet. Det er målt høydeforskjell på 28mm innenfor 2 meter og 48mm over hele rommet i 1 etasje. Det er målt høydeforskjell på 42mm innenfor 2 meter og 75mm hele rommet i 2 etasje
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.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Pipe og ildsted,TG3

Bygget har mursteinspipe og en vedovn plassert i stue i 1 etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

- Pipevanger er ikke synlige.

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

Tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendige dører,TG3

Boligen har en kombinasjon av finerdører og malte tredører og karmer fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader

Tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Våtrom

Underetasje > Bad

Generell,TG3

Det er laminat på gulv og panelplater og tapet på vegger.

Badet har dusjkabinett, enkel servant. og varmtvannsbereder.

Pusset opp etter gjeldende byggeforskrifter fra 2017.Det foreligger ingen dokumentasjon med tanke på oppbygning av tettesjikt (Produktspesifikasjoner, bildedokumentasjon osv. Våtrom er kontrollert etter gjeldende regelverk på oppførings tidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

- Badet er ifølge eier pusset opp i 2021 som egeninnsats. Det er ikke prosjektert eller utført ihht. gjeldende teknisk forskrift da badet ble pusset opp. Våtrommet oppfyller ikke regelverket om tettesjikt, sluk eller materialvalg på gulv eller vegg. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens forskrift skal gis TG3 ifølge Direktoratet for Byggkvalitet (DIBK) sin veiledning av 26.09.2022

Tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Etasje 2 > Bad

Generell,TG3

Det er belegg på gulv og tapet på vegg. Badet har dusjkabinett opplegg for vaskemaskin og toalett. Gjeldende byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon med tanke på oppbygning av tettesjikt (Produktspesifikasjoner, bildedokumentasjon osv.)

Normal leve/brukstid på et våtrom er ca. 25-30 år før det bør oppgraderes/renoveres. Dette som følge av normal slitasje på alle bygningsdeler, også de som ikke er synlige. Våtrom er kontrollert etter gjeldende regelverk på oppførings tidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Elektrisk anlegg,TG3

Bygget har 2 sikringsskap. 1 med automatsikringer plassert i trappeoppgang i 1 etasej og 1 sikringsskap med skrusikringer plassert på kjøkken i underetasje.

21.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

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

Kommentar:UKJENT

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

Ukjent

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

Ukjent

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?

Ukjent

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Ukjent

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

Ukjent

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

Ja

14.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?

Ja

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

Nei

16.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

Kommentar:Det er utført forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det kan ikke sammenlignes med kontroll utført av offentlig myndighet (el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet. Bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov å foreta en slik kontroll. El anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Det anbefales å få utført en fullstendig kontroll av registret elektrovirksomhet.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Taktekking,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

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

- Tidspunkt for omlegging av skifer og nytt undertak er passert på tak

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Skifertak må legges om. Det må monteres nytt undertak, sløyfer og lekter.

Veggkonstruksjon,TG2

Boligen har tømmerkonstruksjon fra byggeår. Utvendige flater av malt liggende trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Vinduer - 2,TG2

2 vinduer i underetasje mot sørøst i malt trevirke fra 2015. Vinduer i 1 etasje mot nordvest er PVC vinduer med 2 lags glass produsert i 2006. Ifølge eier er PVC vinduene montert i 2022.

Vurdering av avvik:

- Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført.
- Eiendommen har miljøverdi og bevaringsverdig fasade/eksteriør. Vinduene er ikke skiftet i samråd med byantikvar.
Tiltak
- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.
- Det må rådføres med byantikvaren angående vinduer som er byttet.

Dører,TG2

Bygget har malte tredører til næringslokalene. Det er en teak hovedytterdør til boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Dører til næringslokalene har bevaringsverdi og trenger restaurering. Det må påregnes at dør til bolig trenger vedlikehold/byttes ut.
Innvendig

Overflater,TG2

Bygget har laminat, fliser og belegg på gulv. Det er malte panelplater og tapet på vegger. I himling er det malt panel og malte plater. Det registreres noe slitasje på overflater pga. alder og noe slitasje utover normal bruksslitasje
Vurdering av avvik:
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Radon,TG2

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige trapper,TG2

Malt tretrapp med tette trinn i boligdelen.
Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Tiltak
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kjøkken
Underetasje > Kjøkken
Overflater og innredning,TG2
Kjøkkeninnredning med slette kjøkkenfronter og benkeplate i laminat med nedfelt stålvaske.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.
Tiltak
- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Etasje > Kjøkken
Overflater og innredning,TG2
Kjøkkeninnredning med slette kjøkkenfronter og benkeplate i laminat med nedfelt stålvaske. Det er montert integrert stekeovn, platetopp, frittstående oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseboks
Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Tiltak
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tekniske installasjoner
Vannledninger,TG2
Det er kobberør som røropplegg i boligen Hoved stoppekran er plassert på bad i underetasje Vannrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
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.

Avløpsrør,TG2
Tilgjengelige avløpsrør i plast Avløpsrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig
Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er avluftingsventil som lufting av avløpsanlegg
Tiltak
- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- En avluftingsventil er kun godkjent som sekundærlufting. Hvis du har avluftingsventil som eneste lufting, da hindres sirkuleringen av luft i røranlegget, dvs at luften som skal sirkulere/trekke fra det kommunaleavløpsanlegget el. og opp luftingen over tak på boligen. Lufting av avløp bør etableres over tak.

Ventilasjon,TG2
Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i vegg og vinduer
Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Tiltak
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmtvannstank,TG2
Det er 2 varmtvannstanker i bygget. En på ca 200 liter plassert på bad i underetasje og 1 på ca 30 liter plassert i kjøkkenskap i underetasje.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tomteforhold
Fuktsikring og drenering,TG2
Eventuelle nedgravd drenssystem er ikke synlig. Det er ikke mulig å kontrollere dreneringen på innside av boligen, da boligen ikke har noen kjeller.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring og drenering.
Tiltak
- Tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og tiltak for redrenering rundt bygget kan ikke utelukkes.

Grunnmur og fundamenter,TG2
Grunnmur av betong/murt tegl som er pusset utvendig.
Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
Tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Terrengforhold,TG2
Terrengtet er tilnærmet flatt rundt boligen. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2
Utvendige vann og avløpsledninger er ikke kontrollert eller tilstands vurdert da disse ligger under bakkenivå. Tilstands grad vurderes etter alder
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Sentrumsgård
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Planløsning stemmer ikke med godkjente og byggemeldte tegninger Nye vinduer i stue i 2 etasje er ikke byttet i samråd med antikvar.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja
Se punktet om tilbygg og moderniseringer.
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Sentrumsgård
Standard :
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.
Vedlikehold :
Bygget er gammelt og har behov for vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Oppvarming
Elektrisk og vedovn. Det er montert varmepumpe.

Energimerking
Selger har ikke innhentet energimerking.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

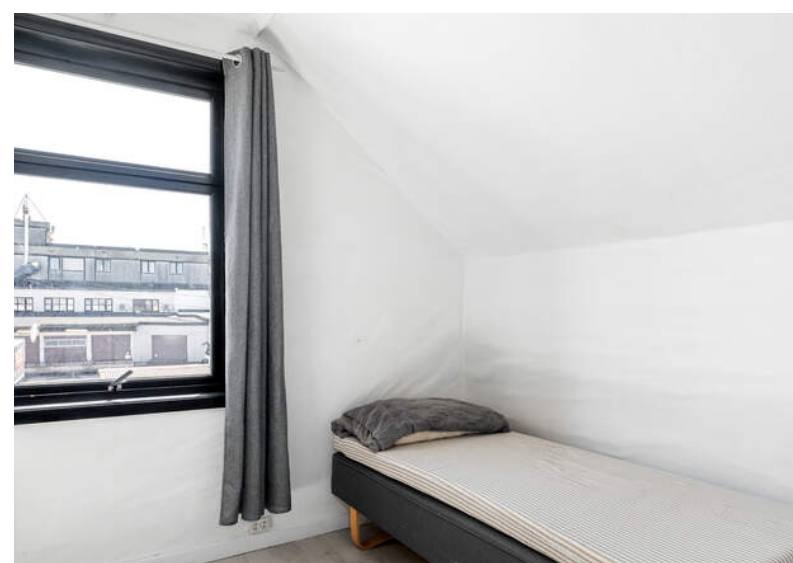
Strømstøtteordning
Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.



ROMSLIG STUE



KJØKKEN LIKE VED
SPISESTUE



SOVEROM

Det er fire soverom. Et soverom i første etasje og tre i andre etasje.





BAD I ANDRE ETASJE

Bad med dusj, wc og opplegg for vaskemaskin. Det er servant i gangen.



UNDERETASJE

En underetasje med muligheter.





LOKAL 1

Det er et tilsvarende rom ved siden av, noe mindre. Felles kjøkken og bad bak.



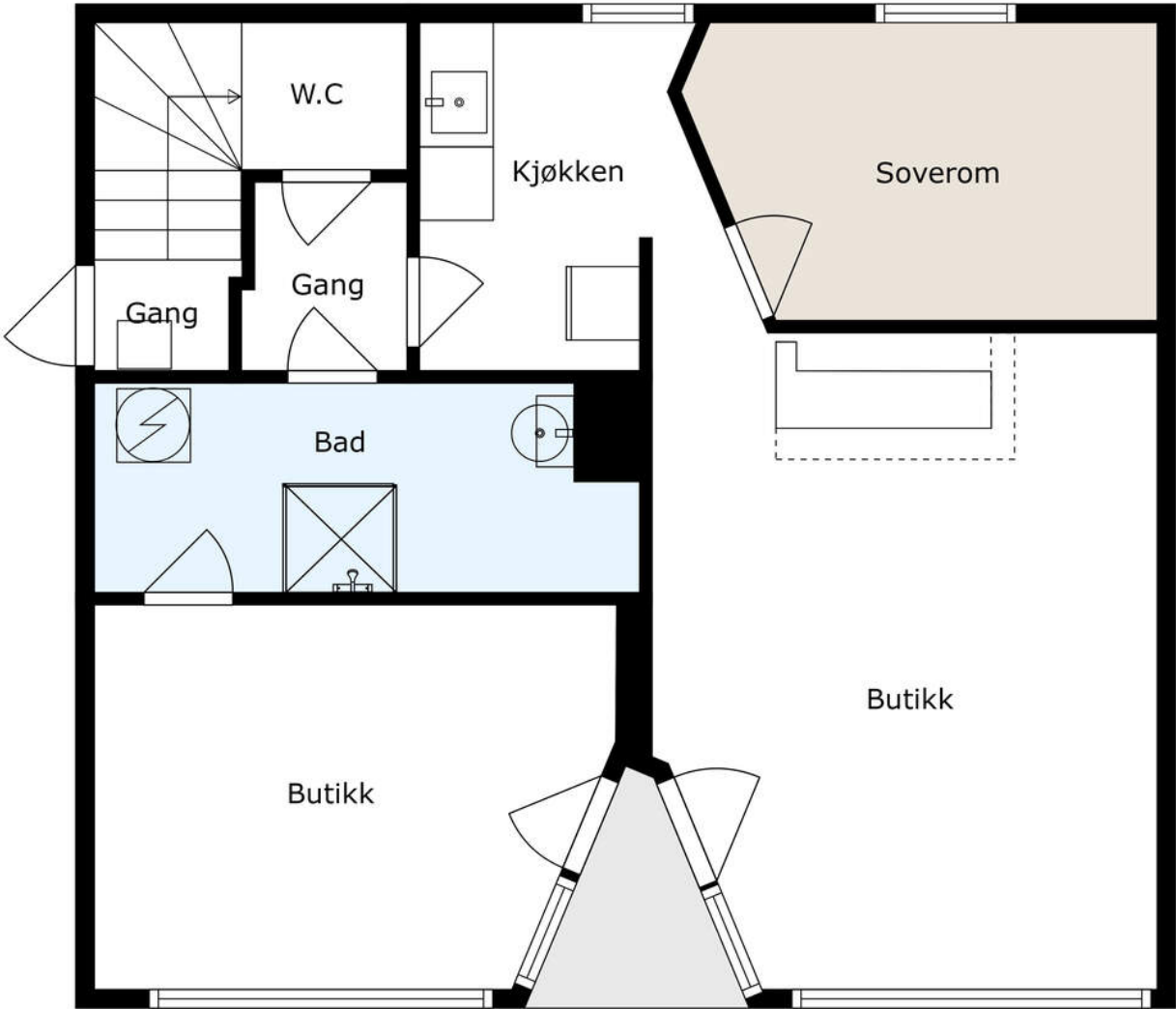
BAD OG KJØKKEN I
BAKKANT AV
BUTIKKLOKALER.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Underetasje

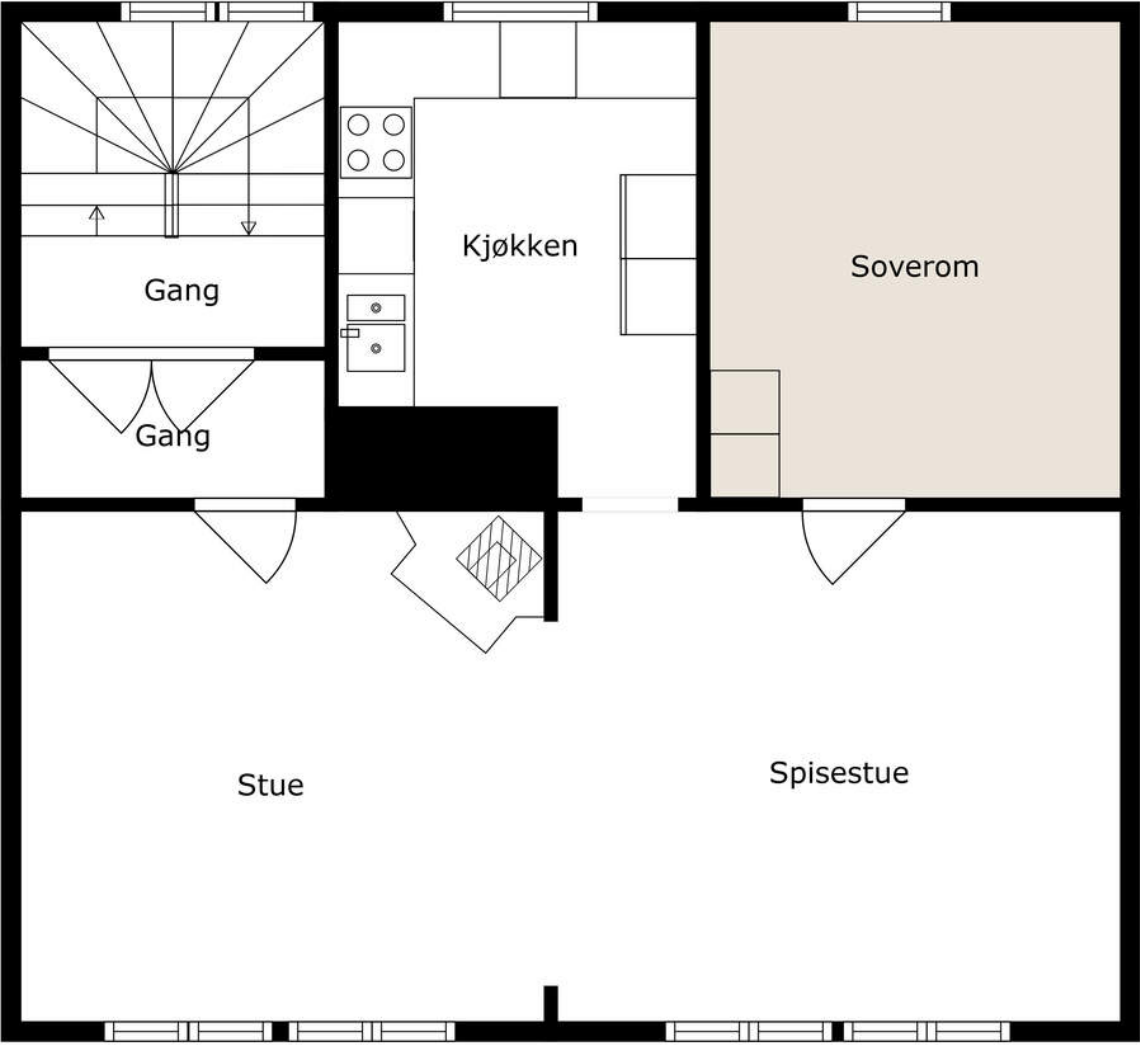


1.Etasje

Plantegningen er en illustrasjon. Avvik kan forekomme. Selger/megler fraskriver seg ansvaret for evt. feil.

PLANTEGNINGER

Første etasje

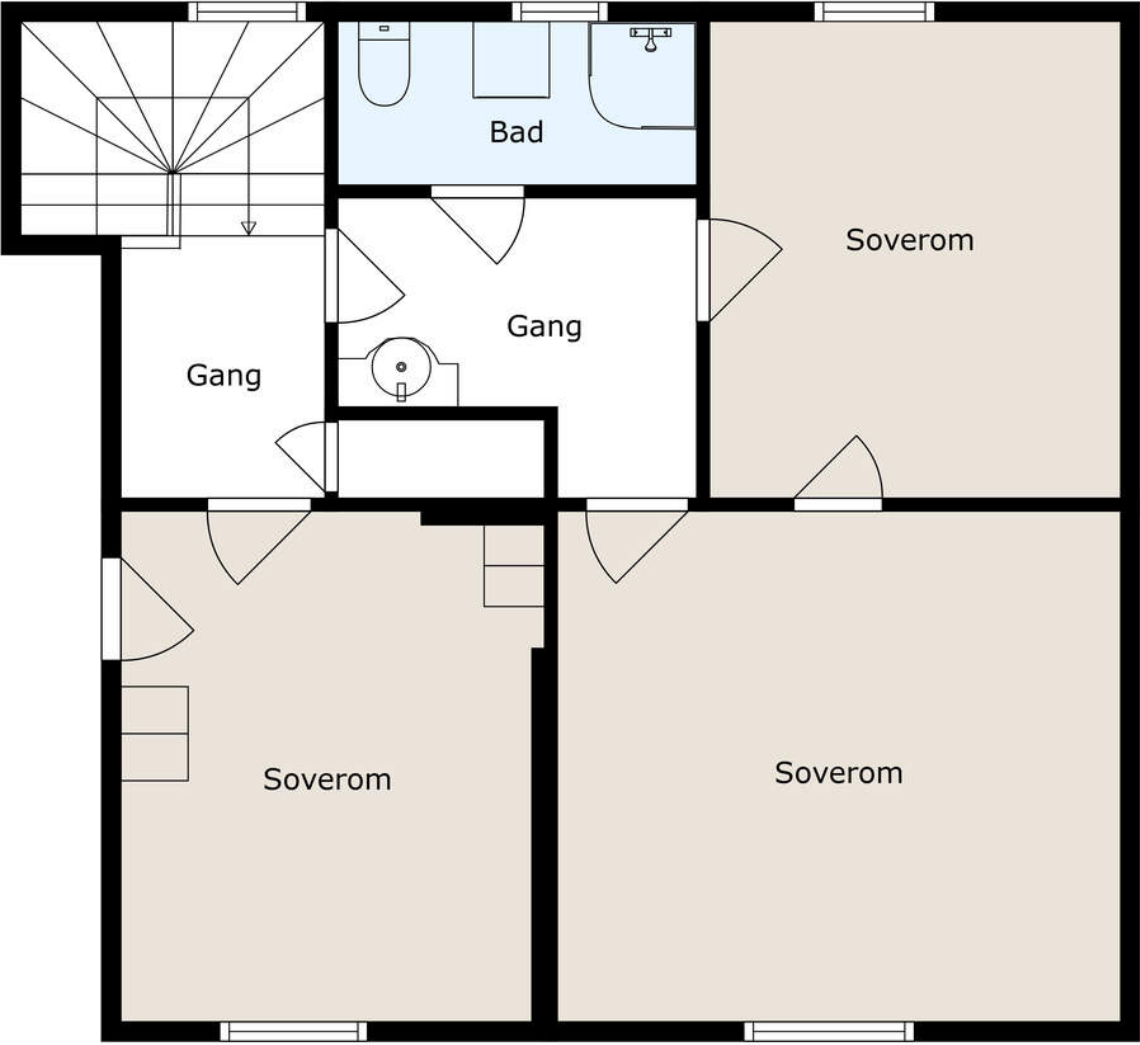


2.Etasje

Plantegningen er en illustrasjon. Avvik kan forekomme. Selger/megler fraskriver seg ansvaret for evt. feil.

PLANTEGNINGER

Andre etasje



3.Etasje

Plantegningen er en illustrasjon. Avvik kan forekomme. Selger/megler fraskriver seg ansvaret for evt. feil.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 272 kvm, Eierform: Eiet tomt

Tomten er for det meste bebygd. Opparbeidet bak med asfalt og mulighet for parkering.

Det står en tegelsteinmur som er ført opp mot og inntil naboen mot øst. Her vokser det er tre rundt og på muren. Muren fremkommer ikke på noe kart. Ifølge selger fikk hun selv beskjed om at det var hennes mur. Selger har holdt dette treet og klippet det. Tegelsteinmuren er skjev og heller inn mot parkering.

Parkering

Eiendommen har god parkeringsplass i bakgård.

ØKONOMI

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr per
Formuesverdi som sekundærbolig kr per

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 30 817,03

Gebyr
Fakturert beløp i 2024
Avløp: 12 791,78 kr
Eiendomsskatt: 3 467,13 kr
Feiing: 516,38 kr
Vann: 10 374,74 kr
Sum: 27 150,03 kr

Him Renovasjon:
3.667,-

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Byggeår er basert på datostempling på byggetegninger. Avvik i byggeår kan forekomme. 29.11.1907.

Det foreligger tegninger på forandring av kjelleretasje (underetasje)

Det foreligger ikke ferdigattest på bygget fra byggeår.

Det foreligger ferdigattest vedrørende forandring butikk. 25.10.1963. Det foreligger ikke tegninger som tilsier hvilke forandringer.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Avvik fra tegninger til opprinnelig bruk:
Underetasje:
Bakrom har noe endringer, det er satt inn kjøkken og bad. På tegninger er det oppført værelse.

1. etasje: stemmer overens med dagens bruk og tegninger. Best v og Daglig v er åpnet opp.

2 etasje: Kjøkken er i dag bad. Det er tre soverom i tredje etasje. Det ene soverommene er tegnet inn som dagligværelse. Det er et soverom som har betegnelsen best.v. Bestværelse er et eldre ord for gjesterom/ekstra stue.

Deler av huset har endringer fra originaltegninger. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon

Utleie

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Konsesjon

Eiendommen er konsesjonspliktig: NEI

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

Info fra selger:
Komfyr og stekeplate er defekt.
Det er leietager i boligen i dag. Hun betaler 9.000 + strøm. Det er 3 måneders oppsiselsestid. Leietager kan medfølger om ønskelig. Det bør i tilfelle lages nye leiekontrakter.

Boligen selges delvis møblert, uten ytterligere utvask. Ta kontakt med megler for mer info.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:
Det foreligger ingen.

Kjerneinformasjon

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er i følge matrikkelen registrert som Butikk/forretningsbygning, men er også registrert med to bruksenheter.

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs bolig, forretning og kontor.
Bygget inngår i sentrumsplan 2015 Hensynssone 2 - sentrum øst.

Delarealer Delareal 272 m: KPHensynsonenavnH350_4
KPFare Brann-/eksplosjonsfare: Delareal 272 m
KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø.
KPHensynsonenavnH570_2: Delareal 80 m
Arealbruk Veg.Nåværende. Områdenavn: Veg
Delareal 192 m: Arealbruk Sentrumsformål, Nåværende. OmrådenavnS59

Eiendommens betegnelse

Gnr. 40 Bnr. 1018 i Haugesund kommune

Vei/vann/avløp

Offentlig vann og kloakk.
Tilkomst via offentlig veg inn på tomt.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

3 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
95 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 800 000,-))
260,- (Panteattest kjøper – Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
16 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

113 250,- (Omkostninger totalt)

3 913 250,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:

- BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
- BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
- BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
- Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
- TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Sawichaya Tanapoomkulporn

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag 1,2% av salgssum. Minimum 35 000,- I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 17 900,-, oppgjørshonorar kr. 5.990,-, visninger kr. 0,- , overtagelse kr. 1 500,- og markedsføringspakke kr. 18 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, markedspakke, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
8.9.2025

Kjerneinformasjon

Informasjon om meglerforetaket

Proaktiv Haugesund
Org.nr. 933296180
Ansvarlig megler: Hege Lund Madtsen

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selger har allikevel fylt ut egenerklæringsskjema som er vedlegg til dette prospekt.
På grunn av at kjelleren er næring, får ikke selger tegne forsikring. Selger har krysset av for ja i egenerklæring, dette gjelder ikke.

Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Dato salgsoppgave
19.10.2025

TILSTANDSRAPPORT

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport



Sentrumsgård



Skjoldavegen 23, 5525 HAUGESUND



HAUGESUND kommune



gnr. 40, bnr. 1018

Sum areal alle bygg: BRA: 188 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 07.08.2025

Rapportdato: 02.09.2025

Oppdragsnr.: 22507-20057

Referansenummer: QV8385

Foretak: 3 TAKST AS

Takstingeniør: Lars Milje

Vår ref:



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.

3 Takst

3 Takst eies og drives av takstingeniør Lars Milje som har over 25 års erfaring fra byggebransjen. Når du velger en takstmann med byggfaglig bakgrunn gjør du ett trygt valg for din eiendom. Jeg er medlem av Byggmestrenes takseringsforbund og er sertifisert innen tilstandsanalyse, skadetakst, verdi/lånetakst og reklamasjonstakst. Selskapet har sin base på fastlands Karmøy og utfører oppdrag på hele Haugalandet og omegn.



Rapportansvarlig

Lars Milje

Uavhengig Takstingeniør

lars.milje@3takst.no

957 79 636

Oppdragsnr.: 22507-20057

Befaringsdato: 07.08.2025

Side: 2 av 24

Skjoldavegen 23, 5525 HAUGESUND
Gnr 40 - Bnr 1018
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Tyrihansvegen 2
5538 HAUGESUND

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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 22507-20057

Befaringsdato: 07.08.2025

Side: 3 av 24

Skjoldavegen 23, 5525 HAUGESUND
Gnr 40 - Bnr 1018
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Tyrihansvegen 2
5538 HAUGESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Oppdragsnr.: 22507-20057

Befaringsdato: 07.08.2025

Side: 4 av 24

Skjoldavegen 23, 5525 HAUGESUND
Gnr 40 - Bnr 1018
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Tyrihansvegen 2
5538 HAUGESUND

Beskrivelse av eiendommen

På eiendommen er det oppført ett bygg med næringslokaler i underetasje og boligdel i 1 og 2 etasje. Bygget ble oppført i ca 1907 og er bygget etter forskrifter og tekniske løsninger fra byggeår og har derfor avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at en del vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Kjøper må være klar over at kostnadsestimater er omtrentlig. Priser kan variere med bakgrunn i lokale forhold og oppdragsmengde. Det anbefales kjøper å innhente pristilbud for utbedring Rapporten må leses i sin helhet.

Sentrumsgård - Byggeår: 1907

UTVENDIG
Taket er tekket med skifertakstein. Takrenner og nedløp av plast og stål, der overflatevann ledes til terreng. Boligen har tømmerkonstruksjon fra byggeår. Utvendige flater av malt liggende trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder. Saltak med åser og undertak av over-underliggere Boligen har hovedsakelig malte vinduer i tre med 2 lags glass fra 70 tallet. 2 vinduer i underetasje mot sørøst i malt trevirke fra 2015. Vinduer i 1 etasje mot nordvest er PVC vinduer med 2 lags glass produsert i 2006. Ifølge eier er PVC vinduene montert i 2022. Bygget har malte tredører til næringslokalene. Det er en teak hovedytterdør til boligen.

INNVENDIG
Bygget har laminat, fliser og belegg på gulv. Det er malte panelplater og tapet på vegger. I himling er det malt panel og malte plater. Det registreres noe slitasje på overflater pga. alder og noe slitasje utover normal bruksslitasje Etasjeskille av bjelkelag i tre og gulv mot grunn i betong. Etasjeskille er fra opprinnelig byggeår slik at et retningsavvik utover dagens standard ansees som normalt. Bygget har mursteinspipe og en vedovn plassert i stue i 1 etasje. Malt tretrapp med tette trinn i boligdelen. Boligen har en kombinasjon av finerdører og malte tredører og karmen fra byggeår.

VÅTROM
Bad underetasje
Det er laminat på gulv og panelplater og tapet på vegger. Badet har dusjkabinett, enkel servant. og varmtvannsbereder. Våtrom er kontrollert etter gjeldende regelverk på oppførings tidspunktet.

Det er ikke foretatt hulltaking, men det er målt etter fukt i synlig trevirke inne på bad med fuktverdi på 13,2% som anses som tørt.

Bad 2 etasje
Det er belegg på gulv og tapet på vegg. Badet har dusjkabinett opplegg for vaskemaskin og toalett. Gjeldende byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon med tanke på oppbygning av tettesjikt (Produktspesifikasjoner, bildedokumentasjon osv.) Norma leve/brukstid på et våtrom er ca. 25-30 år før det bør oppgraderes/renoveres. Dette som følge av normal slitasje på alle bygningsdeler, også de som ikke er synlige. Våtrom er kontrollert etter gjeldende regelverk på oppførings tidspunktet. Det er foretatt hulltaking i vegg mellom gang og bad, med fuktverdi på 12,4% som anses som normalt/tørt. Hulltaking er gjort som en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning i underetasje med slette kjøkkenfronter og benkeplate i laminat med nedfelt stålvask. Kjøkkeninnredning i underetasje har ikke avtrekk Kjøkkeninnredning i 1 etasje med slette kjøkkenfronter og benkeplate i laminat med nedfelt stålvask. Det er montert integrert stekeovn, platetopp, frittstående oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseboks Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilator ble visuelt undersøkt og funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekk

SPESIALROM
Eget toalettrom under trapp i underetasje. Det er fliser på gulv og malte plater på vegg

TEKNISKE INSTALLASJONER
Det er kobberør som røropplegg i boligen Hoved stoppekran er plassert på bad i underetasje Vannrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig Tilgjengelige avløpsrør i plast Avløpsrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i vegg og vinduer Luft til luft varmepumpe montert i stue i 1 etasje. Det er 2 varmtvannstanker i bygget. En på ca 200 liter plassert på bad i underetasje og 1 på ca 30 liter plassert i kjøkkenskap i underetasje. Bygget har 2 sikringsskap. 1 med automatsikringer plassert i trappeoppgang i 1 etasej og 1 sikringsskap med skrusikringer plassert på kjøkken i underetasje. Branntekniske forhold vurderes i forhold til forskriftskrav på tidspunkt for byggesøknad, men som minimum beskrevet i Byggeforskrift 1985. For å oppfylle forskriftskrav må boligen være utstyrt med røykvarsler i hver etasje, og slik at alle soverom varsles dersom røykvarsler utløses. For boliger oppført etter krav i TEK 10/ 17 må røykvarslere være

Oppdragsnr.: 22507-20057

Befaringsdato: 07.08.2025

Side: 5 av 24

Skjoldavegen 23, 5525 HAUGESUND
Gnr 40 - Bnr 1018
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Tyrihansvegen 2
5538 HAUGESUND

Beskrivelse av eiendommen

tilkoblet 230 V strømkilde med batteri som reservestromkilde.

TOMTEFORHOLD
Byggegrunn er ukjent. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Eventuelle nedgravd drenssystem er ikke synlig. Det er ikke mulig å kontrollere dreneringen på innside av boligen, da boligen ikke har noen kjeller. Grunnmur av betong/murt tegl som er pusset utvendig. Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag. Utvendige vann og avløpsledninger er ikke kontrollert eller tilstands vurdert da disse ligger under bakkenivå. Tilstands grad vurderes etter alder

Arealer

Forutsetninger og vedlegg
Lovlighet

Sentrumsgård
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk Planløsning stemmer ikke med godkjente og byggemeldte tegninger Nye vinduer i stue i 2 etasje er ikke byttet i samråd med antikvar.

Oppdragsnr.: 22507-20057

Befaringsdato: 07.08.2025

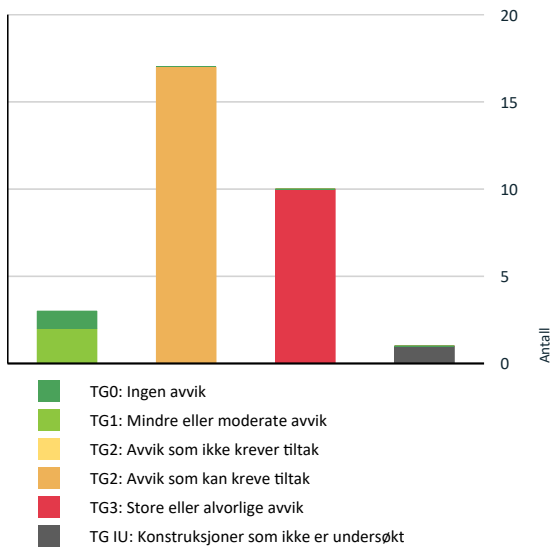
Side: 6 av 24

Skjoldavegen 23, 5525 HAUGESUND
Gnr 40 - Bnr 1018
1106 HAUGESUND

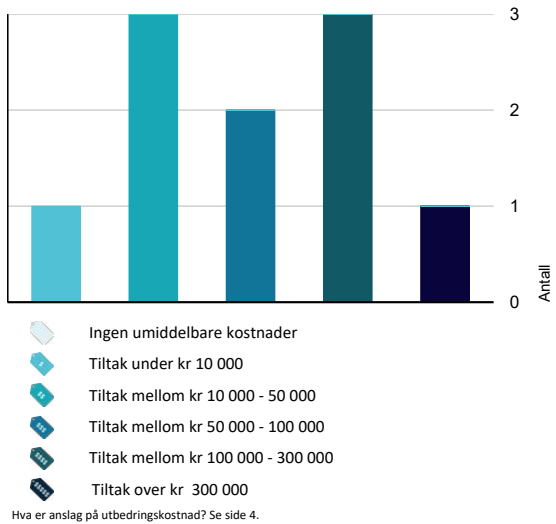
3 TAKST AS
Tyrihansvegen 2
5538 HAUGESUND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Sentrumsgård	
STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Spesialrom > Underetasje > Toalettrom under trapp > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Generell	Gå til side
KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Oppdragsnr.: 22507-20057

Befaringsdato: 07.08.2025

Side: 7 av 24

Skjoldavegen 23, 5525 HAUGESUND
Gnr 40 - Bnr 1018
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Tyrihansvegen 2
5538 HAUGESUND

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrenghforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Oppdragsnr.: 22507-20057

Befaringsdato: 07.08.2025

Side: 8 av 24

Skjoldavegen 23, 5525 HAUGESUND
Gnr 40 - Bnr 1018
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Tyrihansvegen 2
5538 HAUGESUND

Tilstandsrapport

SENTRUMSGÅRD

Byggeår
1907

Kommentar
Byggeåret er basert på datostempling på byggetegning

Anvendelse
Sentrumsgård med butikkløkal og boenhet.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og har behov for vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering		
1927	Bruksendring	Endret bruk av underetasje fra bolig til næring
1975	Vinduer	Nye vinduer
2022	Vinduer	Nye vinduer i stue 2 etasje. Dette er ikke gjort i samråd med antikvar. Fasade er vernet og tiltak må gjøres i samråd med antikvar.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:

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

Tidspunkt for omlegging av skifer og nytt undertak er passert på tak

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Skifertak må legges om. Det må monteres nytt undertak, sløyfer og lekter.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast og stål, der overflatevann ledes til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Nye renner og nedløp må monteres

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er store deformasjoner i renner og nedløp. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Veggkonstruksjon

Boligen har tømmerkonstruksjon fra byggeår. Utvendige flater av malt liggende trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.



Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Skjoldavegen 23, 5525 HAUGESUND
Gnr 40 - Bnr 1018
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Tyrihansvegen 2
5538 HAUGESUND

Tilstandsrapport

Vinduer

Boligen har hovedsakelig malte vinduer i tre med 2 lags glass fra 70 tallet.

Årstall: 1975 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Over halvparten av normal leve/brukstid er passert på vinduer

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes at vinduene må skiftes ut

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med åser og undertak av over-underliggere

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Tekking og undertak må byttes

Kostnadsestimat: Over 300 000



Stedvis forhøyet fuktighet i undertak med fuktverdi på 73,2%. Tekking og undertak må byttes.



Fukt og råteskadet undertak



Vinduer har råteskader



Vinduet er revet og ikke erstattet

Vinduer - 2

Oppdragsnr.: 22507-20057

Befaringsdato: 07.08.2025

Side: 10 av 24

Skjoldavegen 23, 5525 HAUGESUND
Gnr 40 - Bnr 1018
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Tyrihansvegen 2
5538 HAUGESUND

Tilstandsrapport

2 vinduer i underetasje mot sørøst i malt trevirke fra 2015. Vinduer i 1 etasje mot nordvest er PVC vinduer med 2 lags glass produsert i 2006. Ifølge eier er PVC vinduene montert i 2022.

Vurdering av avvik:

- Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført.

Eiendommen har miljøverdi og bevaringsverdig fasade/eksteriør. Vinduene er ikke skiftet i samråd med byantikvar.

Konsekvens/tiltak

- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.

Det må rådføres med byantikvaren angående vinduer som er byttet.



Montering av vannbrett på vinduer er ikke fagmessig utført.



Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført.

TG 2 Dører

Bygget har malte tredører til næringslokalene. Det er en teak hovedytterdør til boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører til næringslokalene har bevaringsverdi og trenger restaurering. Det må påregnes at dør til bolig trenger vedlikehold/byttes ut.



Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.



Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

INNVEINDIG

TG 2 Overflater

Bygget har laminat, fliser og belegg på gulv. Det er malte panelplater og tapet på vegger. I himling er det malt panel og malte plater. Det registreres noe slitasje på overflater pga. alder og noe slitasje utover normal bruksslitasje

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av bjelkelag i tre og gulv mot grunn i betong. Etasjeskille er fra opprinnelig byggeår slik at et retningsavvik utover dagens standard ansees som normalt.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skjoldavegen 23, 5525 HAUGESUND
Gnr 40 - Bnr 1018
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Tyrihansvegen 2
5538 HAUGESUND

Tilstandsrapport

Det målt høydeforskjell på 22mm innenfor 2 meter i butikklokalet. Det er målt høydeforskjell på 28mm innenfor 2 meter og 48mm over hele rommet i 1 etasje. Det er målt høydeforskjell på 42mm innenfor 2 meter og 75mm hele rommet i 2 etasje

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.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Bygget har mursteinspipe og en vedovn plassert i stue i 1 etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp med tette trinn i boligdelen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
 - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
 - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- ### Konsekvens/tiltak
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
 - Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
 - Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 3 Innvendige dører

Boligen har en kombinasjon av finerdører og malte tredører og karmen fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Enkelte av innvendige dører har betydelige skader

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Det er laminat på gulv og panelplater og tapet på vegger. Badet har dusjkabinett, enkel servant. og varmtvannsbereder. Pusset opp etter gjeldende byggeforskrifter fra 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon med tanke på oppbygning av tettesjikt (Produktspesifikasjoner, bildedokumentasjon osv. Våtrom er kontrollert etter gjeldende regelverk på oppførings tidspunktet.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Badet er ifølge eier pusset opp i 2021 som egeninnsats. Det er ikke prosjektert eller utført ihht. gjeldende teknisk forskrift da badet ble pusset opp. Våtrommet oppfyller ikke regelverket om tettesjikt, sluk eller materialvalg på gulv eller vegg.

Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens forskrift skal gis TG3 ifølge Direktoratet for Byggkvalitet (DIBK) sin veiledning av 26.09.2022

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Skjoldavegen 23, 5525 HAUGESUND
Gnr 40 - Bnr 1018
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Tyrihansvegen 2
5538 HAUGESUND

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking, men det er målt etter fukt i synlig trevirke inne på bad med fuktverdi på 13,2% som anses som tørt.



ETASJE 2 > BAD

Generell

Det er belegg på gulv og tapet på vegg.
Badet har dusjkabinett opplegg for vaskemaskin og toalett.
Gjeldende byggeforskrifter fra før 1997.
Det foreligger ingen dokumentasjon med tanke på oppbygning av tettesjikt (Produktspesifikasjoner, bildedokumentasjon osv.) Normal leve/brukstid på et våtrom er ca. 25-30 år før det bør oppgraderes/renoveres. Dette som følge av normal slitasje på alle bygningsdeler, også de som ikke er synlige.
Våtrom er kontrollert etter gjeldende regelverk på oppførings tidspunktet.

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE 2 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking i vegg mellom gang og bad, med fuktverdi på 12,4% som anses som normalt/tørt.
Hulltaking er gjort som en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette kjøkkenfronter og benkeplate i laminat med nedfelt stålvaske.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Skjoldavegen 23, 5525 HAUGESUND
Gnr 40 - Bnr 1018
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Tyrihansvegen 2
5538 HAUGESUND

Tilstandsrapport



Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.



Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

UNDERETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkeninnredning i underetasje har ikke avtrekk

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette kjøkkenfronter og benkeplate i laminat med nedfelt stålvaske. Det er montert integrert stekeovn, platetopp, frittstående oppvaskemaskin, kjøleskap og fryseboks

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



Laminering slipper på lyslist



Små skader i overflater som er utbedret med maling

ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Ventilator ble visuelt undersøkt og funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekk

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTRUM UNDER TRAPP

Overflater og konstruksjon

Eget toalettrom under trapp i underetasje. Det er fliser på gulv og malte plater på vegg

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Skjoldavegen 23, 5525 HAUGESUND
Gnr 40 - Bnr 1018
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Tyrihansvegen 2
5538 HAUGESUND

Tilstandsrapport

Det er kobberrør som røropplegg i boligen
Hoved stoppekran er plassert på bad i underetasje
Vannrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør i plast
Avløpsrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er avluftsingsventil som lufting av avløpsanlegg

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

En avluftsingsventil er kun godkjent som sekundærlufting. Hvis du har avluftsingsventil som eneste lufting, da hindres sirkuleringen av luft i røranlegget, dvs at luften som skal sirkulere/trekke fra det kommunaleavløpsanlegget el. og opp luften over tak på boligen. Lufting av avløp bør etableres over tak.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i vegg og vinduer

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe montert i stue i 1 etasje.

Årstall: 2020 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Det er 2 varmtvannstanker i bygget. En på ca 200 liter plassert på bad i underetasje og 1 på ca 30 liter plassert i kjøkkenskap i underetasje.

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Bygget har 2 sikringsskap. 1 med automatsikringer plassert i trappeoppgang i 1 etasej og 1 sikringsskap med skrusikringer plassert på kjøkken i underetasje.

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.
1950 UKJENT
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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?
Ukjent
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?
Ukjent

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? Sjøkk

Oppdragsnr.: 22507-20057

Befaringsdato: 07.08.2025

Side: 15 av 24

Skjoldavegen 23, 5525 HAUGESUND
Gnr 40 - Bnr 1018
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Tyrihansvegen 2
5538 HAUGESUND

Tilstandsrapport

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent

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

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?
Ja

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det er utført forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det kan ikke sammenlignes med kontroll utført av offentlig myndighet (el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet. Bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov å foreta en slik kontroll. El anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Det anbefales å få utført en fullstendig kontroll av registret elektrovirksomhet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Branntekniske forhold vurderes i forhold til forskriftskrav på tidspunkt for byggesøknad, men som minimum beskrevet i Byggeforskrift 1985. For å oppfylle forskriftskrav må boligen være utstyrt med røykvarsler i hver etasje, og slik at alle soverom varsles dersom røykvarsler utløses. For boliger oppført etter krav i TEK 10/ 17 må røykvarslere være tilkoblet 230 V strømkilde med batteri som reservestrømkilde.

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

Oppdragsnr.: 22507-20057

Befaringsdato: 07.08.2025

Side: 16 av 24

Skjoldavegen 23, 5525 HAUGESUND
Gnr 40 - Bnr 1018
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Tyrihansvegen 2
5538 HAUGESUND

Tilstandsrapport

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Eventuelle nedgravd drenssystem er ikke synlig. Det er ikke mulig å kontrollere dreneringen på innside av boligen, da boligen ikke har noen kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og tiltak for redrenering rundt bygget kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

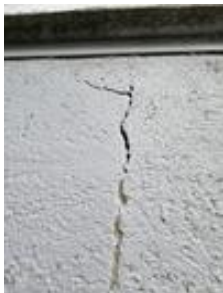
Grunnmur av betong/murt tegl som er pusset utvendig.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Grunnmuren har sprekkdannelser.



Grunnmuren har sprekkdannelser.

TG 2 Terrengforhold

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsledninger er ikke kontrollert eller tilstands vurdert da disse ligger under bakkenivå. Tilstands grad vurderes etter alder

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Skjoldavegen 23, 5525 HAUGESUND
Gnr 40 - Bnr 1018
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Tyrihansvegen 2
5538 HAUGESUND

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

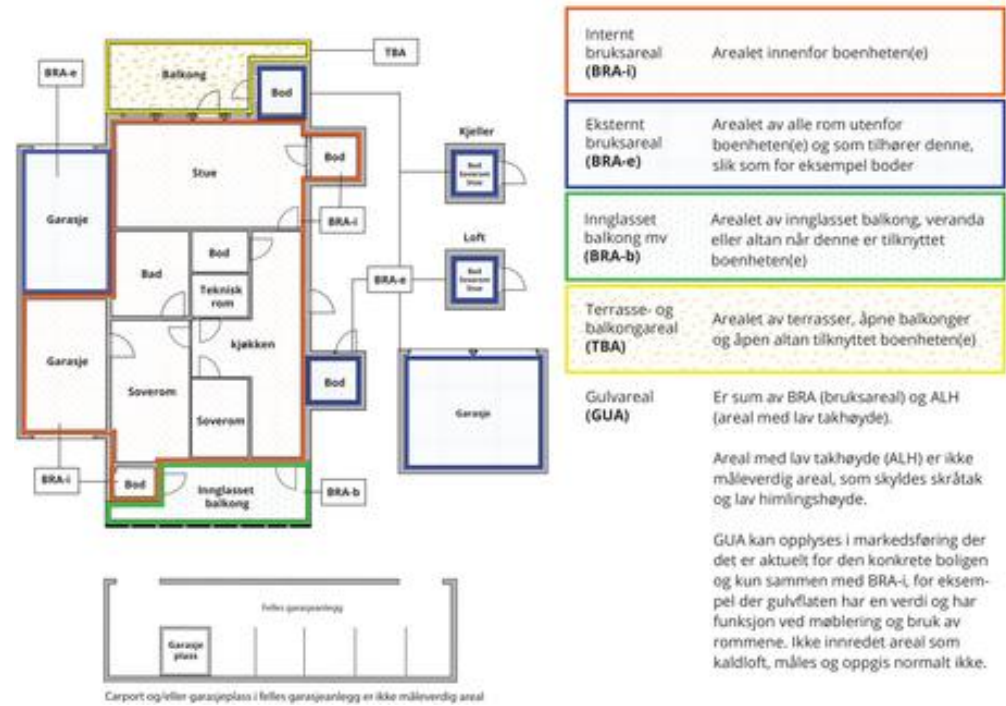
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Skjoldavegen 23, 5525 HAUGESUND
Gnr 40 - Bnr 1018
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Tyrihansvegen 2
5538 HAUGESUND

Arealer

Sentrumsgård

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje		60		60	
Etasje	64			64	
Etasje 2	64			64	
SUM	128	60			
SUM BRA	188				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Butikklokelet, Kontor, Kjøkken, Gang, Toalettrom under trapp, Bad, Butikklokale 2	
Etasje	Soverom, Stue, Kjøkken, Entré, Gang med trapp		
Etasje 2	Gang med trapp, Gang med vask, Bad, Soverom, Stue, Stue 2, Kott, Kott 2		

Kommentar

Det er bruk av rommet ved befarings som avgjør definisjon av rommet, uavhengig av hva rommene er godkjent som av kommunen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Planløsning stemmer ikke med godkjente og byggemeldte tegninger
Nye vinduer i stue i 2 etasje er ikke byttet i samråd med antikvar.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punktet om tilbygg og moderniseringer.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Oppdragsnr.: 22507-20057

Befaringsdato: 07.08.2025

Side: 19 av 24

Skjoldavegen 23, 5525 HAUGESUND
Gnr 40 - Bnr 1018
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Tyrihansvegen 2
5538 HAUGESUND

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Sentrumsgård	125	63

Oppdragsnr.: 22507-20057

Befaringsdato: 07.08.2025

Side: 20 av 24

Skjoldavegen 23, 5525 HAUGESUND
Gnr 40 - Bnr 1018
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Tyrihansvegen 2
5538 HAUGESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.8.2025	Lars Milje	Takstingeniør
	Sawichaya Tanapoomkulporn	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	40	1018		0	272.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skjoldavegen 23

Hjemmelshaver

Tanapoomkulporn Sawichaya

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Haugesund sentrum

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Bygget inngår i sentrumsplan 2015 Hensynssone 2- sentrum øst

Om tomten

Tomten er flat og er opparbeidet med egen bakgård med mulighet for parkering.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen har miljøverdi og bevaringsverdig fasade/eksteriør.

Inngangsparti til butikken bør bevares opplyser antikvar.

Siste hjemmelsovergang

År

2017

Skjoldavegen 23, 5525 HAUGESUND
Gnr 40 - Bnr 1018
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Tyrihansvegen 2
5538 HAUGESUND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	25.07.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke vist		Nei
Matrikkelrapport og tegninger	07.08.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Skjoldavegen 23, 5525 HAUGESUND
Gnr 40 - Bnr 1018
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Tyrihansvegen 2
5538 HAUGESUND

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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.

Skjoldavegen 23, 5525 HAUGESUND
Gnr 40 - Bnr 1018
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Tyrihansvegen 2
5538 HAUGESUND

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Eiendommen som selges

1. Gateadresse

Skjoldavegen 23

2. Postadresse *

5525 Haugesund

Om boligeier

3. Hovedselger *

Sawichaya Tanapoomkulporn

4. E-postadresse hovedselger *

yurijung22@msn.com

5. Telefonnummer hovedselger *

47959787

6. Medselgere

Skriv inn fullt navn, telefonnummer og e-postadresse for eventuelle medselgere

7. Når kjøpte du boligen? *

År og måned

2017 Mai

8. Har du selv bodd i boligen? *

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Ja

9. Driver du eller andre eiere med omsetning eller utvikling av eiendom? *

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

- ☐ Ja
- ☒ Nei

Våtrom

10. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? *

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

12. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? *

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- ☒ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Underetasje: Pusset opp badet med nye gulv og vegger. Satt inn dusj, det var wc fra før. Arbeidet er utført av ufaglærte. Rør og opplegg var der fra før. Ca 2019.
2 etasje: Jeg har delt opp badet med vegg, da tidligere baderom gikk helt åpent ut i gang. Veggene er utført av ufaglærte. Ca 2018.

Tak, yttervegg og fasade

14. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? *

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

16. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? *

Eksempelvis om det er bygget nytt, utført vedlikehold/utskiftninger eller gjort arbeid grunnet en skade.

- ☒ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Jeg har byttet fire vindu i første etasje. Disse er ikke byttet i samråd med antikvar. Det er også byttet vindu og dør i kjeller på bakside. Ikke utørt av faglærte. Vennetjeneste.

Kjeller

18. Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? *

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Hvis ja, beskriv feilen:

20. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? *

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- ☐ Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

21. Hvis ja, beskriv omfanget:

22. Er det utført arbeid med drenering? *

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller dreneringsplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et dreneringsrør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av dreneringsrør og annet arbeid som følge av en skade.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Elektrisitet

24. Har det vært feil på det elektriske anlegget? *

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

Bad kjeller. Lagt opp en ekstra stikkontakt og lys. Dette er utført av ufaglærte.
1. etasje: For å få på lyset i stuen. Må man først slå på lyset på kjøkkenet.
Underetasje: For å få lys i butikken må man først slå på lyset på kontorrom.

26. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? *

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- ☒ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Bad kjeller. Lagt opp en ekstra stikkontakt og lys. Dette er utført av ufaglærte.

Rør

28. Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende? *

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Hvis ja, spesifiser hvilken type:

30. Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? *

Feil kan for eksempel være:

- Rør lekker vann.
- Vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør.
- Du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør. Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Hvis ja, beskriv feilen:

32. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? *

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Ventilasjon og oppvarming

34. Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? *

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

36. Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? *

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

37. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

Varmepumpe satt inn 2020. Utført av LMK.

Addo Sign identifikasjonsnummer: b6c593dd-e0b2-4826-803d-9c01e4e12f5a

Addo Sign identifikasjonsnummer: b6c593dd-e0b2-4826-803d-9c01e4e12f5a

38. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? *

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Skjevheter og sprekker

40. Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser? *

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

41. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

42. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? *

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

- ☒ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

43. Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Det er ikke stålrør i pipen. Det er tegelstein. Det ble lagt ekstra murpuss utenfor og noe innvendig i pipen. Ca 2020. Dette er ikke utført av fagfolk.

Sopp og skadedyr

44. Har det vært skadedyr i boligen? *

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

45. Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

46. Har det vært skadedyr i andre bygninger på eiendommen? *

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv. Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

47. Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

48. Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? *

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

49. Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Planer og godkjenninger

50. Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? *

Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring.

Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

51. Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

Addo Sign identifikasjonsnummer: b6c593dd-e0b2-4826-803d-9c01e4e12f5a

Addo Sign identifikasjonsnummer: b6c593dd-e0b2-4826-803d-9c01e4e12f5a

52. Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? *

- ☒ Ja
- ☐ Nei

53. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Satt opp vegg på bad i andre etasje. Satt opp en vegg bad i underetasje.

54. Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? *

- ☐ Ja
- ☒ Nei

55. Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen?

Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstiller brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig.

Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- ☐ Ja
- ☐ Nei
- ☐ Vet ikke

56. Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

57. Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? *

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

58. Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

59. Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? *

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling eller årsmøte.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

60. Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Andre opplysninger

61. Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. *

Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

- ☒ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

62. Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Jeg har informert i tidligere spørsmål.

63. Er det utført radonmåling? *

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleievenhet som leilighet, hybel eller lignende.

Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) <https://dsa.no/radon>

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

64. Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

65. Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? *

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

66. Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

67. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Her kan du opplyse om feil eller mangler du ikke har beskrevet tidligere. Du kan også opplyse om oppgraderinger og andre positive sider ved boligen eller eiendommen du ønsker å løfte fram.

Boligselgerforsikring

Addo Sign identifikasjonsnummer: b6c593dd-e0b2-4826-803d-9c01e4e12f5a

Addo Sign identifikasjonsnummer: b6c593dd-e0b2-4826-803d-9c01e4e12f5a

En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendings-loven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettssak

Dekning og vilkår

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/>

Priser

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårds- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angrerett

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrerett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

68. Ønsker du boligselgerforsikring? *

Etter at du trykker "Send inn" får du instruksjoner om hvordan du signerer egenerklæringen.

- ☒ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
- ☐ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: _____

Dato: _____

Sign: _____

Addo Sign identifikasjonsnummer: b6c593dd-e0b2-4826-803d-9c01e4e12f5a

Addo Sign identifikasjonsnummer: b6c593dd-e0b2-4826-803d-9c01e4e12f5a

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Addo Sign sin sikre digitale signatur. Underskriverens identitet er fysisk registrert i det elektroniske PDF-dokumentet og er vist nedenfor. Alle tider er gitt i koordinert universaltid (UTC).

Vedlegg

Underskrivere



Sawichaya Tanapoomkulporn

9578-5995-4-2620444

2025-09-09 09:33:53Z

Dokumenter i transaksjonen

Egenerklæring Skjoldavegen 23.pdf	SHA256: fcd758d64fa4db490658ed0a302c8cb10ef3f0d6e0c25271b530d3e428f5ddd2
-----------------------------------	--

Addo Sign identifikasjonsnummer: b6c593dd-e0b2-4826-803d-9c01e4e12f5a



Dokumentet er digitalt signert med Addo Sign sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstemplet med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

Hvordan verifisere ektheten til dokumentet

Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Addo Sign signeringstjeneste.

Lodvig Erikson A.s. - Haugesund
445

L. nr. 206/63

Ferdigattest.

Byggemelding av 13 - 3 - 63 vedr. Forandring butikk
på nr. 23. Skjoldavegen
Byggherre Hauge & Lindås Ansvarsh. Isak Askeland
godkjent 24/4 - 63 sak 168/63 Dep.
Huset er oppført overensstemmende med bygningsloven i tre/mur/betong
i etasjer + kjeller + loft.
Bebygget grunnflate m² + garasje for..... biler m².
Bygget inneholder
og følgende leiligheter og rom:

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

Oppvarming:
Lodd Piper:
Ildsteder: I kjelleren: på loft:
i 1ste etasje: i 4de etasje:
i 2nen etasje: i 5te etasje:
i 3dje etasje:
Haugesund, den 25/10 19 63.
Per Frøiland
Bygningsjef.
Sendes: Byggherren ved den ansvarshavende.
M. J. Monsen.
Bygningsinspektør.



HAUGESUND KOMMUNE
BYGNINGS- OG
REGULERINGSSJEFEN

J.nr. 1573/75.

KM/br

U t s k r i f t

av Haugesund bygningsråds møtebok den 17.sept. 1975., Sak: 1007/75.

Skjoldavegen 23.

Melding av 8/9-75 fra Hauge &
Lindaas A/S - nye vinduer.

Brev hit dat. 5/9-75:

Vedr. skifting av vinduer i vår eiendom i
Skjoldavegen 23.

Vi tillater oss herved å søke om å få sette inn
nye termophanvinduer i 2. og 3. etasje i Skjoldavn.23.

Vinduene i 2.etasje mot Skjoldavegen vil få noe
større lysflate enn før, mens resten vil ha samme
lysflate.

Vi vedlegger tegning over nåværende og det nye
alternativet.

Med hilsen

Hauge & Lindaas A/S
Geir Hauge (sig.)

Naboers interesser antas ikke berørt.

Iflg. delegasjon i h.h.til lovens § 14 god-
kjennes meldingen.

Saken refereres på første bygningsrådsmøte.

Bygnings- og reguleringssjefen, Haugesund den 10.sept. 1975.

Per Frøiland
Per Frøiland

Sendes: Hauge & Lindaas A/S.



HAUGESUND KOMMUNE
BYGNINGS- OG
REGULERINGSSJEFEN

J.nr. 1573/75.

KM/br

U t s k r i f t

av Haugesund bygningsråds møtebok den 17.sept. 1975., Sak: 1007/75.

Skjoldavegen 23.

Melding av 8/9-75 fra Hauge &
Lindaas A/S - nye vinduer.

Brev hit dat. 5/9-75:

Vedr. skifting av vinduer i vår eiendom i
Skjoldavegen 23.

Vi tillater oss herved å søke om å få sette inn
nye termophanvinduer i 2. og 3. etasje i Skjoldavn.23.

Vinduene i 2.etasje mot Skjoldavegen vil få noe
større lysflate enn før, mens resten vil ha samme
lysflate.

Vi vedlegger tegning over nåværende og det nye
alternativet.

Med hilsen

Hauge & Lindaas A/S
Geir Hauge (sig.)

Naboers interesser antas ikke berørt.

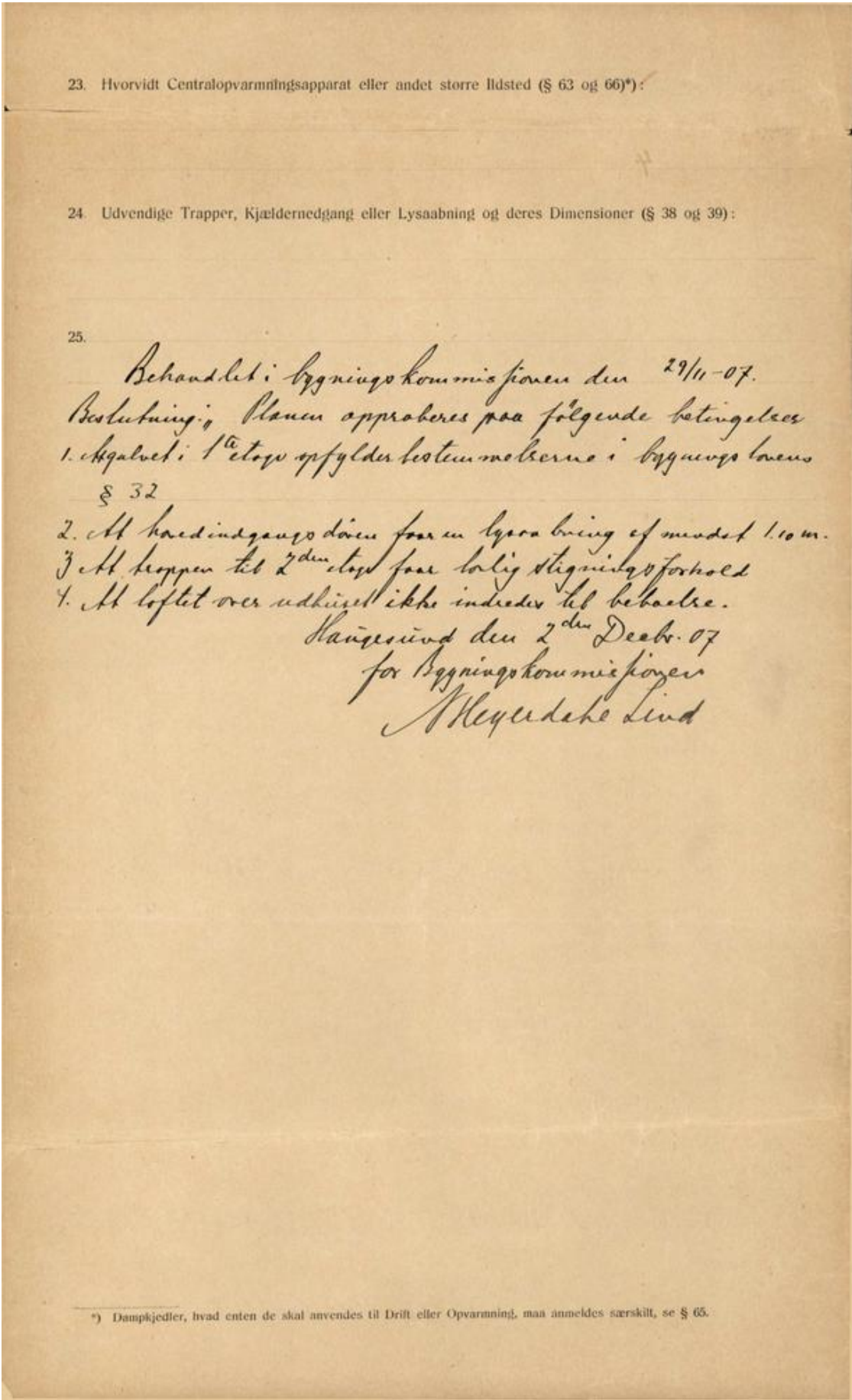
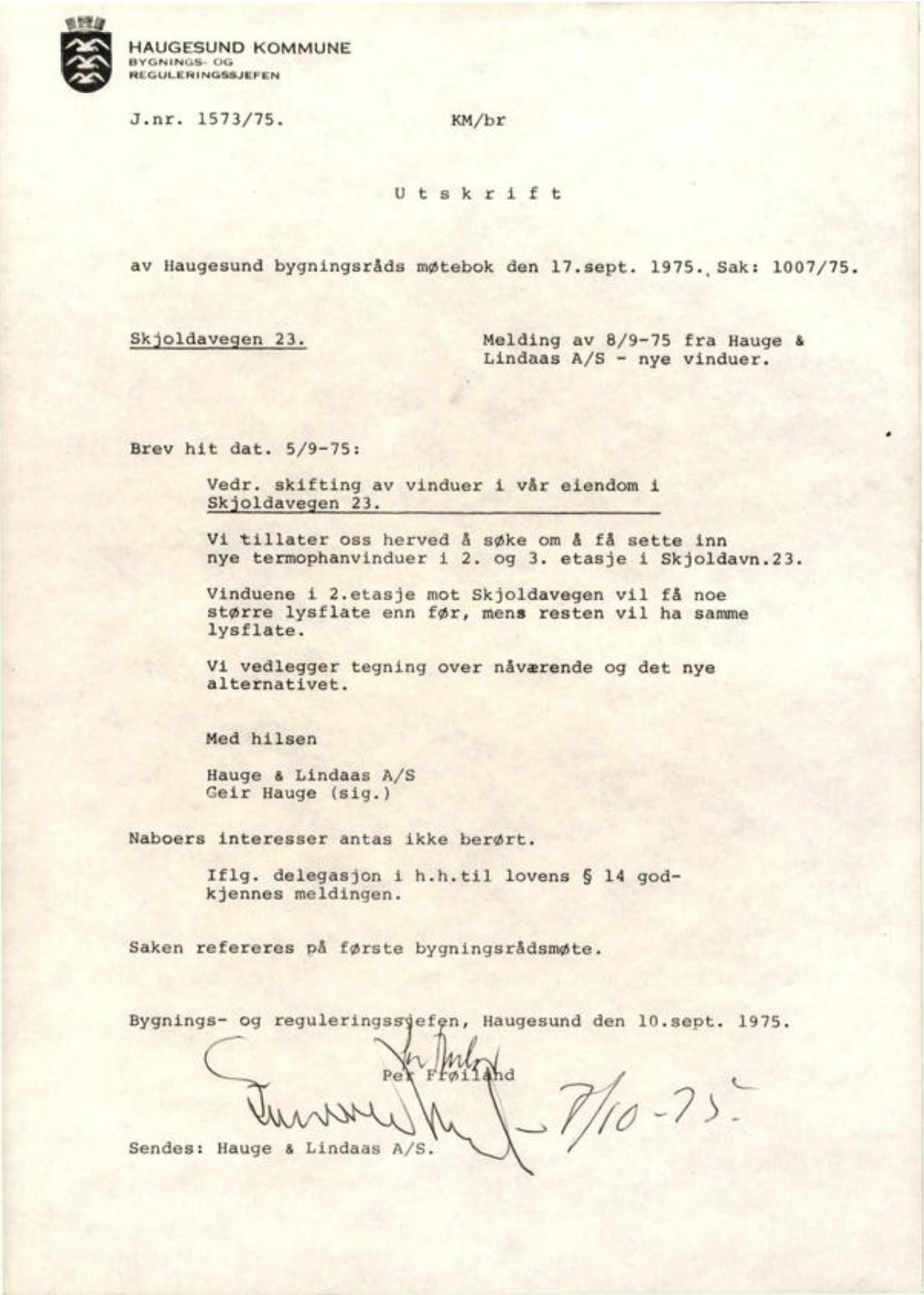
Iflg. delegasjon i h.h.til lovens § 14 god-
kjennes meldingen.

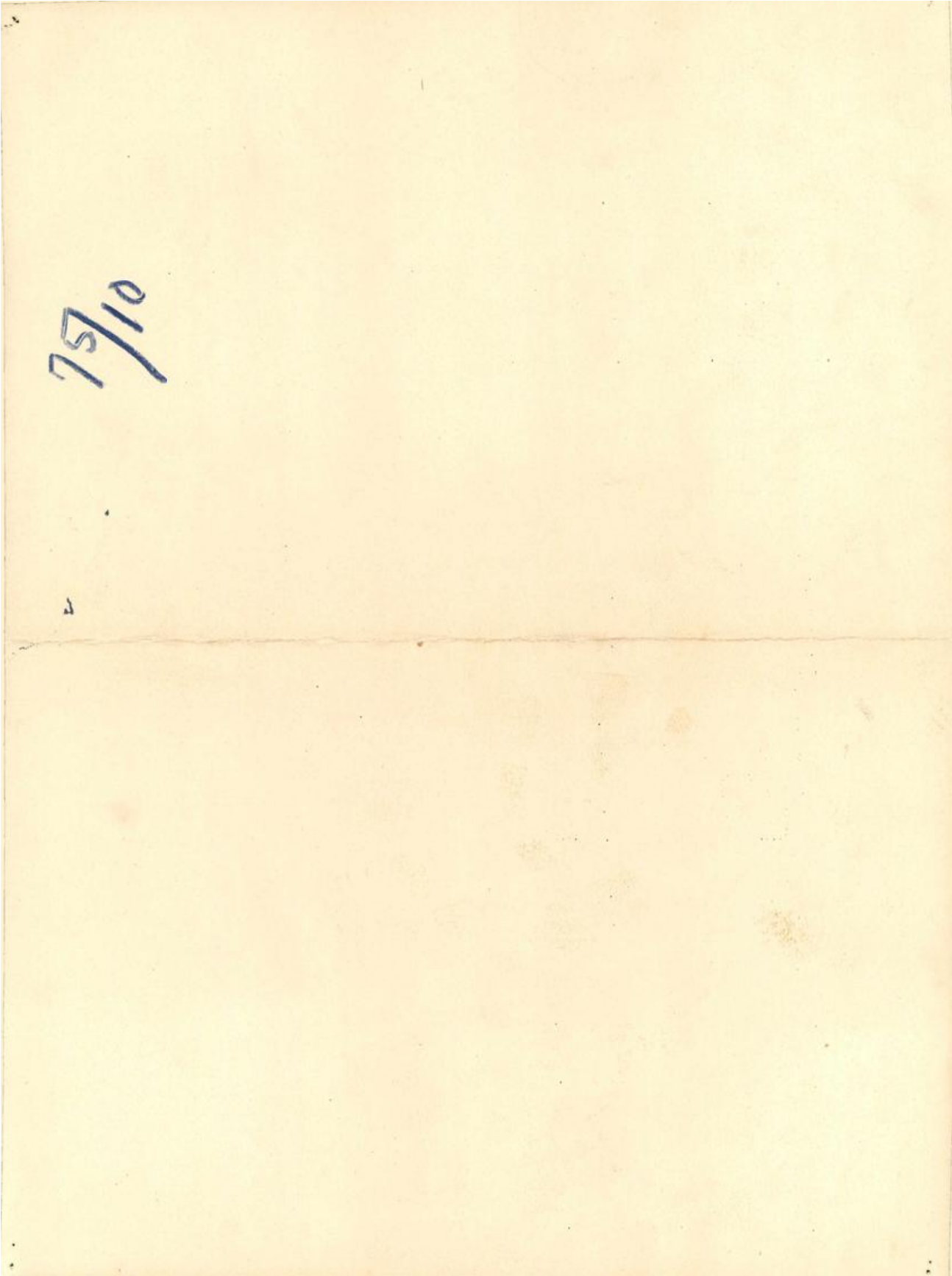
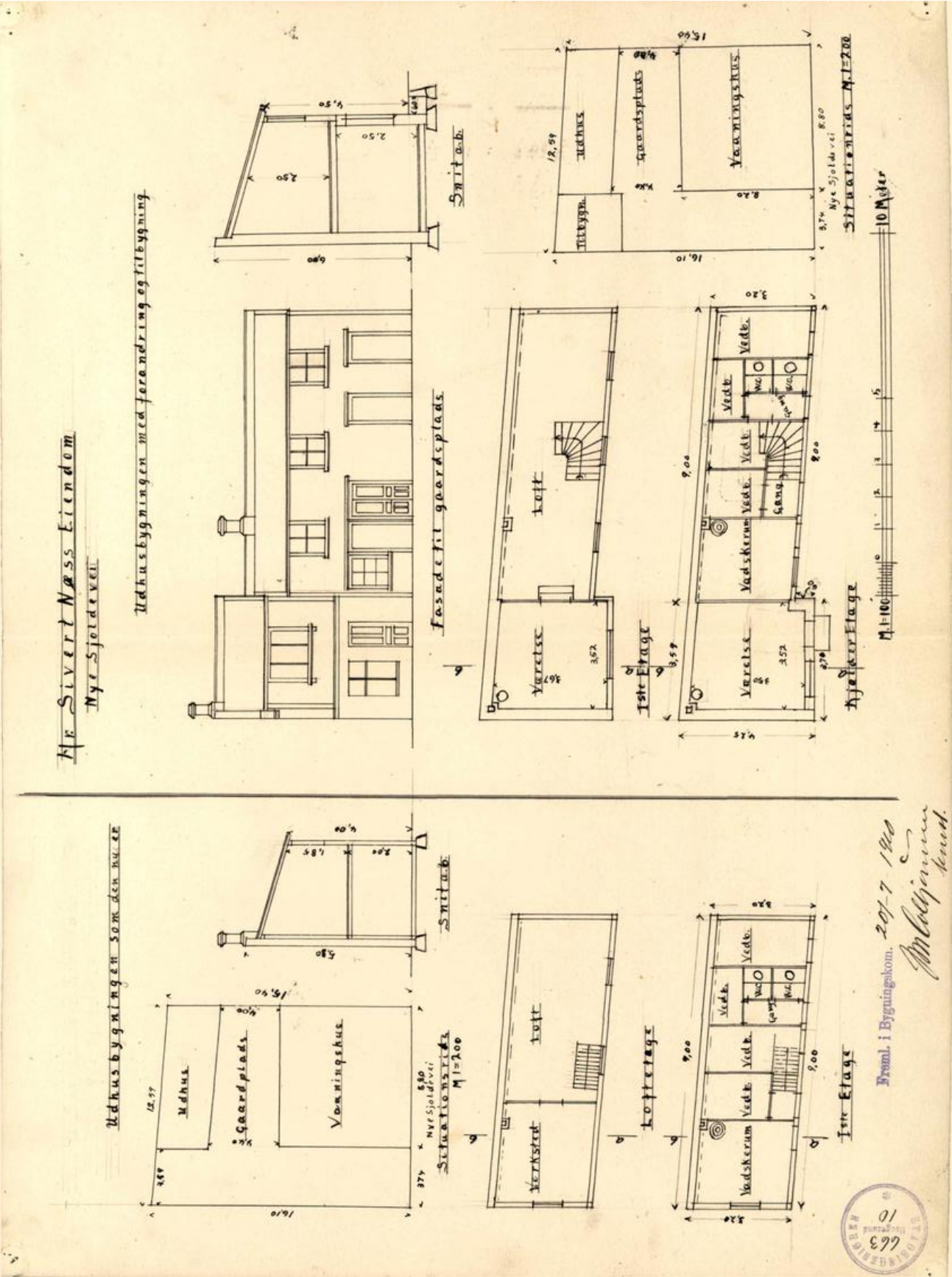
Saken refereres på første bygningsrådsmøte.

Bygnings- og reguleringssjefen, Haugesund den 10.sept. 1975.

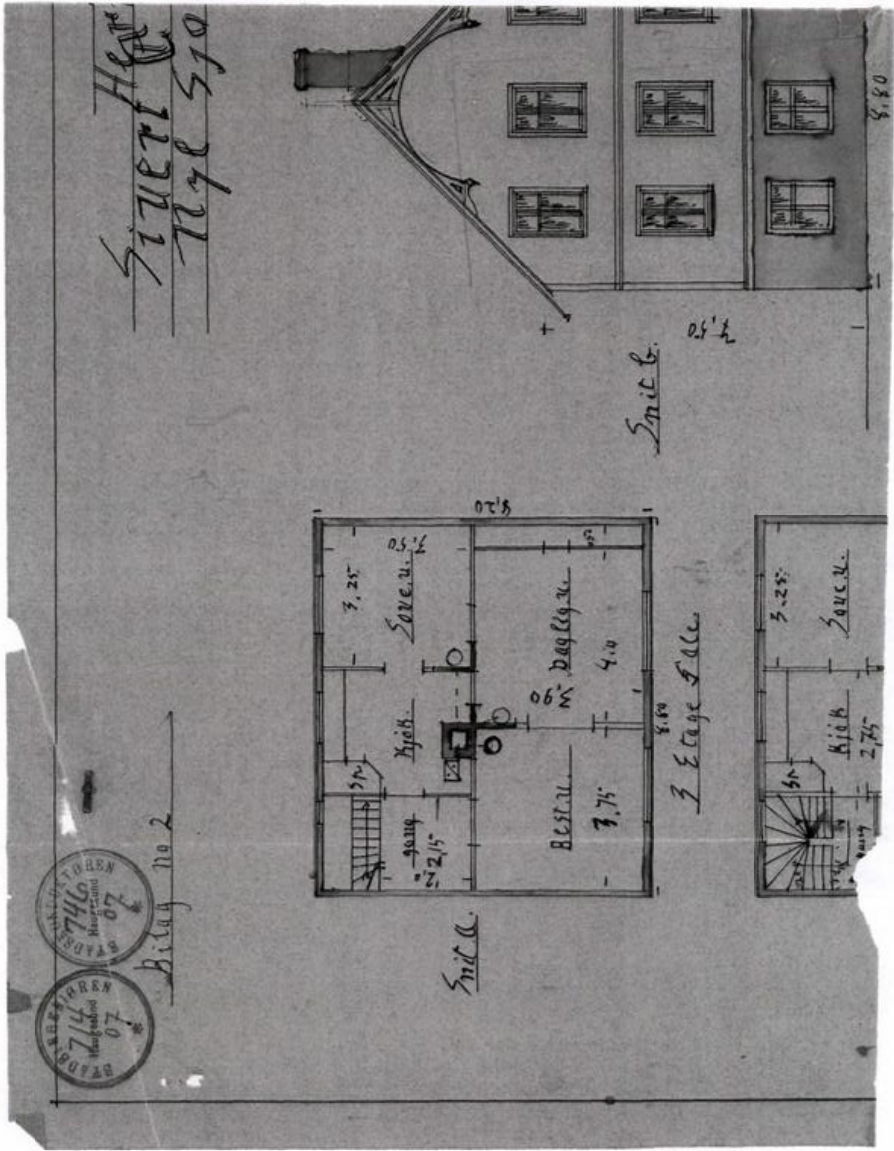
Per Frøiland
Per Frøiland

Sendes: Hauge & Lindaas A/S.

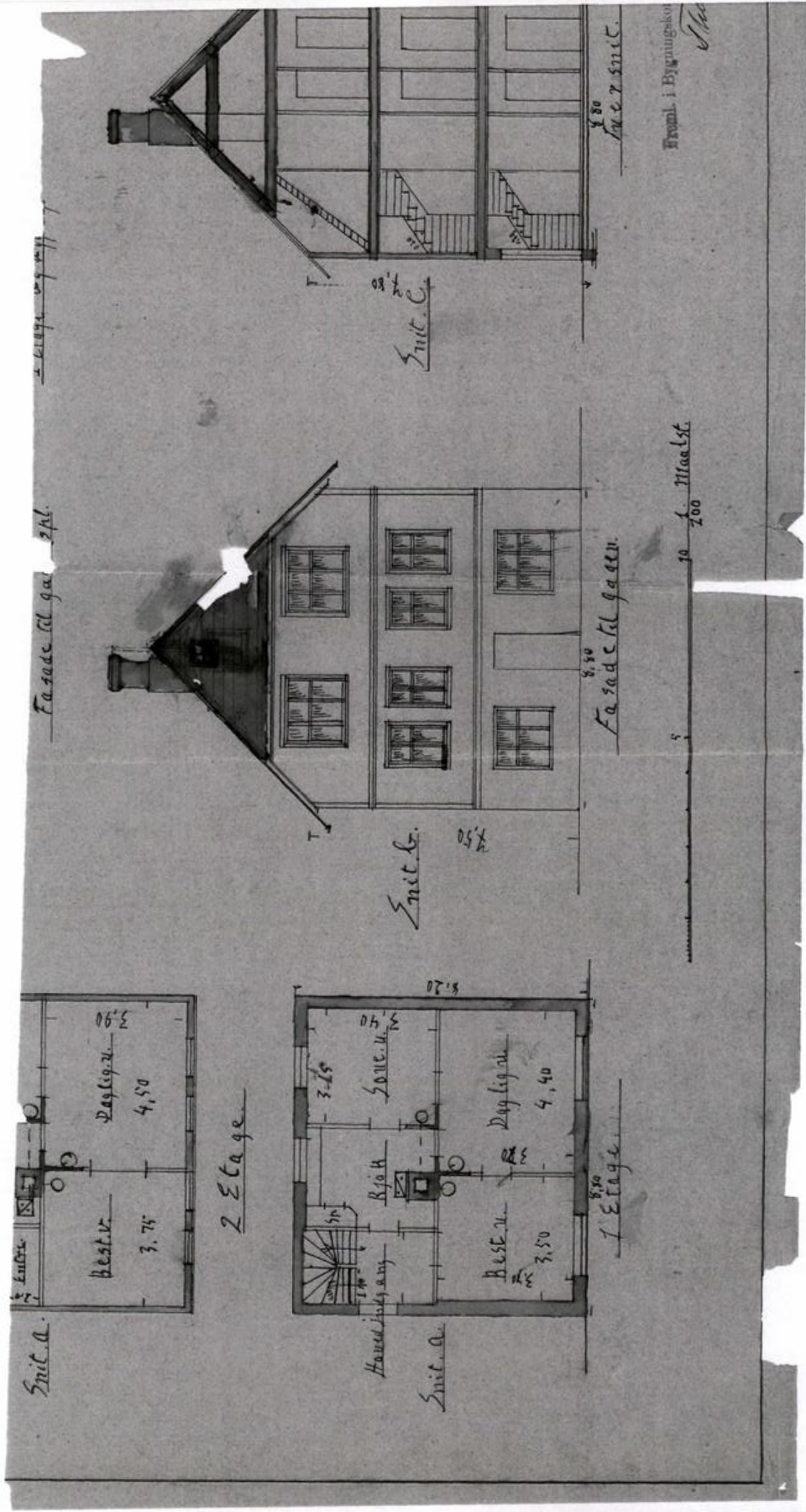


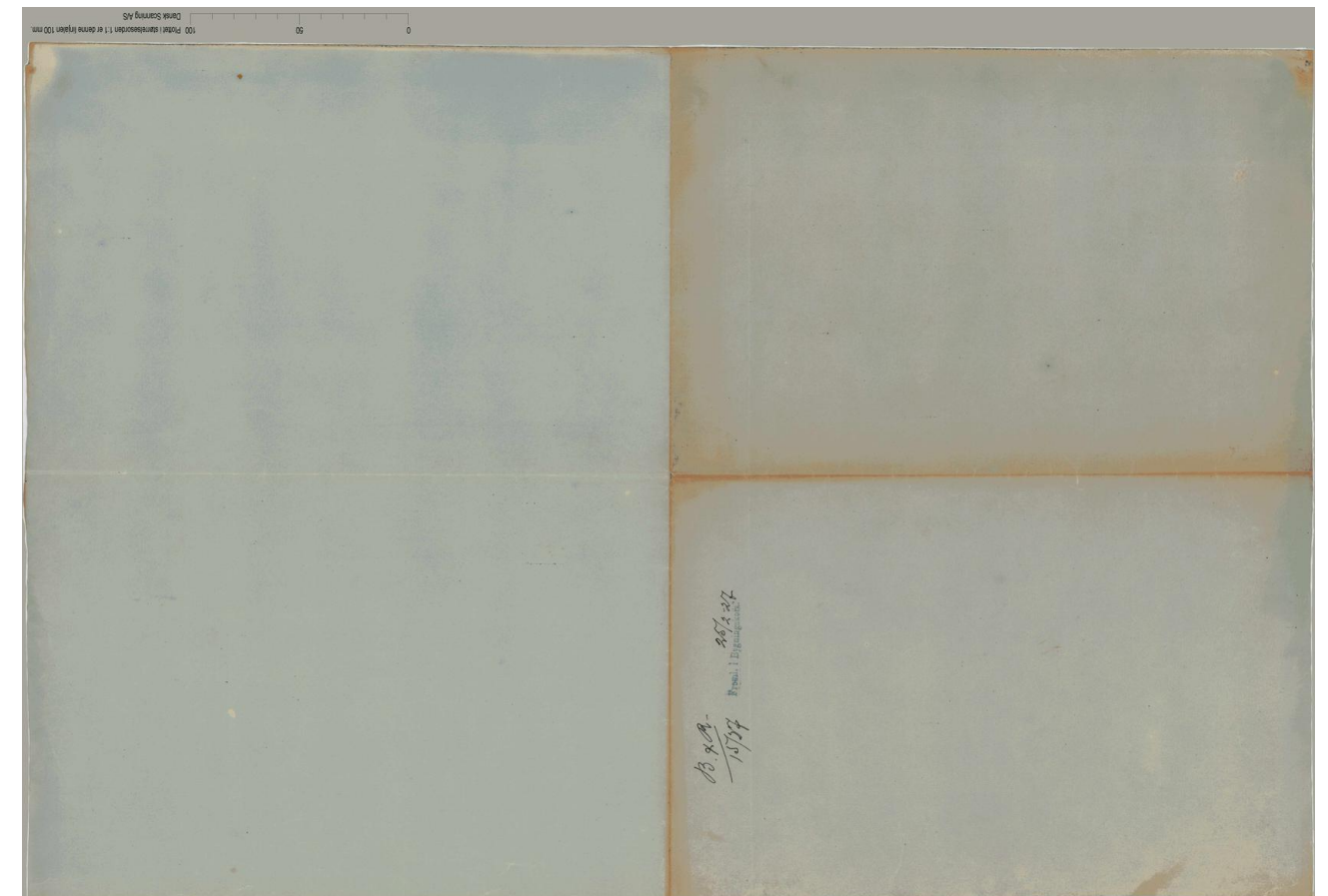
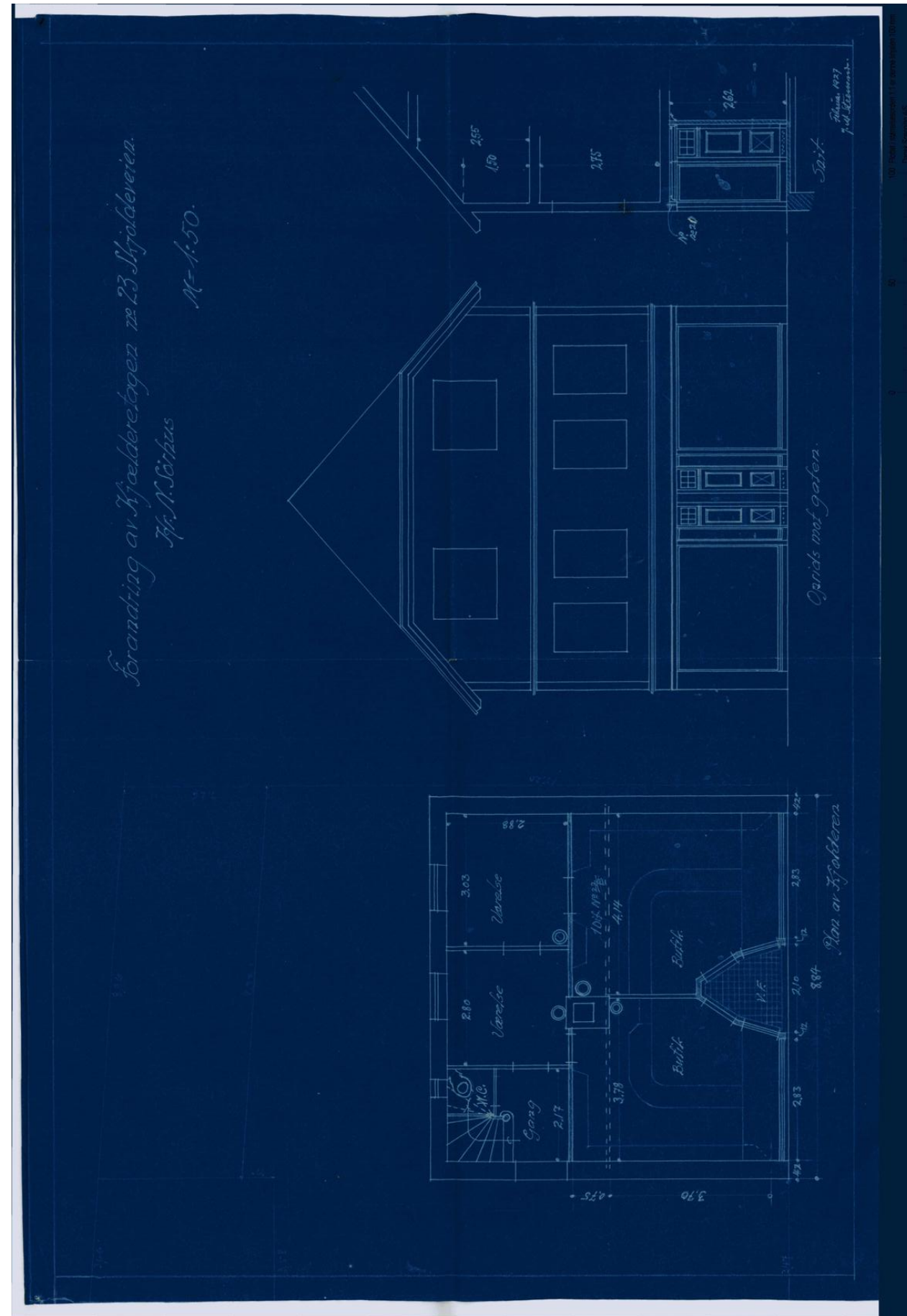


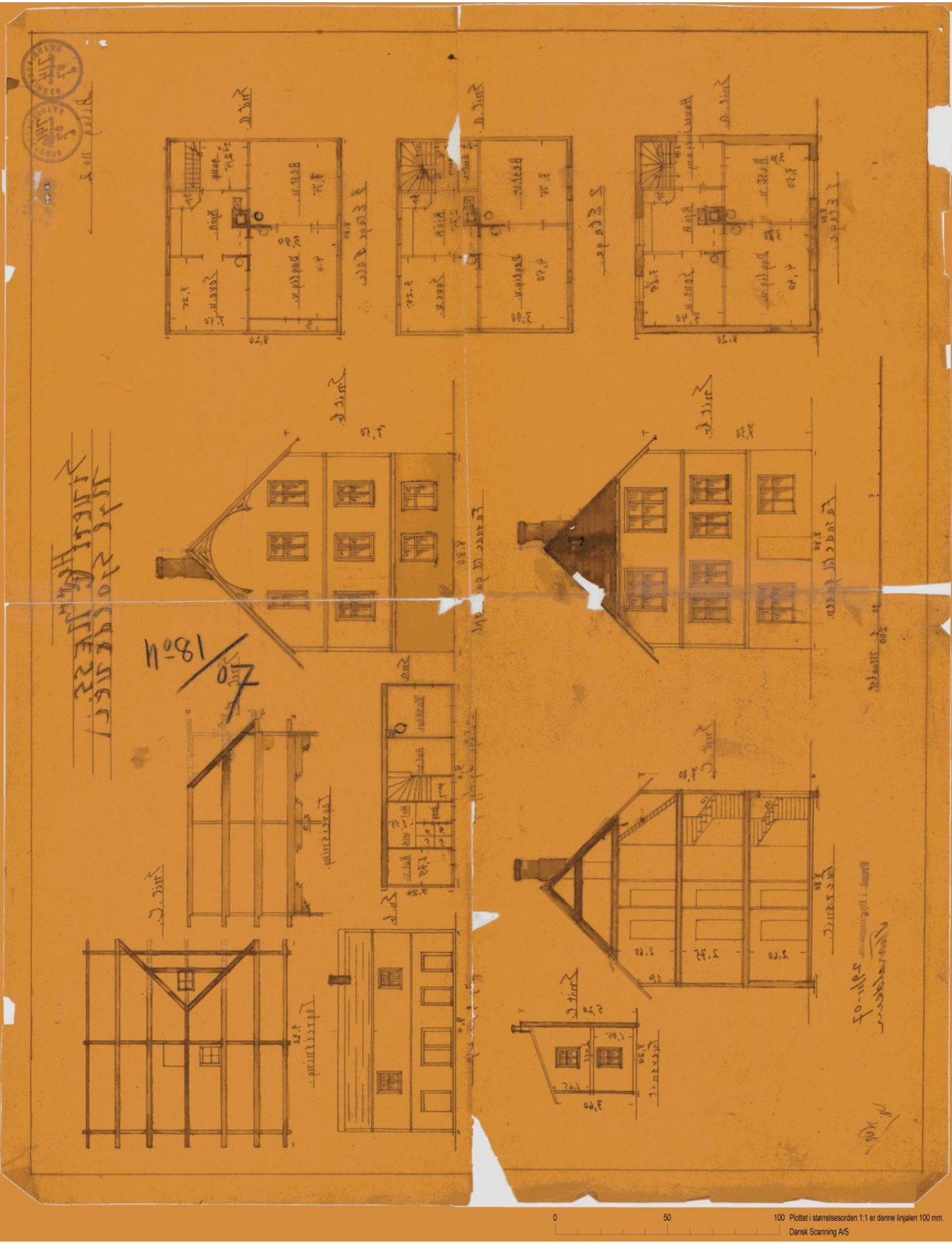
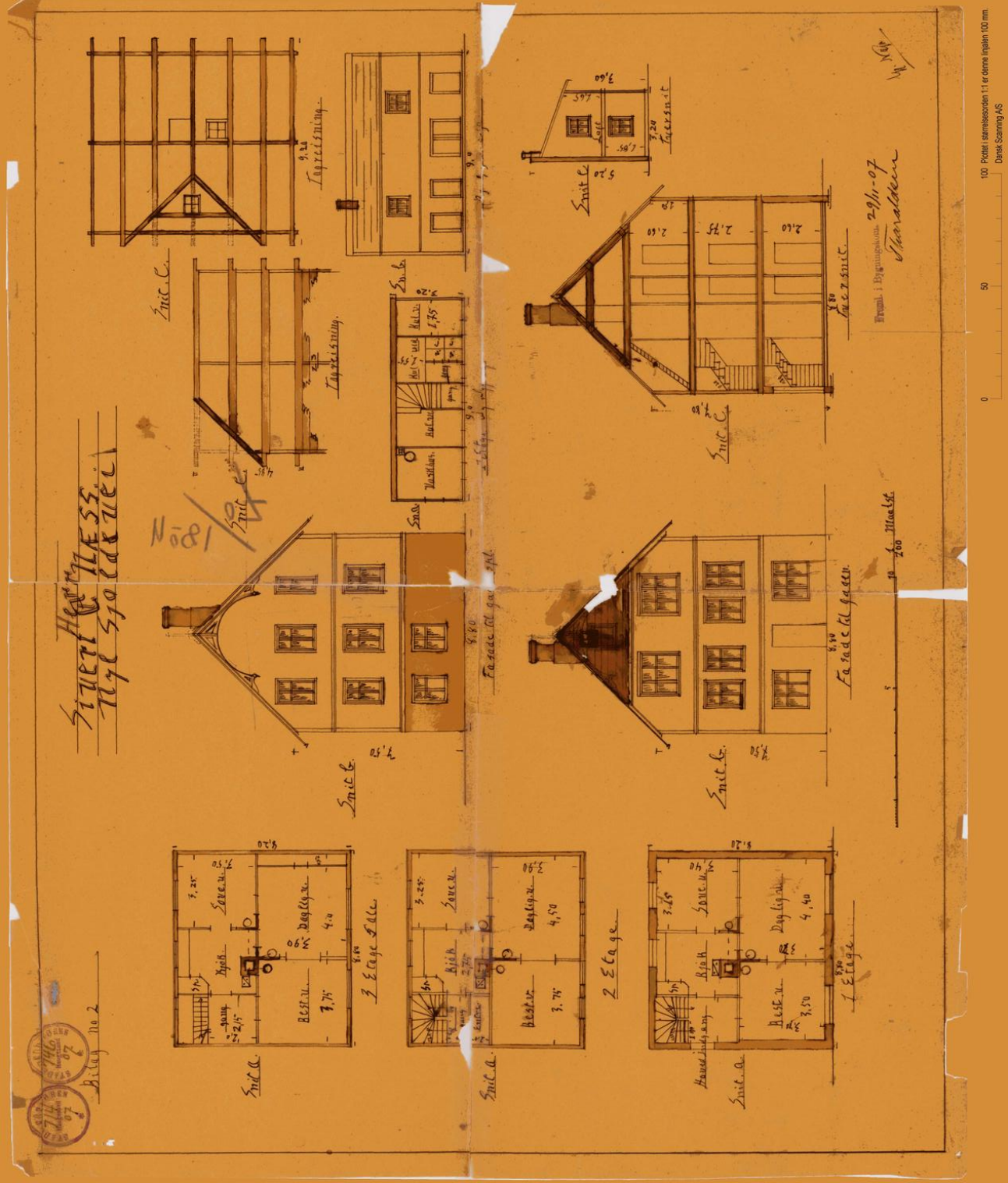
Gnr. 40
Bnr. 1018
Skjoldavegen 23

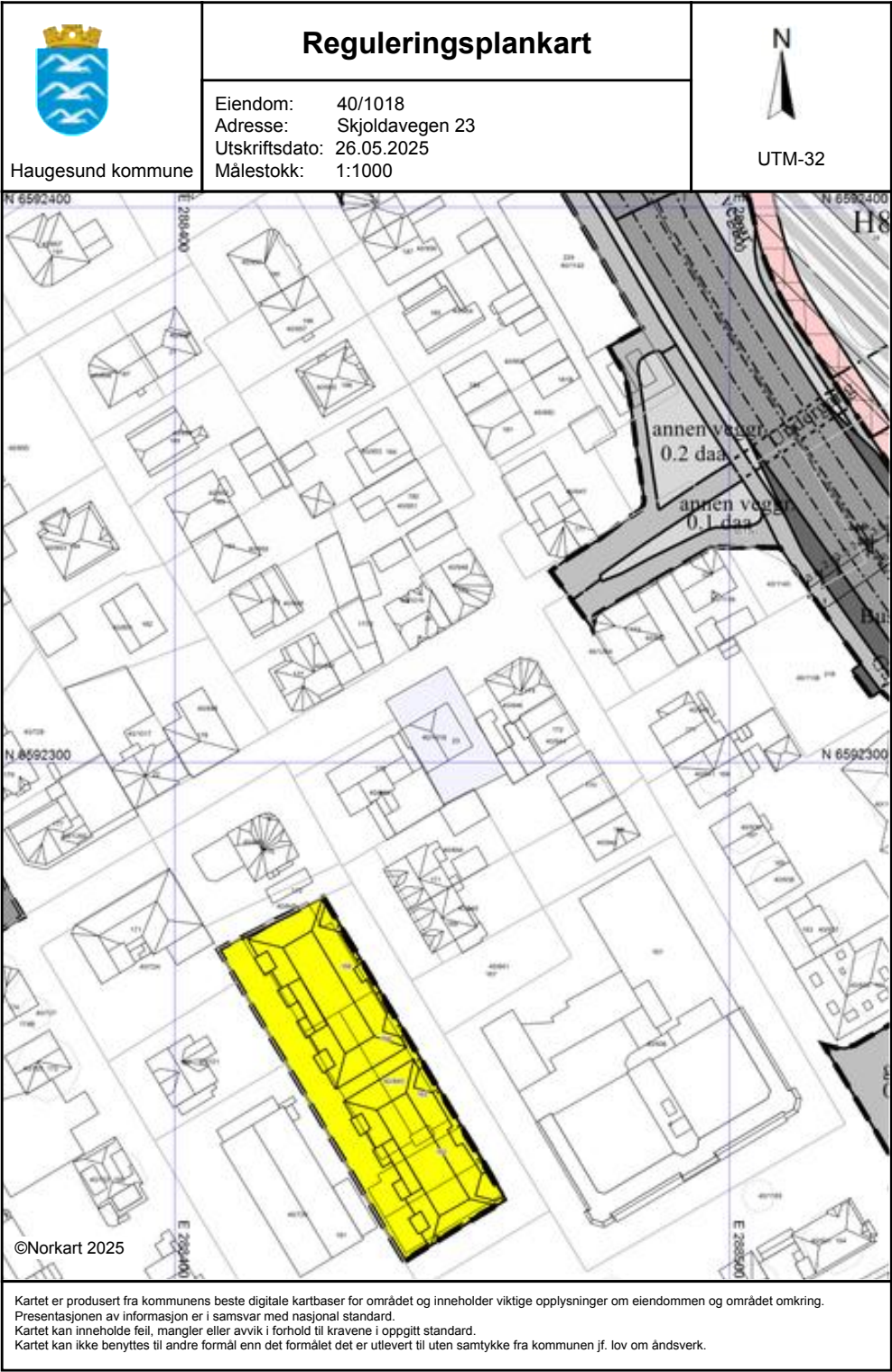
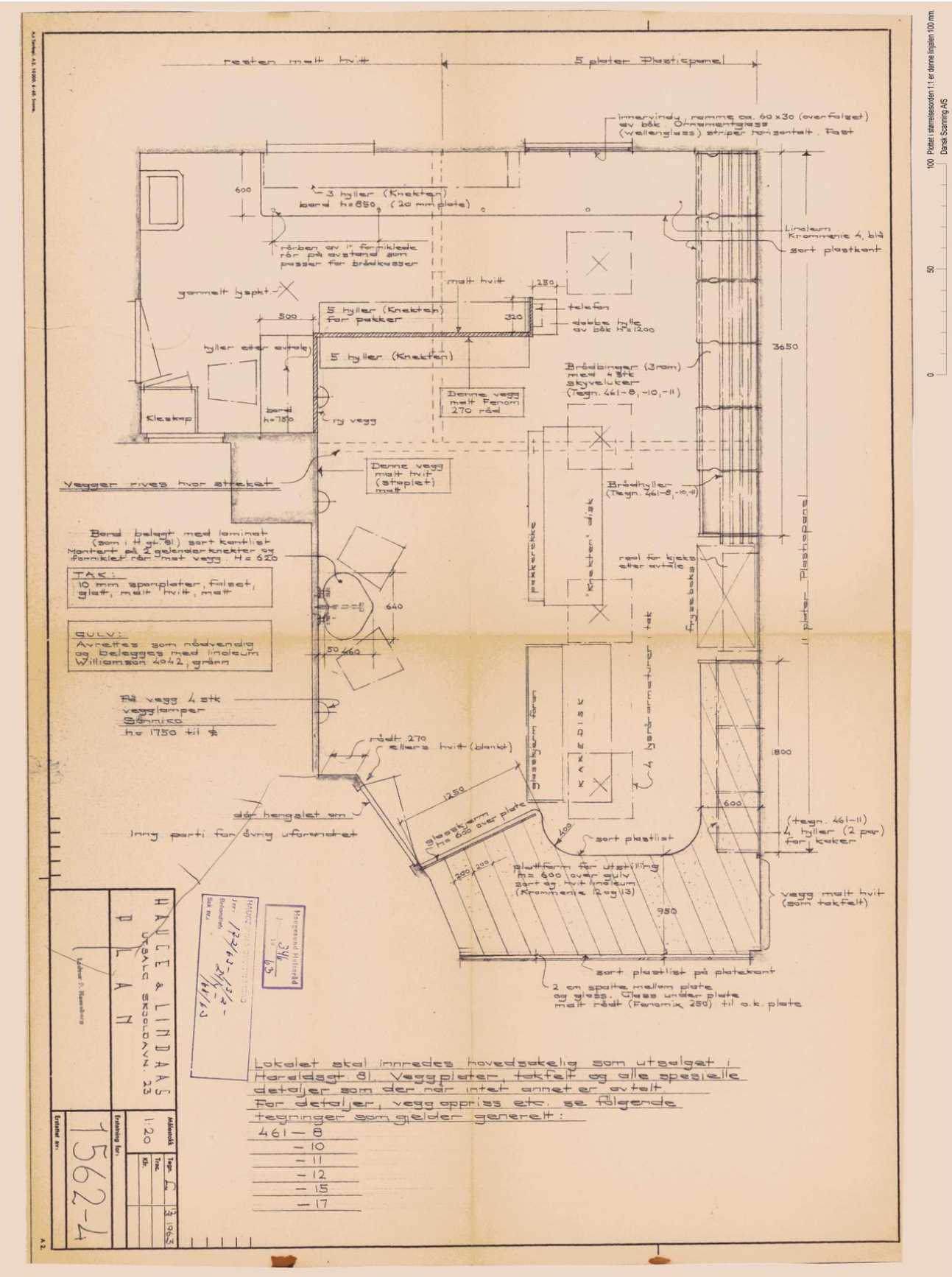


Gnr 40
Bnr. 1018
Skjoldavegen 23

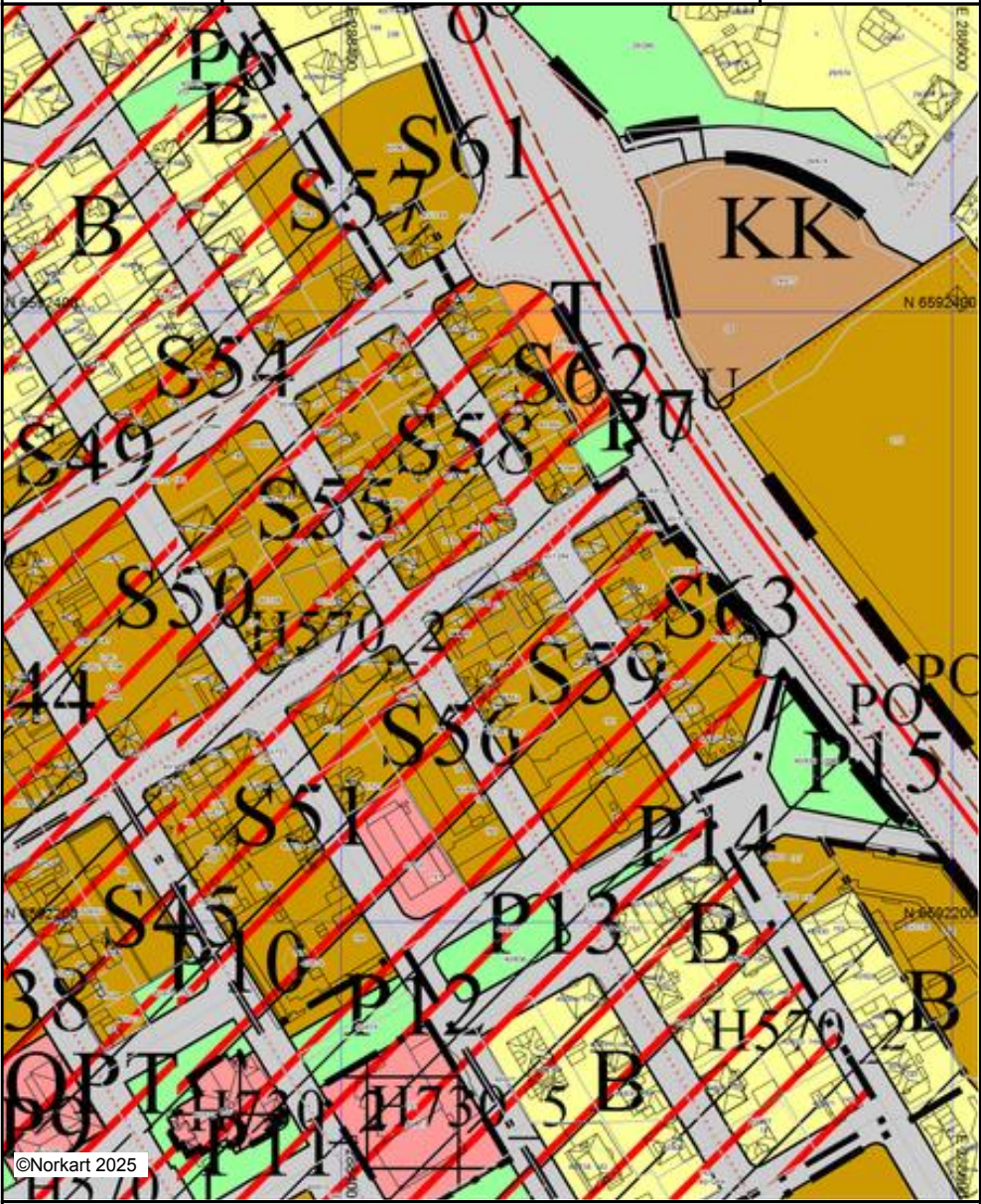






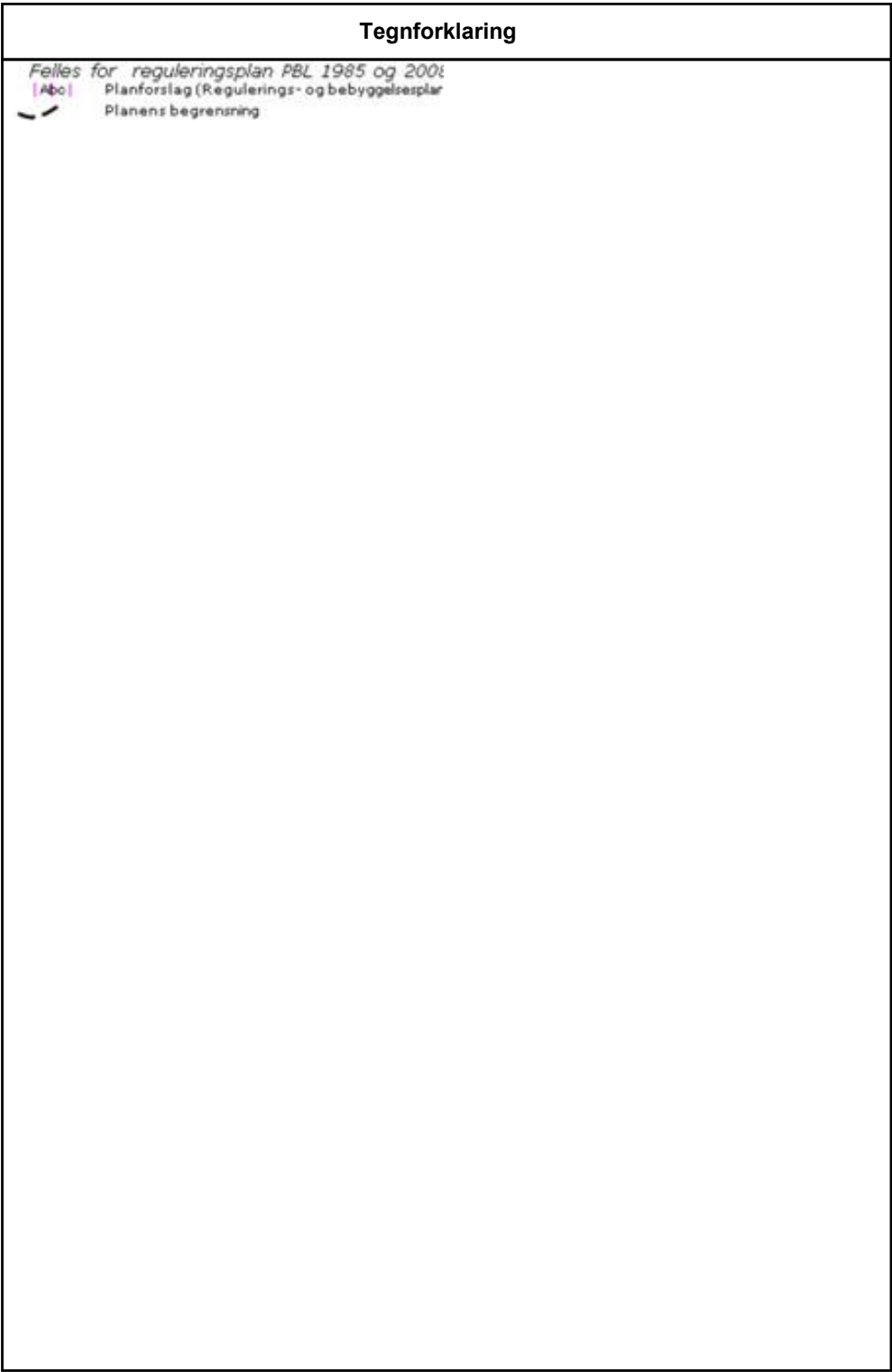


Tegnforklaring
Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985 Område for boliger med tilhørende anlegg Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk Kjørveg Gate med fortau Annen veggrunn Gang-/sykkelveg Gangveg Gateutun Bussholdeplass Park Felles avkjørsel Bolig/Forretning/Kontor Annet kombinert formål Frisiktsone ved veg Grense for bevaringsområde Bevaring av bygninger Reguleringsplan PBL 2008 Infrastrukturgrense Angitthensyngrense Gjennomføringgrense Båndlegginggrense nåværende Boligbebyggelse Kombinert bebyggelse og anleggsformål Kjørveg Fortau Gang/sykkelveg Gangveg/gangareal/gågate Kombinerte formål for samferdselsanlegg og Frionråde Sikringszone - Frisikt Infrastrukturzone - Krav vedrørende infrastr. Gjennomføringszone - Krav om felles planeleg Angitthensynzone - Bevaring naturmjø Båndlegging for regulering etter PBL Bestemmelseområde Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008 Regulerings- og bebyggelsesplanområde Planens begrensning Formålsgrense Regulert tomtegrense Byggegrense Planlagt bebyggelse Bebyggelse som forutsettes fjernet Regulert senterlinje Frisiktslinje Regulert kant kjørebane Regulert kjørefelt Bru Tunnel Målelinje/Avstandslinje Abc Påskrift feltnavn Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål Abc Påskrift areal Abc Påskrift bredde Abc Påskrift radius Abc Påskrift plantilbehør

	Kommuneplankart	
Haugesund kommune	Eiendom: 40/1018 Adresse: Skjoldavegen 23 Utskriftsdato: 26.05.2025 Målestokk: 1:2000	UTM-32
		
©Norkart 2025 Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.		

Tegnforklaring
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008 Faresone grense Faresone - Brann-/eksplosjonsfare Angitthensyngrense Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø Båndlegginggrense Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv Boligbebyggelse - nåværende Sentrumsformål - nåværende Tjenesteyting - nåværende Andre typer bebyggelse - nåværende Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur Veg - nåværende Kollektivknutepunkt - nåværende Friområde - nåværende Park - nåværende Ferdsl - nåværende Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008 Planområde Planens begrensning Grense for arealformål Hovedveg - framtidig Gang/sykkelveg - framtidig Gang/sykkelveg tunnel - framtidig Gang/sykkelveg bro - framtidig Sykkelveg - framtidig Turveg/turdrag - framtidig Kollektivtrase - nåværende Farled - nåværende Påskrift områdenavn Påskrift arealformål/arealbruk

Haugesund kommune	Reguleringsplanforslag Eiendom: 40/1018 Adresse: Skjoldavegen 23 Utskriftsdato: 26.05.2025 Målestokk: 1:1000	N UTM-32
©Norkart 2025 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	
<i>Eiendomsinformasjon</i>	
	Fiktiv grense
	Eiendomsgrense - innmål
	Eiendomsgrense - usikker
<i>Ahr</i>	Gårds- og bruksnummer
<i>Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)</i>	
	Godkj. Nybygg
<i>VEG</i>	
	Annet vegareal
	Avgrensning mot annet vegareal
	Vegdekkekant i tunnel
	Midtdeler/Trafikkøy
	Vegdekkekant
	Autovern
	Gangfeltavgrensing
<i>Høydeinformasjon</i>	
	Høydekurve 20m
	Høydekurve 5m
	Høydekurve 1m
	Forsenkningkurve 1m
<i>Ledningsnett</i>	
	Mast
	Lysarmatur
	Kumlokk
<i>Bygninger</i>	
	Bygningsdelelinje
	Taksprang/Bunn
	Bygning - Boligbygg
	Bygning - Andre bygg
	Annen bygning
	Bygning punkt
	Takriss
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
	Bygningsavgrensning på tak
<i>Adresser</i>	
<i>Ahr</i>	Adresspunkt tekst
	Gateadresse
<i>Stedsnavn og andre tekster</i>	
<i>Ahr</i>	Fritekst
<i>Vann og avløp</i>	
	Avløp felles
	Drensledning
	Overvannsledning
	Spillvannsledning
	Vannledning
	Brannkum
	Grenpunkt
	Kum
	Kran
	Påkoblingspunkt
	Sluk
	Stengeventil
	Trasepunktledning



Haugesund kommune

Adresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund

Telefon: 52 74 30 00

Utskriftsdato: 26.05.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1106	Gårdsnr.	40	Bruksnr.	1018	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse		Skjoldavegen 23, 5525 HAUGESUND							

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

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

Plantyper med treff	
☒ Kommuneplaner	☒ Kommuneplaner under arbeid
Plantyper uten treff	
☒ Kommunedelplaner	☒ Kommunedelplaner under arbeid
☒ Reguleringsplaner	☒ Reguleringsplaner under bakken
☒ Reguleringsplaner over bakken	☒ Reguleringsplaner under arbeid
☒ Reguleringsplaner bunn	☒ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
☒ Bebyggelsesplaner	☒ Bebyggelsesplaner over bakken
☒ Bebyggelsesplaner under bakken	☒ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	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	272 m ²	
	KPHensynsonenavn	H350_4	
	KPFare	Brann-/eksplosjonsfare	
	Delareal	272 m ²	
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	
	KPHensynsonenavn	H570_2	
	Delareal	80 m ²	
	Arealbruk	Veg,Nåværende	
	Områdenavn	Veg	

Delareal 192 m²
Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende
Områdenavn S59

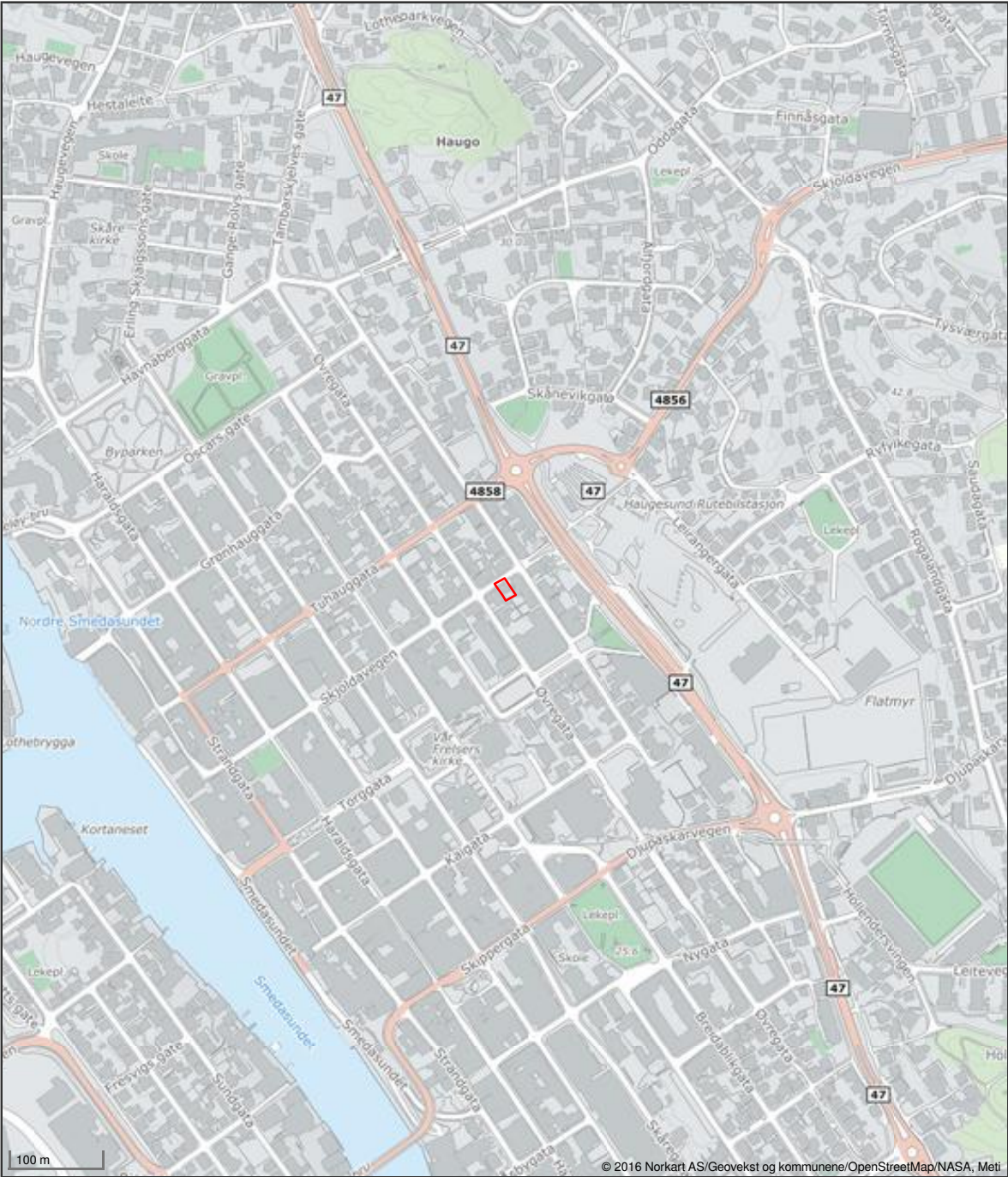
Utskriftsdato: 26.05.2025

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Oversiktskart for eiendom 1106 - 40/1018//



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

HIM IKS

Haugaland Interkommunale Miljøverk IKS

Telefon: 52 76 50 50
E-post : post@him.as



DATO: 02.06.2025

RENOVASJONGEBYR - Saldo forfalt til betaling for eiendom:

Gårds-/Bruksnr: 1106.40.1018.0.0
Adresse: Skjoldavegen 23
Eierkontakt: Tanapoomkulporn Sawichaya

Eiendommen er ilagt følgende gebyr:
1 stk standard renovasjonsavgift kr 3.667,- inkl mva, da eiendommen er oppført med 1 boenhet

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

Renovasjonsgebyr faktureres forskuddsvis 3 ganger årlig.

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

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

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

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2025 pr. 02.06.2025

Faktura for 2. termin 2025 ble fakturert 09.05.2025 med forfall 09.06.2025. Og er derfor ikke med i restansen. Ber om at denne betales før eierskifte.

Merknader :
Årsbeløpet viser beregnet avgift basert på nåværende abonnement.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Haugesund kommune: Grunneiendom 1106-40/1018



Utskriftsdato: 26.05.2025 11:37

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	SKJOLDEVEIEN 23	Beregnet areal	272.1
Etablert dato	11.12.1917	Historisk oppgitt areal	274,8
Oppdatert dato	20.12.2023	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	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Nymatrikulering av grunneiendom	11.12.1917			40/1018 (274,8)
Nymatrikulering				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6592303.43	288448.13	0	Ja	272.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
TANAPOOMKULPORN SAWICHAYA F221077*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	varanesvegen 173 5546 5546 RØYKSUND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Skjoldavegen 23

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5525 HAUGESUND	Kirkesogn	06050101 Vår Frelser
Grunnkrets	519 Sentrum 19	Tettsted	4532 Haugesund
Valgkrets	3 BREIDABLIK		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	171093171		Butikk/forretningsbygning (322)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 171093171: Butikk/forretningsbygning (322), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	
---------------	---	-----------	--

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Haugesund kommune: Grunneiendom 1106-40/1018

 **Norkart**
Utskriftsdato: 26.05.2025 11:37

Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		22.09.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skjoldavegen 23	H0301	40/1018	0	0	0	0	Kjøkken
Bolig	Skjoldavegen 23	H0201	40/1018	0	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	1	0	0	0	0	0	0
H02	1	0	0	0	0	0	0



HAUGESUND KOMMUNE
Postadresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund
Telefon: 52 74 30 00
E-post: postmottak@haugesund.kommune.no

Dato: 27.05.2025

HENSYNSSONE

Gnr:	40	Bnr:	1018	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Skjoldavegen 23, 5525 HAUGESUND						

Eiendommen ligger i hensynssone 2. Alle arbeider på fasade og takflater skal avklares med byantikvar.



Haugesund kommune

Adresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund

Telefon: 52 74 30 00

Utskriftsdato: 26.05.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	1106	Gårdsnr.	40	Bruksnr.	1018	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skjoldavegen 23, 5525 HAUGESUND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	12 791,78 kr
Eiendomsskatt	3 467,13 kr
Feiing	516,38 kr
Vann	10 374,74 kr
Sum	27 150,03 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Årsgebyr feiing og tilsyn	1 STK	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	250,00 kr
Abon.Vann Næring	1 STK	4720.00	1/1	0 %	4 720,00 kr	0,00 kr
Abon. Vann - Priv	1 STK	1146.00	1/1	0 %	1 146,00 kr	573,00 kr
Forskudd Vann 2025	120 m³	28.40	1/1	0 %	3 408,00 kr	1 704,00 kr
Abon. Avløp-Næring	1 STK	6189.00	1/1	0 %	6 189,00 kr	0,00 kr
Abon. Avløp - Priv	1 STK	1481.00	1/1	0 %	1 481,00 kr	740,50 kr
Forskudd Avløp 2025	120 m³	35.75	1/1	0 %	4 290,00 kr	2 145,00 kr
Målerleie 1	1 STK	202.00	1/1	0 %	202,00 kr	101,00 kr
Eiendomsskatt næring	482000 STK	5.15	1/1	0 %	2 482,00 kr	1 241,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig	246300 STK	4.00	1/1	0 %	985,00 kr	492,50 kr
Avl. forb. næring vann	137 m³	25.26	1/1	0 %	3 460,96 kr	3 460,96 kr
Forskuddbet.vann 2024	-144 STK	25.26	1/1	0 %	-3 637,80 kr	-3 637,80 kr
Avl. forb. næring avløp	137 m³	31.72	1/1	0 %	4 346,32 kr	4 346,32 kr
Forskuddbet.avløp 2024	-144 STK	31.72	1/1	0 %	-4 568,40 kr	-4 568,40 kr
				Sum	25 004,08 kr	6 848,08 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPORSLER:

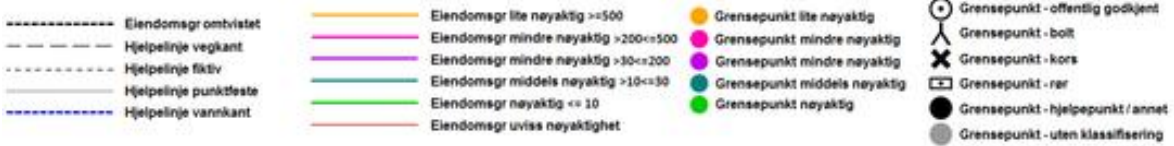
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 26.05.2025

Eiendomskart for eiendom 1106 - 40/1018//



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.



Areal og koordinater for eiendommen

Areal		272,10 m²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6592303,43	Øst	288448,13	
Grensepunkter							Grenselinjer (m)
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6592298,39	288445,42	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,79	
2	6592307,89	288439,83	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,02	
3	6592311,1	288437,95	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,72	
4	6592317,28	288448,98	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,64	
5	6592311,9	288452,02	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,18	
6	6592301,44	288457,82	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,96	
7	6592298,08	288459,86	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,93	
8	6592295,14	288454,02	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,54	
9	6592292,36	288448,54	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,14	

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.



Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen du trenger!



Unngå bekymring og stress



Spar verdifull tid



Få advokatkostnadene dekket

NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillingsløsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 8 500

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 16 900

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på
soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Skjoldavegen 23, 5525 HAUGESUND. Gnr. 40, bnr. 1018, i Haugesund kommune, oppdragsnr.: 107250027
Megler: Hege Lund Madtsen, mobil: 90 84 36 56, e-post: hege@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

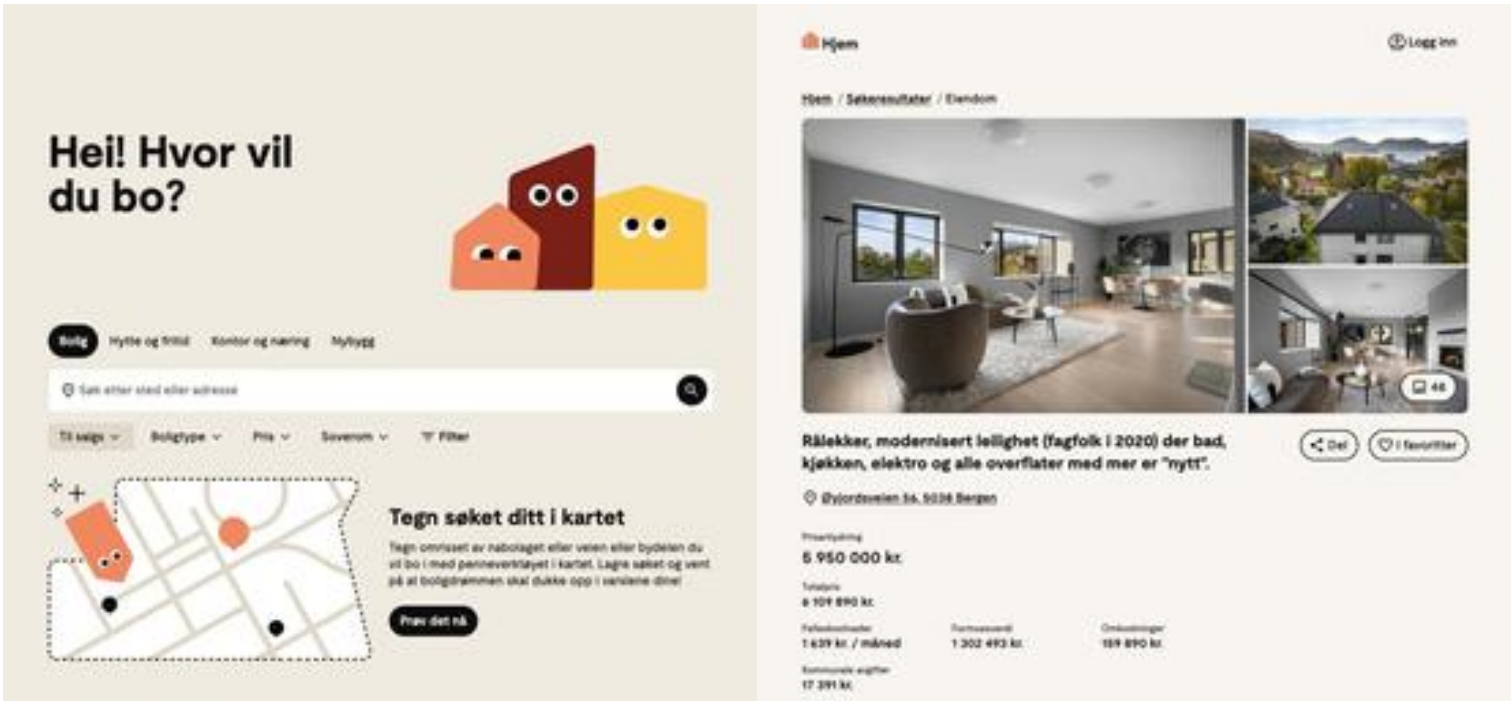
Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven



Hjem.no

Hjem.no er en markeds plass kun for bolig og eiendom.
Laget av meglerbransjen, for en bedre og enklere opplevelse for alle.



Derfor anbefaler vi annonsering på hjem.no

En langt mer moderne måte å vise annonser på, med smartere datakraft som sørger for at annonsen blir funnet av flere interessenter.

Måten boligannonsen er bygget på gir økt interesse og lenger tidsbruk inne på annonsen.

Kartløsningen har funksjoner som gjør at en bolig kan bli oppdaget av langt flere kjøpere.

Markedsføring med økt effekt og økt sannsynlighet for flere visningspåmeldinger og mulige budgivere.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene 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 salgssoppgave 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.

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



proaktiv.no



Hege Lund Madtsen

Partner / Eiendomsmegler /

Daglig leder

90 84 36 56

hege@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Haugesund

Postboks 635, 5502 Haugesund, 90 84 36 56, haugesund@proaktiv.no