

**aktiv.**



Oterstien 4A, 5517 HAUGESUND

**Lys og trivelig 3-roms leilighet i 1. etasje | Delikat kjøkken | Sørvendt terrasse**



Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler

## Kristoffer Hutcheson Ekrene

**Mobil** 978 75 360

**E-post** kristoffer.h.ekrene@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Haraldsgata 117, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 590 000,-  
**Omkostn.:** Kr 66 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 656 140,-  
**Felleskostn.:** Kr 800,-  
**Selger:** Ebbe Dekkers

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1998  
**BRA-i/BRA Total** 71/76 kvm  
**Tomtstr.:** 795.8 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 23, bnr. 711  
**Snr.** 1  
**Oppdragsnr.:** 1509260108

# Lys og trivelig 3-roms leilighet i 1. etasje | Delikat kjøkken | Sørvendt terrasse

Velkommen til Oterstien 4A – presentert av eiendomsmegler Kristoffer Hutcheson Ekrene v/ Aktiv Eiendomsmegling!

Lys og innbydende leilighet i 1. etasje med praktisk planløsning. Boligen har et moderne kjøkken, to romslige soverom, fullfliset bad, utvendig bod, samt varmepumpe som gir behagelig innetemperatur året rundt. Utgang til sørvendt terrasse.

Leiligheten ligger i et veletablert og trivelig område i Nordre bydel, med trygg skolevei til Austrheim barneskole og gangavstand til barnehager. Her bor du nær dagligvarebutikker, frisør, helsesenter og flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Gode bussforbindelser gjør det enkelt å komme seg rundt.

Dette er en bolig som kombinerer komfort, praktisk beliggenhet og et godt bomiljø. Leiligheten er utleid pt.

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	41
Tilstandsrapport .....	43
Egenerklæring .....	64
Nabolagsprofil .....	78
Budskjema .....	87

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 71 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 76 kvm

TBA: 28 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

1. etasje

BRA-i: 71 kvm Gang, soverom, stue/kjøkken, bad, bod innredet som vaskerom, soverom 2

BRA-e: 5 kvm Bod

### **TBA fordelt på etasje**

1. etasje

28 kvm

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning eller fasader Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen eller fasader , slik den fremstår på befaringsstidspunktet, er lik godkjent tegninger fra da bygget ble tatt i bruk.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

795.8 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Felles opparbeidet tomt med plen, beplantning og gruslagt gårdsrom.

Utvendig bod er seksjonert som tilleggsdel for seksjonen.

Terrassen og området ved inngangsparti er ikke formelt seksjonert som tilleggsdel, men begge seksjonene i 1. etasje har etablert praksis for bruk av disse områdene.

Arealet er hentet fra matrikkelrapport levert av Haugesund kommune.

### **Beliggenhet**

Eeletablert og trivelig boligområde i Nordre bydel. Trygg og rolig skolevei til Austrheim barneskole, samt gangavstand til flere barnehager. Forøvrig kort vei til bl .a. dagligvarebutikker, frisør, legesenter og helsestasjon. Området er videre et fantastisk utgangspunkt for flotte tur- og rekreasjonsområder. Gode bussforbindelser like ved.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Eiendommen ligger i et område hovedsakelig bestående av boligbebyggelse.

### **Bygningssakkyndig**

Lars Harald Milje

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Fra tilstandsrapport:

Utvendig:

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og malt boddør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Platting av betongheller som er dekket med terrassefliser på justerbare terrasseføtter.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Gulv mot grunn er kontrollert ved stikkprøver med laser. Det er påvist mindre skjevheter, som vurderes å ligge innenfor toleranser i henhold til NS 3600.

Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe, men ikke montert noe ildsted.

Tomteforhold:

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

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 1998. Nedgravd drencsystem er ikke synlig ved befaring og tilstanden vurderes derfor utelukkende på bakgrunn av alder.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har ringmur i betong . Det er stedvis svært begrenset muligheter å vurdere ringmur da den er delvis nedgravd og dekket av terrasse.

Terrengforhold: Det registreres tilfredsstillende terrengforhold rundt boligen ved visuell besiktigelse.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport fra takstmann for teknisk beskrivelse av eiendommen.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

- Ja

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

Det har vært litt råte ved inngangsparti tidligere, hele trappeparti etc ble byttet (før min tid). Nylig noen klednings bord med litt råte men det er planlagt å erstatte/fikse bordene snart.

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

- Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2004

Firmanavn: Falkenhaus bygg

Beskrivelse av arbeidet: Bytting av inngangsparti og boder

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

- Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Aibel

Beskrivelse av arbeidet: Fikse rør i forhold til nytt kjøkken

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

- Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Norovent, norelco electro as, Ditt miljø, HtH- kjøkken

Beskrivelse av arbeidet: Norovent (nytt kjøkken), norelco electro as (nytt kjøkken), Ditt miljø (varmepumpe),  
HtH- kjøkken (nytt kjøkken)

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

- Ja

Tidligere tilstandsrapport for når jeg kjøpte

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja

Er det bestilt Norgespris på strøm?

- Nei

### **Innhold**

Leiligheten ligger praktisk til i 1. etasje, og inneholder:

Gang, to soverom, badrom, bod innredet som vaskerom og stue/kjøkken.

Vaskerommet er ikke godkjent ref pkt. ferdigattest.

Utvendig bod til oppbevaring.

### **Standard**

Stue og kjøkken i åpen løsning med en luftig og moderne romfølelse. Store vindusflater gir godt med naturlig lysinnslipp, og det er utgang til terrasse fra stuen. Boligen er utstyrt med varmepumpe.

Kjøkkenet fremstår som stilrent med innredning i grå utførelse. Det er integrerte hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, mikrobølgeovn og stekeovn (disse medfølger i handelen). Godt med skap- og benkeplass, samt downlights under overskap som gir et funksjonelt og delikat arbeidslys.

Fullfliset badrom som har varmekabler i gulv. Rommet har innredning med heldekkende servant, toalett og dusjkabinett.

Bod innredet som vaskerom. Rommet har fliser på gulv, samt våtromstapet/belegg på vegger, samt opplegg for vaskemaskin.

To soverom av god størrelse.

Gang innredet med praktisk garderobe.

Overflater: Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater.

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:

Veggkonstruksjon

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak: Råteskader medfører redusert motstand mot fukt og kan over tid føre til videre nedbrytning av trekledningen. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det utvikle seg og påvirke tilstøtende konstruksjoner. Skadet bordkledning bør skiftes ut. Det anbefales samtidig kontroll av bakliggende konstruksjon ved utskifting.

Vurderingen er basert på visuell befarings, og det er ikke foretatt demontering eller inngrep i konstruksjonen.

For liten avstand mellom kledning og terreng øker risikoen for fuktoppsug, råteskader og mugg-/soppvekst, noe som kan gi redusert levetid på kledning og veggkonstruksjon. Avstanden mellom terreng og underkant kledning bør økes til minimum ca. 100 mm, og helst rundt 300 mm, i tråd med SINTEF Byggforsk Byggdetaljer 542.101.

Vinduer

Det er påvist værslitasje på enkelte vinduer.

Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justering.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales overflatebehandling med skraping, grunning og maling. Eventuelle skadede trepartier bør utbedres ved behov.

Forholdet kan medføre økt slitasje på karm, rammer og beslag over tid, samt redusert brukskomfort. Justering av vinduer anbefales for å sikre korrekt funksjon og begrense videre slitasje.

Overflater

Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder.

Konsekvens/tiltak: Estetiske forhold og mindre overflateavvik påvirker ikke bygningens funksjon, men kan ha betydning for helhetsinntrykket. Det er ikke behov for tiltak utover normalt vedlikehold og eventuell oppfriskning av overflater der det er ønskelig av estetiske grunner.

#### Innvendige dører

Enkelte innvendige dører har noe slitasje og mindre skader.

Konsekvens/tiltak: Forholdet vurderes som kosmetisk og har ikke betydning for funksjon. Overflatebehandling eller utskifting av dørbled kan vurderes ved behov.

#### 1. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er påvist hull i vegg/fliser i våtsone etter tidligere montert dusjvegg/dør. Hullene er ikke tettet.

Konsekvens/tiltak: Hulltaking i fliser medfører brudd i bakenforliggende membran.

Dette gir økt risiko for vanninntrengning til konstruksjonen ved direkte vannbelastning.

Det anbefales å tette hullene med egnet metode for å begrense risiko for fuktinntrengning. Det benyttes i dag dusjkabinett, og fortsatt bruk av dette anbefales for å redusere vannbelastningen på veggene.

#### 1. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak: Utilstrekkelig fall mot sluk kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger på gulv og kan over tid gi økt fuktbelastning på overflater og underliggende konstruksjon. Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold ved fremtidig oppgradering av badet. Inntil eventuell rehabilitering bør bruk tilpasses slik at unødig vannsøl på gulv begrenses.

Manglende høydeforskjell og fravær av synlig membranoppbrett ved terskel reduserer sikkerheten mot vannlekkasje ut av våtrommet. Ved vannansamling eller tilstopping av sluk kan vann renne ut i tilstøtende rom og medføre fuktskader i konstruksjoner og overflater. Forholdet bør utbedres ved fremtidig rehabilitering av våtrommet, slik at høydeforskjell og membranoppbrett tilfredsstillende anbefalte løsninger.

#### 1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Forventet normal brukstid for vinylbelegg er ifølge SINTEF Byggforsk ca. 15-25 år.

Forventet normal brukstid for plastsluk er ifølge SINTEF Byggforsk ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak: Eldre membranløsninger kan med tiden bli sprø og utvikle sprekker, noe som reduserer den vanntettende funksjonen. Dette kan medføre lekkasjer gjennom gulv og vegger og økt risiko for fukt- og følgeskader i underliggende konstruksjoner. Tettesjiktets tilstand bør overvåkes jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad TG0 eller TG1 må tettesjiktet skiftes ut. Det er vanskelig å fastsette tidspunkt for når utskifting er nødvendig.

#### 1. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist løs og fuktpåvirket folie på baderomsinnredning. Det er også registrert at håndtak mangler skrue og fremstår løst.

Konsekvens/tiltak: Fuktpåvirkning kan føre til videre nedbrytning av materialet og redusert levetid på innredningen. Løst håndtak kan medføre redusert funksjon. Skadet innredning bør vurderes utbedret eller skiftet ved behov. Manglende skrue i håndtak bør ettermonteres og håndtaket festes forsvarlig.

#### 1. Etasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling

Over halvparten av forventet brukstid er passert. Det er også gjort hull i vegg i forbindelse med montering av vannmåler.

Konsekvens/tiltak: Alder på våtromstapet/belegg medfører redusert fuktsikkerhet. Hulltaking i vegg bryter tettesjiktet og kan gi økt risiko for fuktinntrengning til underliggende konstruksjon. Vaskerom utsettes imidlertid normalt for mindre direkte vannbelastning enn bad, og risikoen vurderes derfor som noe redusert ved normal bruk.

Det anbefales å tette gjennomføringer på en fagmessig måte for å redusere risiko for fuktinntrengning. Ved fremtidig oppgradering bør veggoverflater og tettesjikt vurderes for utskifting.

#### 1. Etasje - Vaskerom - Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak: Manglende fall kan medføre at eventuelt lekkasjevann eller utilsiktet vannsøl ikke ledes til sluk. Vaskerom utsettes normalt ikke for regelmessig direkte vannpåvirkning på gulv, men ved lekkasje fra tekniske installasjoner kan vann bli stående og gi økt risiko for fuktskader. Fallforhold bør oppgraderes i henhold til gjeldende forskriftskrav ved fremtidig rehabilitering av våtrommet.

Manglende høydeforskjell og fravær av synlig membranoppbrett ved terskel reduserer sikkerheten mot vannlekkasje ut av våtrommet. Ved vannansamling eller tilstopping av sluk kan vann renne ut i tilstøtende rom og medføre fuktskader i konstruksjoner og overflater. Forholdet bør utbedres ved fremtidig rehabilitering av våtrommet, slik at høydeforskjell og membranoppbrett tilfredsstillende anbefalte løsninger.

#### 1. Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Forventet normal brukstid for vinylbelegg er ifølge SINTEF Byggforsk ca. 15-25 år.

Forventet normal brukstid for plastsluk er ifølge SINTEF Byggforsk ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak: Eldre membranløsninger kan med tiden bli sprø og utvikle sprekker, noe som reduserer den vanntettende funksjonen. Dette kan medføre lekkasjer gjennom gulv og vegger og økt risiko for fukt- og følgeskader i underliggende konstruksjoner. Tettesjiktets tilstand bør overvåkes jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad TG0 eller TG1 må tettesjiktet skiftes ut. Det er vanskelig å fastsette tidspunkt for når utskifting er nødvendig.

#### 1. Etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Forhøyet fuktinnhold kan over tid føre til nedbrytning av materialer og økt risiko for sopp- og råteskader. Forholdet vurderes å skyldes kondens fra vanninntak som drypper inn i konstruksjonen.

Forholdet bør kontrolleres av rørlegger for nærmere avklaring av årsak. Det anbefales å isolere rør og utbedre kondensproblematikk for å hindre videre fuktpåvirkning.

Konstruksjonen bør følges opp og eventuelle fuktskader utbedres ved behov.

#### 1. Etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

#### Vannledninger

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

Anbefalt brukstid på innvendige vannrør av kobber er i følge Sintef byggforsk ca 50 år.

Viser også til fuktmåling i veggkonstruksjon hvor det er påvist kondensdannelse på vannrør.

Konsekvens/tiltak: Alder på røropplegg gir økt risiko for lekkasjer over tid. Kondens på vannrør kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen og videre utvikling av fuktskader dersom forholdet vedvarer.

Det anbefales å isolere vannrør for å redusere kondensdannelse. Forholdet bør følges opp, og det bør vurderes nærmere kontroll av røropplegget av fagperson. Ved fremtidige arbeider må oppgradering av rørsystem påregnes.

#### Avløpsrør

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

Anbefalt brukstid på innvendige avløpsrør i plast er i følge Sintef byggforsk ca 50 år.

Konsekvens/tiltak: Selv om plastrør normalt har lang levetid, vil aldring, temperaturvariasjoner og kjemisk påvirkning over tid kunne føre til sprekker, lekkasjer eller deformasjoner i skjøter og bend. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, da rørene fungerer som tiltenkt i dag. Ved oppgradering av våtrom eller ved fremtidige vedlikeholdsarbeider bør utskifting vurderes for å sikre god driftssikkerhet og redusere risiko for lekkasjer.

#### Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende

forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Ved installasjon av en ny

varmtvannsbereider over 1500 W, er det et krav om fast elektrisk tilkobling i nye og

rehabiliterede anlegg. Hvis du bytter ut en gammel bereider med en tilsvarende, og den

gamle var koblet til med vanlig stikkontakt, er det ikke et umiddelbart krav om å

oppgradere, men det er sterkt anbefalt å gjøre en fast tilkobling for å forhindre

brannfare.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Selv om løsningen kan være i samsvar med praksis fra etableringstidspunktet, anbefales det å etablere fast elektrisk tilkobling i henhold til dagens forskriftskrav. Arbeidet må utføres av autorisert elektroinstallatør.

Forhold som har fått TG3:

Dører

Det er påvist råteskader i nedre del av balkongdør. Skadene fremstår som følge av fuktpåvirkning over tid. Videre er det registrert kosmetiske skader og overflateslitasje på ytterdør.

Konsekvens/tiltak: Råteskader kan medføre redusert bæreevne og tetthet, samt økt risiko for videre fuktopptak og nedbrytning av treverket. De kosmetiske skadene på ytterdør vurderes i hovedsak å være av estetisk karakter og har ikke vesentlig betydning for funksjon. Skader i overflatebehandling kan imidlertid gjøre døren mer utsatt for fuktpåvirkning over tid dersom vedlikehold ikke utføres.

Balkongdøren bør vurderes skiftet ut på bakgrunn av påviste råteskader. For ytterdør er det ikke behov for tiltak utover eventuelt vedlikehold/overflatebehandling.

Helse, miljø og sikkerhet:

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Se forøvrig kommentarer og begrunnelser i fullstendig tilstandsrapport.

### **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.

Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, mikrobølgeovn og stekeovn (disse medfølger i handelen).

### **Parkering**

Parkering i felles gårdsrom med kapasitet til ca. fire biler. Parkeringen er uorganisert og skjer etter førstemann-til-mølla-prinsippet. Det er ikke tildelt faste parkeringsplasser.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Dnb, polisenummer

### **Radonmåling**

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

### **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.

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.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### Oppvarming

Varmepumpe. Varmekabler i gulv på badetrom.

### Energimerke

Ikke angitt

### Informasjon om energiklasse

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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 590 000

### Omkostninger kjøper

2 590 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

64 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

---

66 140 (Omkostninger totalt)

78 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

80 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 656 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 668 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 670 840 (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 7 255 for år 2025

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Herav:

Avløp: Kr. 237,-

Eiendomsskatt: Kr. 2 872,-

Vann: Kr. 350,-

Renovasjon (HIM - 2026): Kr. 3 796,-

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 506 272 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 025 086 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.

Det 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](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader» og kommunale avgifter,

påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

#### **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.

## Boenheten

### **Eierbrøk**

68/272

### **Felleskostnader inkluderer**

Fellesutgiftene inkluderer felles bygningsforsikring.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 800

### **Kommentar fellesgjeld**

Sameiet har ikke fellesgjeld.

## Sameiet

### **Sameienavn**

Sameiet Oterstien 4-6

### **Organisasjonsnummer**

930 562 718

### **Om sameiet**

Sameiet er et forenklet sameie, og det foreligger ikke vedtekter, årsregnskap etc. Sameiet består av 4 seksjoner, hvor sameierne i utgangspunktet har et felles ansvar for bygningsmassen/tomten og vedlikehold av dette. Hver enkelt sameier vedlikeholder sin egen seksjon (eks. vinduer, terrasse, uteområde).

### **Dyrehold**

Opplysning om dyrehold fra styreleder: "Det finnes ingen særskilte regler når det gjelder å ha dyr, men det forutsettes at dyrene ikke er til ulempe for de øvrige beboerne (støy, aggressiv atferd osv.), og at eieren sørger for å rydde opp etter dem i nærmeste omgivelser."

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 23, bruksnummer 711, seksjonsnummer 1 i Haugesund kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1106/23/711/1:

07.12.1998 - Dokumentnr: 5666 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.1998 - Dokumentnr: 4406 - Grensejustering

Overført fra: Knr:1106 Gnr:23 Bnr:711

Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.1998 - Dokumentnr: 5666 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 68/272

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1 - 4.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest for eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg - 4. manns bolig, datert 18.11.1998. I tillatelsen er det satt frist for ferdigstilling av gjenstående arbeider til 15.01.1999. Følgende arbeider/anmerkninger sto igjen før ferdigattest kunne utstedes: takvann må tilkobles avløp. Megler kjenner ikke til om arbeidene er fullført.

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 (boligen ble omsøkt - 11.08.1997). 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.

Midlertidig brukstillatelse er vedlagt salgsoppgaven.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

Kjøkken og stue er opprinnelig byggemeldt som to separate rom.

Vaskerommet er byggemeldt som bod, og rommet er ikke bruksendret hos kommunen.

Avviket nevnt over anses som en lovlighetsmangel. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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**

Adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

#### **Adgang til utleie**

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

Det presiseres at leiligheten er utleid pt. Dersom interessenter ønsker å ta over leiligheten uten nåværende leieforhold, må det fremgå eksplisitt av budet under forbehold at leieforholdet skal opphøre. Oppsigelsestiden er 3 måneder.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

#### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for

forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Konsesjon**

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

## 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

### **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 deknings salg 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 egenklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retts hjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. 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.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt fastprisbasert vederlag for gjennomføring av salgsoppgøret. Fastpris: Kr. 35 000,-

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Kr. 5 000,- Fotograf

Kr. 3 500,- Kommunale opplysninger

kr. 17 900,- Markedspakke

Kr. 6 900,- Oppgjørshonorar

Kr. 2 000,- Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
Kr. 5 400,- Tilretteleggingsgebyr  
Kr. 3 000,- Visninger - alle inkl.  
Kr. 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet  
Kr. 290,- Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fitt) pr stk

Totalt kr: 79 535,-

Alle beløp er inkl. mva. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid.

**Ansvarlig megler**

Kristoffer Hutcheson Ekrene  
Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler  
kristoffer.h.ekrene@aktiv.no  
Tlf: 978 75 360

**Ansvarlig megler bistås av**

Kristoffer Hutcheson Ekrene  
Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler  
kristoffer.h.ekrene@aktiv.no  
Tlf: 978 75 360

**Oppdragstaker**

Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402  
Haraldsgata 117, 5527 Haugesund

**Salgsoppgavedato**

08.04.2026





















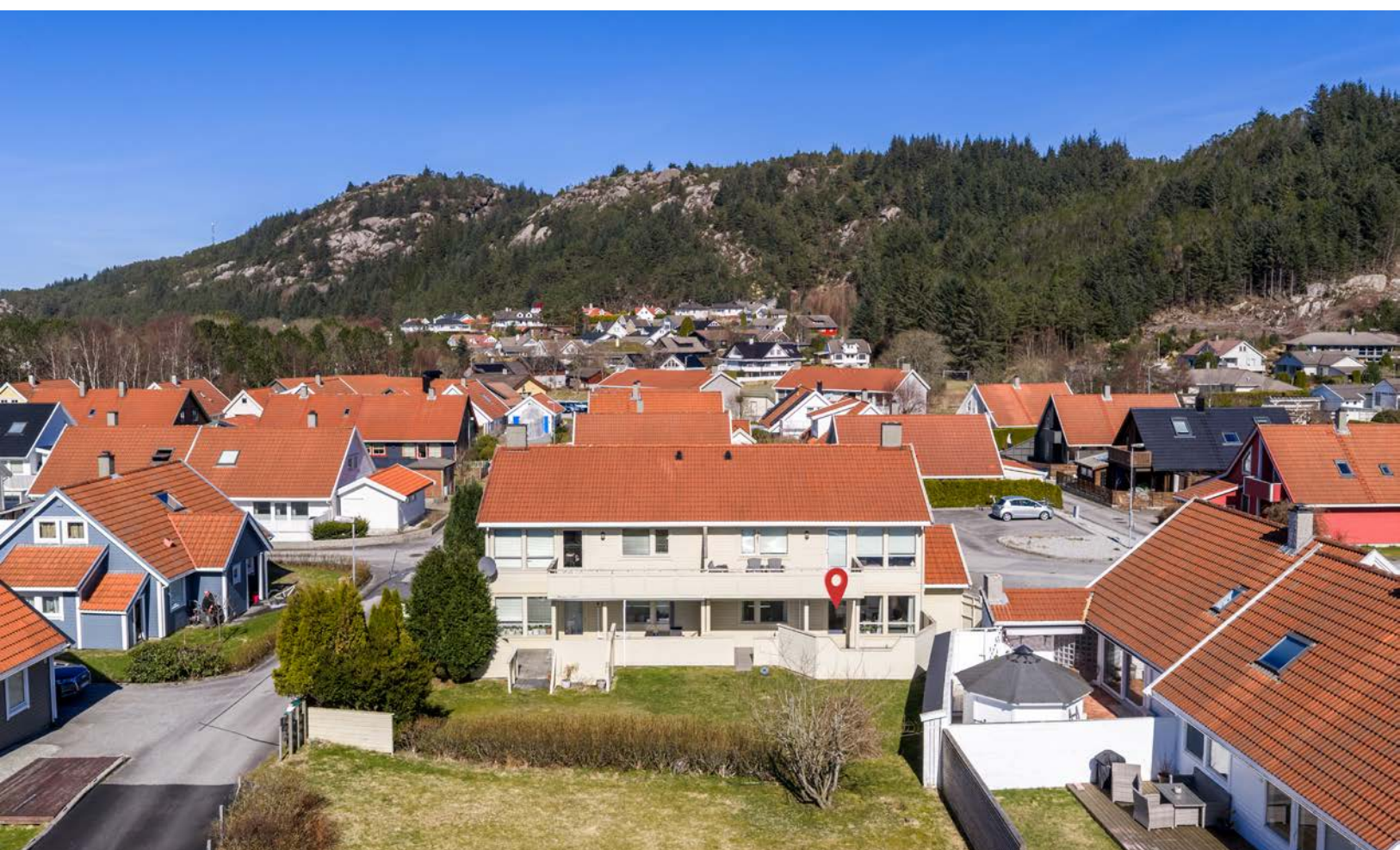








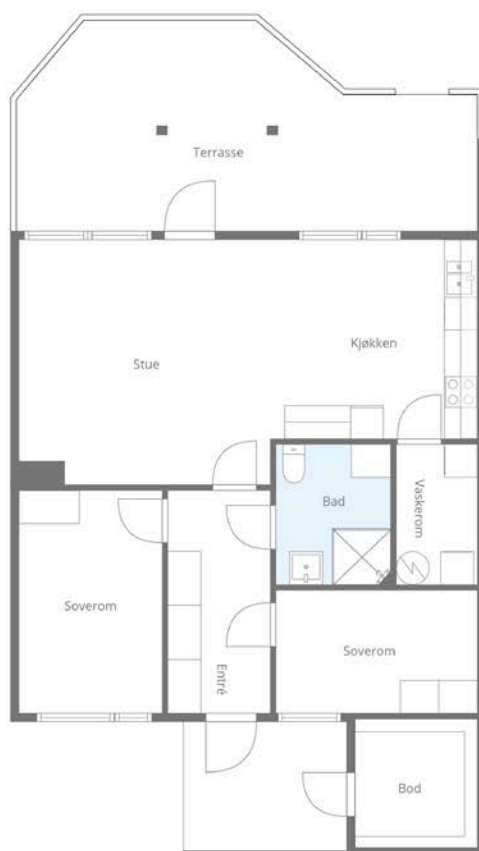








# Plantegning



Skissen Er Kun Ment For å Gi Inntrykk Av Planløsning. Megler/Selger Tar Ikke Ansvar For Evt. Feil. Plantegningen Er Ikke Målt, Og Kan Inneholde Feil.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

🏠 Firemannsbolig

📍 Oterstien 4A , 5517 HAUGESUND

📖 HAUGESUND kommune

# gnr. 23, bnr. 711, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m<sup>2</sup> BRA-i: 71 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.03.2026

Rapportdato: 30.03.2026

Oppdragsnr.: 22507-20281

Referansenummer: HM9056

Autorisert foretak: 3 TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Milje



**3 TAKST**  
TAKSTINGENIØR LARS MILJE

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.

### 3 Takst

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



Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink that reads "Lars H. Milje".

Lars Milje

[lars.milje@3takst.no](mailto:lars.milje@3takst.no)

957 79 636

**BMTF**

# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- løssøre 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

På eiendommen er det oppført firemannsbolig, hvor den aktuelle enheten ligger i 1 etasje.  
Bygningen er oppført i 1998 og er bygget etter forskrifter og tekniske løsninger fra byggeår, og har derfor avvik sett opp mot dagens krav.

Det gjøres oppmerksom på at enkelte bygningsdeler har passert halvparten av forventet brukstid, slik at vedlikehold og utbedringer må påregnes i tiden som kommer. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Rapporten omfatter forhold som normalt ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar, samt bygningsdeler som har særlig tilknytning til den aktuelle enheten. Enkelte forhold kan omfattes av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar. Det er i denne rapporten ikke tatt stilling til ansvarsfordelingen.

Det gis tilstandsgrader i henhold til standarden som denne rapporten bygger på, med enkelte skjønsmessige vurderinger.

Kjøper må være oppmerksom på at kostnadsestimater oppgitt i rapporten er omtrentlig. Priser kan variere med bakgrunn i lokale forhold, valg av løsninger og oppdragsmengde. Det anbefales å innhente pristilbud fra fagkyndige for aktuelle tiltak.

Rapporten må leses i sin helhet.

## Firemannsbolig - Byggeår: 1998

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har liggende bordkledning.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og malt boddør.  
Platting av betongheller som er dekket med terrassefliser på justerbare terrasseføtter.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og beleg. Veggene har tapet.  
Innvendige tak har malte plater.  
Gulv mot grunn er kontrollert ved stikkprøver med laser. Det er påvist mindre skjevheter, som vurderes å ligge innenfor toleranser i henhold til NS 3600.  
Boligen har elementpipe, men ikke montert noe ildsted.  
Innvendig har boligen malte formpressede dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 8mm.  
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.  
Rommet har innredning med heldekkende servant, toalett og dusjkabinett.  
Det er mekanisk avtrekk.

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmålingen er foretatt ved/i vegg mellom vaskerom og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,9som ansees som tørt. Fuktmålingen er gjort som en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder

### Vaskerom

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt og fall på gulv ble kontrollert med laser.  
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.  
Rommet har opplegg for vaskemaskin.  
Det er mekanisk avtrekk.  
Det er foretatt fuktmåling i åpen konstruksjon i vegg mellom vaskerom og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.  
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er kobberør som røropplegg i boligen.  
Hoved stoppekran er plassert i vaskerom.  
Vannrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig.  
Tilgjengelige avløpsrør i plast. Avløpsrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig  
Boligen har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk.  
Det er installert varmepumpe.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Sikringsskap med automatsikringer

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.  
Dreneringen er fra 1998. Nedgravd drencsystem er ikke synlig ved befarig og tilstanden vurderes derfor utelukkende på bakgrunn av alder.  
Bygningen har ringmur i betong . Det er stedvis svært begrenset muligheter å vurdere ringmur da den er delvis nedgravd og dekket av terrasse  
Det registreres tilfredsstillende terrengforhold rundt boligen ved visuell besiktigelse.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

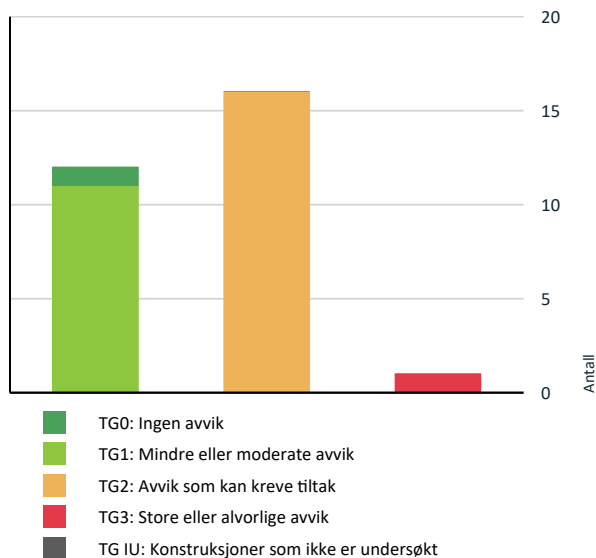
### Firemannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning eller fasader Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen eller fasader , slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent tegninger fra da bygget ble tatt i bruk.

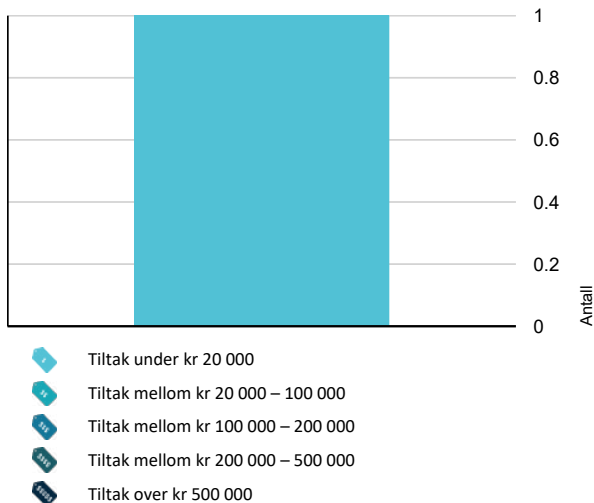
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

På befaringsdagen var det møbler og inventar plassert langs vegger og på gulv, slik at ikke alle overflater var tilgjengelige for full kontroll.

## Oppsummering av avvik

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

### Firemannsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende  
konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#)  
ikke utført med radonsperre.

# Tilstandsrapport

## FIREMANNSBOLIG



**Byggeår**  
1998

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Bolig

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

**Vedlikehold**  
Boligen fremstår med noe behov for vedlikehold

## UTVENDIG

### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskader medfører redusert motstand mot fukt og kan over tid føre til videre nedbrytning av trekledningen. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det utvikle seg og påvirke tilstøtende konstruksjoner. Skadet bordkledning bør skiftes ut. Det anbefales samtidig kontroll av bakliggende konstruksjon ved utskifting. Vurderingen er basert på visuell befarings, og det er ikke foretatt demontering eller inngrep i konstruksjonen.

For liten avstand mellom kledning og terreng øker risikoen for fuktoppbygging, råteskader og mugg-/soppvekst, noe som kan gi redusert levetid på kledning og veggkonstruksjon. Avstanden mellom terreng og underkant kledning bør økes til minimum ca. 100 mm, og helst rundt 300 mm, i tråd med SINTEF Byggforsk Byggdetaljer 542.101.



Spredt råteskade



### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist værslitasje på enkelte vinduer. Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justering

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales overflatebehandling med skraping, grunning og maling. Eventuelle skadede trepartier bør utbedres ved behov. Forholdet kan medføre økt slitasje på karm, rammer og beslag over tid, samt redusert brukskomfort. Justering av vinduer anbefales for å sikre korrekt funksjon og begrense videre slitasje.

### TG 3 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og malt boddør.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist råteskader i nedre del av balkongdør. Skadene fremstår som følge av fuktpåvirkning over tid. Videre er det registrert kosmetiske skader og overflateslitasje på ytterdør.

#### Konsekvens/tiltak

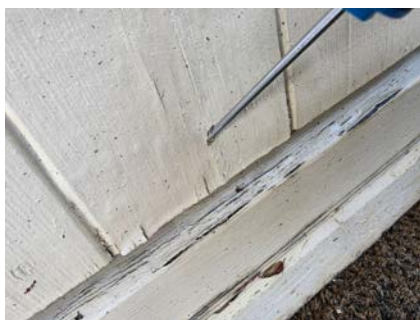
- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Råteskader kan medføre redusert bæreevne og tetthet, samt økt risiko for videre fuktopptak og nedbrytning av treverket. De kosmetiske skadene på ytterdør vurderes i hovedsak å være av estetisk karakter og har ikke vesentlig betydning for funksjon. Skader i overflatebehandling kan imidlertid gjøre døren mer utsatt for fuktpåvirkning over tid dersom vedlikehold ikke utføres.

Balkongdøren bør vurderes skiftet ut på bakgrunn av påviste råteskader. For ytterdør er det ikke behov for tiltak utover eventuelt vedlikehold/overflatebehandling.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Råteskadet paneler på balkongdør



Skader på ytterdør

## 📍 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Platting av betongheller som er dekket med terrassefliser på justerbare terrassefotter.

## INNENDIG

## 📍 TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Estetiske forhold og mindre overflateavvik påvirker ikke bygningens funksjon, men kan ha betydning for helhetsinntrykket. Det er ikke behov for tiltak utover normalt vedlikehold og eventuell oppfriskning av overflater der det er ønskelig av estetiske grunner.



Det er påvist en del riper og merker i parkett.



Sprekker i tapet



Merker i tak

## 📍 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Gulv mot grunn er kontrollert ved stikkprøver med laser. Det er påvist mindre skjevheter, som vurderes å ligge innenfor toleranser i henhold til NS 3600.

## 📍 TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe, men ikke montert noe ildsted.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte formpressede dører.

### Vurdering av avvik:

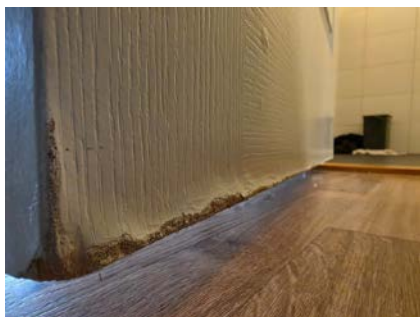
- Det er avvik:

Enkelte innvendige dører har noe slitasje og mindre skader.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet vurderes som kosmetisk og har ikke betydning for funksjon. Overflatebehandling eller utskifting av dørblad kan vurderes ved behov.



Skader på dør til bad



Skader på dør til vaskerom

Det er påvist hull i vegg/fliser i våtsone etter tidligere monteret dusjvegg/dør. Hullene er ikke tettet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hulltaking i fliser medfører brudd i bakenforliggende membran. Dette gir økt risiko for vanninntrengning til konstruksjonen ved direkte vannbelastning. Det anbefales å tette hullene med egnet metode for å begrense risiko for fuktinntrengning. Det benyttes i dag dusjkabinett, og fortsatt bruk av dette anbefales for å redusere vannbelastningen på veggene.



## 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 8mm.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utlitstrekkelig fall mot sluk kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger på gulv og kan over tid gi økt fuktbelastning på overflater og underliggende konstruksjon. Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold ved fremtidig oppgradering av badet. Inntil eventuell rehabilitering bør bruk tilpasses slik at unødig vannsøl på gulv begrenses. Manglende høydeforskjell og fravær av synlig membranoppbrett ved terskel reduserer sikkerheten mot vannlekkasje ut av våtrommet. Ved vannansamling eller tilstopping av sluk kan vann renne ut i tilstøtende rom og medføre fuktskader i konstruksjoner og overflater. Forholdet bør utbedres ved fremtidig rehabilitering av våtrommet, slik at høydeforskjell og membranoppbrett tilfredsstillende anbefalte løsninger.

## 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Forventet normal brukstid for vinylbelegg er ifølge SINTEF Byggforsk ca. 15-25 år.  
Forventet normal brukstid for plastsluk er ifølge SINTEF Byggforsk ca. 50 år.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre membranløsninger kan med tiden bli sprø og utvikle sprekker, noe som reduserer den vanntettende funksjonen. Dette kan medføre lekkasjer gjennom gulv og vegger og økt risiko for fukt- og følgeskader i underliggende konstruksjoner. Tettesjiktets tilstand bør overvåkes jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad TG0 eller TG1 må tettesjiktet skiftes ut. Det er vanskelig å fastsette tidspunkt for når utskifting er nødvendig.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med heldekkende servant, toalett og dusjkabinett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist løs og fuktpåvirket folie på baderomsinnredning. Det er også registrert at håndtak mangler skrue og fremstår løst.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktpåvirkning kan føre til videre nedbrytning av materialet og redusert levetid på innredningen. Løst håndtak kan medføre redusert funksjon. Skadet innredning bør vurderes utbedret eller skiftet ved behov. Manglende skrue i håndtak bør ettermonteres og håndtaket festes forsvarlig.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

## 1. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmålingen er foretatt ved/i vegg mellom vaskerom og bad. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,9 som ansees som tørt. Fuktmålingen er gjort som en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder



## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid er passert. Det er også gjort hull i vegg i forbindelse med montering av vannmåler.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alder på våtromstapet/belegg medfører redusert fuktsikkerhet. Hulltaking i vegg bryter tettesjiktet og kan gi økt risiko for fuktinntrengning til underliggende konstruksjon. Vaskerom utsettes imidlertid normalt for mindre direkte vannbelastning enn bad, og risikoen vurderes derfor som noe redusert ved normal bruk. Det anbefales å tette gjennomføringer på en fagmessig måte for å redusere risiko for fuktinntrengning. Ved fremtidig oppgradering bør veggoverflater og tettesjikt vurderes for utskifting.

## 1. ETASJE > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt og fall på gulv ble kontrollert med laser.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende fall kan medføre at eventuelt lekkasjevann eller utilsiktet vannsøl ikke ledes til sluk. Vaskerom utsettes normalt ikke for regelmessig direkte vannpåvirkning på gulv, men ved lekkasje fra tekniske installasjoner kan vann bli stående og gi økt risiko for fuktskader. Fallforhold bør oppgraderes i henhold til gjeldende forskriftskrav ved fremtidig rehabilitering av våtrommet.

Manglende høydeforskjell og fravær av synlig membranoppbrett ved terskel reduserer sikkerheten mot vannlekkasje ut av våtrommet. Ved vannansamling eller tilstopping av sluk kan vann renne ut i tilstøtende rom og medføre fuktskader i konstruksjoner og overflater. Forholdet bør utbedres ved fremtidig rehabilitering av våtrommet, slik at høydeforskjell og membranoppbrett tilfredsstiller anbefalte løsninger.

## 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Forventet normal brukstid for vinylbelegg er ifølge SINTEF Byggeforsk ca. 15-25 år.

Forventet normal brukstid for plastsluk er ifølge SINTEF Byggeforsk ca. 50 år.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre membranløsninger kan med tiden bli sprø og utvikle sprekker, noe som reduserer den vanntettende funksjonen. Dette kan medføre lekkasjer gjennom gulv og vegger og økt risiko for fukt- og følgeskader i underliggende konstruksjoner. Tettesjiktets tilstand bør overvåkes jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad TG0 eller TG1 må tettesjiktet skiftes ut. Det er vanskelig å fastsette tidspunkt for når utskifting er nødvendig.



## 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

## 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling i åpen konstruksjon i vegg mellom vaskerom og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22.

### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forhøyet fuktinnhold kan over tid føre til nedbrytning av materialer og økt risiko for sopp- og råteskader. Forholdet vurderes å skyldes kondens fra vanninntak som drypper inn i konstruksjonen.

Forholdet bør kontrolleres av rørlegger for nærmere avklaring av årsak. Det anbefales å isolere rør og utbedre kondensproblematikk for å hindre videre fuktpåvirkning. Konstruksjonen bør følges opp og eventuelle fuktskader utbedres ved behov.



## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 1 TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 1 TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Det er kobberrør som røropplegg i boligen. Hoved stoppekran er plassert i vaskerom. Vannrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig.

#### Vurdering av avvik:

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

Anbefalt brukstid på innvendige vannrør av kobber er i følge Sintef byggforsk ca 50 år.

Viser også til fuktmåling i veggkonstruksjon hvor det er påvist kondensdannelse på vannrør.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Alder på røropplegg gir økt risiko for lekkasjer over tid. Kondens på vannrør kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen og videre utvikling av fuktskader dersom forholdet vedvarer.

Det anbefales å isolere vannrør for å redusere kondensdannelse. Forholdet bør følges opp, og det bør vurderes nærmere kontroll av røropplegget av fagperson. Ved fremtidige arbeider må oppgradering av rørsystem påregnes.

### 1 TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

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

Anbefalt brukstid på innvendige avløpsrør i plast er i følge Sintef byggforsk ca 50 år

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Selv om plastrør normalt har lang levetid, vil aldring, temperaturvariasjoner og kjemisk påvirkning over tid kunne føre til sprekker, lekkasjer eller deformasjoner i skjøter og bend. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, da rørene fungerer som tiltenkt i dag. Ved oppgradering av våtrom eller ved fremtidige vedlikeholdsarbeider bør utskifting vurderes for å sikre god driftssikkerhet og redusere risiko for lekkasjer.

### 1 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk.

### 1 TG 1 Varmesentral

#### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt

### 1 TG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1998 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Ved installasjon av en ny varmtvannsbereder over 1500 W, er det et krav om fast elektrisk tilkobling i nye og rehabiliterte anlegg. Hvis du bytter ut en gammel bereder med en tilsvarende, og den gamle var koblet til med vanlig stikkontakt, er det ikke et umiddelbart krav om å oppgradere, men det er sterkt anbefalt å gjøre en fast tilkobling for å forhindre brannfare.

#### Konsekvens/tiltak

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

Selv om løsningen kan være i samsvar med praksis fra etableringstidspunktet, anbefales det å etablere fast elektrisk tilkobling i henhold til dagens forskriftskrav. Arbeidet må utføres av autorisert elektroinstallatør.

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden 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.*

## Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1998**
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?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Det foreligger samsvarserklæring på boligmappe.no på arbeider utført i 2020**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det anbefales generelt å få utført en fullstendig kontroll av registret elektrovirksomhet i forbindelse med kjøp av ny bolig om det ikke foreligger el-kontroll som er 5 år eller nyere.**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

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

### TG 1 Fuksikring og drenering

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1998. Nedgravd drensssystem er ikke synlig ved befarig og tilstanden vurderes derfor utelukkende på bakgrunn av alder.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har ringmur i betong. Det er stedvis svært begrenset muligheter å vurdere ringmur da den er delvis nedgravd og dekket av terrasse

### TG 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Det registreres tilfredsstillende terrengforhold rundt boligen ved visuell besiktigelse.

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

# Tilstandsrapport

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige 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 befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# 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

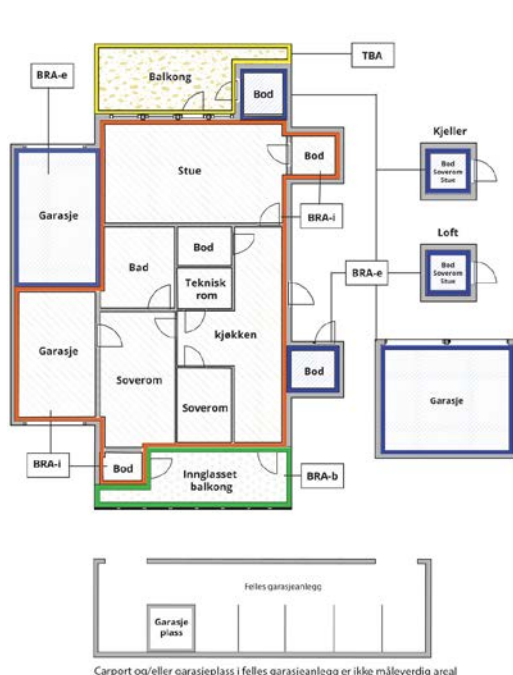
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carpport 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 bod
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

## Firemannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	71	5		76	28
<b>SUM</b>	<b>71</b>	<b>5</b>			<b>28</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>76</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, soverom, stue/kjøkken, bad, vaskerom, soverom 2	Bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning eller fasader. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen eller fasader, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjente tegninger fra da bygget ble tatt i bruk.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Firemannsbolig	71	5

### Kommentar

Firemannsbolig

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012 og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	Lars Milje	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	23	711		1	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
<b>Adresse</b> Osterstien 4A							
<b>Hjemmelshaver</b> Dekkers Ebbe							

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen har en sentral beliggenhet i etablert boligområde i Haugesund. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse, med nærhet til skole, barnehage og dagligvare.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	27.03.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	27.03.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	27.03.2026		Fremvist		Nei

# Revisjoner

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

1	30.03.2026	
---	------------	--

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 funksjonsprøving 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

Ebbe Dekkers

---

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Oterstien 4A

5517 Haugesund

1106-23/711/0/1



## 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

---

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**

Det har vært litt råte ved inngangsparti tidligere, hele trappeparti etc ble byttet (før min tid). Nylig noen kledningsbord med litt råte men det er planlagt å erstatte/fikse bordene snart.

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

♦ **Ja**

### Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004

**Firmanavn:** Falkenhaug bygg

**Beskrivelse av arbeidet:** Bytting av inngangsparti og boder

---

5. 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. 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?:** 2022

**Firmanavn:** Aibel

**Beskrivelse av arbeidet:** Fikse rør i forhold til nytt kjøkken

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. 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?:** 2022

**Firmanavn:** Norovent, norelco electro as, Ditt miljø, HtH- kjøkken

**Beskrivelse av arbeidet:** Norovent (nytt kjøkken), norelco electro as (nytt kjøkken), Ditt miljø (varmpumpe), HtH- kjøkken (nytt kjøkken)

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. 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**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. 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**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. 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**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Tidligere tilstandsrapport for når jeg kjøpte

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. 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

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

---

33. 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**  
**Sektor for teknisk drift**

Block Watne AS  
Haraldsgt. 87  
5500 HAUGESUND

Deres ref.	Vår ref. 116225/98 97/31634 23/677	Saksbehandler Lars Magne Brekke Tlf. 52 73 42 12	Dato 18.11.98
------------	---	--	------------------

**SØKNAD OM MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE. OTERSTIEN 4-6..**

for arbeid etter plan- og bygningslovens § 99, av 20. juni 1986. Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass Oterstien 4-6		Gnr. 23.	Bnr. 677.		
Arbeidets art Nybygg	Byggets art 4.manns bolig.	Mottatt 11.08.97.	Beh.dato 02.10.97.	Saksnr. BD. 558/97.	

Byggherre Block Watne A/S	Adresse Haraldsgt. 87
Anmelder DS.	Adresse DS.
Ansvarshavende Block Watne A/S v/ Arnulf Bie.	Adresse DS.

Byggearbeid påbegynt :

Arbeidet er besiktiget. I medhold av Plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for: **LEILIGHET A-C-D.**

Ferdigattest må rekvireres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før følgende arbeider er utført:


1. Takvann tilkobles avløpet.

---

Sentralbord:	52 73 43 00	Postadresse:	Sektor for teknisk drift
Telefax:	52 73 42 72		Kirkegata 85
E-mail adresse:	postmottak. <a href="mailto:teknisk@haugesund.kommune.no">teknisk@haugesund.kommune.no</a>		5500 Haugesund

DISSE ARBEIDER MÅ VÆRE UTFØRT INNEN : 15.01.99.

Haugesund Kommune, Sektor for teknisk drift 18.11.98

  
Magnus Frødeheim  
Bygg- og oppm.sjef

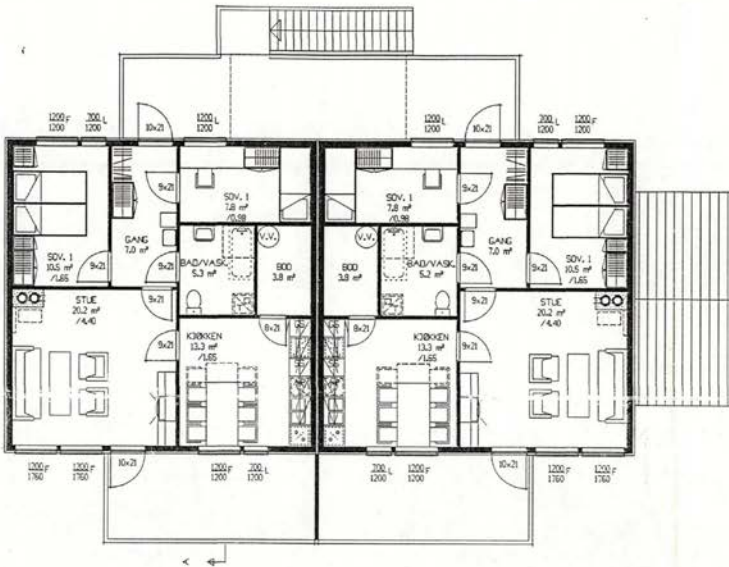
  
Lars Magne Brekke  
Bygningskontrollør

Sendes:  
Byggherre.  
Anmelder.  
Ansvarshavende.  
Feiermesteren.

**HAUGESUND KOMMUNE**  
TEKNISK SEKTOR

**23. 09. 98**

ARKIVKODE:	
ARK. SAKNR.:	LSPENL
SAKSBHL:	AVG.



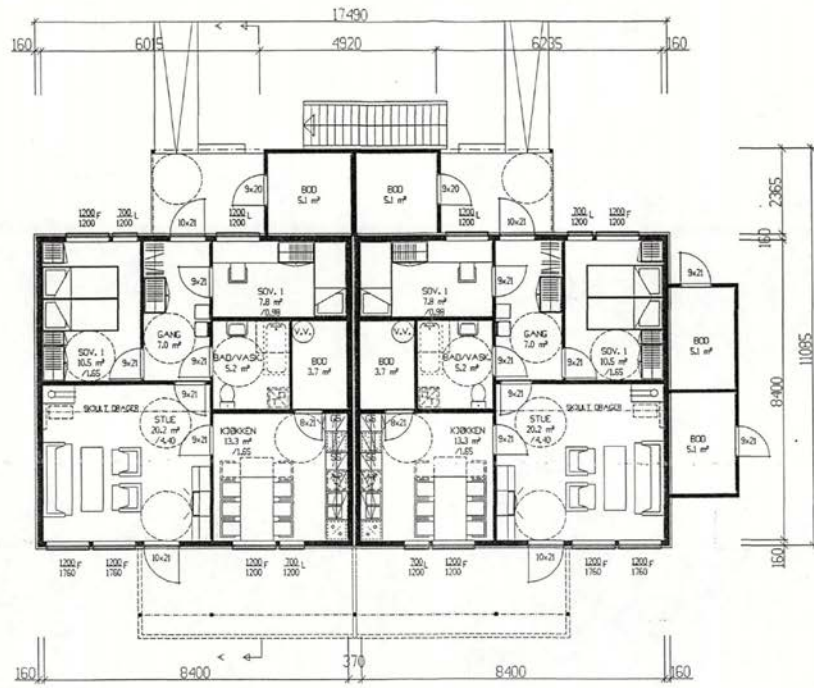
SNITT A-A

SO = SYNLIG DRAGER  
D = SKULT DRAGER  
C = D-SREVEGG  
1 = BRUTTO LYSAREAL

	ERA	F	BA
UTV. BOD	5,0 m²	0,5	3,0 m²
NETG.	70,56 m²	1,0	70,56 m²
LOFT	17,44 m²	0,3	5,23 m²
SLH	93,00 m²		78,79 m²
GRUNNFLETE =			

C	REV. BOD, TRAPP	AMH	21.05.98
B	REV. BODER	AMH	22.04.98
A	REV. A3 ARK	SVH	18.06.97
REV.	BESKRIVELSE	SIGL	DATO
	TILTAKSHVER, HAUGESUND KOMMUNE		08.08.94
	BYGGPLASS: STEINSNES, TOMT 43 OG 44	MALESTOKK	DATEL SVH
	TEGNTYPE: 2. ETASJE/SNITT	1:100	KONTR.
		DISKETT NR.	TEGNEFR.
		AF15	14631
		BEARBEJDET AV	
		NORSK BYGGPLAN as	
		TELF. 51 78 79 80	
		FAX 51 78 79 50	
TEGNINGENE MA HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEID SOM BLOCK WATNE OG IKKE MEDVIRKER I			





HAUGESUND KOMMUNE  
TEKNISK SEKTOR  
23. 09. 98

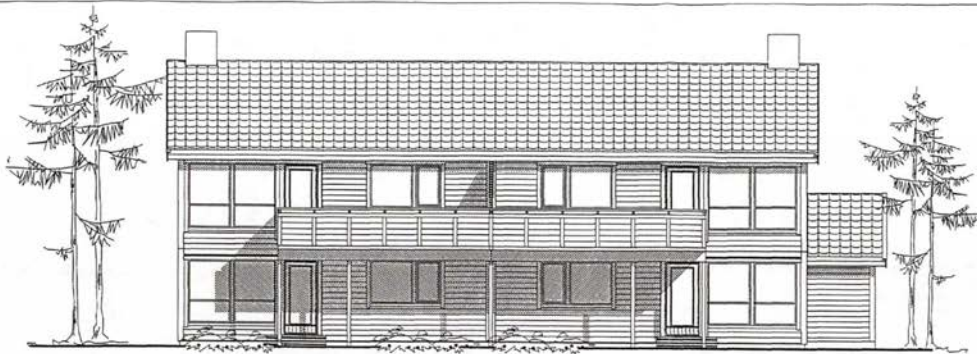
ARKIVKODE:  
APP. SAKNR.:      LØPENR.:  
SAKSBEH.:      AVG.:

SD = SYNLIG DRAGER  
D = SKULL DRAGER  
B = BÆREVEGG  
1 = BRUTTO LYSAREAL

	BRA	F	BA
UTV. BOD	5,10 m <sup>2</sup>	0,5	3,06 m <sup>2</sup>
1. ETASJE	70,56 m <sup>2</sup>	1,0	70,56 m <sup>2</sup>
(LOFT/ZETG.			
SUM	75,66 m <sup>2</sup>		73,62 m <sup>2</sup>
GRUNNFLATE =			

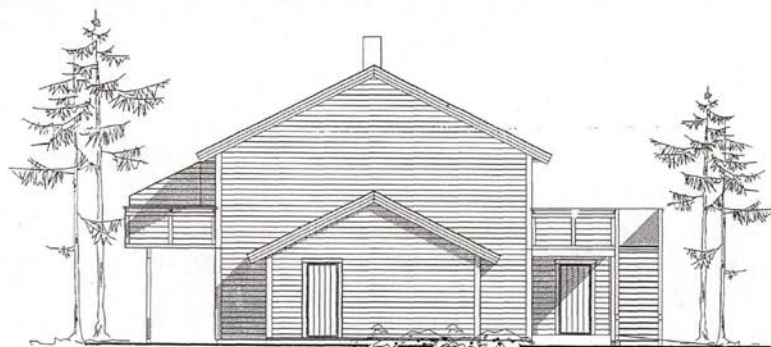
C	REV. BOD, TRAPP	AMH	21.09.98
B	REV. BODER	AMH	22.04.98
A	REV. A3 ARK	SVH	18.05.97
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATE
	TILTAKSHAVR : HAUGESUND KOMMUNE	HALESTOKK	DATE 08.08.94
	BYGGPlass: STEINSNES, TOMT 43 OG 44	1:100	TEGL SVH
	TEGN. TYPE : 1 ETASJE	DISKETT NR.	KONTR.
		AF15	14630
	ARKT. T. PEDERSEN	KONSULENT	
		BE	
	MÅSTYPE LEILIGHETER	BEARBEJDET AV	
	40 30/30	NORSK BYGGPLAN as	TELF. 51 78 79 80 FAX 51 78 79 50
TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEID SOM BLOCK, WATNE OS BØKE MEDVIRKER I			





FASADE MOT SØR

HAUGESUND KOMMUNE	
TEKNISK SEKTOR	
23. 09. 98	
PROJEKTORE	
ARK. SAKNR.	LIBRNRK.
SARSRN.	AVG.



FASADE MOT ØST

SPROSSER	
VINDU	VINDU 1200/1700 F GJENNOMGÅENDE
BALKONGDØR	
BALKONGDØR	
TERRASSEDØR	
HØVEDINGANGSDØR	

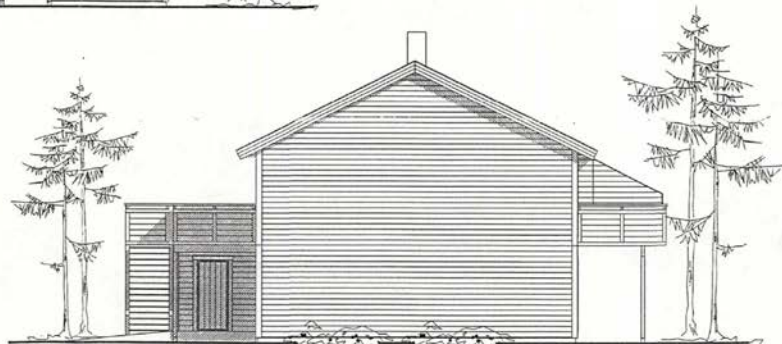
— PLANERT TERRENG  
 - - - NAVÆRENDE TERRENG

C	REV. BOD, TRAPP	AMH	21.09.98
B	REV. BODER	AMH	22.04.98
A	REV. A3 ARK	SVH	18.06.97
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATE
TILTAKSHAVER: HAUGESUND KOMMUNE		HALESTOKK	DATE 08.08.94
BYGGEPASS: STEINSNES, TOMT 43 OG 44		1:100	TEGN. SVH
TEGNTYPE: FASADER		DISKETT NR.	KONTR. TEGNAR.
		ARKITEKT T. PEDERSEN	KONSULENT BIE
		MUSTER 40 20/30	LEILIGHETER
TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BRYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEID SØM BLOCK WATNE OS IKKE MEDVIRKER I		BEARBEJDET AV NORSK BYGGPLAN AS	AF15 14632
		TELF. 81 78 79 80	FAX 81 78 79 50

32



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

HAUGESUND KOMMUNE  
TEKNISK SEKTOR  
23. 09. 98

ARKIVKODE	
ARK. SAKNR.	LSPENR.
SAKSBEM.	AVD.

SPROSSER	
VINDU	
BANKANGSDØR	
BALKONGDØR	
TERRASSEDØR	
HØVEDINNGANGSDØR	

— PLANERT TERRENG  
- - - - - HAV-ERENDE TERRENG

C	REV. BOD, TRAPP	FASADE MOT VEST	AMH	21.09.98
B	REV. BODER		SVH	22.04.98
A	REV. A3 ASK			18.06.97
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATE	
TILTAKSHAVER : HAUGESUND KOMMUNE		HALESTOKK	DATE	08.08.94
BYGGPLASS : STEINSNES , TOMT 43 OG 44		1:100	TEGN.	SVH
TEGNTYPE : FASADER			KONTR.	
		ARKITEKT	KONSULENT	DISKETT NR.
		T. PEDERSEN	BE	AF15
MÅSTYPE		LEILIGHETER		REVISJON NR.
40 30/30				14633
TEIINGENE MA HYERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEID SOM BLOCK WATNE OG/ELLER RØKE MEDVIRKER I				



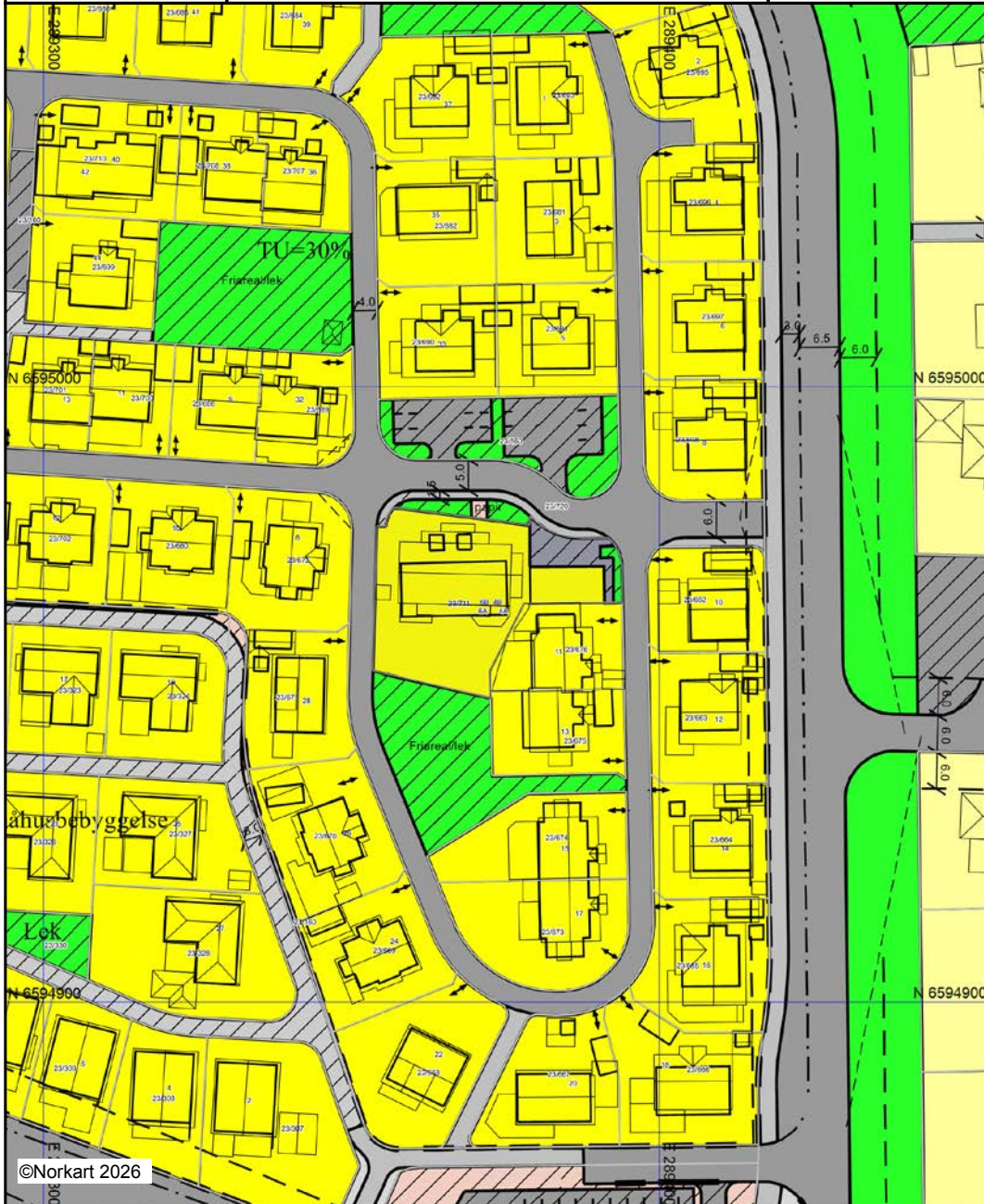
Haugesund kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 23/711/0/1  
Adresse: Oterstien 4A  
Utskriftsdato: 27.03.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32














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

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Friområder
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Felles grøntanlegg
	Annet felles areal for flere eiendommer

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrænse
	Regulert tomtegrænse
	Byggegrænse
	Planlagt bebyggelse
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Tunnel
	Målelinje/Avstandslinje
	Vegstegning / fysisk spene
	Avkjørsel
	Tunnelåpning
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift plantilbehør

# Nabolagsprofil

Oterstien 4A - Nabolaget Sætro/Lammatun - vurdert av 34 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

🚏 Sætro Linje 208	2 min 🚶 0.1 km
✈️ Haugesund Karmøy	26 min 🚗
✈️ Bergen Flesland	94.4 km

## Skoler

Austrheim skole (1-7 kl.) 334 elever, 16 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Gard skole (1-7 kl.) 421 elever, 22 klasser	4 min 🚗 2.6 km
HTG-U (8-10 kl.) 77 elever, 6 klasser	5 min 🚗 2.8 km
Haraldsvang skole (8-10 kl.) 594 elever, 22 klasser	8 min 🚗 3.9 km
Haugesund Toppidrettsgymnas 300 elever, 10 klasser	5 min 🚗 2.8 km
Skeisvang videregående skole 590 elever, 21 klasser	6 min 🚗 3 km

«Stille og fredelig med hyggelige naboer»



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

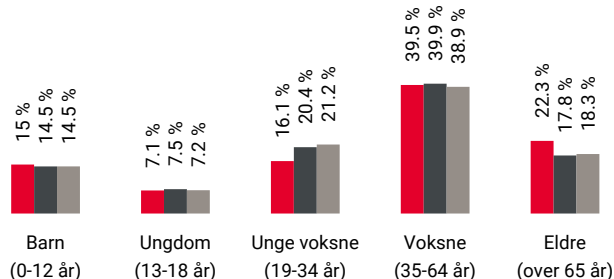
Veldig bra 86/100



## Naboskapet

Godt vennskap 75/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Sætro/Lammatun	1 030	437
🟤 Haugesund	49 898	24 645
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Bleikemyr barnehage (0-5 år) 48 barn	5 min 🚶 0.5 km
Små barnehager Grutle (0-5 år) 60 barn	7 min 🚶 0.6 km
Udland Fus barnehage (0-5 år) 66 barn	8 min 🚶 0.7 km

## Dagligvare

Rema 1000 Kvala Post i butikk	14 min 🚶 1.3 km
Coop Extra Kvala PostNord	21 min 🚶 1.8 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



### Støynivået

Lite støynivå 96/100



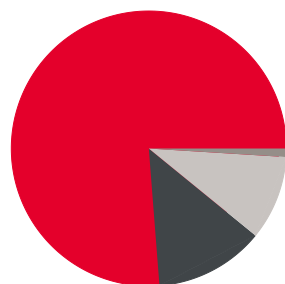
### Gateparkering

Lett 90/100

## Sport

	Løkjene aktivitetsanlegg Ballspill	3 min	0.2 km
	Sætro fotballbane Fotball	3 min	0.3 km
	Trimeriet Haugesund	8 min	
	Actic Haraldshallen	8 min	

## Boligmasse



- 77% enebolig
- 13% rekkehus
- 1% blokk
- 10% annet

## Varer/Tjenester

	Kvalasenteret	14 min
	Boots apotek Kvalasenteret	14 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 30% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 14% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

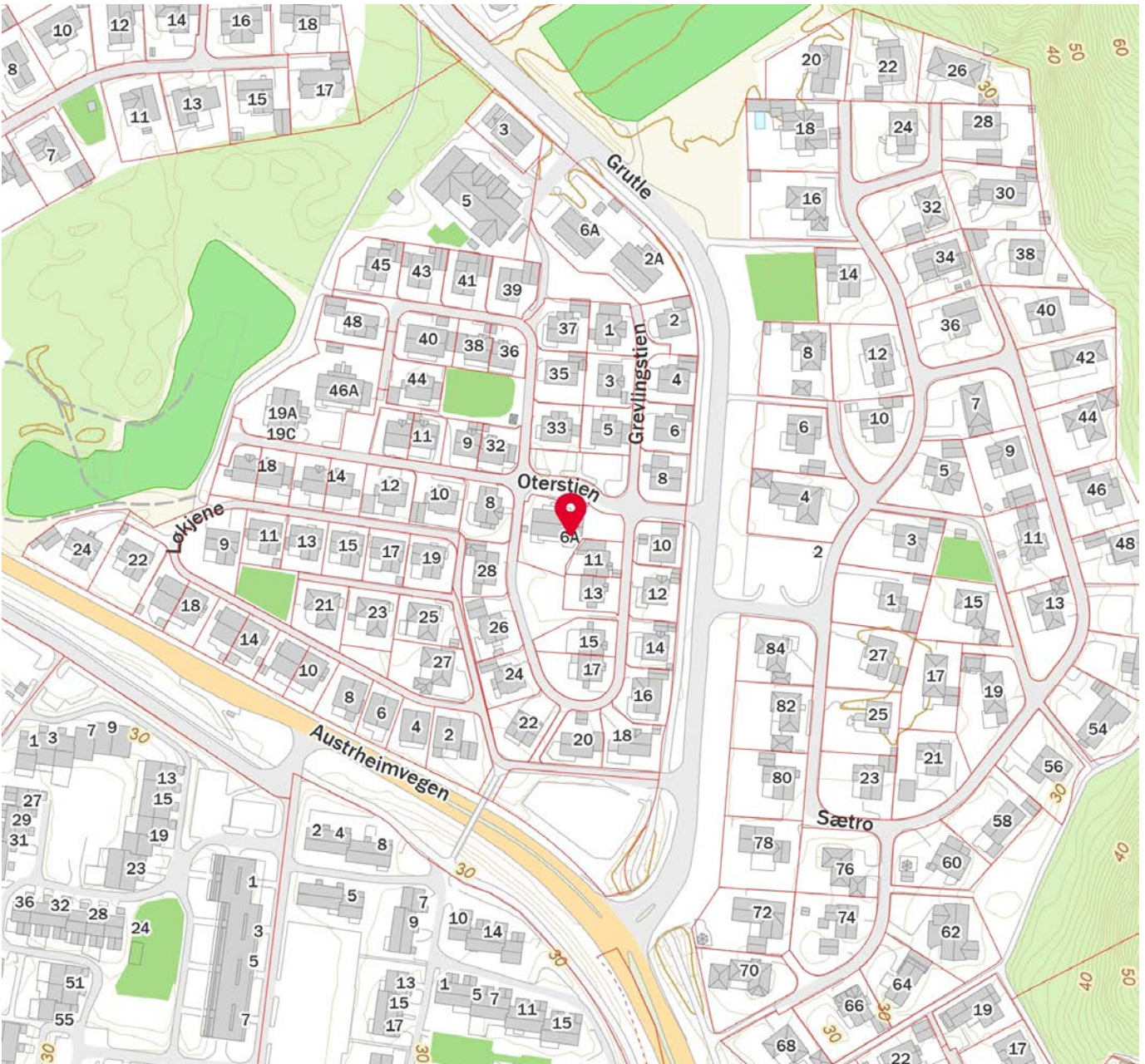


0% 45%

- Sætro/Lammatun
- Haugesund
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



## 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 eiendom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER** 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# 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 nettkrenkninger
- 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 kontraktssignering 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.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:** Oterstien 4A  
5517 HAUGESUND

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Kristoffer Hutcheson Ekrene

**Telefon:** 978 75 360  
**E-post:** kristoffer.h.ekrene@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 viderefordlet 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