



Alexander Kiellands gate 10, 5529 HAUGESUND



Prisantydning  
**1 490 000,-**

#### HAUGESUND

Sentralt - Enebolig som er totalt  
ribbet innvendig etter brann -  
skjermet hage - attraktiv beliggenhet  
i blindvei

BRA-i/BRA Total: 153/153 m<sup>2</sup> / Tomt: 624.8m<sup>2</sup>  
Antall soverom: 1 / Byggeår: 1951



Attraktiv beliggenhet tett på sykehuset



Nydelig og etablert villaområde

## Nøkkelinfo

**Adresse:** Alexander Kiellands gate 10, 5529 HAUGESUND  
**Nåværende eier:** Haugaland og Sunnhordland Tingrett;  
**Matrikkelnummer:** Gnr. 40, bnr. 894 i Haugesund kommune.  
**Oppdragsnummer:** 01240491  
**Oppdragsansvarlig/**  
**Meglerforetak:** Fred Lippens  
Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

**Boligtype:** Enebolig  
**Byggeår:** 1951  
**Bra total:** 153m<sup>2</sup>  
**BRA-i:** 153 m<sup>2</sup>  
**Antall soverom:** 1  
**Energimerke:** Ikke angitt  
**Tomtestørrelse:** 624.8m<sup>2</sup>  
**Eierform:** Eiet

**Parkering:** Gode parkeringsforhold på egen grunn.





Kort vei til Lillesund skole, sjøen og sentrum



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 1 490 000

## Omkostninger

Kr 38 340

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning da dokumentavgift beregnes med 2,5% av endelig kjøpesum.

## Totalt inkl. omk.

Kr 1 528 340

## Kommunale avgifter

Kr 16 894 per 2025

Oppgitte beløp er årsprognose for 2025. Det er fire terminer pr år. Avgifter varierer etter forbruk. I tillegg kommer renovasjon til HIM på kr. 3667,- pr. år.





Beskrivelse av bolig

Sentralt - Enebolig som er totalt ribbet innvendig etter brann - skjermet hage - attraktiv beliggenhet i blindvei

### Beskrivelse

Velkommen til Alexander Kiellands gate 10. Denne eneboligen har vært utsatt for en brann og er totalt ribbet innvendig. Her kan man starte med blanke ark og lage sin drømmebolig. Opprinnelig har kjeller bestått av vaskerom, matbod, toalett og bod. Hovedplan har bestått av kjøkken, stue, spisestue, kammers, gang og bislag. 2 soverom og bad på loft. Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og gårdsplass. Stor gressplen mot vest og sør. Fortau og ut til midten på veien inngår i denne tomten. Eiendommen har en meget sentral beliggenhet rett over Salhusvegen og sør for sykehuset i et etablert og klassisk villastrøk. Kort rusletur unna Haugesund sentrum med alle dets fasiliteter. Lillesund skole, tennisanlegg, Prix i Rogalandsgata rett i nabolaget.

### Standard

Velkommen til Alexander Kiellands gate 10. Denne eneboligen har vært utsatt for en brann og er totalt ribbet innvendig. Her kan man starte med blanke ark og lage sin drømmebolig. Opprinnelig har kjeller bestått av vaskerom, matbod, toalett og bod. Hovedplan har bestått av kjøkken, stue, spisestue, kammers, gang og bislag. 2 soverom og bad på loft.

### Bygningsinformasjon

Tømret hus satt opp på støpt grunnmur. Saltakskonstruksjon. Skifer på tak og ytterkledd i tre. Se for øvrig vedlagte tilstandsrapport. Terrasse på huset sørside er ikke byggemeldt og godkjent hvilket det skal være da terrassen er over 0,5 meter over bakkeplan.

Takstmann har i sin rapport gitt TG2 og 3 på følgende:

1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.

1.3 Drenering. TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes.

2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon. TG2 vurdert utifra beskrevne avvik. Tiltak påkrevd.

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak. TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.

4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen). TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men utvendig teking av slik alder at omlegging/utskiftning av skifer må påregnes på sikt.

6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l. TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak som utskiftninger og periodisk vedlikehold må påregnes.

7.1 Piper og ildsteder TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes.

8.1 Etasjeskillere. TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men må påregnes.

9.1.3 Kjeller Fuktmåling og ventilasjon. TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes.

3.1 Vinduer og ytterdører. TG3 vurdert da vinduer og dører er totalskadet og må skiftes i sin helhet. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000.

- og 300.000.-

**Areal**

BRA - i: 153 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 153 m<sup>2</sup>

**Bruksareal fordelt på etasje**

1. etasje

BRA-i: 54 m<sup>2</sup>

2. etasje

BRA-i: 61 m<sup>2</sup>

3. etasje

BRA-i: 38 m<sup>2</sup>

**Hvitevarer**

Hvitevarer medfølger ikke handelen.

**Ferdigattest**

Ferdigattesten gjelder for tegninger vedlagt i salgsoppgaven.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

27.08.1952.

**Adgang til utleie**

Dette er en selveiende bolig som kan leies ut i sin helhet.

**Oppvarming**

Ingen oppvarming p.t. I de rom hvor det på visning ikke er montert panelovner, vil det heller ikke medfølge i handelen.

# Området

## Tomt/beskaffenhet

Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og gårdsplass. Stor gressplen mot vest og sør. Fortau og ut til midten på veien inngår i denne tomten. Tomtegrenser er i matrikkel registrert av kommunen som "mindre nøyaktig" angitt.

## Tomtetype

Eiet

## Tomtestørrelse

624.8 kvm

## Vei/vann/kloakk

Offentlig vann og kloakk via private stikkledninger.

## Beliggenhet

Eiendommen har en meget sentral beliggenhet rett over Salhusvegen og sør for sykehuset i et etablert og klassisk villastrøk. Kort rusletur unna Haugesund sentrum med alle dets fasiliteter. Lillesund skole, tennisanlegg, Prix i Rogalandsgata rett i nabolaget.

## Adkomst

Fra Salhusvegen tar du inn mot Lillesund Skole. Rett etter skolen tar du inn til venstre. Eiendommen ligger på venstre side, som nest innerste hus.

## Regulering

Eiendommen ligger i område omfattet av sentrumsplanen. Reguleringsstatus er bolig med bevaring av kulturmiljø, hensynssone nummer 9 - Lillesund. Eiendommen ligger i område omfattet av sentrumsplanen. Alt arbeid på fasader og takflater skal avklares med byantikvar.



## Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

## Type takst

Tilstandsrapport

## Sentrale lover

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen. Bestemmelsene om gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom og andeler i borettslag finnes i kapittel 11 og 12 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring av 26. juni 1992. Det vises til "Informasjonsskriv om tvangssalg" som følger vedlagt denne salgsoppgave. Alle interessenter oppfordres til å besiktige boligen grundig, gjerne sammen med bygningskyndig person. Boligen selges slik den står med de mur- og nagelfaste innretninger som i dag befinner seg i boligen. Kjøper er kjent med å ha begrenset adgang til å påberope seg feil og mangler ved et tvangssalg. (Avhendingslova gjelder ikke). Det gjøres spesielt oppmerksom på at kjøpetilbud ikke kan trekkes tilbake innen akseptfristen fra det tidspunkt selger/megler er gjort kjent med budet. Se vedlagt informasjon om budgivning.

## Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

## Boligselgerforsikring

Det er ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring.

## Boligkjøperforsikring

Det er ikke anledning å tegne Boligkjøperforsikring.

## Budgivning

Se vedlagt informasjon om budgivning vedlagt denne salgsoppgave. På første bud må budskjema fylles ut og sendes megler sammen med bilde av legitimasjon. Eventuelle budøkninger skjer via sms. Alle bud må stå med akseptfrist på 6 uker.

### **Vedlegg**

Vedlagt følger Takstrapport og opprinnelige tegninger. Om du mener noen av vedleggene mangler, ta kontakt med megler.

### **Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven**

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger gitt fra selger, befaringsav eiendommen samt innhentelse av nødvendige dokumenter og evt. takst.

### **Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver**

Medhjelpers godtgjørelse fremstår av forskrift om tvangssalg med medhjelper av 4. desember 1992 kap. 3.

### **Kontaktperson**

Fred Lippens  
Eiendomsmegler  
fred@em-a.no  
Tlf: 905 59 049

### **Salgsoppgavedato**

Dette dokumentet ble lagret 23.09.2025





KJW00076





Her kan man skape sitt eget drømmehjem





På loft var det opprinnelig 2 soverom



Kort vei til Lillesund skole, sjøen og sentrum





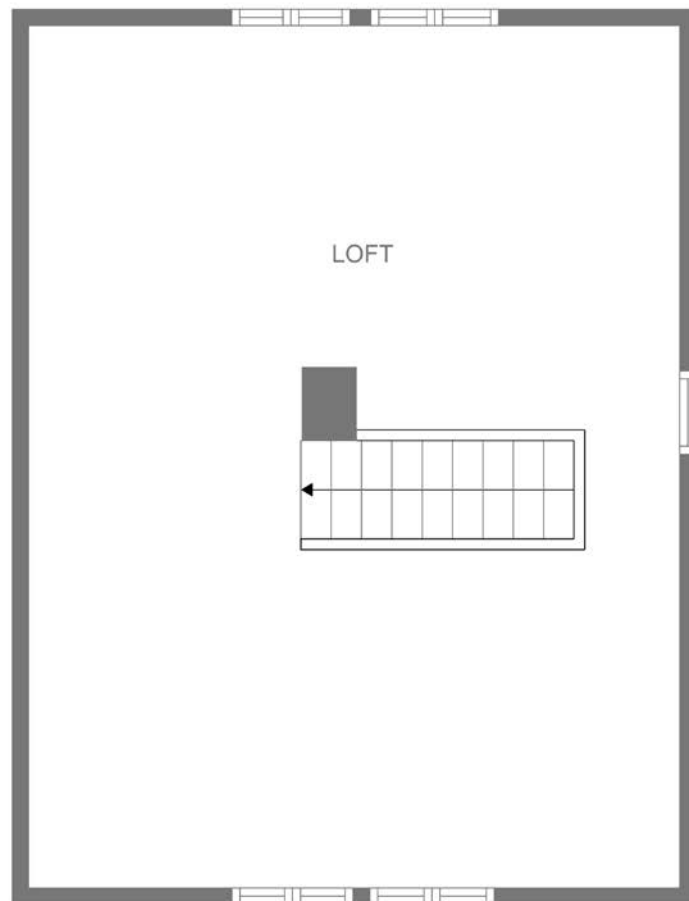
Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.





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





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



**TILSTANDSRAPPORT**  
**Alexander Kiellandsgate 10**  
**5522 HAUGESUND**



www.mstr.no

**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

|   |              |                             |
|---|--------------|-----------------------------|
| 0 | <b>TG 0</b>  | Ingen avvik                 |
| 1 | <b>TG 1</b>  | Ingen vesentlige avvik      |
| 9 | <b>TG 2</b>  | Vesentlige avvik            |
| 1 | <b>TG 3</b>  | Store eller alvorlige avvik |
| 0 | <b>TG iu</b> | Ikke undersøkt              |

**Utført av:**

Takstmann

**Harald Ingebrigtsen**

Dato: 02/09/2025

Skjelavikvegen 47B

Haugesund 5515

91189172

parkettmannen@gmail.com



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenværende levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3:**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TG 0</b>  | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader.                                                                                                                                                                                                         |
| <b>TG 1</b>  | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>TG 2</b>  | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.   |
| <b>TG 3</b>  | TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket. |
| <b>TG iu</b> | TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen                                           |

## EIENDOMSDATA:

|                              |                                     |
|------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Matrikkeldata:</b>        | Gnr:40, Bnr: 894                    |
| <b>Hjemmelshaver:</b>        | Haugaland og Sunnhordaland Tingrett |
| <b>Tomt:</b>                 | m <sup>2</sup>                      |
| <b>Konsesjonsplikt:</b>      |                                     |
| <b>Adkomst:</b>              | OFFENTLIG                           |
| <b>Vann:</b>                 | OFFENTLIG                           |
| <b>Avløp:</b>                | OFFENTLIG                           |
| <b>Regulering:</b>           |                                     |
| <b>Offentl. avg. pr. år:</b> |                                     |
| <b>Forsikringsforhold:</b>   |                                     |
| <b>Ligningsverdi:</b>        |                                     |
| <b>Byggeår:</b>              | 1951                                |
| <b>Fnr:</b>                  |                                     |

## BEFARINGEN:

|                                     |                                     |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Befaringsdato:</b>               | 28.8.2025                           |
| <b>Forutsetninger (hindringer):</b> |                                     |
| <b>Oppdragsgiver:</b>               | Haugaland og Sunnhordaland Tingrett |
| <b>Tilstede under befaringen:</b>   |                                     |
| <b>Fuktmåler benyttet:</b>          | Protimeter                          |

## OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med parkering i egen gårdsplass.

## OM BYGGEMETODEN:

Tømret hus satt opp på støpt grunnmur. Saltakskonstruksjon.  
Ski fer på tak og ytterkledning i tre.

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bolig har behov for total renovering/oppbygging innvendig.

**ANNET:**

**DOKUMENTKONTROLL:**

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg av bolig

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal  
BRA-e =Eksternt bruksareal  
BRA-b =Innglasset balkong  
TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye målereglene, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
| 1 etg       | 61    |       |       | 33  |          |          |
| Loft        | 38    |       |       |     |          |          |
| Kjeller     | 54    |       |       |     |          |          |
|             |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING | 153   |       |       | 33  |          |          |
| SUM BRA     | 153   |       |       |     |          |          |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
|             |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING |       |       |       |     |          |          |
| SUM BRA     |       |       |       |     |          |          |

**AREAL UTHUS/ANNEKS:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
|             |       |       |       |     |          |          |
|             |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING |       |       |       |     |          |          |
| SUM BRA     |       |       |       |     |          |          |

**BRA-i:**

Bolig er ribbet inn til reisverk i alle etasjer og rommer er ikke inndelt

**BRA-e:**

**MERKNADER OM AREAL:**

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

**ANDRE MERKNADER:**

Bolig er ribbet innvendig etter brann i alle etasjer.

## BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

## INTEGRITET:

### UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Harald Ingebrigtsen**

Byggmester og Takstmann

02/09/2025

Harald Ingebrigtsen

**1. Grunn og fundamenter****TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Støpt grunnmur antatt fundamentert på fjell og komprimerte masser av sand og grus

**Merknader:** Etter en visuell besiktigelse på tilgjengelige overflater ble det ikke registrert tegn til større skader eller sprekker på befaringsdagen. Grunnmuren vurderes på bakgrunn av dette å være i god beskaffenhet.

Alder på bygningsdel lagt til grunn for vurdering.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller**Merknader:****TG 2** 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det antas at boligen mangler drenering/sviktende eldre drenering.

Synlig knottepast på ei side.

Kontrollen med tanke på dreneringens funksjon ble begrenset til visuell inspeksjon av åpne murvegger kjellerplanet

**Merknader:** Ved bruk av fuktindikator på innvendige overflater mot terreng ble det registrert høyere fuktverdi i nedre del av murvegger mot terreng. Mulig årsak til høyere fuktverdi kan være fukt-opptrekk fra grunn som følge av manglende fuktsperre/fuktsikring i gulv og vegg.

En annen mulig årsak til høyere fuktverdier i nedre del av murvegg kan være svikt i drenering.

**Ingen** 1.4 Støttemurer**Merknader:****2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Bolig har ytterkledning i tre av ukjent årstall.

Utvendig fasade kontrollert fra bakkenivå.

**Merknader:** Utvendig kledning fremstår som hel og i bra stand. Det registreres ingen sopp og råteskader, men da bygningsdel kun er befart fra bakkenivå kan dette ikke utelukkes og må undersøkes i sin helhet. Det registreres noe etterslep på vedlikehold. Vask og maling av fasade må påregnes.

Museband montert der dette ble kontrollert.

Beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering.

**3. Vinduer og ytterdører****TG 3** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Bolig har vinduer og dører i tre der alt er skadet av brann og høy temperatur.

**Merknader:** Dører og vinduer må påregnes byttet i sin helhet.

#### 4. Tak

##### TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Saltak av trekonstruksjoner.

Bygningsdel er kontrollert fra åpne himlinger innvendig og utvendig fra bakkeplan.

**Merknader:** Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak.

Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering

##### TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Bolig er utvendig tekket med skifer antatt fra byggeår.

**Merknader:** Fra bakkenivå ble det ikke observert tegn til svikt eller skader i tekkingen. Tekkingen er vurdert ut ifra alder og observasjoner gjort i innvendige himlinger i loftetasje.

Visuell kontroll og fuktsøk på tilfeldigvalgte valgte områder fra innvendige himlinger på loftetasje ga ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Taktekkingen vurderes å være i god beskaffenhet iht. alder.

Alder på bygningsdel lagt til grunn for vurdering.

##### TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av metall av nyere dato.

**Merknader:** Renner og nedløp fremstår i god stand. Ikke funnet tegn til skader eller vesentlige retningsavvik.

Tetthet og tilstrekkelig fall er ikke kontrollert, da dette best utføres ved nedbør.

#### 5. Loft

##### Ingen 5.1 Innvendig Loft

**Merknader:**

#### 6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

##### TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.  
 Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.  
 Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasse med tilkomst fra 1 etasje og fra trapp til hage oppført i tre av normalt solid materiell.

**Merknader:** Det registreres noe slitasje på overflate som følge av alder/manglende vedlikehold. Rekkverk ikke ihht dagens krav om 1:100.

Utskiftninger og periodisk vedlikehold må påregnes.

Beskrevne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

## 7. Piper og ildsteder

### TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Pipe i tegl, med innskåret bly over taktekking.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen

**Merknader:** Det registreres noen riss og sprekker i puss. Synlige avrenninger ved feieluke i kjeller. På generelt grunnlag så anbefaler feier at i eldre teglsteinspiper å få montert stålrør innvendig og heltekke pipeløp over tak.

For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Beskrevne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

## 8. Etasjeskillere

### TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskillere består av trebjelkelag lett synlig fra etasje under

**Merknader:** Det opplyses at etasjeskillere og vegger ikke ble målt med instrument for å finne eventuelt avvik og retning på overflate. På visuelt grunnlag er etasjeskillere i tilfredsstillende stand utover det som kan forventes av alder. Noe opprettinger må påregnes.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Kjeller

#### Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

#### Merknader:

#### Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

#### Merknader:

#### TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Uinnredet kjeller med åpne betongvegger.

**Merknader:** Det er ved fuktindikator påvist fukt i overgang vegg og gulv. Synllige kalkutslag på mur i nedre del. Antatt pga fuktoppsug fra grunn og/eller svikt i drenering.

Tiltak må påregnes.

Beskrevne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering

## 10. Våtrom

### 10.1 -

#### Ingen 10.1.1 Overflate vegger og himling

**Merknader:**

Ingen 10.1.2 Overflate gulv

**Merknader:**

Ingen 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

**Merknader:****11. Kjøkken****11.1 -**

Ingen 11.1 -

**Merknader:****12. Andre rom**

Ingen 12.1 Andre rom

**Merknader:****13. VVS**

Ingen 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca.

Alt av rør utover hovedinntak er skåret over og ikke i bruk

**Merknader:**

Ingen 13.2 Varmtvannsbereder

**Merknader:**

Ingen 13.3 Vannbåren varme

**Merknader:**

Ingen 13.4 Varmesentraler

**Merknader:**

Ingen 13.5 Ventilasjon

**Merknader:**

Ingen 13.6 Toalettrom

**Merknader:****14. Garasje – uthus**

Ingen

14.1 Garasje – uthus

**Merknader:****15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca.

Det elektriske anlegget ble installert ca.

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca.

Det elektriske anlegg er demontert etter brann.

**Merknader:**

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

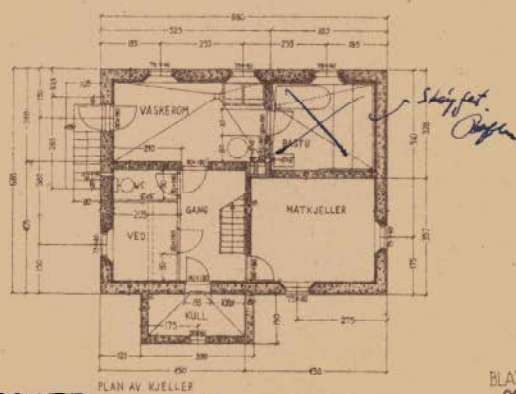
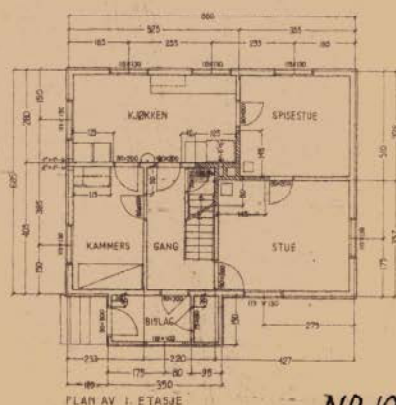
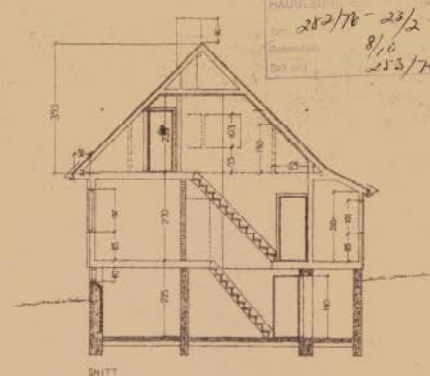
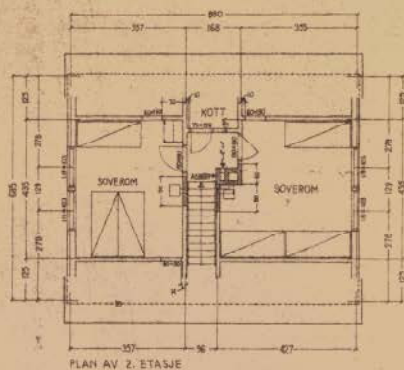
| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: |                                                                                                                                                          |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1                             | Byggegrunn, fundamenter og grunnmur                                                                                                                      |
|                                 | TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd                                                                                             |
| 1.3                             | Drenering                                                                                                                                                |
|                                 | TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes.                                                                          |
| 2.1                             | Yttervegger og veggkonstruksjon                                                                                                                          |
|                                 | TG2 vurdert utifra beskrevne avvik. Tiltak påkrevd.                                                                                                      |
| 4.1                             | Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak                                                                                                        |
|                                 | TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.                                                                                            |
| 4.2                             | Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)                                                                                                          |
|                                 | TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men utvendig tekking av slik alder at omlegging/utskiftning av skifer må påregnes på sikt. |
| 6.1                             | Terrasser, balkonger, trapper o.l.                                                                                                                       |
|                                 | TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak som utskiftninger og periodisk vedlikehold må påregnes.                               |
| 7.1                             | Piper og ildsteder                                                                                                                                       |
|                                 | TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes.                                                                          |
| 8.1                             | Etasjeskillere                                                                                                                                           |
|                                 | TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men må påregnes.                                                                           |
| 9.1.3                           | Kjeller Fuktmåling og ventilasjon                                                                                                                        |
|                                 | TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes.                                                                          |

**TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:**

3.1 Vinduer og ytterdører

TG3 vurdert da vinduer og dører er totalskadet og må skiftes i sin helhet.

Taksmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-



MÅLSETNINGEN AV VESKENE GJELDER BONDINGSVEIK OG MÅR UTEN PUSS.  
MÅL PÅ TØRRE OG VINDUER ER UTVENING KARM.  
ETASJESHPIDEN I SNITTET ER FRA FERDING GULV.  
BRYSTNINGSHPIDEN ER FRA FERDING GULV TIL UNDERKANT KARM.

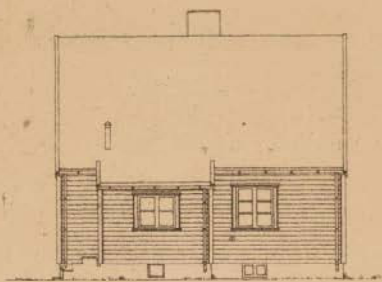
NR. 10 ALEX. KIELLANDSGATE  
SØREN AVESTAD  
NYBYGG ENEBOLIG

mott. 5/11-99  
 Frankrig 1  
 Højsands Bygningsselskab 11/11-99  
 Sak nr. 201/11-99

BLAD 1  
206+

PLANER - SNITT - MÅL (1:100)  
TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER  
BOLIGDIREKTORATET  
OSLO - 24-1 - 48

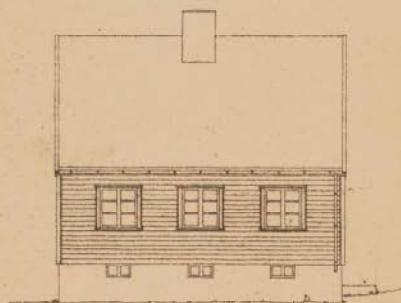




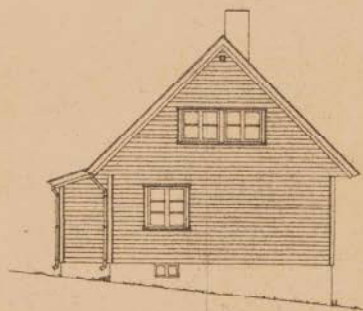
NORDVESTFASADE



NORDØSTFASADE



SYDØSTFASADE



SYDØSTFASADE

HAUGESUND NYGG

Jatte 282/76 - 282/2  
Behandlet  
Sak nr. 2

NR. 10 ALEX. KIELLANDSGATE  
SØREN AVESTAD  
NYBYGG ENEBOLIG

mott. 9/11-49  
Fremstalt i  
Haugesunds Bygningssak nr. 346/49

BLAD 2

206+

MÅL 1:100

FASADER  
TEGNET AV BOLLIGKONTORETS ARKITEKTER  
BOLLIGKONTORATET  
OSLO - 24-1-45  
EKS. HJ

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

# Informasjon til kjøper av eiendom som selges på tvangssalg

Før du innleverer bud bør nedenstående nøye gjennomgås:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår vanligvis ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard hvilket en ordinær taksbesiktigelse ikke medfører. Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er meget begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, og kun i begrenset utstrekning kreve prisavslag for mangler.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar normalt kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser etter leieavtalen.

I hovedsak skjer budgivning på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst 6 uker for fast eiendom og 3 uker for borettslagsleiligheter. Med rettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid ned til 15 dager. Rådfør deg med medhjelperen om dette.
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet. Medhjelper kan kreve fremlagt finansieringsplan.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper er mottager av budene. Når medhjelperen har mottatt ett eller flere bud som bør godtas, skal medhjelperen forelegge budene for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) med spørsmål om saksøkeren vil begjære noen av dem stadfestet. Dersom saksøkeren begjærer bud stadfestet, skal medhjelperen sende tingretten, partene, kjente rettighetshavere og bydere som har gitt bud som er begjært stadfestet skriftlig melding med opplysninger i henhold til tvangsfullbyrdsloven § 11–29. Saksøker kan trekke begjæringen om stadfestelse tilbake helt frem til budet er stadfestet av tingretten. Dette kan for eksempel skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer eller dersom det fremsettes et høyere bud. Saksøkte kan ikke selv akseptere bud.

Når tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Kjøpekontrakt mellom partene opprettes ikke ved tvangssalg. Budet og tvangsfullbyrdslovens bestemmelser erstatter kjøpekontrakten.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsloven § 11–27.

På generelt grunnlag anbefales det ved tvangssalg at det byttes lås, da megler ikke har kontroll på alle nøkler – eventuelle kopier.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntreffer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven § 11–27 frem til betalingsplikten inntreffer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om fravikelse av fast eiendom skal settes fram for namsmannen i det distrikt hvor eiendommen ligger.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forstå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra tingretten for tinglysing. Når tvangssalgsskjøtet/overføring av hjemmel til andel i borettslag tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen/andelen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdsloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende. Kontakt medhjelper ved eventuelle spørsmål.

Bestemmelsene om gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom og andeler i borettslag finnes i kapittel 11 og 12 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring av 26. juni 1992.  
Sist oppdatert juni 2013



# BUDSKJEMA TVANGSSALG

## ALEXANDER KIELLANDS GATE 10, 5529

Gnr. 40, Bnr. 894 i Haugesund kommune.  
Oppdragsnr: 01240491 Fred Lippens, +47 905 59 049

### UNDERTEGNEDE GIR HERVED ET BINDENDE BUD PÅ OVERNEMNTE EIENDOM:

Kjøpesum kr

Eventuelle  
forbehold

Undertegnede er kjent med at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til medhjelpers kunnskap. Budgiver har gjort seg kjent med innholdet i salgsoppgaven og vilkåret for salget. Nærværende bud er bindende for undertegnede til og med den \_\_\_\_\_ (minst 6 uker for fast eiendom jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-26 eller minst 3 uker for borettslagsleilighet jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 12-6). Undertegnede er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg. Undertegnede bekrefter å ha gjort seg kjent med de særlige regler som gjelder ved tvangssalg av fast eiendom/registrert andel i borettslag, gjennom informasjon om dette som er vedlegg til salgsoppgaven.

### FINANSIERINGSPLAN

Bank

Kontaktperson

Tlf

Kopi av legitimasjon

Navn

Adresse

Postnr/sted

E-post

Telefon

Personnr.

Signatur/  
sted/dato



Boligmegling til toppkarakter