



aktiv.

Flotmyrgata 215, 5525 HAUGESUND

**Sentrumsnær enebolig med hage!
| Attraktiv beliggenhet med kort
vei til alle hverdagsfasiliteter! |
Oppussingsbehov.**



Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler

Lars Erik Sørgeard

Mobil 401 00 736

E-post lars.erik.sorgard@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Haraldsgata 117, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 390 000,-
Omkostn.: Kr 36 140,-
Total ink omk.: Kr 1 426 140,-
Selger: Christin Bjørg Alræk

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1840
BRA-i/BRA Total 55/55 kvm
Tomtstr.: 380.5 kvm
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 40, bnr. 969
Oppdragsnr.: 1509250204

Sentrumsnær enebolig med hage! | Attraktiv beliggenhet med kort vei til alle hverdagsfasiliteter!

Velkommen til Flotmyrgata 215 - Presentert av Eiendomsmegler Lars Erik Sørgeard v/Aktiv Haugesund!

Sentrumsnær enebolig over 2 plan + kjeller med fin planløsning og hage. Boligen har eldre standard som byr på et spennende potensial for modernisering. Eiendommen er en god mulighet for den som ønsker et oppussingsprosjekt eller å skape sitt drømmehjem!

Boligen ligger attraktivt til i utkanten av Haugesund sentrum, med kort gangavstand til byens tilbud. Området er rolig og familievennlig, samtidig som du har gangavstand til barnehage, skole, dagligvare, idrettsanlegg og flotte turområder. Høgskulen på Vestlandet og Haugesund sjukehus ligger også i nærheten. Kort vei til gode bussforbindelser med Flotmyr bussterminal innen kort gåavstand.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	71
Nabolagsprofil	90
Budskjema	98

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 55 kvm

BRA totalt: 55 kvm

TBA: 32 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 13 kvm Vindfang, toalettrom, bad

2. etasje

BRA-i: 42 kvm Gang, soverom, soverom 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

32 kvm

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 132 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Hovedetasje er innredet med gang m/trapp, soverom, stue, kjøkken, bad, vindfang og toalettrom, men det gjøres oppmerksom på at rom innredet som stue, kjøkken, soverom og gang i 1 etasje ikke er måleverdige da det er under 1,9 m takhøyde. Rommene er derfor ikke medtatt i arealbeskrivelsen og kan ikke anses som godkjent for varig opphold av megler.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er under 1,9m takhøyde i store deler av denne boligen og det er derfor ikke måleverdige arealer. Gulvflate i boligen er derfor mye større enn det som fremkommer.

Det er målt 70m² gulvflate i 1. etasje/hovedetasje. Det er kun måleverdig på bad, i vindfang og toalettrom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

380.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med plen og diverse beplantning.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen har fiktive tomtegrenser.

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv plassering i utkanten av Haugesund sentrum, med kort gangavstand til det meste byen har å by på. Her bor du sentralt, men likevel tilbaketrukket i et rolig område. Det er kort vei til både barnehager, skoler, idrettsanlegg og dagligvarebutikker, noe som gjør området svært familievennlig og praktisk i hverdagen. I tillegg er det kort vei til Høgskulen på Vestlandet, Haugesund sjukehus og andre viktige fasiliteter.

Det er gode bussforbindelser i umiddelbar nærhet og med Flotmyr bussterminal ikke langt unna, har du gode forbindelser til resten av byen og regionen.

Dette er et område som kombinerer det urbane med det behagelige – perfekt for deg som ønsker nærhet til sentrum uten å bo midt i bykjernen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Tm Taksering AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

Taktekking: Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på

taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Taket er tekket med betongtakstein. Det er ingen synlige løse eller manglende takstein på taket.

Noe stedvis mose.

Normal levetid for betongtakstein er ifølge sintef byggforsk 30 - 50 år.

Nedløp og beslag: Takrenner, nedløp og beslag i plast. Fall på renner er ikke kontrollert.

Det var nedbør på befaringsdagen og det var ikke synlige lekkasjer på renner.

Vindskier fremstår som i god stand. Det kan for øvrig påregnes hyppigere vedlikeholdsintervaller på slike bygningsdeler da de er spesielt utsatt.

Veggkonstruksjon: Yttervegger er oppført i tømmer som er utvendig kledd med trepaneler.

Isolasjonsevne er ikke kontrollert. Boligen er underventilert i forhold til en moderne konstruksjon.

På flater som er enkle og kontrollere, registreres det ingen avvik som vil ha konstruksjonsmessig negativ betydning.

Takkonstruksjon/Loft: Saltak i trekonstruksjon. Bærende åser.

Enkelte knevegger er besiktiget, og det er ingen registrerte avvik

Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser

konstruksjonen er fullt lukket. Konstruksjoner som denne er generelt underventilert i forhold til en moderne konstruksjon.

Vinduer: Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Flere nyere vinduer, men allikevel avvik/slitasje. Enkelt glass i vindu mot øst.

Dører: Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og det er avvik ved dør mot øst og kjellerdør. Nyere dør ut fra stuen.

Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse i tre, spaltedekke. Rekkverk i tre.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller fra byggeåret. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet.

Noe skjevhet er generelt tillatt på etasjeskillere. Nedbøying kommer normalt etter noen år. Det er noe stedvis knirk i konstruksjonen som er normalt i en trekonstruksjon.

Pipe og ildsted: Det er teglsteinspipe i denne boligen. Pipen er fra byggeåret.

På eldre piper kan det påregnes jevnlig vedlikehold.

Det er ikke tilknyttet ildsted.

Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.

Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.

Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.

Rom Under Terreng: Det er åpne betongvegger og trekonstruksjoner i kjeller.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

Fuktsikring og drenering: Hvordan dreneringen er opprettet og dens funksjonalitet er kun tilgjengelig ved det som visuelt kan vurderes på befaringstidspunktet.

Det er ingen drenering i moderne forstand på denne boligen.

Feil på utvendig drenering kan gi fukt og kalkutslag på innvendige vegger under terreng. Innredet kjeller under terreng, anbefales derfor generelt nærmere kontrollert med tanke på fukt.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur fremstår og være i lødd stein som er utvendig pusset.

Terrengforhold: Det er ingen spesielle problemer med fallforhold på terreng til bygning. Sintef Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Bakkenettet i denne boligen har ukjent alder og kvalitet.

Rørøpplagg eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne. Rørøpplagget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll av rør, da spesielt i grunn kan utføres av spesialfirma/ rørlegger.

Sammendrag selgers egenerklæring

Våtrom, tak og fasade:

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Geir Sirnes og innleide folk fra Estima AS

Beskrivelse av arbeidet: Satte opp badromsplater. La opp nytt rørsystem. Satte inn gjørnebadekar, som senere er byttet til normalt badekar. Satte inn ny vask i 2014, dette ble gjort selv. Gjestetoalett er laget delvis selv, tapetsert. Inventar som toalett og vask

er det Geir Sirnes AS som har gjort.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Ja.

Taket er skeivt pga at huset er jekker opp (nord) med ca 15 cm. Støttestøper i kjeller pga dette. Ytterdør til utbygget må skiftes. Gulvkalt da det ikke er isolert fra kjeller til første etg. Pipen er ikke i bruk.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Arne Hallqvist

Beskrivelse av arbeidet: Byttet to vinduer i 2 etg.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Glass og låsservice

Beskrivelse av arbeidet: Byttet 2 glass ved siden av ytterdør etter innbruddsforsøk.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Beskrivelse av arbeidet: Byttet fasadevinduer med hjelp fra daværende kollega Per Henden. I senere tid er det satt inn altandør av meg selv i første etg.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert? Ja. Punktert på kjøkkenet. Gjestetoiletet og badet er fra da undertegnede kjøpte huset.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? Ja.

Huset er jekker opp ca 15 cm, da hele huset var veldig skjevt når undertegnede kjøpte huset. Ved hjelp av da værende byggmester Per Henden jekker vi huset så mye som det var mulig. Jekkingen ble gjort litt og litt og over en lang periode. I dag er det støttet opp med bjelker i kjelleren. På det tidspunktet ble jeg fortalt at det ikke gikk å jekker mer for da kunne selve "husrammen" sprekke. Derfor er det ikke gjort mer i mitt eie.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: Estima AS

Beskrivelse av arbeidet: Jekket huset ca 15 cm.

Drenering, fukt og lekkasje:

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? Ja.

Kjelleren er fuktig og har vært det siden jeg kjøpte huset i 2007. Men det kommer ikke vann inn i kjelleren og det er en jordkjeller, så regner med at det kommer fra grunden.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? Ja.

Fikk mus i huset når de rev pp Flotmyr busstasjon. Varte i et par uker. Har ikke hatt problem hverken før eller etter dette.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Satte ut feller.

Tekniske installasjoner:

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Geir Sirnes AS

Beskrivelse av arbeidet: La opp helt nytt rørsystem i huset.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? Ja. Sprekk i pipen.

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget? Ja.

Har vært sikringer som har gått en del når jeg leide ut huset. Når jeg selv bodde i huset skjedde det kanskje av og til iløpet fra 2008 - 2019.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Privatperson med fagbrev

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp det elektriske i hele huset. Dette var en kamerat til min daværende kjæreste. Vet at han bodde på Stord. Har ikke mer informasjon ang dette dessverre.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Beskrivelse av arbeidet: Samme som ovenfor.

Eiendommen og omgivelsene:

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen? Ja.

Forbud mot å fyre.

Generelt:

40. Er det bestilt Norgespris på strøm? Nei.

Innhold

Boligen består av 2 etasjer + kjeller og inneholder:

1.Etasje: Vindfang, toalettrom, bad.

2.Etasje/loftsetasje: Gang, soverom, soverom 2.

Kjeller: Uinnredet.

Hovedetasje er innredet med gang m/trapp, soverom, stue, kjøkken, bad, vindfang og toalettrom, men det gjøres oppmerksom på at rom innredet som stue, kjøkken, soverom og gang i 1 etasje ikke har måleverdig areal da takhøyden er under 1,9 m. Rommene er derfor ikke medtatt i arealbeskrivelsen og kan ikke anses som godkjent for varig opphold av megler.

Standard

Velkommen til Flotmyrgata 215 - Presentert av Eiendomsmegler Lars Erik Sørgård v/ Aktiv Haugesund!

Boligen fremstår med eldre standard og det må påregnes oppussing. Samtidig gir dette en flott mulighet til å sette sitt eget preg og skape en bolig tilpasset egen stil og smak. Eiendommen har et godt potensial for den som ønsker et oppussingsprosjekt. Her ligger det en spennende mulighet for den rette kjøperen til å utvikle boligen videre.

Boligen består av 2 etasjer + kjeller og har en fin planløsning. Flott, original ytterdør er tatt vare på, og skaper sjel i huset. Eiendommen har hage omkranset av hekk og gjerde. Hagen er opparbeidet med steinheller, plen, terrassebord og diverse beplantning.

Det vises forøvrig til tilstandsrapporten for eiendommens standard, og det anbefales å gjøre seg godt kjent med rapportens innhold.

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

Forhold som har fått TG2:

Nedløp og beslag

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. Takrenner har punktvis lekkasjer. Ingen renner er tilkoblet rør i bakke. Det er ikke stige eller tilkomst på taket for feier. Det vi normalt når denne boligen ble oppført og etablere feieluke på loft for inspeksjon.

Det er påvist at det er lekkasjer på revet og noen tilknytninger er også falt fra hverandre.

Det er ikke snøfangere på tak. Dette var ikke et krav når denne boligen ble oppført. Kravet melder seg for øvrig den dagen taket tekkes om. Det er da krav om snøfangere hvor folk normalt ferdes.

Konsekvens/tiltak: Stigetrinn for feier må monteres. Lokal utbedring må utføres. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader på konstruksjonen.

Lekkasje i takrenner og løse tilkoblinger bør utbedres for å hindre vanninntrengning og påfølgende skader.

Stigetrinn eller annen forsvarlig adkomst til pipe for feier må etableres for å ivareta sikkerhet og oppfylle krav til feiing.

Snøfangere bør vurderes montert ved eventuell omtekking av tak, for å redusere risiko for snøras der folk ferdes.

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er påvist andre avvik. Boligen er generelt underventilert sammenlignet med moderne boliger.

Det er registrert stedvis råteskader på boligens ytterkledning, men det er ikke spesifisert nøyaktig hvor disse er observert. Det er også slitasje på utvendige overflater.

Musebånd er ikke registrert under kledningen i nedre del.

På denne typen bygg er det vanlig at bunnstokken kan ha råteskader, og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser av dette området.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Råteskadet trekledning må skiftes ut. Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Musesperre må etableres. Det bør etableres bedre lufting i nedre kant av kledningen og musebånd bør monteres for å

hindre skadedyr i å komme inn i konstruksjonen.

Råteskadet kledning bør skiftes ut for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader og soppangrep.

Det anbefales ytterligere undersøkelser av bunnstokken for å avdekke eventuelle skjulte råteskader, da slike skader kan svekke konstruksjonens bæreevne og medføre økte utbedringskostnader dersom de ikke oppdages og utbedres i tide.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Generell slitasje utvendig. Noe vedlikehold og utskifting må påregnes.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres nødvendig vedlikehold og eventuelt utskifting av værslitt og oppsprukket trevirke for å forhindre ytterligere forringelse og redusert levetid på terrasse og rekkverk. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for råte, svekket bæreevne og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Utvendige trapper

Betongtrapp har mindre sprekker/skader. Noe mindre sprekker og skjevheter i trapper.

Konsekvens/tiltak: Sprekkene og skjevhetene bør utbedres for å forhindre videre forringelse av trappen og redusere risikoen for økte skader eller svekket sikkerhet.

Andre utvendige forhold

Det er anbefalt med ytterligere undersøkelse av disse arbeider. Gjerne i samråd med fagperson.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å gjennomføre en grundig undersøkelse av opprettingsarbeidene, gjerne i samråd med fagperson, for å avdekke eventuelle feil eller mangler.

Konsekvensen av manglende kontroll kan være at konstruksjonen ikke er tilstrekkelig stabilisert, noe som kan føre til setningsskader eller ytterligere skjevheter over tid.

Pipe og ildsted

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Pipeløpet har overskredet forventet levetid.

Det er også påvist sprekker i pipen.

Det er opplyst i eiers egenerklæring at det foreligger fyringsforbud.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Det bør gjennomføres en grundig kontroll og eventuell rehabilitering av pipen for å utbedre påviste sprekker og sikre forskriftsmessig tilstand.

Konsekvensen av å ikke utbedre avvikene er økt risiko for brann, lekkasje av røyk eller gasser, samt at pipen ikke kan benyttes før nødvendige tiltak er utført. Fyringsforbudet må opprettholdes inntil pipen er utbedret og godkjent av fagkyndig.

Krypkjeller

Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller. Det er registrert symptom på sopp/råte. Det er fuktnivå i treverk som er forhøyet og det kan derfor påregnes at det er noe skader på treverk i dette området. Det fremstår som om området er underventilert. Det er også fuktig på bakke i tilnærmet hele krypekjeller.

Det er i tillegg tegn til at det er skadedyr/borebiller i treverk.

Konsekvens/tiltak: Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid. Bedre ventilering må etableres. Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fuktskader, sopp/råte og skadedyrangrep i treverket.

Bedre ventilering må etableres for å redusere fuktbelastningen i krypkjelleren.

Fuktsperre på bakken bør vurderes etablert for å hindre oppfukting av konstruksjonen.

Skadet treverk må skiftes ut ved behov.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for videre råte-, sopp- og skadedyrskader, samt forringelse av byggets bæreevne og innemiljø.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører som er funksjonstestet henger noe i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det bør foretas justering av dører som henger i karm eller terskel for å sikre god funksjon og forhindre økt slitasje på dør og karm over tid. Manglende utbedring kan føre til redusert brukervennlighet og behov for mer omfattende reparasjoner senere.

Andre innvendige forhold

Kjøkken og fastmontert utstyr fremstår uferdig. Det mangler lekkasjesikring og komfyrvakt. Elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet.

Det er ikke installert ventilator over kokesonen.

Konsekvens/tiltak: Det bør monteres lekkasjesikring og komfyrvakt for å redusere risikoen for vannskader og brann.

Elektrisk utstyr bør funksjonstestes av kvalifisert fagperson for å sikre trygg bruk og unngå fare for elektriske feil.

Uferdig kjøkken og fastmontert utstyr bør ferdigstilles for å sikre forskriftsmessig og sikker bruk.

1 Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet er kun naturlig ventilert. Det er ikke spalte under dør for tilluft.

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l. Det bør etableres mekanisk avtrekk samt tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved å montere spalte under dør eller ventil. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, opphopning av fuktighet og risiko for mugg- og luktproblemer.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er påvist andre avvik: Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år. Vannmåler er frostsprengt. Vannet i boligen er derfor stengt. Det er anbefalt med ytterligere kontroll av dette anlegget når vannet skal settes på igjen.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det bør gjennomføres ytterligere kontroll av vannledningsanlegget før vannet settes på igjen, for å avdekke eventuelle skader eller lekkasjer.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for vannskader og lekkasjer, spesielt siden normal levetid for rørene er overskredet og vannmåleren er frostsprengt.

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Det bør vurderes utskiftning av avløpsrør når de nærmer seg slutten av forventet levetid, for å redusere risikoen for lekkasjer eller andre skader som kan oppstå ved aldrende rør. Manglende tiltak kan føre til plutselige driftsavbrudd og kostbare reparasjoner.

Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ikke veggventil i alle rom som har behov for det.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Det bør etableres veggventiler i alle rom som mangler dette for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Alder på tank er ikke kjent da det er sølt et spann med maling over bereder. Det er ikke synlig sluk i området. Det er anbefalt at beredere over 1500w

tilkobles direkte via fast punkt eller vedlikeholdsbryter.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje.

Videre bør det etableres korrekt el-tilkobling etter gjeldende forskrift, da feil tilkobling kan medføre økt risiko for varmegang og brannfare.

Alder på tanken bør forsøkes avklart, da ukjent alder gir usikkerhet om restlevetid og øker risikoen for plutselig svikt.

Fuktsikring og drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ingen drenering i moderne forstand på denne boligen. Det kan forventes drenerende masser som tettes over tid og får derfor begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det bør vurderes og etablere ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrenging og skader på innvendige vegger under terreng.

Manglende eller utilstrekkelig drenering kan føre til fuktproblemer, kalkutslag og redusert levetid på bygningskonstruksjonen.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er stedvis noe sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak: Sprekkdannelser bør utbedres for å hindre videre forringelse av grunnmuren og redusere risiko for fuktinntrengning eller konstruksjonssvekkelse.

Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er flatt og stedvis noe fallende nivå mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser anbefales. Det bør utføres noe terrengjusteringer slik at det etableres tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, i tråd med anbefalingene fra Sintef Byggforsk.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannansamlinger mot grunnmuren, noe som kan føre til fuktskader på bygningskonstruksjonen og forringet innemiljø.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

levetid for slikt utstyr er inntil 50 år.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Avvik har ingen umiddelbar konsekvens såfremt utstyret fungerer til sin hensikt. Skader kan for øvrig plutselig forekomme på eldre utstyr.

Forhold som har fått TG3:

Taktekking

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det mangler panner oveer deler av påbygg mot øst. Det mangler også enkelte panner i tak mot nord/øst.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Lokal utbedring må utføres. Det bør umiddelbart monteres nye takpanner der det mangler, både på påbygg mot øst og i tak mot nord/øst, for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.

Manglende takpanner medfører økt risiko for lekkasjer, råteskader og redusert levetid på underliggende konstruksjoner.

Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konstruksjonene har omfattende skjevheter. Det er registrert fuktskjolder i enkelte knevegger. Disse var tørre på befaringsdagen, men områdene bør holdes under oppsyn.

Det er utvendig registrert skjevheter i takkonstruksjonen. Eldre tak som dette har generelt dårligere ventilasjon sammenlignet med moderne konstruksjoner, og det er stedvise fuktskjolder.

Siden konstruksjonen er lukket, må det påregnes ytterligere undersøkelser. Det kan ikke utelukkes at det vil avdekkes flere avvik ved nærmere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring bør utføres. Det må gjøres nærmere undersøkelser. Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr. De påviste skader må utbedres. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen for å avdekke omfanget av fukt- og råteskader, samt vurdere behov for utbedring av skjevheter.

Forbedring av ventilasjonen i takkonstruksjonen bør vurderes for å redusere risikoen for fremtidige fukt- og råteskader.

Områder med fuktskjolder bør holdes under oppsyn for å oppdage eventuelle endringer eller forverringer.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for ytterligere skadeutvikling, redusert levetid på takkonstruksjonen og potensielle følgeskader på øvrige bygningsdeler.

Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. 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 treverket. Det er stedvis registrert råteskader på vinduer mot sør. Enkelte vinduer har punkterte glassruter. Det er også observert tegn på innvendig kondensering på noen vindusglass, noe som kan indikere at boligen har noe utilstrekkelig ventilasjon.

Noen av de funksjonstestede vinduene er vanskelige å betjene. Det er åpninger mellom vindu og vannbord, og vannbordene er montert relativt rett, noe som kan føre til vanninntrengning.

Generell utvendig slitasje er observert, noe som vil medføre behov for vedlikehold og eventuelt utskifting av enkelte vinduer.

Enkelt glass i vindu mot øst.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet. Det må foretas lokal utbedring. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Vinduer med råteskader må erstattes med nye. Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Råteskadde vinduer bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Punkterte eller sprukne glassruter må byttes for å sikre god isolasjon og forhindre ytterligere skade.

Vanskelig betjente vinduer bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet og brukervennlighet.

Åpninger mellom vindu og vannbord må tettes, og vannbordene bør monteres med tilstrekkelig fall for å unngå vanninntrengning og påfølgende fuktskader.

Tegn på innvendig kondensering kan tyde på utilstrekkelig ventilasjon, og det anbefales å undersøke og eventuelt forbedre ventilasjonen for å redusere risikoen for fuktskader og dårlig inneklima.

Vinduer med enkelt glass bør vurderes oppgradert til isolerglass for å bedre energieffektiviteten og redusere varmetap.

Generell utvendig slitasje tilsier at det må påregnes vedlikehold og eventuelt utskifting av enkelte vinduer for å opprettholde byggets tilstand.

Dører

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. 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. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er råte i nedre del av dør på østsiden. Denne døren er helle rikke tett og det kommer fukt inn på gulv. Døren er også stri og betjene. Det er også noe slitasje og skader i nedre del av kjellerdøren. Normal slitasje av hoveddør. Det trekker også noe i denne døren.

Den nyeste døren på østsiden er ikke korrekt innsatt med omramming. Dette må utbedres.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut. Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk. Døren(e) står foran utskiftning. Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Det bør foretas utskifting eller omfattende utbedring av dør på østsiden grunnet råteskader, utetthet og funksjonssvikt, for å hindre videre fuktskader og varmetap.

Kjellerdøren bør utbedres eller skiftes ut på grunn av slitasje og skader i nedre del, for å unngå ytterligere forringelse og trekk.

Hoveddøren bør vedlikeholdes og eventuelt justeres for å redusere trekk og sikre tilfredsstillende funksjon.

Den nyeste døren på østsiden må korrekt monteres med riktig omramming for å sikre tetthet og forhindre fuktinntrengning og varmetap.

Manglende utbedring kan føre til økte vedlikeholdskostnader, redusert komfort og risiko for ytterligere skader på bygningskonstruksjonen.

Overflater

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Det er vannskade i gulv i gang ved dør ut mot øst. Dette må utbedres. Generell slitasje også på overflater på loft. Det er også slitasje på parkett i 1. etasje og også sprekker i skjøter stedvis.

Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Vannskaden i gulvet i gangen ved dør ut mot øst bør utbedres snarest for å unngå videre fuktskader og mulig muggdannelse, som kan føre til redusert inneklima og skade på konstruksjonen.

Generell slitasje på overflater på loft, samt slitasje og sprekker i parkett i 1. etasje, bør utbedres eller vurderes nærmere. Dette for å opprettholde boligens standard og forhindre ytterligere forringelse av overflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er registrert symptom på sopp/råte. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er store skjevheter i etasjeskille i denne boligen. Det er målt på det meste inntil 70mm. Det er også registrert noe begynnende råte i treverk i kjeller og det er også tegn til at det er aktive borebiller i treverk.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Nye bjelker må settes inn. Råteskadet treverk må skiftes. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av råte- og skadedyrangrep, samt vurdere nødvendige utbedringer av skjevheter i etasjeskillet.

Skadde og råteskadde materialer må skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for svekket bæreevne, sopp- og skadedyrspredning.

Rom Under Terreng

Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Eldre råkjeller hvor det er synlig fukt på gulv. Kjeller i denne boligen er ikke konstruert for innredning. Det er viktig med god ventilering av området.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller. Det bør iverksettes tiltak for å bedre ventilasjonen og redusere fuktigheten i kjelleren, for å unngå utvikling av mugg, sopp og råte i konstruksjonene.

Kjelleren bør ikke innredes eller benyttes til oppholdsrom, da den ikke er konstruert for dette formålet.

Regelmessig overvåking av fuktnivå anbefales for å følge utviklingen over tid.

1 Etasje - Bad - Generell

Baderommet er utført etter byggeforskrift fra før 1997 og det vil på grunn av dette være påregnelig med oppgradering for at baderommet skal tåle normal bruk etter dagens forskrift og anbefalinger.

Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og tettesjiktet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å oppgradere våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav.

Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fuktskader og lekkasjer, noe som kan føre til skader på tilstøtende konstruksjoner og redusert levetid for våtrommet.

Utstyr er nyere og kan med fordel gjenbrukes.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke utført radonmålinger og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak. Det er usikker aktsomhetsgrad i området. Det er ikke rekkverk på utvendig trapp mot øst og vest. Det er ikke rekkverk på innvendig trapp og det er åpninger over ti cm mellom trinn. Lavt rekkverk på terrasse.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke utført radonmålinger og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak.

Det er usikker aktsomhetsgrad i området. Det er ikke rekkverk på utvendig trapp mot øst og vest. Det er ikke rekkverk på innvendig trapp og det er åpninger over ti cm mellom trinn. Lavt rekkverk på terrasse.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det bør gjennomføres radonmålinger og eventuelt etableres radonhemmende tiltak dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere risikoen for helseskader som følge av radoneksponering.

Det bør monteres rekkverk på utvendig trapp mot øst og vest, samt på innvendig trapp, for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp bør reduseres til under 10 cm for å hindre fare for at barn kan falle gjennom.

Rekkverket på terrasse bør forhøyes til dagens krav for å redusere risikoen for fall.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering etter gjeldende bestemmelser.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Det er installert luft/luft varmepumpe i denne boligen.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 390 000

Omkostninger kjøper

1 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

34 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

36 140 (Omkostninger totalt)

53 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

55 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 426 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 443 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 445 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 14 228 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Gebyr Fakturert beløp i 2025:

Avløp: 4 985,87 kr

Eiendomsskatt: 1 321,00 kr

Vann: 4 125,54 kr

Renovasjon: 3.796 kr

Totalt: 14 228,41 kr

Prognose kommunale gebyrer (ikke renovasjon) på eiendommen inneværende år er kr. 7.731,41,-.

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primærbolig

Kr 358 439 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 433 755 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 40, bruksnummer 969 i Haugesund kommune.

Offentligrettslig pålegg

Det foreligger forbud mot fyring på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1106/40/969:

05.03.2026 - Dokumentnr: 253760 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Haugesund AS

Org.nr: 834 218 402

Elektronisk innsendt

28.10.1912 - Dokumentnr: 900082 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger ikke tegninger fra kommunen, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk. Takstmann påpeker at stue, kjøkken, soverom og gang i 1. etasje ikke har måleverdig areal da takhøyden er under 1,9 m. Rommene oppfyller derfor ikke krav til varig opphold og kan ikke anses som godkjent av megler. Det gjøres oppmerksom på at det ikke foreligger dokumentasjon på at takoverbygg over inngangspartiet er godkjent, samt innsetting av nyere vinduer på hver side av ytterdøren. Dette gjelder også for vinduer og terrassedør på vegg mot øst.

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

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp.

Adkomst fra privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

Plannavn: Kommunedelplan for Haugesund sentrum 2022.

PlanID: RL1700.

Delareal: 50 m2

KPAngittHensyn: Bevaring kulturmiljø

KPHensynsonenavn: H570_2

Kommuneplaner under arbeid:

Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2023-2033.

PlanID: 202203.

Plannavn: Kommunedelplan for gatebruk og parkering i Haugesund sentrum.

PlanID: 202401

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at bolighuset er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Dette kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Sefrakminne:

ID: 1106 511 3.

Objektsnavn: Bolighus, Flotmyrgt. 215, Sentrum.

Tidfesting: 1850-1874

Tilbygg/ombygging: Skiftet: taktekk ca. 1989, kledning ca. 1980, vinduer ca. 1970.

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 000 Fotograf
4 000 Kommunale opplysninger
17 900 Markedspakke
6 900 Oppgjørshonorar
2 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
15 400 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Visninger/overtakelse alle inkl.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 115 200

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr. 20.000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Lars Erik Sørgård
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler
lars.erik.sorgard@aktiv.no
Tlf: 401 00 736

Ansvarlig megler bistås av

Lars Erik Sørgård
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler
lars.erik.sorgard@aktiv.no
Tlf: 401 00 736

Oppdragstaker

Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402
Haraldsgata 117, 5527 Haugesund

Salgsoppgavedato

13.03.2026















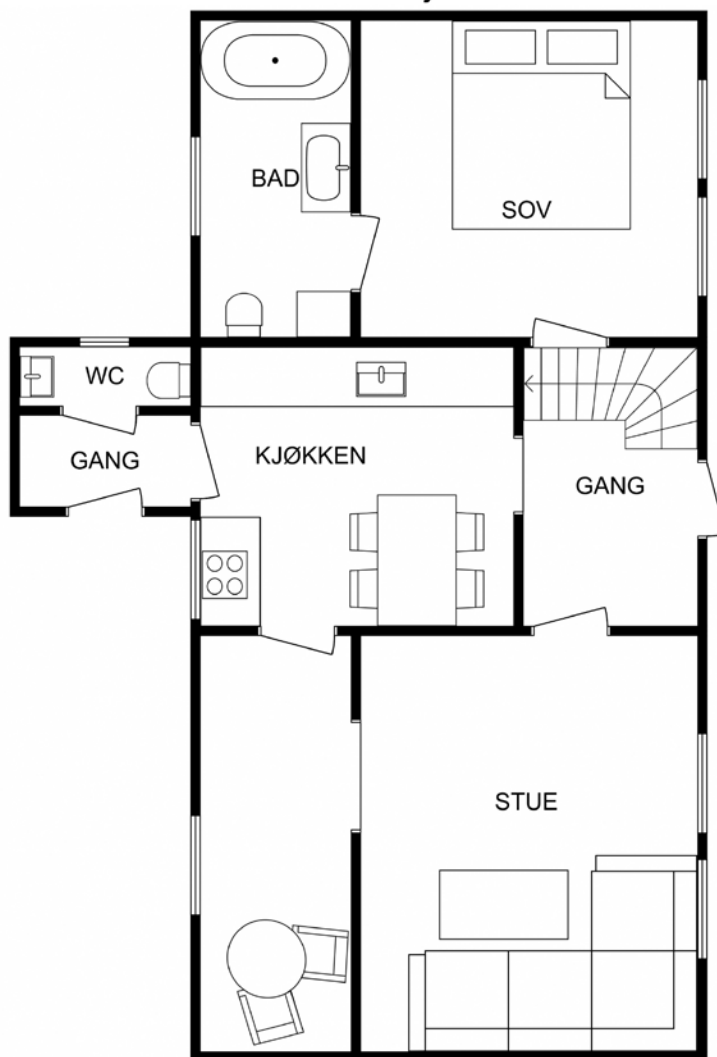








Plantegning 1. Etasje



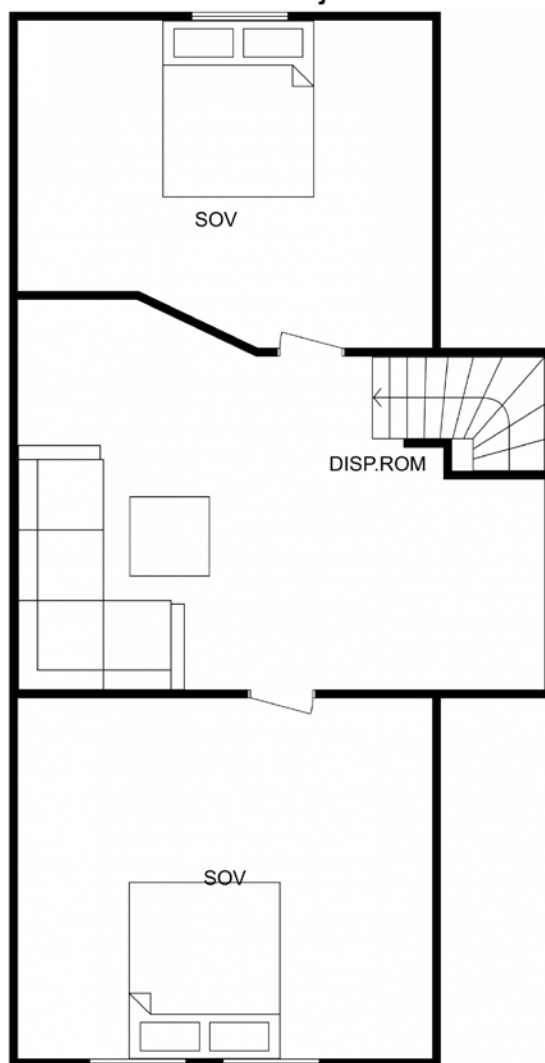
MS

Mari Staveland AS

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Plantegning 2. Etasje



MS

Mari Staveland AS

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Flotmyrgata 215 , 5525 HAUGESUND

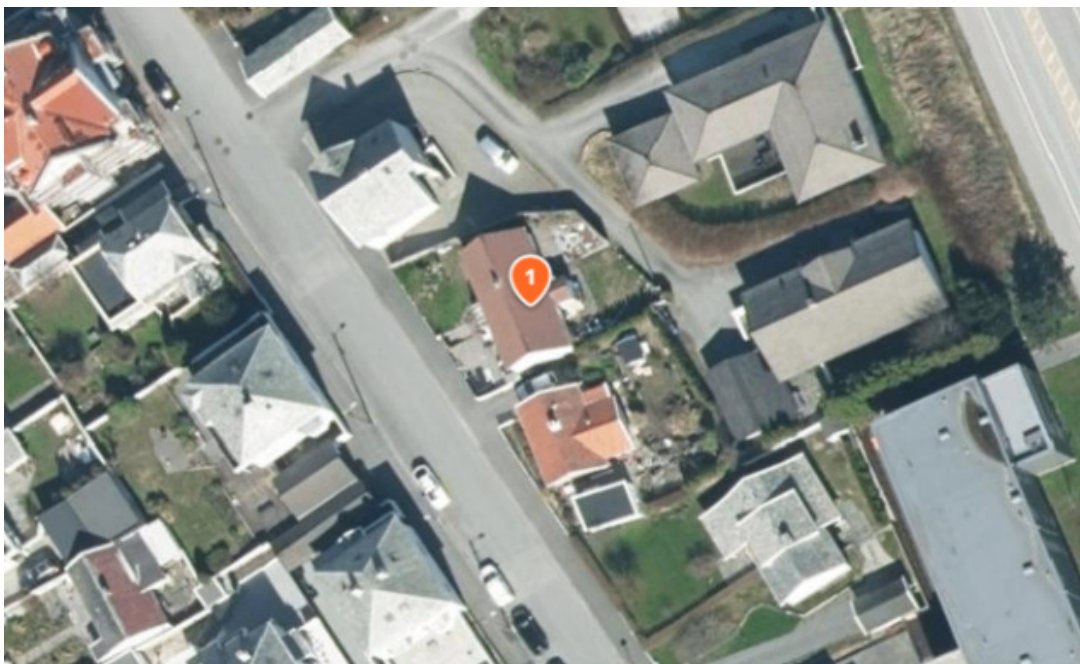


HAUGESUND kommune



gnr. 40, bnr. 969

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 10.03.2026

Rapportdato: 13.03.2026

Oppdragsnr.: 20474-3227

Eiendomsverdi ref nr: ZZ2801

Autorisert foretak: TM Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Erik Tørring




TM Taksering AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

TM Taksering AS

TM Taksering AS er et takseringsforetak med base i sentrum av Haugesund.

TM Taksering AS er etablert i 2017 og er tilsluttet Norsk Takst.

Undertegnede er for tiden eneste ansatt takstmann og er også eier og driver.

Jeg har hatt godkjenninger for tilstandsrapportering/boligsalgsrapportering siden 2003, da jeg var tilsluttet NTRF(Norges tilstandsrapport forbund).

Jeg har også godkjenninger innen skade/skjønn og næringseiendom. Vi besitter også våtromssertifikat utstedt av Fagrådet for våtrom. Gjennom bred erfaring og også systematisk videreutdanning for å øke kompetansen kan kunder og oppdragsgivere være trygg på at det blir levert et kvalitetsprodukt innenfor gitte frister.



Rapportansvarlig

Tom Erik Tørring

tomerik@tmtaksering.no

476 75 131



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 • 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig oppført i 1840.

Oppført på grunnmur i betong og lødd stein. I hovedsak jordgulv. Yttervegger i tømmer som er utvendig kledd med tre-kledning. Etasjeskiller i trekonstruksjon. Saltak i trekonstruksjon som er teknet med betongtakstein.

Det må påregnes normalt vedlikehold. Men boligen har også oppgraderingsbehov.

Tilstandsgrader gitt i denne rapport baserer seg i hovedsak på slitasje av bygningsdeler men også mangler/avvik/feil/skader som vil utløse tiltak i forhold til registrerte avvik.

Se ellers kommentarer og begrunnelser fra takstmann under enkeltpunkter senere i rapport.

Denne rapporten MÅ leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1840

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Normal levetid for betongtakstein er ifølge sintef byggforsk 30 - 50 år.

Takrenner, nedløp og beslag i plast. Fall på renner er ikke kontrollert. Det var nedbør på befaringsdagen og det var ikke synlige lekkasjer på renner.

Vindskier fremstår som i god stand. Det kan for øvrig påregnes hyppigere vedlikeholdsintervaller på slike bygningsdeler da de er spesielt utsatt.

Yttervegger er oppført i tømmer som er utvendig kledd med trepaneler.

Isolasjonsevne er ikke kontrollert. Boligen er underventilert i forhold til en moderne konstruksjon.

På flater som er enkle og kontrollere, registreres det ingen avvik som vil ha konstruksjonsmessig negativ betydning.

Saltak i trekonstruksjon. Bærende åser.

Enkelte knevegger er besiktiget, og det er ingen registrerte avvik Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser konstruksjonen er fullt lukket. Konstruksjoner som denne er generelt underventilert i forhold til en moderne konstruksjon.

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Flere nyere vinduer, men allikevel avvik/slitasje. Enkelt glass i vindu mot øst.

Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og det er avvik ved dør mot øst og kjellerdør. Nyere dør ut fra stuen. Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

Terrasse i tre, spaltedekke. Rekkverk i tre.

Utvendige trapper i betong. Rekkverk i tre. Trapp mot vest i treverk.

Bygget er forsøkt rettet opp, men disse arbeider er ikke

undersøkt/kontrollert. Eier har utfyllende forklaring i sin egenerklæring.

Huset er jekket opp ca 15cm på nordsiden.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater i en brukt bolig kommenteres ikke spesielt. Det kan som regel alltid påregnes noe oppgradering da stil er individuelt. Det kan derfor påregnes noe oppgradering av overflater i denne boligen. Etasjeskiller fra byggeåret. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet.

Noe skjevhet er generelt tillatt på etasjeskillere. Nedbøyning kommer normalt etter noen år. Det er noe stedvis knirk i konstruksjonen som er normalt i en trekonstruksjon.

Det er teglsteinspipe i denne boligen. Pipen er fra byggeåret. På eldre piper kan det påregnes jevnlig vedlikehold.

Det er ikke tilknyttet ildsted.

Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.

Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.

Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.

Det er åpne betongvegger og trekonstruksjoner i kjeller.

Det er krypekjeller under deler av boligen.

Innvendig trapp i tre.

Innvendige dører i standard utførelse. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

Enkelte bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som utsettes for daglig slitasje.

Kjøkken: Det er innredning med glatte fronter. Laminert plater. Det er integrert platetopp og stek. Oppvaskmaskin. Generelt ok stand, men fremstår noe uferdig.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderommet er utført etter byggeforskrift fra før 1997 og det vil på grunn av dette være påregnelig med oppgradering for at baderommet skal tåle normal bruk etter dagens forskrift og anbefalinger.

Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år.

Det er tømmervegger i dette bygget. Hulltaking lar seg derfor ikke utføre på trygg måte. Det er også åpent under i kjeller.

Det er anbefalt med ytterligere undersøkelser.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom - Det er Malte overflater på vegger. Parkett/lam på gulv. Det er installert gulvmontert toalett og Bademøbel med vask og blander.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannførende rør i denne boligen er i kobber fra byggeåret.

Tilgjengelige avløpsrør er i plast.

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringsstidspunktet.

Det er installert luft/luft varmepumpe i denne boligen.

Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Beskrivelse av eiendommen

§ 2-18 inneholder.

Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

Hvordan dreneringen er opprettet og dens funksjonalitet er kun tilgjengelig ved det som visuelt kan vurderes på befaringstidspunktet.

Det er ingen drenering i moderne forstand på denne boligen.

Feil på utvendig drenering kan gi fukt og kalkutslag på innvendige vegger under terreng. Innredet kjeller under terreng, anbefales derfor generelt nærmere kontrollert med tanke på fukt.

Grunnmur fremstår og være i lødd stein som er utvendig pusset.

Det er ingen spesielle problemer med fallforhold på terreng til bygning.

Sintef Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra vegg.

Bakkenettet i denne boligen har ukjent alder og kvalitet.

Rørøpplagg eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne.

Rørøpplagget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll av rør, da spesielt i grunn kan utføres av spesialfirma/ rørlegger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det er ikke utført radonmålinger og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak. Det er usikker aktsomhetsgrad i området.

Det er ikke rekkverk på utvendig trapp mot øst. Det er ikke rekkverk på innvendig trapp og det er åpninger over ti cm mellom trinn. Lavt rekkverk på terrasse.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

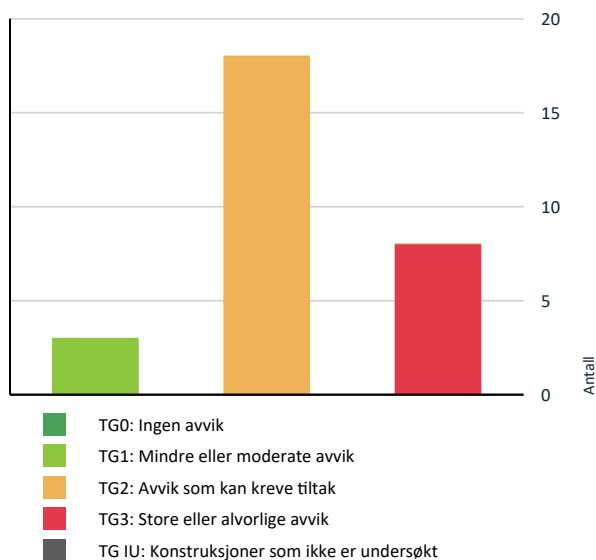
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger.

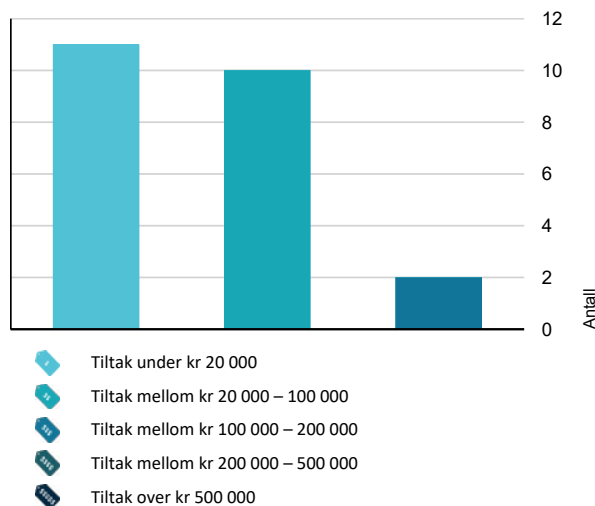
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  **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 > Terrengforhold** [Gå til side](#)

-  **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

-  **Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1840

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Noe stedvis mose.

Normal levetid for betongtakstein er ifølge sintef byggforsk 30 - 50 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det mangler panner over deler av påbygg mot øst. Det mangler også enkelte panner i tak mot nord/øst.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Lokal utbedring må utføres.

Det bør umiddelbart monteres nye takpanner der det mangler, både på påbygg mot øst og i tak mot nord/øst, for å hindre vanninntrengning og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.

Manglende takpanner medfører økt risiko for lekkasjer, råteskader og redusert levetid på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i plast. Fall på renner er ikke kontrollert. Det var nedbør på befaringsdagen og det var ikke synlige lekkasjer på renner.

Vindskier fremstår som i god stand. Det kan for øvrig påregnes hyppigere vedlikeholdsintervaller på slike bygningsdeler da de er spesielt utsatt.

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.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Ingen renner er tilkoblet rør i bakke. Det er ikke stige eller tilkomst på taket for feier. Det vil normalt når denne boligen ble oppført og etablere feieluke på loft for inspeksjon.

Det er påvist at det er lekkasjer på revet og noen tilknytninger er også falt fra hverandre.

Det er ikke snøfangere på tak. Dette var ikke et krav når denne boligen ble oppført. Kravet melder seg for øvrig den dagen taket tekkes om. Det er da krav om snøfangere hvor folk normalt ferdes.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader på konstruksjonen.

Lekkasje i takrenner og løse tilkoblinger bør utbedres for å hindre vanninntrengning og påfølgende skader.

Stigetrinn eller annen forsvarlig adkomst til pipe for feier må etableres for å ivareta sikkerhet og oppfylle krav til feiing.

Snøfangere bør vurderes montert ved eventuell omteking av tak, for å redusere risiko for snøras der folk ferdes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Det bør etableres bedre lufting i nedre kant av kledningen og musebånd bør monteres for å hindre skadedyr i å komme inn i konstruksjonen.

Råteskadet kledning bør skiftes ut for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader og soppangrep.

Det anbefales ytterligere undersøkelser av bunnstokken for å avdekke eventuelle skjulte råteskader, da slike skader kan svekke konstruksjonens bæreevne og medføre økte utbedringskostnader dersom de ikke oppdages og utbedres i tide.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i tømmer som er utvendig kledd med trepaneler. Isolasjonsevne er ikke kontrollert. Boligen er underventilert i forhold til en moderne konstruksjon.

På flater som er enkle og kontrollere, registreres det ingen avvik som vil ha konstruksjonsmessig negativ betydning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er påvist andre avvik:

Boligen er generelt underventilert sammenlignet med moderne boliger. Det er registrert stedvis råteskader på boligens ytterkledning, men det er ikke spesifisert nøyaktig hvor disse er observert. Det er også slitasje på utvendige overflater.

Musebånd er ikke registrert under kledningen i nedre del.

På denne typen bygg er det vanlig at bunnstokken kan ha råteskader, og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser av dette området.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Musesperre må etableres.

Tilstandsrapport



! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjon. Bærende åser.
Enkelte knevegger er besiktiget, og det er ingen registrerte avvik
Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser
konstruksjonen er fullt lukket. Konstruksjoner som denne er generelt
underventilert i forhold til en moderne konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er registrert fuktskjolder i enkelte knevegger. Disse var tørre på befaringsdagen, men områdene bør holdes under oppsyn.

Det er utvendig registrert skjevheter i takkonstruksjonen. Eldre tak som dette har generelt dårligere ventilasjon sammenlignet med moderne konstruksjoner, og det er stedvise fuktskjolder.

Siden konstruksjonen er lukket, må det påregnes ytterligere undersøkelser. Det kan ikke utelukkes at det vil avdekkes flere avvik ved nærmere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- De påviste skader må utbedres.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen for å avdekke omfanget av fukt- og råteskader, samt vurdere behov for utbedring av skjevheter.

Forbedring av ventilasjonen i takkonstruksjonen bør vurderes for å redusere risikoen for fremtidige fukt- og råteskader.

Områder med fuktskjolder bør holdes under oppsyn for å oppdage eventuelle endringer eller forverringer.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for ytterligere skadeutvikling, redusert levetid på takkonstruksjonen og potensielle følgeskader på øvrige bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Flere nyere vinduer, men allikevel avvik/slitasje. Enkelt glass i vindu mot øst.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- 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 treverket.

Det er stedvis registrert råteskader på vinduer mot sør. Enkelte vinduer har punkterte glassruter. Det er også observert tegn på innvendig kondensering på noen vindusglass, noe som kan indikere at boligen har noe utilstrekkelig ventilasjon.

Noen av de funksjonstestede vinduene er vanskelige å betjene. Det er åpninger mellom vindu og vannbord, og vannbordene er montert relativt rett, noe som kan føre til vanninntrengning. Generell utvendig slitasje er observert, noe som vil medføre behov for vedlikehold og eventuelt utskifting av enkelte vinduer. Enkelt glass i vindu mot øst.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Andre tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Råteskadde vinduer bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Punkterte eller sprukne glassruter må byttes for å sikre god isolasjon og forhindre ytterligere skade.

Vanskelig betjente vinduer bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet og brukervennlighet.

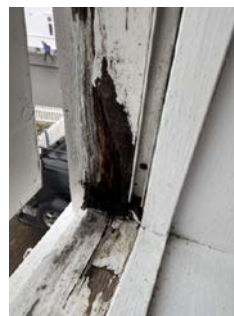
Åpninger mellom vindu og vannbord må tettes, og vannbordene bør monteres med tilstrekkelig fall for å unngå vanninntrengning og påfølgende fuktskader.

Tegn på innvendig kondensering kan tyde på utilstrekkelig ventilasjon, og det anbefales å undersøke og eventuelt forbedre ventilasjonen for å redusere risikoen for fuktskader og dårlig innelima.

Vinduer med enkelt glass bør vurderes oppgradert til isolerglass for å bedre energieffektiviteten og redusere varmetap.

Generell utvendig slitasje tilsier at det må påregnes vedlikehold og eventuelt utskifting av enkelte vinduer for å opprettholde byggets tilstand.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TO 3 Dører

Beskrivelse

Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og det er avvik ved dør mot øst og kjellerdør. Nyere dør ut fra stuen. Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- 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.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Det er råte i nedre del av dør på østsiden. Denne døren er helle rike tett og det kommer fukt inn på gulv. Døren er også stri og betjene. Det er også noe slitasje og skader i nedre del av kjellerdøren. Normal slitasje av hoveddør. Det trekkes også noe i denne døren. Den nyeste døren på østsiden er ikke korrekt innsatt med omramming. Dette må utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.
- Døren(e) står foran utskifting.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør foretas utskifting eller omfattende utbedring av dør på østsiden grunnet råteskader, utetthet og funksjonssvikt, for å hindre videre fuktskader og varmetap.

Kjellerdøren bør utbedres eller skiftes ut på grunn av slitasje og skader i nedre del, for å unngå ytterligere forringelse og trekk.

Hoveddøren bør vedlikeholdes og eventuelt justeres for å redusere trekk og sikre tilfredsstillende funksjon.

Den nyeste døren på østsiden må korrekt monteres med riktig omramming for å sikre tetthet og forhindre fuktinntrengning og varmetap.

Manglende utbedring kan føre til økte vedlikeholdskostnader, redusert komfort og risiko for ytterligere skader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i tre, spalteteppe. Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Generell slitasje utvendig. Noe vedlikehold og utskifting må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nødvendig vedlikehold og eventuelt utskifting av værslitt og oppsprukket trevirke for å forhindre ytterligere forringelse og redusert levetid på terrasse og rekkverk. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for råte, svekket bæreevne og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i betong. Rekkverk i tre. Trapp mot vest i treverk.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader
- Noe mindre sprekker og skjevhet i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkene og skjevhetene bør utbedres for å forhindre videre forringelse av trappen og redusere risikoen for økte skader eller svekket sikkerhet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygget er forsøkt rettet opp, men disse arbeider er ikke undersøkt/kontrollert. Eier har utfyllende forklaring i sin egenerklæring. Huset er jekket opp ca 15cm på nordsiden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er anbefalt med ytterligere undersøkelse av disse arbeider. Gerne i samråd med fagperson.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en grundig undersøkelse av opprettingsarbeidene, gjerne i samråd med fagperson, for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Konsekvensen av manglende kontroll kan være at konstruksjonen ikke er tilstrekkelig stabilisert, noe som kan føre til setningsskader eller ytterligere skjevhet over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000

INNENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Overflater i en brukt bolig kommenteres ikke spesielt. Det kan som regel alltid påregnes noe oppgradering da stil er individuelt. Det kan derfor påregnes noe oppgradering av overflater i denne boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er vannskade i gulv i gang ved dør ut mot øst. Dette må utbedres. Generell slitasje også på overflater på loft. Det er også slitasje på parkett i 1 etasje og også sprekker i skjøter stedvis.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Andre tiltak:

Vannskaden i gulvet i gangen ved dør ut mot øst bør utbedres snarest for å unngå videre fuktskader og mulig muggdannelse, som kan føre til redusert inneklimate og skade på konstruksjonen.

Generell slitasje på overflater på loft, samt slitasje og sprekker i parkett i 1. etasje, bør utbedres eller vurderes nærmere. Dette for å opprettholde boligens standard og forhindre ytterligere forringelse av overflater.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller fra byggeåret. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet. Noe skjevhet er generelt tillatt på etasjeskillere. Nedbøying kommer normalt etter noen år. Det er noe stedvis knirk i konstruksjonen som er normalt i en trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.
 - Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er store skjevheter i etasjeskille i denne boligen. Det er målt på det meste inntil 70mm. Det er også registrert noe begynnende råte i treverk i kjeller og det er også tegn til at det er aktive borebiller i treverk.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- Andre tiltak:
- Nye bjelker må settes inn.
- Råteskadet treverk må skiftes.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av råte- og skadedyrangrep, samt vurdere nødvendige utbedringer av skjevheter i etasjeskillet.

Skadde og råteskadde materialer må skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for svekket bæreevne, sopp- og skadedyrspredning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er teglsteinspipe i denne boligen. Pipen er fra byggeåret. På eldre piper kan det påregnes jevnlig vedlikehold. Det er ikke tilknyttet ildsted. Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd. Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollrende myndighet for piper og ildsteder. Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Pipeløpet har overskredet forventet levetid. Det er også påvist sprekker i pipen.

Det er opplyst i eiers egenerklæring at det foreligger fyringsforbud.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør gjennomføres en grundig kontroll og eventuell rehabilitering av pipen for å utbedre påviste sprekker og sikre forskriftsmessig tilstand.

Konsekvensen av å ikke utbedre avvikene er økt risiko for brann, lekkasje av røyk eller gasser, samt at pipen ikke kan benyttes før nødvendige tiltak er utført. Fyringsforbudet må opprettholdes inntil pipen er utbedret og godkjent av fagkyndig.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er åpne betongvegger og trekonstruksjoner i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Eldre råkjeller hvor det er synlig fukt på gulv. Kjeller i denne boligen er ikke konstruert for innredning. Det er viktig med god ventilering av området.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Det bør iverksettes tiltak for å bedre ventilasjonen og redusere fuktigheten i kjelleren, for å unngå utvikling av mugg, sopp og råte i konstruksjonene.

Kjelleren bør ikke innredes eller benyttes til oppholdsrom, da den ikke er konstruert for dette formålet.

Regelmessig overvåking av fuktnivå anbefales for å følge utviklingen over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Kryp kjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under deler av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømming i krypkjeller.
- Det er registrert symptom på sopp/råte.

Det er fuktnivå i treverk som er forhøyet og det kan derfor påregnes at det er noe skader på treverk i dette området. Det fremstår som om området er underventilert. Det er også fuktig på bakke i tilnærmet hele krypkjeller.

Det er i tillegg tegn til at det er skadedyr/borebiller i treverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
- Bedre ventilering må etableres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fuktskader, sopp/råte og skadedyrangrep i treverket.

Bedre ventilering må etableres for å redusere fuktbelastningen i krypkjelleren.

Fuktsperre på bakken bør vurderes etablert for å hindre oppfukning av konstruksjonen.

Skadet treverk må skiftes ut ved behov.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for videre råte-, sopp- og skadedyrskader, samt forringelse av byggets bæreevne og innemiljø.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i tre.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i standard utførelse. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Enkelte bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som utsettes for daglig slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører som er funksjonstestet henger noe i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør foretas justering av dører som henger i karm eller terskel for å sikre god funksjon og forhindre økt slitasje på dør og karm over tid. Manglende utbedring kan føre til redusert brukervennlighet og behov for mer omfattende reparasjoner senere.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1 TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Kjøkken: Det er innredning med glatte fronter. Laminert plater. Det er integrert platetopp og stek. Oppvaskmaskin. Generelt ok stand, men fremstår noe uferdig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken og fastmontert utstyr fremstår uferdig. Det mangler lekkasjesikring og komfyrvakt. Elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet.

Det er ikke installert ventilator over kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres lekkasjesikring og komfyrvakt for å redusere risikoen for vannskader og brann.

Elektrisk utstyr bør funksjonstestes av kvalifisert fagperson for å sikre trygg bruk og unngå fare for elektriske feil.

Uferdig kjøkken og fastmontert utstyr bør ferdigstilles for å sikre forskriftsmessig og sikker bruk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

1 TG 3 Generell

Beskrivelse

Baderommet er utført etter byggeforskrift fra før 1997 og det vil på grunn av dette være påregnelig med oppgradering for at baderommet skal tåle normal bruk etter dagens forskrift og anbefalinger. Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og tettesjiktet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales å oppgradere våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav.

Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fuktskader og lekkasjer, noe som kan føre til skader på tilstøtende konstruksjoner og redusert levetid for våtrommet.

Utstyr er nyere og kan med fordel gjenbrukes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er tømmervegger i dette bygget. Hulltaking lar seg derfor ikke utføre på trygg måte. Det er også åpent under i kjeller.
Det er anbefalt med ytterligere undersøkelser.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom - Det er Malte overflater på vegger. Parkett/lam på gulv. Det er installert gulvmontert toalett og Bademøbel med vask og blander.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
 - Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet er kun naturlig ventilert. Det er ikke spalte under dør for tilluft.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres mekanisk avtrekk samt tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved å montere spalte under dør eller ventil. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, opphopning av fuktighet og risiko for mugg- og luktproblemer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i denne boligen er i kobber fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:

Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år. Vannmåler er frostsprengt. Vannet i boligen er derfor stengt. Det er anbefalt med ytterligere kontroll av dette anlegget når vannet skal settes på igjen.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres ytterligere kontroll av vannledningsanlegget før vannet settes på igjen, for å avdekke eventuelle skader eller lekkasjer.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for vannskader og lekkasjer, spesielt siden normal levetid for rørene er overskredet og vannmåleren er frostsprengt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør er i plast.

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes utskiftning av avløpsrør når de nærmer seg slutten av forventet levetid, for å redusere risikoen for lekkasjer eller andre skader som kan oppstå ved aldrende rør. Manglende tiltak kan føre til plutselige driftsavbrudd og kostbare reparasjoner.

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke veggventil i alle rom som har behov for det.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres veggventiler i alle rom som mangler dette for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneluft, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft/luft varmepumpe i denne boligen.

Årstall: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Alder på tank er ikke kjent da det er sølt et spann med maling over bereder. Det er ikke synlig sluk i området. Det er anbefalt at beredere over 1500w tilkobles direkte via fast punkt eller vedlikeholdsbytter.

Konsekvens/tiltak

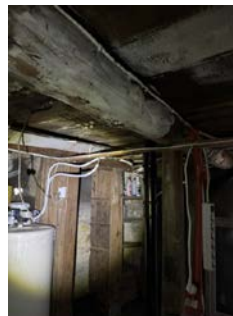
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje.

Videre bør det etableres korrekt el-tilkobling etter gjeldende forskrift, da feil tilkobling kan medføre økt risiko for varmegang og brannfare.

Alder på tanken bør forsøkes avklart, da ukjent alder gir usikkerhet om restlevetid og øker risikoen for plutselig svikt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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.

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 eltilsynsrapport 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.

0 Dette er ikke kjent.

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

Tilstandsrapport

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

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? Sjekket samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Da det er usikkerheter rundt dokumentasjon og alder på anlegget er det anbefalt med el-kontroll.

Generell kommentar

Det anbefales generelt å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig om det ikke foreligger nyere kontroll uten avvik.

Det lokale el-tilsyn er offentlig kontrollmyndighet på elanlegget. Merk at kost i dette avsnitt kun er dekkende for el-kontroll og ikke eventuelle avvik som måtte fremkomme på en el-kontroll.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

TG 2 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Hvordan dreneringen er opprettet og dens funksjonalitet er kun tilgjengelig ved det som visuelt kan vurderes på befaringstidspunktet. Det er ingen drenering i moderne forstand på denne boligen.

Feil på utvendig drenering kan gi fukt og kalkutslag på innvendige vegger under terreng. Innredet kjeller under terreng, anbefales derfor generelt nærmere kontrollert med tanke på fukt.

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen drenering i moderne forstand på denne boligen. Det kan forventes drenerende masser som tettes over tid og får derfor begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes og etablere ny drenering og utvendig fuktisikring av grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrenging og skader på innvendige vegger under terreng.

Manglende eller utilstrekkelig drenering kan føre til fuktproblemer, kalkutslag og redusert levetid på bygningskonstruksjonen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur fremstår og være i lødd stein som er utvendig pusset.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det er stedvis noe sprekke-dannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:



Tilstandsrapport

Sprekkekanaler bør utbedres for å hindre videre forringelse av grunnmuren og redusere risiko for fuktinntrengning eller konstruksjonssvekkelse.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Terrenghold

Beskrivelse

Det er ingen spesielle problemer med fallforhold på terreng til bygning. Sintef Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra vegg.

Vurdering av avvik:

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

Det er flatt og stedvis noe fallende nivå mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør utføres noe terrengjusteringer slik at det etableres tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, i tråd med anbefalingene fra Sintef Byggforsk.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannansamlinger mot grunnmuren, noe som kan føre til fuktskader på bygningskonstruksjonen og forringet innemiljø.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Bakkenettet i denne boligen har ukjent alder og kvalitet. Rørøpplagg eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne. Rørøpplagget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll av rør, da spesielt i grunn kan utføres av spesialfirma/ rørlegger.

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.

Normal levetid for slikt utstyr er inntil 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Avvik har ingen umiddelbar konsekvens såfremt utstyret fungerer til sin hensikt. Skader kan for øvrig plutselig forekomme på eldre utstyr.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke utført radonmålinger og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak. Det er usikker aktsomhetsgrad i området. Det er ikke rekkverk på utvendig trapp mot øst og vest. Det er ikke rekkverk på innvendig trapp og det er åpninger over ti cm mellom trinn. Lavt rekkverk på terrasse.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke utført radonmålinger og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak. Det er usikker aktsomhetsgrad i området. Det er ikke rekkverk på utvendig trapp mot øst og vest. Det er ikke rekkverk på innvendig trapp og det er åpninger over ti cm mellom trinn. Lavt rekkverk på terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det bør gjennomføres radonmålinger og eventuelt etableres radonhemmende tiltak dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere risikoen for helseskader som følge av radoneksponering.

Det bør monteres rekkverk på utvendig trapp mot øst og vest, samt på innvendig trapp, for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp bør reduseres til under 10 cm for å hindre fare for at barn kan falle gjennom.

Rekkverket på terrasse bør forhøyes til dagens krav for å redusere risikoen for fall.



Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

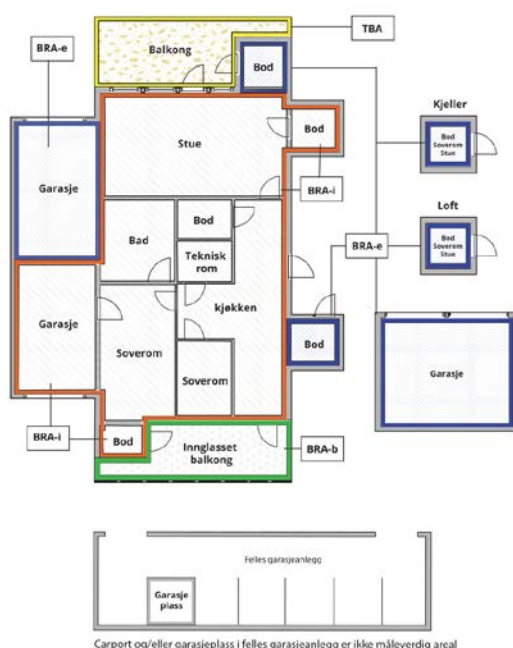
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	42			42			42
1 Etasje	13			13	32	57	70
Kjeller						20	20
SUM	55				32	77	132
SUM BRA	55						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, soverom, soverom 2		
1 Etasje	Vindfang, toalettrom, bad		
Kjeller			

Kommentar

Det er bruken av rommet ved befaring som avgjør definisjonen på rommet. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggetekniske forskrifter og også mangle godkjenning fra kommunen for den aktuelle bruk, uten at dette vil få noe betydning for takstmannens avgjørelse. Arealberegningen tar ikke hensyn til lovlighet og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringsdagen.

Det er under 1,9m i store deler av denne boligen og det er derfor ikke måleverdige arealer. Gulvflater i boligen er derfor mye større enn det som fremkommer.

Det er målt 70m² gulvflate i 1 etasje. Det er kun måleverdig på bad, i vindfang og toalettrom.

Hovedetasje inneholder Gang m/trapp, soverom, stue, kjøkken, bad, vindfang og toalettrom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Nesten samtlige arealer i 1 etasje er ikke måleverdige da det er under 1,9m.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Tom Erik Tørring	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	40	969		0	380.5 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Flotmyrgata 215							
Hjemmelshaver Alræk Christin Bjørg							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger med sentral plassering i Flotmyrgata i Haugesund kommune. Like utenfor sentrumskjernen i Haugesund.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Det er ikke parkering på egen grunn.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Terrasser og noe plen. Det er behov for vedlikehold/utbedring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	13.03.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Christin Bjørg Alræk

Boligen

Flotmyrgata 215

5525 Haugesund

1106-40/969/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2007
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Geir Sirnes og innleide folk fra Estima AS

Beskrivelse av arbeidet: Satte opp badromsplater. La opp nytt rørsystem. Satte inn gjørnebadekar, som senere er byttet til normalt badekar. Satte inn ny vask i 2014, dette ble gjort selv. Gjestetoalett er laget delvis selv, tapetsert. Inventar som toalett og vask er det Geir Sirnes AS som har gjort.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Taket er skeivt pga at huset er jekker opp (nord) med ca 15 cm. Støttepåler i kjeller pga dette. Ytterdør til utbygget må skiftes. Gulvkalt da det ikke er isolert fra kjeller til første etg. Pipen er ikke i bruk.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Arne Hallqvist

Beskrivelse av arbeidet: Byttet to vinduer i 2 etg.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Glass og låsservice

Beskrivelse av arbeidet: Byttet 2 glass ved siden av ytterdør etter innbruddsforsøk.

Ufaglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Beskrivelse av arbeidet: Byttet fasadevinduer med hjelp fra daværende kollega Per Henden. I senere tid er det satt inn altandør av meg selv i første etg

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

Punktert på kjøkkenet. Gjestetoalettet og badet er fra da undertegnede kjøpte huset.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Ja

Huset er jekker opp ca 15 cm, da hele huset var veldig skjevt når undertegnede kjøpte huset. Ved hjelp av da værende byggmester Per Henden jekker vi huset så mye som det var mulig. Jekkingen ble gjort litt og litt og over en lang periode. I dag er det støttet opp med bjelker i kjelleren. På det tidspunktet ble jeg fortalt at det ikke gikk å jekker mer for da kunne selve "husrammen" sprekke. Derfor er det ikke gjort mer i mitt eie.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007

Firmanavn: Estima AS

Beskrivelse av arbeidet: Jekket huset ca 15 cm.

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Ja

Kjelleren er fuktig og har vært det siden jeg kjøpte huset i 2007. Men det kommer ikke vann inn i kjelleren og det er en jordkjeller, så regner med at det kommer fra grunden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Fikk mus i huset når de rev pp Flotmyr busstasjon. Varte i et par uker. Har ikke hatt problem hverken før eller etter dette.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Beskrivelse av arbeidet: Satte ut feller.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

Firmanavn: Geir Sirnes AS

Beskrivelse av arbeidet: La opp helt nytt rørsystem i huset.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Ja**

Sprekk i pipen

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Ja**

Har vært sikringer som har gått en del når jeg leide ut huset. Når jeg selv bodde i huset skjedde det kanskje av og til iløpet fra 2008 - 2019.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Privatperson med fagbrev

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp det elektriske i hele huset. Dette var en kamerat til min daværende kjæreste. Vet at han bodde på Stord. Har ikke mer informasjon ang dette dessverre.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

Beskrivelse av arbeidet: Samme som ovenfor.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Ja**

Forbud mot å fyre.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



HAUGESUND KOMMUNE

Postadresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund

Telefon: 52 74 30 00

E-post: postmottak@haugesund.kommune.no

Dato: 12.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Manglende ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Gnr:	40	Bnr:	969	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Flotmyrgata 215, 5525 HAUGESUND						

Vi har ikke ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.





HAUGESUND KOMMUNE

Postadresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund

Telefon: 52 74 30 00

E-post: postmottak@haugesund.kommune.no

Dato: 12.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Manglende bygningstegninger

Gnr:	40	Bnr:	969	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Flotmyrgata 215, 5525 HAUGESUND						

Vi har ikke bygningstegninger i våre arkiver.





Skatteetaten

Dato
13.03.2026

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

JENNY EGELAND HAGA
Smedasundet 63 H0301
5528 HAUGESUND

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1106 HAUGESUND

Gnr 40 Bnr 969 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Flotmyrgata 215, 5525 HAUGESUND

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 358 439
Som sekundærbolig:	kr 1 433 755

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Haugesund kommune

Adresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund

Telefon: 52 74 30 00

Utskriftsdato: 09.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Haugesund kommune

Kommunenr.	1106	Gårdsnr.	40	Bruksnr.	969	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Flotmyrgata 215, 5525 HAUGESUND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025
Avløp	4 985,87 kr
Eiendomsskatt	1 321,00 kr
Vann	4 125,54 kr
Sum	10 432,41 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abon. Vann - Priv	15%	1 STK	1054.55	1/1	0 %	1 054,55 kr	263,64 kr
Forskudd Vann 2026	15%	77 m ³	26.13	1/1	0 %	2 011,86 kr	502,96 kr
Abon. Avløp - Priv	15%	1 STK	1468.55	1/1	0 %	1 468,55 kr	367,14 kr
Forskudd Avløp 2026	15%	77 m ³	35.45	1/1	0 %	2 730,00 kr	682,50 kr
Målerleie 1	15%	1 STK	209.30	1/1	0 %	209,30 kr	52,32 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	403100 STK	4.00	1/1	0 %	1 612,00 kr	403,00 kr
Avlest forbruk vann	25%	40 m ³	28.40	1/1	0 %	1 136,00 kr	1 136,00 kr
Forskuddbet.vann 2025	25%	-51 STK	28.40	1/1	0 %	-1 448,40 kr	-1 448,40 kr
Avlest forbruk avløp	25%	40 m ³	35.75	1/1	0 %	1 430,00 kr	1 430,00 kr
Forskuddbet.avløp 2025	25%	-51 STK	35.75	1/1	0 %	-1 823,25 kr	-1 823,25 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avlest forbruk vann	15%	40 m ³	26.13	1/1	0 %	1 045,12 kr	1 045,12 kr
Forskuddbet.vann 2025	15%	-51 STK	26.13	1/1	0 %	-1 332,53 kr	-1 332,53 kr
Avlest forbruk avløp	15%	40 m ³	32.89	1/1	0 %	1 315,60 kr	1 315,60 kr
Forskuddbet.avløp 2025	15%	-51 STK	32.89	1/1	0 %	-1 677,39 kr	-1 677,39 kr
					Sum	7 731,41 kr	916,71 kr

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

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 EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

HIM IKS

Haugaland Interkommunale Miljøverk IKS

Telefon: 52 76 50 50

E-post: post@him.as



DATO: 11.03.2026

RENOVASJONGEBYR - Saldo forfalt til betaling for eiendom:

Gårds-/Bruksnr: 1106.40.969.0.0

Adresse: Flotmyrgata 215

Eierkontakt: Alræk Christin Bjørg

Eiendommen er ilagt følgende gebyr:

1 stk standard renovasjonsavgift kr 3.796,- 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 2 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 2026.

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 2026 pr. 11.03.2026

Merknader :

Årsbeløpet viser beregnet avgift basert på nåværende abonnement.



Haugesund kommune

Adresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund

Telefon: 52 74 30 00

Utskriftsdato: 09.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Haugesund kommune

Kommunenr.	1106	Gårdsnr.	40	Bruksnr.	969	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Flotmyrgata 215, 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

❗ Reguleringsplaner

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over 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	50 m ²	
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	
	KPHensynsonenavn	H570_2	
	Delareal	50 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B	

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202203
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2033
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Id	202401
Navn	Kommunedelplan for gatebruk og parkering i Haugesund sentrum
Status	Planforslag
Plantype	Kommunedelplan



Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 40/969
Adresse: Flotmyrgata 215
Utskriftsdato: 09.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

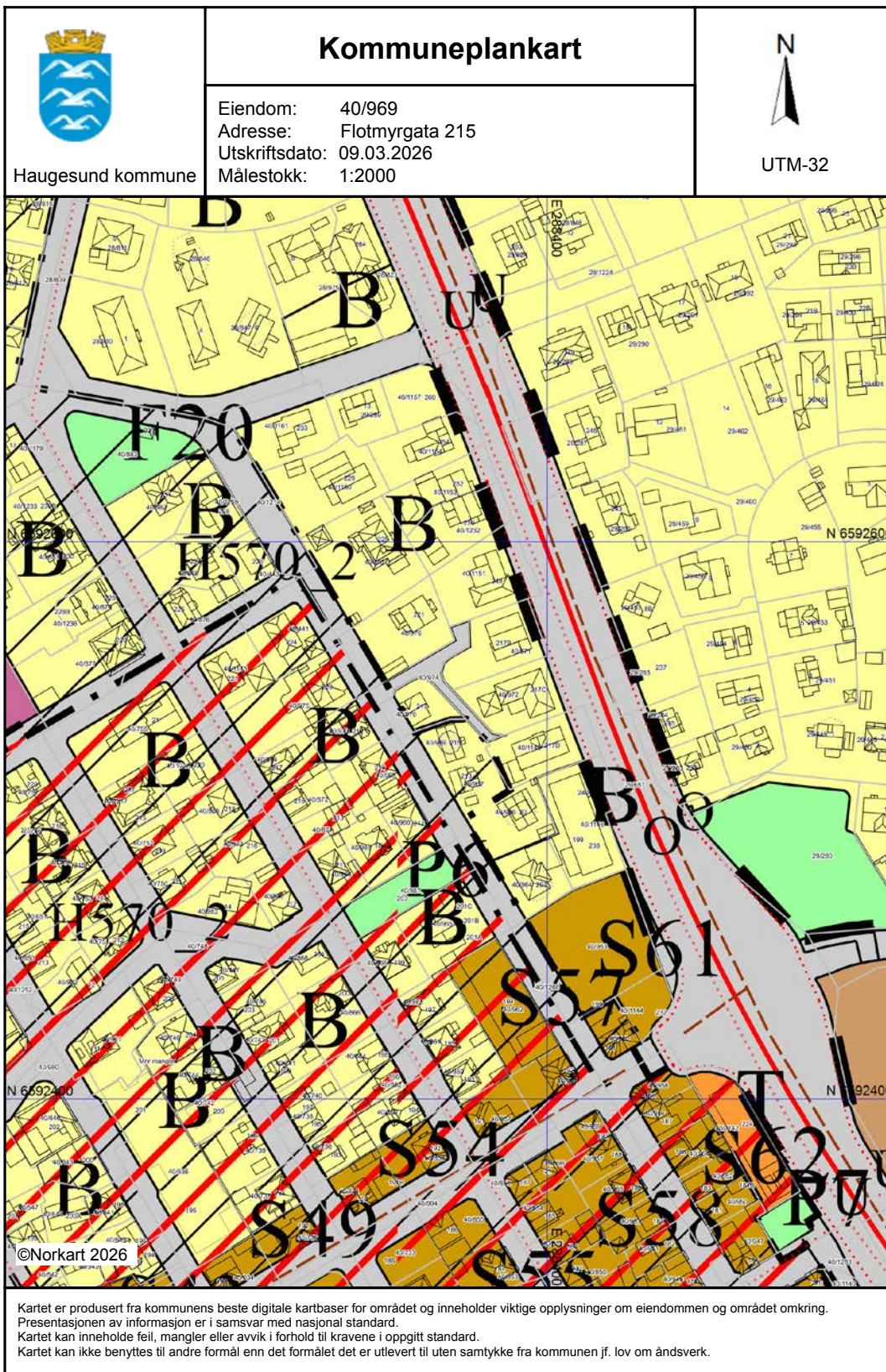
-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Forretning/Kontor

Reguleringsplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Gjennomføringsgrense
-  Båndlegginggrense nåværende
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Uteoppholdsareal
-  Lekeplass
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Kombinerte formål for samferdselsanlegg og
-  Friområde
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegging for regulering etter PBL

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrænse
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert kjørefelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Påskrift plantilbehør



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

	Faresone grense
	Faresone - Brann-/eksplosjonsfare
	Angitthensyngrense
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Boligbebyggelse - nåværende
	Sentrumsformål - nåværende
	Andre typer bebyggelse - nåværende
	Grav og urnelund - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
	Veg - nåværende
	Kollektivknutepunkt - nåværende
	Friområde - nåværende
	Park - nåværende
	Ferdse - nåværende
	Havn i sjø - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Hovedveg - framtidig
	Gang-/sykkelveg - framtidig
	Gang-/sykkelveg tunnel - framtidig
	Sykkelveg - framtidig
	Turveg/turdrag - framtidig
	Kollektivtrase - nåværende
Abc	Påskrift områdenavn
Abc	Påskrift arealformål/arealbruk

Nabolagsprofil

Flotmyrgata 215 - Nabolaget Haugesund sentrum - vurdert av 117 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Øvregata	3 min	🚶
Totalt 10 ulike linjer	0.2 km	
Haugesund Karmøy	19 min	🚗
Bergen Flesland	96.9 km	

Skoler

Hauge skole (1-10 kl.)	7 min	🚶
363 elever, 22 klasser	0.6 km	
Gard skole (1-7 kl.)	16 min	🚶
420 elever, 23 klasser	1.4 km	
Solvang skole (1-7 kl.)	18 min	🚶
317 elever, 14 klasser	1.5 km	
HTG-U (8-10 kl.)	14 min	🚶
81 elever, 6 klasser	1.3 km	
Haraldsvang skole (8-10 kl.)	15 min	🚶
473 elever, 17 klasser	1.3 km	
Skeisvang videregående skole	10 min	🚶
590 elever, 21 klasser	0.9 km	
Haugesund Toppidrettsgymnas	12 min	🚶
300 elever, 10 klasser	1.1 km	

Ladepunkt for el-bil

Markedet, Haugesund	13 min	🚶
Hotel Maritim	15 min	🚶



Kvalitet på skolene

Bra 72/100



Opplevd trygghet

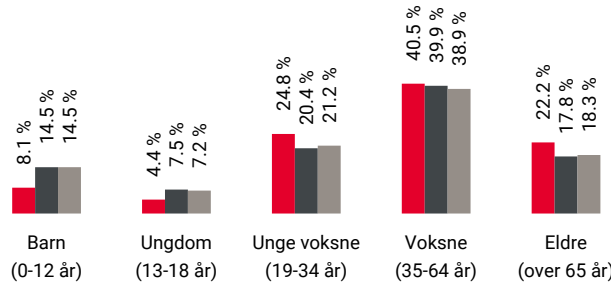
Veldig trygt 71/100



Naboskapet

Høflige 53/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Haugesund sentrum	3 035	2 327
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kyvikdalen barnehage (0-5 år)	9 min	🚶
83 barn	0.8 km	
Små barnehager Sentrum (1-5 år)	13 min	🚶
30 barn	1.1 km	
Balder FUS barnehage	13 min	🚶

Dagligvare

Kiwi Kirkegata Haugesund	4 min	🚶
Rema 1000 Bytunet	7 min	🚶
PostNord	0.6 km	



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



3. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 76/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 75/100



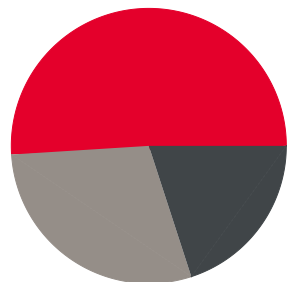
Serveringstilbud

Bra 71/100

Sport

⚽ Hauge skole	5 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, basket	0.5 km	
⚽ Kyvikdalen balløkke	8 min	🚶
Ballspill	0.7 km	
🏊 iTrain Haugesund	8 min	🚶
🏊 Trimeriet Haugesund	10 min	🚶

Boligmasse



■ 51% enebolig
■ 20% blokk
■ 29% annet

Varer/Tjenester



Markedet

12 min 🚶



Boots apotek Ørnen

10 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 32% i barnehagealder
■ 33% 6-12 år
■ 16% 13-15 år
■ 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



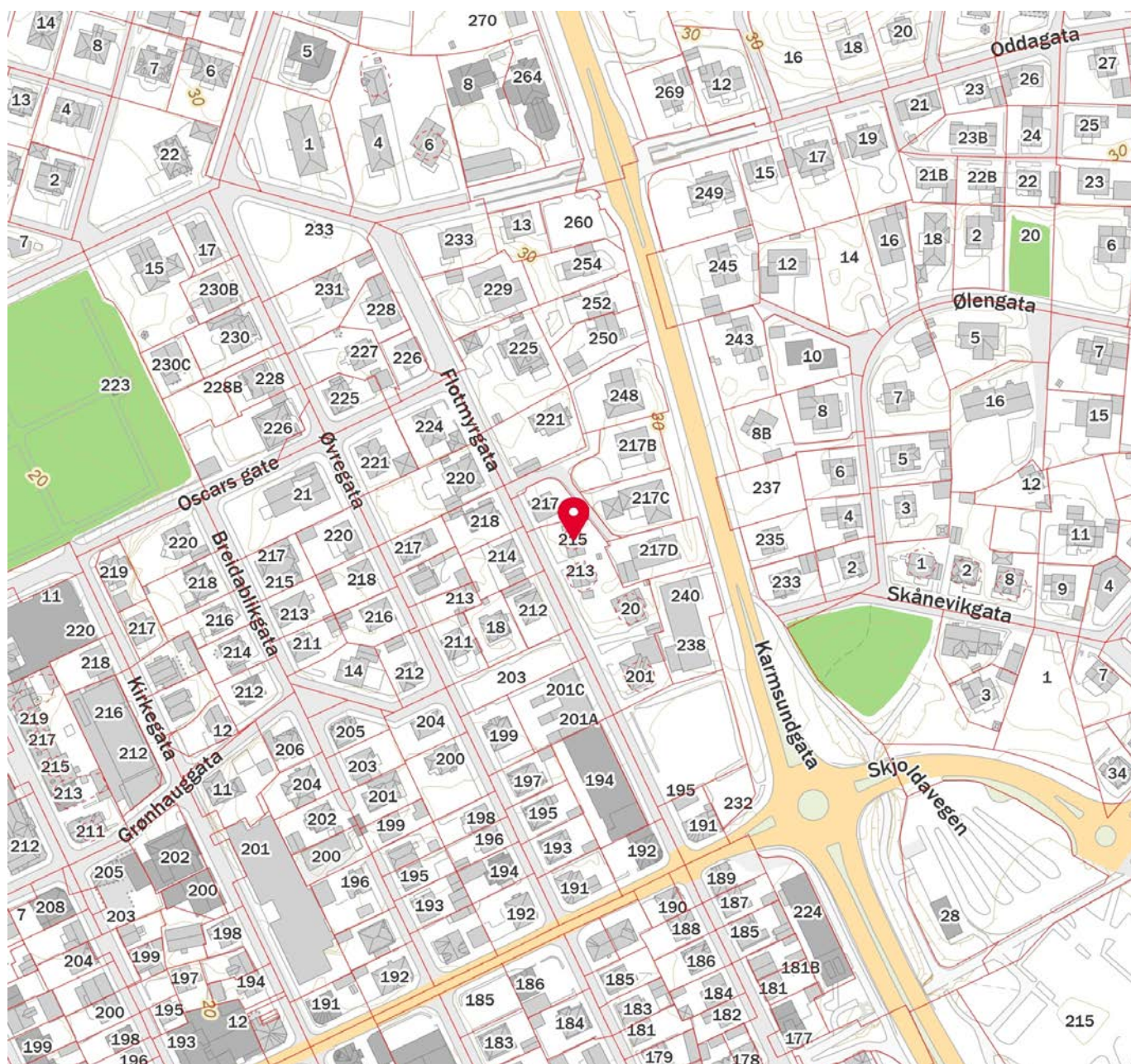
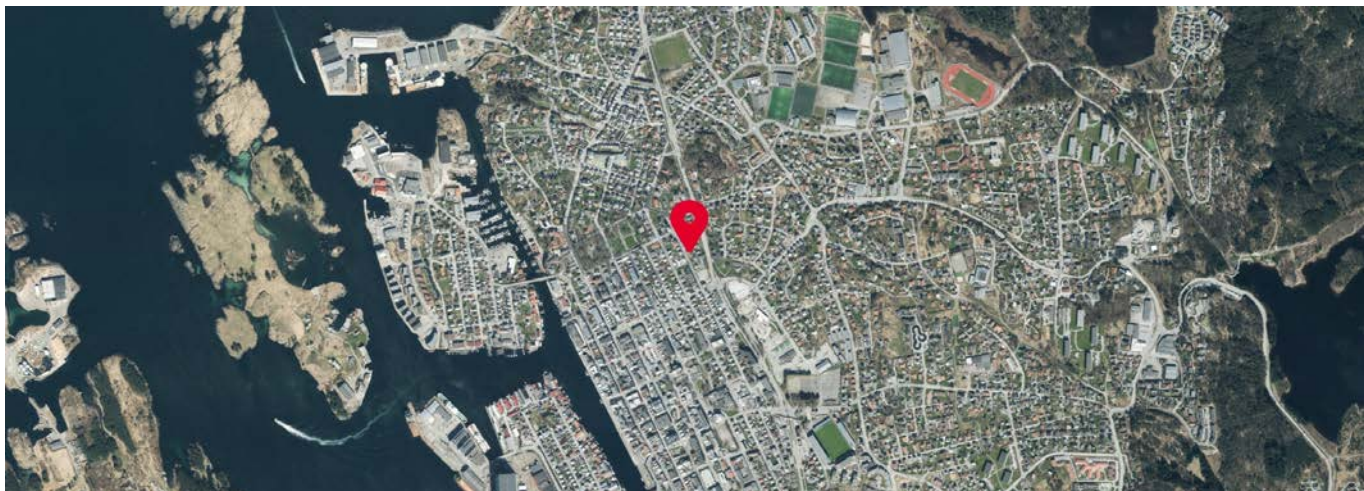
0%

65%

■ Haugesund sentrum
■ Haugesund
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Flotmyrgata 215
5525 HAUGESUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Erik Sjørgård

Telefon: 401 00 736
E-post: lars.erik.sorgard@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre