

**aktiv.**



Bråvallagata 30A, 5522 HAUGESUND

**Innholdsrik del av tomannsbolig |  
Attraktivt og barnevennlig område  
| 3 soverom | Bi-inngang |  
Hagestue**



Partner / Eiendomsmegler

## Alexander Kvalevaag Skree

**Mobil** 476 52 597

**E-post** alexander.k.skree@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Smedasundet 77, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 200 000,-  
**Omkostn.:** Kr 56 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 256 390,-  
**Selger:** Anne Karin Lothe Kvale

**Salgsobjekt:** Tomannsbolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1956  
**BRA-i/BRA Total** 135/175 kvm  
**Tomtstr.:** 395.2 kvm  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 26, bnr. 711  
**Oppdragsnr.:** 1509260077

# Innholdsrik del av tomannsbolig | Attraktivt og barnevennlig område | 3 soverom | Bi-inngang |

Velkommen til Bråvallagata 30A - presentert av eiendomsmegler Alexander Kvalevaag Skree v/ Aktiv Eiendomsmegling!

En praktisk og innholdsrik del av tomannsbolig med svært populær beliggenhet. Boligen er av eldre standard med mye potensiale. Den er oppført over tre etasjer pluss loft og inneholder blant annet en lys og luftig stue med store vinduer, et koselig klassisk kjøkken, tre gode soverom, vaskerom, bi-inngang i kjeller samt veldig kjekke uteområder med hage og hagestue. Boligen har også tilhørende garasje og gruslagt gårdsrom.

Boligen ligger i et attraktivt nabolag med kort avstand til dagligvare, skoler, barnehager og flere flotte turområder. Sentrum er kun en spasertur unna og om du ikke vil ta beina fatt så er det gode bussforbindelser i nærheten.

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	52
Tilstandsrapport .....	55
Egenerklæring .....	75
Nabolagsprofil .....	81
Budskjema .....	107

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 135 kvm

BRA - e: 40 kvm

BRA totalt: 175 kvm

TBA: 6 kvm

### **Tomannsbolig**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 56 kvm Entré, hall m/trapp, stue, kjøkken

2. etasje

BRA-i: 38 kvm Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad

3. etasje

BRA-i: 41 kvm Ikke måleverdig rom (lav romhøyde)

TBA fordelt på etasje

2. etasje

6 kvm

### **Garasje**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 17 kvm Garasje

### **Anneks**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 23 kvm Hagestue (11m<sup>2</sup>), hagestue 2 (12m<sup>2</sup>)

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Det er usikkert om hagestuen, eller evt. deler av denne er kommunalt godkjent eller

ikke.

Tiltak og/eller bruksendringer som ikke er kommunalt godkjent kan medføre at kommunen pålegger hjemmelshaver å rette, eller tilbakeføre tiltaket/avviket hvis nødvendig tillatelse ikke er gitt. Evt. ny eier overtar denne risikoen.

Nyere håndverkstjenester:

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

Kommentar: Skifte av deler av avløpsrør og nytt toalett - 2026 - ifm. klargjøring av boligen for salg.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

395.2 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Tomt opparbeidet med grus og diverse beplantning.

Arealet er hentet fra matrikkelrapport levert av Haugesund kommune.

### **Beliggenhet**

Boligen har en attraktivt og sentral beliggenhet med kort avstand til de fleste fasiliteter. Umiddelbar nærhet til flotte friluftsområder, samt en rekke aktivitetstilbud. Forøvrig kort vei til skoler, barnehager, idrettsanlegg og butikker. Haugesund sentrum ligger forøvrig en spasertur unna.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Boligen ligger i et område hovedsakelig bestående av boligbebyggelse.

### **Bygningssakkyndig**

Schive Takst AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Fra tilstandsrapport:

Utvendig:

Taktekking: Taket er tekket med skifer.

Tekkingen er besiktet fra bakkeplan og/eller ved lett bruk av drone.

Undertak antas generelt å være like lenge som primærtekking, men undertak/lekter/sløyfer er ikke funnet sikkerhetsmessig forsvarlig og kontrollere på befarings tilstanden på dette er ukjent og det kan foreligge skjulte feil og mangler.

Normal levetid for takstein av skifer : 50 - 80 år.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp av plast. Beslag av metall.

Veggkonstruksjon: Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

\*\* Deler av kledning skal være skiftet, og aktuelt område skal være etterisolert. Dette skal i følge selger gjelde mot øst og sør.

Yttervegg mot vest er også tidligere tilbygget( endret i 1978, slik det er mulig kledningen er fra dette årstallet.

Lufting og musebånd er påvist enkelte steder på øst/sør-vegg. Yttervegg mot vest mangler musebånd, men det er relativt høyt opp fra terrenget.

Merk alder og det er behov for maling.

Takkonstruksjon/Loft: Saltak i trekonstruksjon. Takkonstruksjonen er noe forsterket etter byggeår.

Vinduer: Vinduer av tre med varierende alder. Det er noen vinduer fra byggeår med enkelt glass og noen fra 1978 (år for tilbygg vest) og nyere med isolerglass.

Det er skiftet flere vinduer i ca. 2012 ifm. Etterisolering av deler av vegger.

Dører: Ytterdører i tre.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller antatt utført av trebjelkelag som normalt for byggeår.

Gulv på grunn er antatt utført av betong som normalt for byggeår.

Ujevnheter, skjevheter og noe gulvknirk må påregnes i en trekonstruksjon.

Det tas forbehold om ytterligere skeivheter da det ikke er utført andre målinger enn beskrevet, samt boligen var møblert på befaring. Omfanget av undersøkelser fraviker

krav i NS3600 og må kun brukes veiledende.

Skeivhet på loft og i kjeller ikke målt pga. enklere standard.

Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Rom Under Terreng: Det er kjeller med åpen mur og noen vegger som er kledd,

Hulltaking unnlates fordi avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Ingen synlig fuktsikring. Evt. drenering er ukjent.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har betonggrunnmur.

Forstøtningsmurer: Forstøtningsmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Bygningen har utvendig avløpsrør og vannledning av ukjent type. Tilkopling av vann- og avløp er ikke kjent, utover at det er fungerende vann- og avløp i boligen på befaring.

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

-Ja. Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Brødrene Mardal AS

Beskrivelse av arbeidet: Etterisolering av yttervegger mot sør og øst, samt bytting av vinduer og bytting av kledning.

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

-Ja. Lekkasje på avløpsrøret i mars.26 som ble utbedret av Rør Mester Kompaniet. Er i orden nå. Deler av avløpsrøret er byttet ut og montert nytt toalett.

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

-Ja. Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026. Firmanavn: Rør Mester Kompaniet

Beskrivelse av arbeidet: Lekkasje på avløpsrøret i mars.26 som ble utbedret av Rør Mester Kompaniet. Er i orden nå. Deler av avløpsrøret er byttet ut og montert nytt toalett.

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

-Ja. Varmepumpe virker ikke og bør skiftes ut etter anbefaling fra varmpumpe installatør som har sjekket den.

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

-Ja. Påbygg av stue mot vest ble gjort i 1978.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

-Ja. Påbygg av stue mot vest ble bygget på i 1978 og godkjent av kommunen. Det samme ble gjort på den andre halvparten av 2 mannsboligen.

## **Innhold**

Boligen er oppført over tre etasjer pluss loft og inneholder:

1. etasje:

Entré, hall m/trapp, stue, kjøkken

2. etasje:

Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad

Loft:

Loftsrom (Ikke måleverdig rom pga lav takhøyde).

Kjeller:

Gang, grovkjeller/vaskerom og to boder.

## **Standard**

1.etasje:

Lys og luftig stue med store vinduer som gir godt lysinnslipp og utsikt mot hagen. Rommet er av god størrelse og har plass til både sofakrok og spisestue. I det ene hjørnet har man en flott klassisk vedovn som bidrar til varme og koselig stemning på kalde dager.

Klassisk kjøkken med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet har godt med skaplass og gode oppbevaringsmuligheter. Over kjøkkenbenk er det dekorative fliser. Av hvitevarer er det frittstående oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap (disse medfølger i handelen).

Romslig hall med trapp opp til andre etasje. Rommet har praktisk belegg på gulv og åpen garderobeløsning med god plass til å henge fra seg yttertøy.

2. etasje:

Baderom av eldre standard med plater på vegg og belegg på gulv. Badet er innredet med en stor seksjon med skaper og servant, gulvstående toalett og dusjkabinett.

Tre soverom av god størrelse hvorav det ene har plassbygd skap for klesoppbevaring.

Lys og luftig gang med utgang til balkong.

Loft:

Loftsrom med plass til lagring.

Kjeller:

Luftig gang med trapp opp til første etasje.

Vaskerom/grovkjeller av enklere standard med opplegg for vaskemaskin, slagbenk med vask og skaper for oppbevaring.

To praktiske boder for oppbevaring, hvorav den ene er av svært god størrelse.

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, TG 3, TGIU og forhold som påvirker HMS.

TG2:

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Råte på vindski stue vest.

Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder i

undertak/takkonstruksjon. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Tilfredsstillende lufting iht. anbefaling kan ikke påvises, og det er funnet negative symptom på begrenset lufting (spor av mott).

Det er flere fuktskjolder og eller misfargning.

Lokal skade på en sperre.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring bør utføres. Lufting/ventilering bør forbedres.

Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling. Borebiller e.l. treborende skadeinsekter kan svekke treverkets bæreevne og redusere levetiden på konstruksjoner. Borebille indikerer også at konstruksjonen er noe underventilert / forhøyet fuktighet.

Svak ventilering på kaldtloft kan føre til opphopning av fukt, som igjen gir risiko for kondens, skadeinsekter, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Som følge av registrerte anmerkninger og bygningsdelens alder må det gjøres nærmere undersøkelser over tid før man utelukker behov for vedlikehold og utbedring.

#### Vinduer

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Bygningsdelen er gammel og det kan ikke utelukkes vedlikehold eller tiltak nær fremtid. Det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen.

Gjelder da vinduer som er eldre enn 2012.

Vannbord er ikke innfelt i kledning. Utenpåliggende vannbord vurderes av noen som en svakere fuktteknisk løsning.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Gamle vinduer kan ha svekket funksjonalitet som medfører trekk, svekket klimaskjerm og/eller vanskeligheter med åpning og lukking. Det anbefales nærmere undersøkelser som følge av alder og tilstand på bygningsdelen.

Avviket med utenpåliggende vannbord ser ikke ut til å ha hatt noen umiddelbar konsekvens, men vannbord skal felles inn for å lede vann bort fra byggets vegger dermed beskytte mot vannskader og forhindre at fuktighet trekker inn.

#### Dører

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon.

Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Flate tak og

terrasser (altan) over oppvarmet rom betraktes som en risikokonstruksjon og anbefales nærmere kontrollert med tanke på kondenssskader (ventilering), perforeringer og manglende fall.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det måles ca. 15 mm skeivhet gjennom hele rommet på soverom nordøst 2.etg.

Det måle ca. 25 mm skeivet gjennom hele rommet på soverom nordvest 2.etg.

Det måles ca. 17 mm skeivhet gjennom hele rommet på stue 1.etg.

Det måles ca. 10 mm skeivhet gjennom hele rommet i hall med trapp 1.etg.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Merkbare nedbøyninger/skjevheter i etasjeskiller i eldre hus kan være normalt aldersrelatert, men kan også indikere underliggende konstruktive utfordringer som bør vurderes nærmere for å avklare risiko, behov for tiltak og konsekvenser for videre bruk.

#### Pipe og ildsted

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Selv om det ikke er et formelt krav, anbefales det en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av bolig. Et eierskifte kan medføre endret bruksmønster, noe som kan påvirke skorsteinens tilstand og sikkerhet.

Interesserte bør være forberedt på at eldre piper kan kreve utbedringer, for eksempel innsetting av rør i skorsteinen, med mindre det foreligger dokumentasjon som tilsier noe annet.

Det kommunale brann- og feiervesenet er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder og kan gi råd om nødvendige tiltak.

#### Rom Under Terreng

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det måles ca. 26 vektprosent fuktighet i treverk som er i direkte kontakt med betong nordvest i kjeller:

Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader. Fuktighet mellom 19.5 - 27.9 vektprosent vurderes som meget fuktig. Dette tilsvarer ca. mellom 85 % - 100 % relativ fuktighet og innebærer risiko for treødeleggende sopper, muggdannelse, stripet borebille og råteborebiller mm.

Som følge av registrert forhøyet fuktnivå anbefales det nærmere undersøkelser.

#### Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.  
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

#### Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.  
Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

#### Fuktsikring og drenering

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

Konsekvens/tiltak: Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

#### Forstøtningsmurer

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres.

#### Terrengforhold

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

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Ytterligere undersøkelser anbefales. Svak eller manglende bortledning av overvann fra bolig kan medføre økt risiko for at overvann gjør skade på byggverk.

Sintef Byggforsk anbefaler fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter).

Det må gjøres nærmere undersøkelser over tid for å vurdere bortledning av overvann.

#### Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Bygningsdelen er gammel og det kan ikke utelukkes vedlikehold eller tiltak nær fremtid. Det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen.

Nærmere undersøkelser (kamerainspeksjon) anbefales.

TG3:

Etasje 2 - Bad - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Enklere bad med delvis belegg på gulv. Sluk av støpejern. Varme gjennom strålelampe.

Badet er åpenbart ikke lekkasjesikkert iht. dagens krav (vanntett sjikt)

Naturlig ventilering. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det anmerkes at plugg til stakefjær mangler i sluk, uten det er registrert avløpslukt.

Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. OM det kommer avløpslukt, må åpning til plugg plugges.

Varmesentral

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. Eier opplyser varmpumpe er defekt.

Konsekvens/tiltak: Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. Selger opplyser Enkon har vært å sett på pumpe, og funnet feil ved hovedkort e.l.

Det er mest aktuelt og skifte hele pumpen.

Helse, miljø og sikkerhet

Romhøyde kjeller ca. 2.20 m ved stikktakning.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Delvis mindre åpning i brannskille mot nabo mot nord på loft (til høyre for pipe).

Gammelt slukkeapparat.

Konsekvens/tiltak:

For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.

Boliger som er oppført iht. eldre forskrifter, og særlig boliger bygget før 1985 kan ha avvikende eller manglende kvaliteter knyttet til dagens krav. Dette viser seg mellom annet ift. rømningsveier, sikring mot fall, dagslys, tilgjengelighet mv.

Det må påregnes at det kan forekomme helse- og miljøskadelige stoffer i bygningsmaterialer i boligen og på eiendommen. Dette gjelder særlig asbest, som i stor grad ble benyttet i bygninger og tekniske installasjoner i perioden ca. 1920–1985.

Et enkelt, rimelig og effektivt sikkerhetstiltak i eldre boliger kan være å oppgradere røykvarslere i tråd med dagens krav. Dette innebærer fast tilkobling til strømmettet og seriekobling der boligen har behov for flere enn én røykvarsler, og tiltaket kan normalt gjennomføres uten større inngrep i bygningskonstruksjonen.

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. Det er frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr som følger med i handelen.

### **Parkering**

Parkering i eget gårdsrom og garasje.

### **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.

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, vedovn og forøvrig elektrisk oppvarming.

### 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 2 200 000

### Omkostninger kjøper

2 200 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

55 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

56 390 (Omkostninger totalt)

73 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

76 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 256 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
2 273 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
2 276 090 (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 11 367 for år 2025

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Herav:

Avløp: Kr. 2 212,-

Eiendomsskatt: Kr. 4 079,-

Feiing: Kr. 500,-

Vann: Kr. 1 921,-

Renovasjon lite abo (HIM): Kr. 2 655,-

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 618 972 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 475 889 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 26, bruksnummer 711 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:

1106/26/711:

06.02.1975 - Dokumentnr: 528 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.

Gjelder denne registerenheten med flere

MEGLERS KOMMENTAR:

Dette er en avtale hvor det fremgår at hver eier av sin enhet i tomannsboligen har skjøte/festekontrakt på den tilhørende tomt. Boligene er plassert slik at grensen mellom tomtene følger skillevegg mellom boligene. Hver av eierne er pliktig til å holde boligen utvendig godt vedlike.

Eierne har gjensidig rett til å føre vann og kloakkledninger over hverandres tomt, samt til å foreta nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene. Eierne er i felleskap pliktige til å vedlikeholde felles ledninger. Eierne har gjensidig rett til nødvendig adkomst til sine tomter.

det må ikke foretas utvendig forandring uten samtykke fra Husbanken og uten at de øvrige eiere er varslet. I tilfelle brann skal den enkelte eier gjenoppføre boligen til full verdi innen 2 år.

28.01.1956 - Dokumentnr: 300093 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:1106 Gnr:29 Bnr:607  
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

06.02.1975 - Dokumentnr: 524 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:1106 Gnr:26 Bnr:887  
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for Nybygg - vertikalt delt tomannsbolig datert: 06.06.1957.  
Det foreligger ferdigattest for Nybygg - garasje datert 20.09.1967.  
Det foreligger ferdigattest for tilbygg datert 11.05.1978.

At en ferdigattest foreligger betyr ikke nødvendigvis at arbeider som er utført på eiendommen i senere tid er godkjent eller byggemeldt.

Det foreligger byggemeldte tegninger for tomannsbolig med ukjent dato.  
Det foreligger byggemeldte tegninger for tilbygg datert 27.04.1978  
Det er registrert avvik fra disse i kjeller:  
Ene vegg i den minste boden er flyttet for å gjøre rommet mindre, i denne forbindelse er også dør flyttet.

Det foreligger byggemeldte tegninger for garasje 24.09.1966 som ser ut til å stemme overens med dagens bruk.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

06.06.1957.

### **Vei, vann og avløp**

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

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område hovedsaklig regulert til boligformål og er omfattet av følgende planer:

Kommuneplaner:  
Kommuneplanens arealdel 2014-2030, ID 1106plan-kp3

Kommuneplaner under arbeid:  
Kommuneplanens arealdel 2023-2033, ID 202203

Reguleringsplaner:

Detaljregulering for Bråvallagata, Mjåsundvegen og Egils veg, ID RL1672

Delareal: 26 m<sup>2</sup> , Formål: Kjøreveg, Feltnavn: KV1

Delareal 29 m<sup>2</sup>, Formål: Fortau, Feltnavn: FT8

Delareal 7 m<sup>2</sup>, Formål: Annen veggrunn - tekniske anlegg, Feltnavn: AVT10

Delareal 11 m<sup>2</sup>, Formål: Parkering, Feltnavn: PI3

Søra Skeisvatnet vest, ID RL482

Delareal 322 m<sup>2</sup> , Formål Boliger

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.

### **Legalpant**

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.

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger

utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring 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.

### **Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

### **Meglervederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,10% inklusiv mva. av oppnådd totalpris, inkludert eventuell fellesgjeld for gjennomføring av salgsoppgaven. Beregnet provisjon er på Kr. 46 200,- (basert på prisantydning: Kr. 2 200 000,-).

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Kr. 6 000,- Fotograf

Kr. 4 500,- Kommunale opplysninger

kr. 18 900,- Markedspakke

Kr. 6 900,- Oppgjørshonorar

Kr. 3 000,- Søk eiendomsregister og elektronisk signering

Kr. 15 400,- Tilretteleggingsgebyr

Kr. 3 000,- Visninger/overtakelse per stk.

Kr. 290,- Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fitt) pr stk

Kr. 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 104 735,-

Alle beløp er inkl. mva. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44 000,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid.

**Ansvarlig megler**

Alexander Kvalevaag Skree  
Partner / Eiendomsmegler  
alexander.k.skree@aktiv.no  
Tlf: 476 52 597

**Ansvarlig megler bistås av**

Alexander Kvalevaag Skree  
Partner / Eiendomsmegler  
alexander.k.skree@aktiv.no  
Tlf: 476 52 597

**Oppdragstaker**

Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402  
Smedasundet 77, 5528 HAUGESUND

**Salgsoppgavedato**

14.04.2026







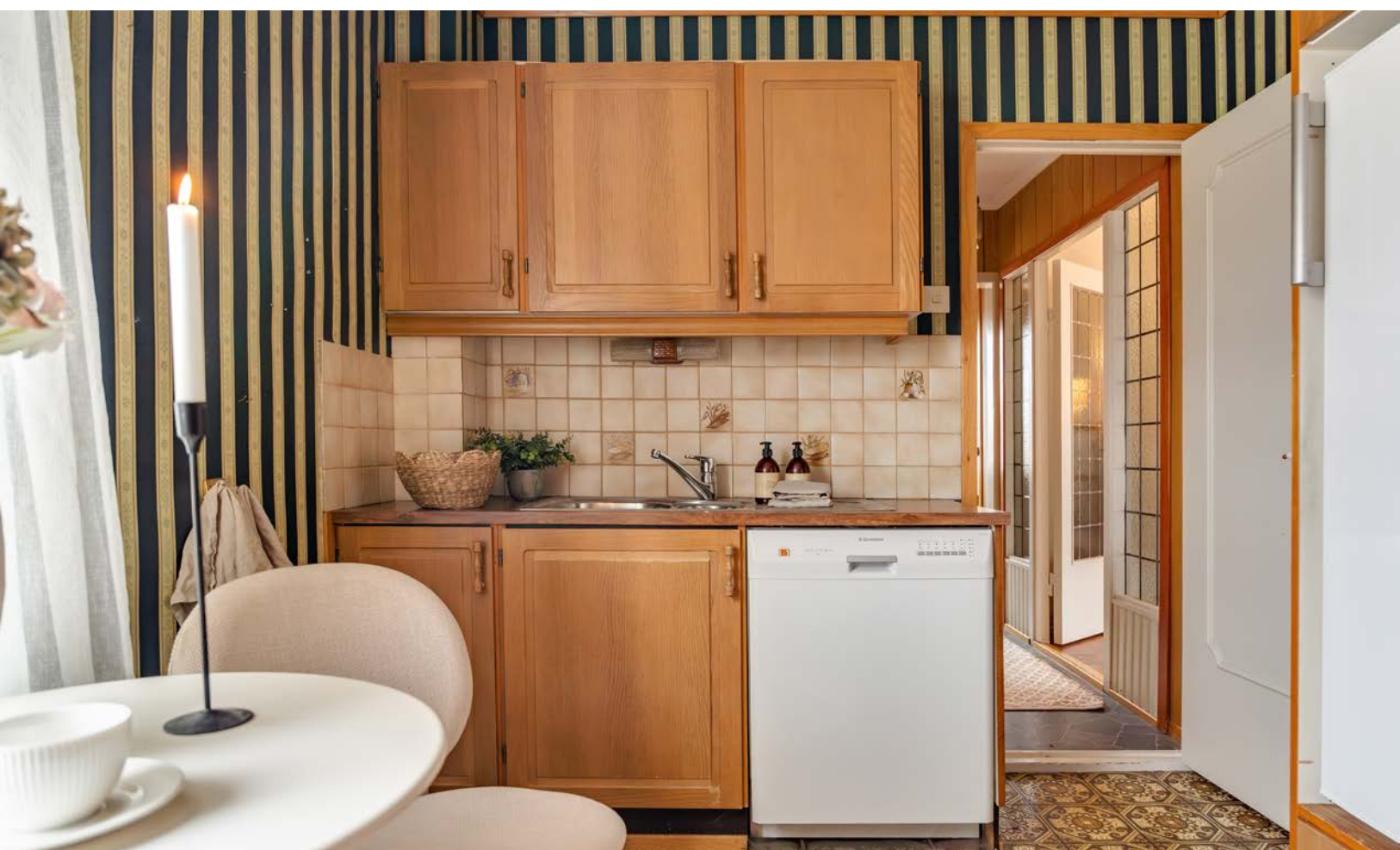


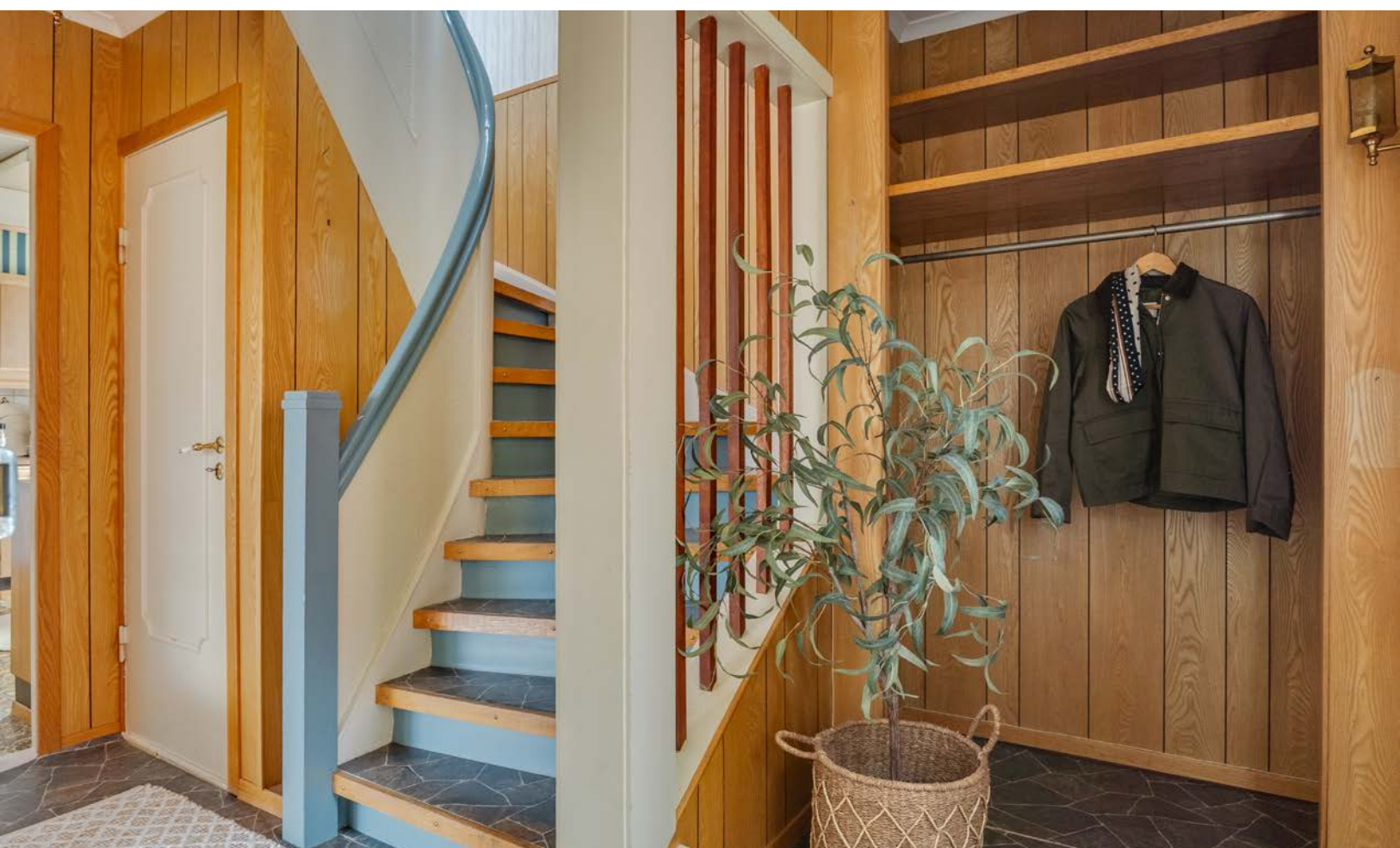






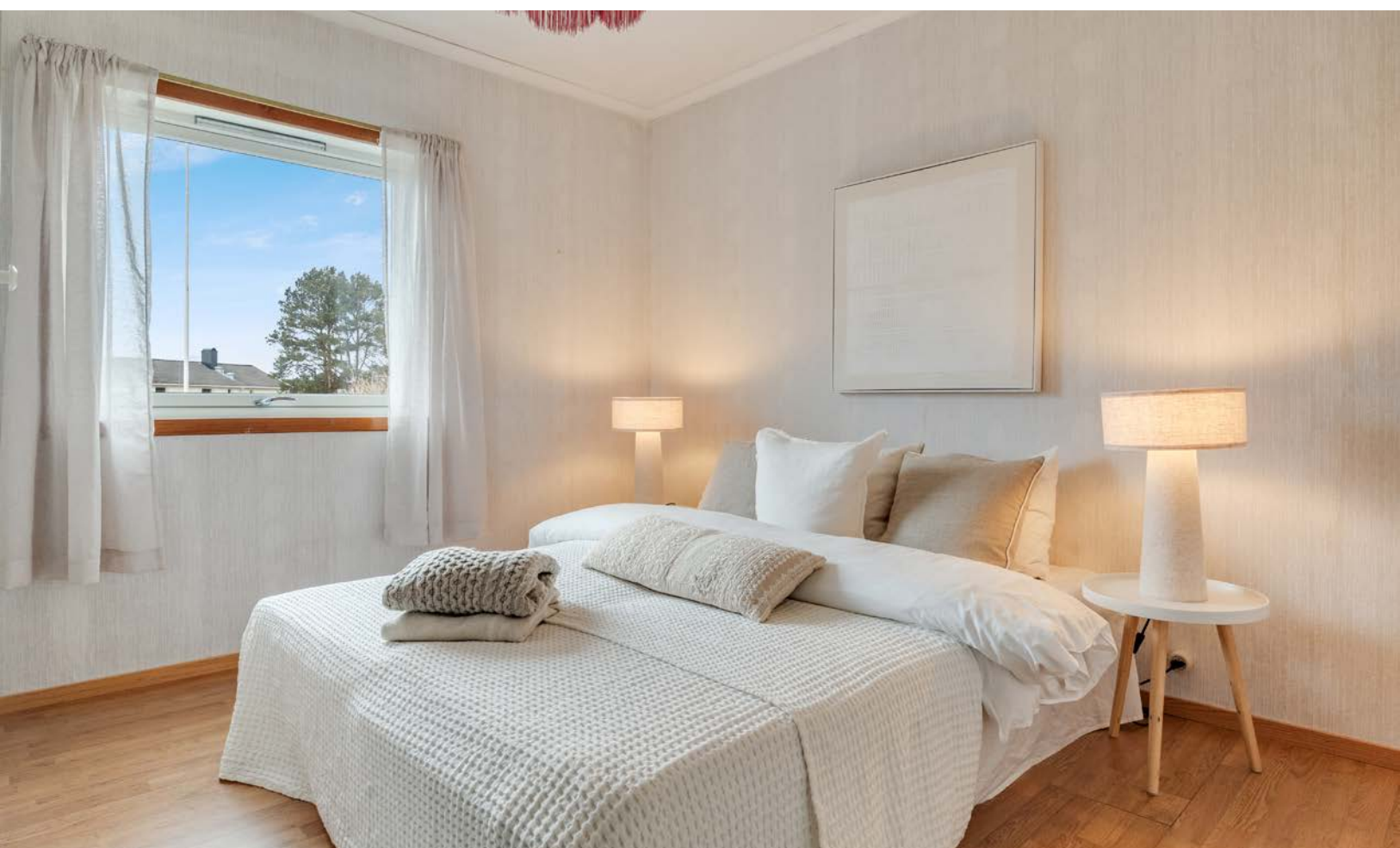


































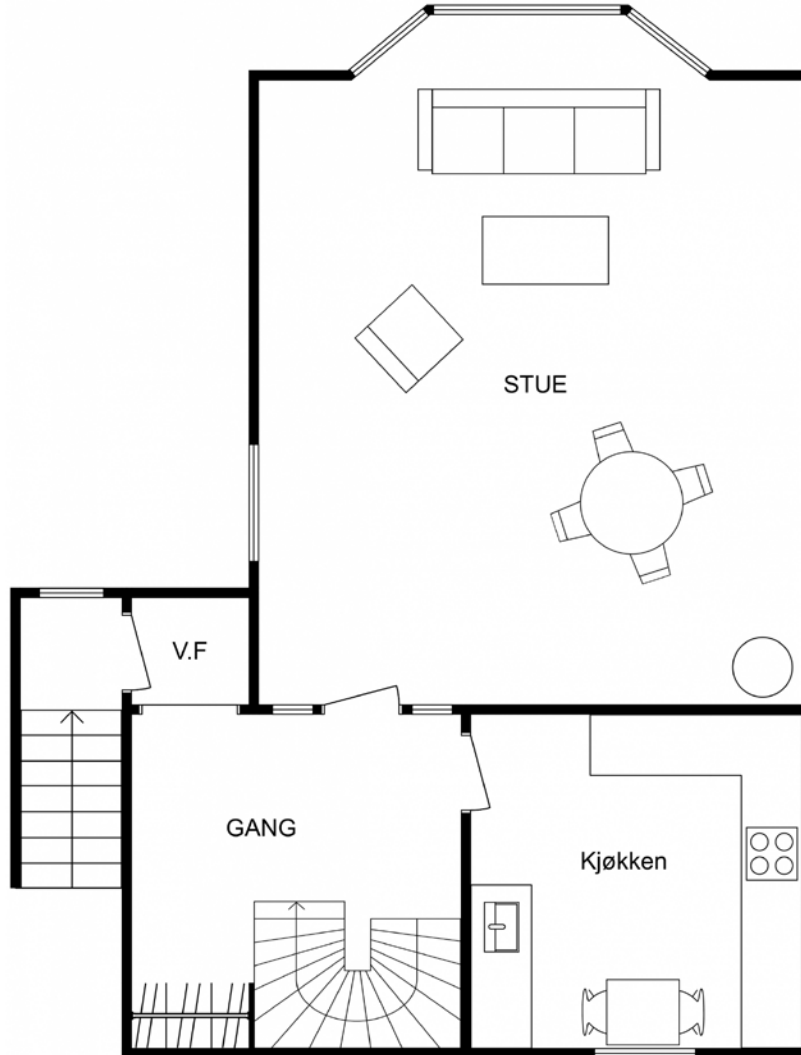






# Plantegning

Bråvallagata 30A  
1. Etg



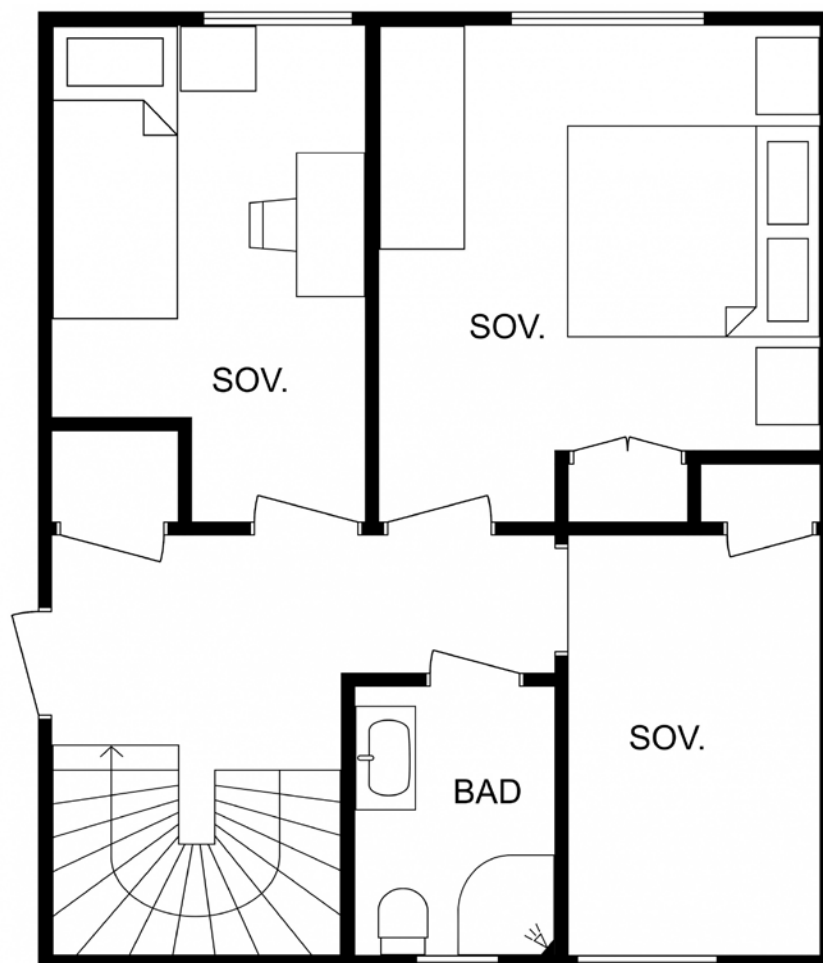
Mari Staveland AS

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

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

# Plantegning

Bråvallagata 30A  
2. Etg



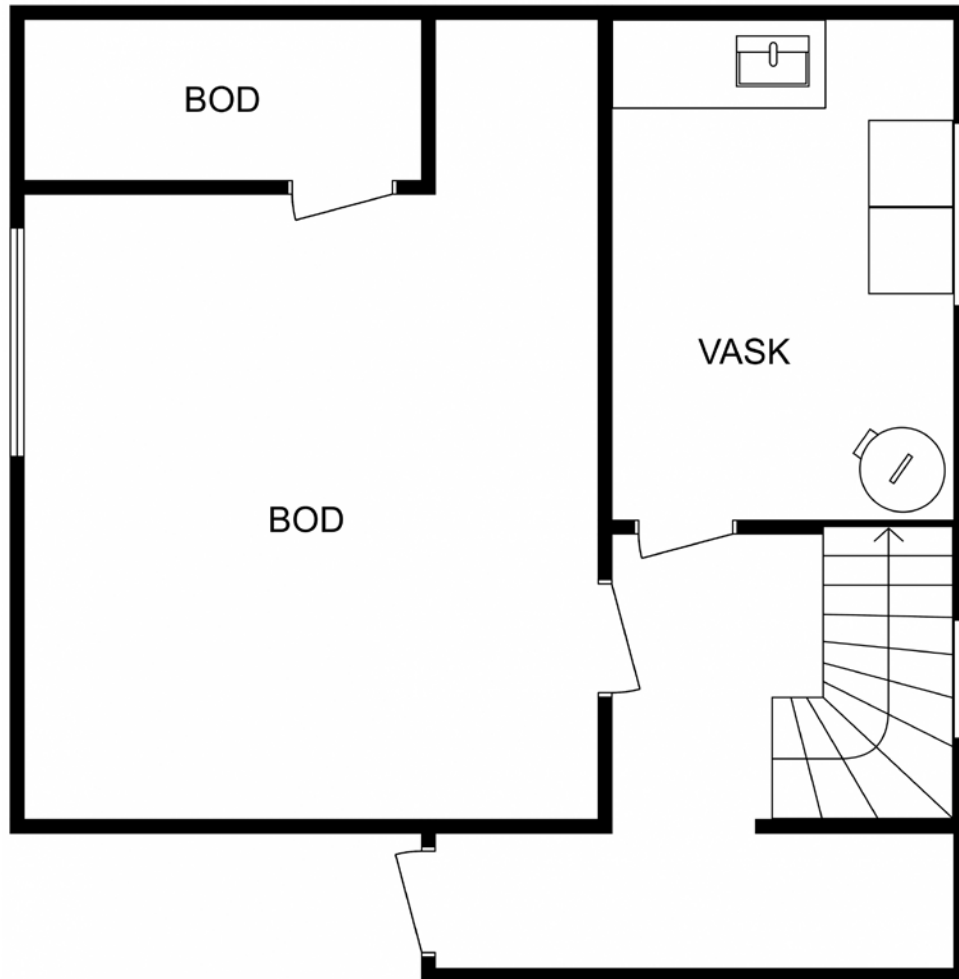
Mari Staveland AS

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

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

# Plantegning

Bråvallagata 30A  
Kjeller



Mari Staveland AS

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

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

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Bråvallagata 30A , 5522 HAUGESUND

🏠 HAUGESUND kommune

# gnr. 26, bnr. 711

Sum areal alle bygg: BRA: 175 m<sup>2</sup> BRA-i: 135 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.03.2026

Rapportdato: 24.03.2026

Oppdragsnr.: 20763-3340

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: PQ8271

Autorisert foretak: Schive Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Odd Schive Kiperberg



Medlem av



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.

## Schive Takst

Schive Takst er lokalisert i Haugesund og leverer primært tjenester på Haugalandet, Sunnhordaland, Hardanger og Ryfylke.

Tilstandsrapporter av boliger og hytter utgjør hovedtyngden av leverte tjenester, men vi kan også være behjelpelig med verdisetting, reklamasjonsrapporter, overtakelseforretning og generell rådgivning.

Våre kunder er privatpersoner, advokater, eiendomsmeglere, sameier, borettslag og firma.

Schive Takst er registrert som ekspert hos Enova og tilfredsstiller kompetansekrav for samtlige felt, sett bort i fra vurdering kjel for fossilt brensel med nominell effekt høyere enn 100kW. [www.Takst2.com](http://www.Takst2.com)

### Rapportansvarlig



Odd Schive Kiperberg

[schive@takst2.com](mailto:schive@takst2.com)

476 39 549



# 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 straktiltak 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

## Selveier tomannsbolig (vertikaldelt) - Byggeår: 1956

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen antas å være oppført i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet. Grunnmuren og gulv på grunn er av betong. Etasjeskiller, yttervegger og saltak er oppført i trekonstruksjoner. Taket er tekket med skifer.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

## Selveier tomannsbolig (vertikaldelt)

- Det foreligger ikke tegninger

Det er usikkert om hagestuen, eller evt. deler av denne er kommunalt godkjent eller ikke.

Tiltak og/eller bruksendringer som ikke er kommunalt godkjent kan medføre at kommunen pålegger hjemmelshaver å rette, eller tilbakeføre tiltaket/avviket hvis nødvendig tillatelse ikke er gitt.

Evt. ny eier overtar denne risikoen.

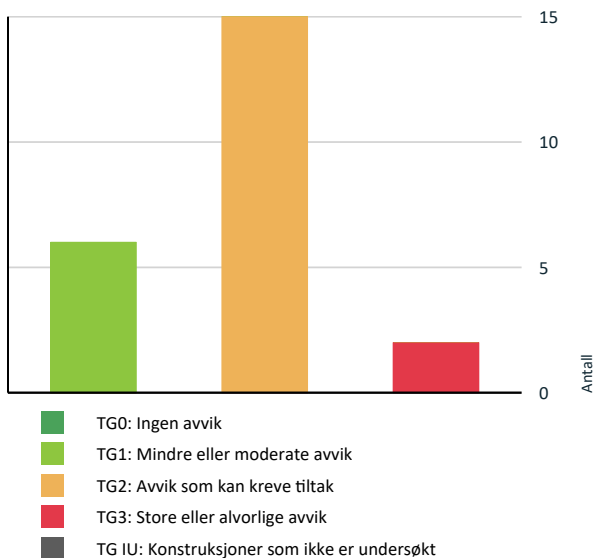
### Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Evt. godkjenning er usikkert.

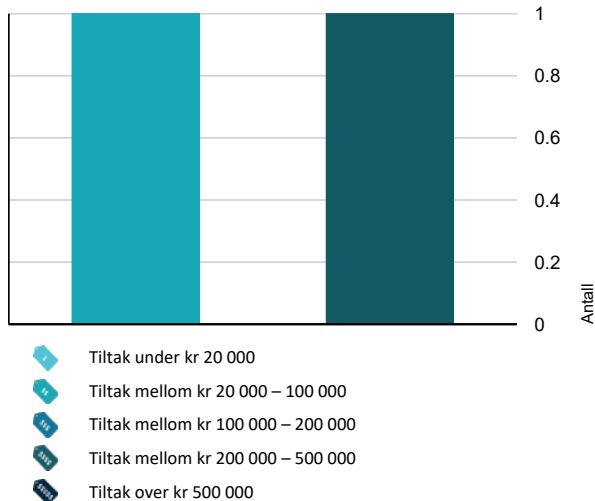
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Generelt må man anta det finnes giftstoffer i bygningsmaterialer i bolig og på eiendom. Dette gjelder spesielt for asbest, som i stor grad har blitt brukt i bygninger og installasjoner fra rundt 1920 til 1985. Spor av stripet borebille (mott) i konstruksjon mot kald kjeller/loft må påregnes.

Stoppekran blir ikke funksjonstestet på anlegg som vurderes til å ha passert 50 % av forventet brukstid som følge av risiko for skader, lekkasjer etc.

Det er kun tilstandsgrader som settes iht. NS3600. Skjønnsmessige vurderinger kan forekomme, slik det blir samsvar med forskrift før standard. Rapporten prøver kun å tilfredsstille minstekrav til tilstandsrapporter, med evt. tilleggsundersøkelser om det er bestilt.

## Oppsummering av avvik

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

### Selveier tomannsbolig (vertikaldelt)

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## SELVEIER TOMANNSBOLIG (VERTIKALDELT)



**Byggeår**  
1956

**Kommentar**  
Byggeår er basert på registrering av grunn (grunnboken) og er usikkert.

### Anvendelse

### Standard

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

### Vedlikehold

Alder på bygningen tilsier at bygningselementer som ikke er skiftet har minimum passert 50 % av forventet levetid, slik at noe vedlikehold og utbedring er påregnelig.

### Tilbygg / modernisering

2012	Modernisering	Delvis skifte av kledning og etterisolering. Selger mener mot øst og sør
1978	Tilbygg	Tilbygget stue mot vest inkl. karnapp. Årstall er basert på dato vinduer og er usikkert.
	Ombygging	Ny trapp til loft, ukjent årstall.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taket er tekket med skifer.

Tekkingen er besikket fra bakkeplan og/eller ved lett bruk av drone.

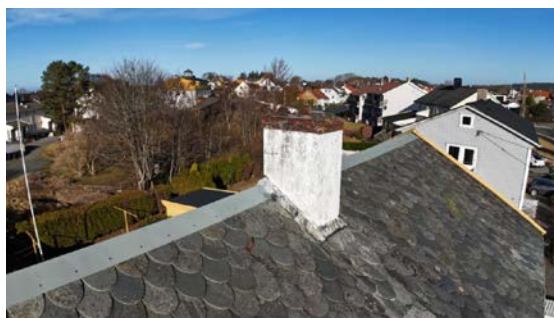
Undertak antas generelt å være like lenge som primærtkking, men undertak/lekter/sløyfer er ikke funnet sikkerhetsmessig forsvarlig og kontrollere på befaring, slik tilstanden på dette er ukjent og det kan foreligge skjulte feil og mangler.

Normal levetid for takstein av skifer : 50 - 80 år.

#### Vurdering av avvik:

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

Råte på vindski stue vest



Råte vindski

### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast. Beslag av metall.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

### TG 1 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

\*\* Deler av kledning skal være skiftet, og aktuelt område skal være etterisolert. Dette skal i følge selger gjelde mot øst og sør.

Yttervegg mot vest er også tidligere tilbygget( endret i 1978, slik det er mulig kledningen er fra dette årstallet.

Lufting og musebånd er påvist enkelte steder på øst/sør-vegg. Yttervegg mot vest mangler musebånd, men det er relativt høyt opp fra terreng.

Merk alder og det er behov for maling.

## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

### Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjon. Takkonstruksjonen er noe forsterket etter byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Tilfredsstillende lufting iht. anbefaling kan ikke påvises, og det er funnet negative symptomer på begrenset lufting (spor av mott). Det er flere fuktskjolder og eller misfargning.

Lokal skade på en sperre.

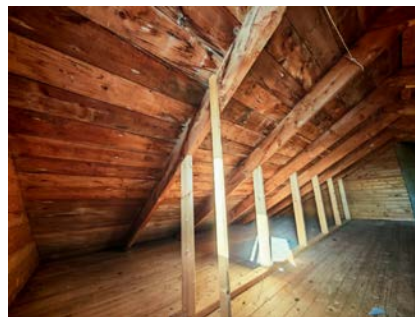
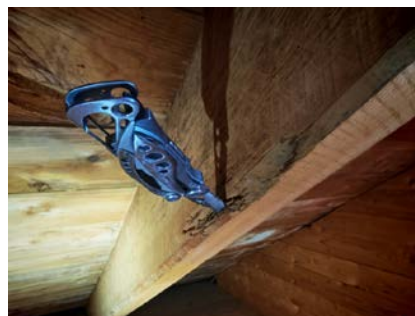
### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Borebiller e.l. treborende skadeinsekter kan svekke treverkets bæreevne og redusere levetiden på konstruksjoner. Borebille indikerer også at konstruksjonen er noe underventilert / forhøyet fuktighet.

Svak ventilering på kaldtloft kan føre til opphopning av fukt, som igjen gir risiko for kondens, skadeinsekter, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Som følge av registrerte anmerkninger og bygningsdelens alder må det gjøres nærmere undersøkelser over tid før man utelukker behov for vedlikehold og utbedring.



## ! TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer av tre med varierende alder. Det er noen vinduer fra byggeår med enkelt glass og noen fra 1978 (år for tilbygg vest) og nyere med isolerglass.

Det er skiftet flere vinduer i ca. 2012 ifm. Etterisolering av deler av vegg.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Bygningsdelen er gammel og det kan ikke utelukkes vedlikehold eller tiltak nær fremtid. Det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen.

Gjelder da vinduer som er eldre enn 2012.

Vannbord er ikke innfelt i kledning. Utenpåliggende vannbord vurderes av noen som en svakere fuktteknisk løsning.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Gamle vinduer kan ha svekket funksjonalitet som medfører trekk, svekket klimaskjerm og/eller vanskeligheter med åpning og lukking. Det anbefales nærmere undersøkelser som følge av alder og tilstand på bygningsdelen.

Avviket med utenpåliggende vannbord ser ikke ut til å ha hatt noen umiddelbar konsekvens, men vannbord skal felles inn for å lede vann bort fra byggets vegger dermed beskytte mot vannskader og forhindre at fuktighet trekker inn.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Ytterdører i tre.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Flate tak og terrasser (altan) over oppvarmet rom betraktes som en risikokonstruksjon og anbefales nærmere kontrollert med tanke på kondensskader (ventilering), perforeringer og manglende fall.

## INNSENDIG

### Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, teppe og belegg.  
Innvendig vegg er det tapet og panel.  
Innvendig tak er malt, med eller uten duk, panel og himlingsplater.

Det observeres laminat er stedvis litt løs og det er noen merker, spesielt i gang 2 etg. Dette samme gjelder himling og stedvis flere steder.

Kunde opplyser at det ikke kjennes til vesentlige skader som er skjult, men tar forbehold mot evt. mindre fukt- eller bruksmerker ettersom det ikke er gjennomført noen særskilt kontroll av overflater som er skjult.

Interesserte oppfordres til å undersøke overflatene nærmere, ettersom vurderingen av normal bruksslitasje og små kosmetiske feil kan være subjektiv. Vær særlig oppmerksom på knirk eller knas i gulv ved besiktigelse.

Overflatene er ikke vurdert nærmere i denne rapporten utover det som fremgår under de enkelte rom og konstruksjoner.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller antatt utført av trebjelkelag som normalt for byggeår.  
Gulv på grunn er antatt utført av betong som normalt for byggeår.

Ujevnheter, skjevheter og noe gulvknirk må påregnes i en trekonstruksjon.

Det tas forbehold om ytterligere skjevheter da det ikke er utført andre målinger enn beskrevet, samt boligen var møblert på befaring. Omfanget av undersøkelser fraviker krav i NS3600 og må kun brukes veiledende.

Skeivhet på loft og i kjeller ikke målt pga. enklere standard.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det måles ca. 15 mm skeivhet gjennom hele rommet på soverom nordøst 2.etg.

Det måles ca. 25 mm skeivet gjennom hele rommet på soverom nordvest 2.etg.

Det måles ca. 17 mm skeivhet gjennom hele rommet på stue 1.etg.

Det måles ca. 10 mm skeivhet gjennom hele rommet i hall med trapp 1.etg.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Merkbare nedbøyninger/skjevheter i etasjeskiller i eldre hus kan være normalt aldersrelatert, men kan også indikere underliggende konstruktive utfordringer som bør vurderes nærmere for å avklare risiko, behov for tiltak og konsekvenser for videre bruk.

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Selv om det ikke er et formelt krav, anbefales det en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av bolig. Et eierskifte kan medføre endret bruksmønster, noe som kan påvirke skorsteinens tilstand og sikkerhet.

Interesserte bør være forberedt på at eldre piper kan kreve utbedringer, for eksempel innsetting av rør i skorsteinen, med mindre det foreligger dokumentasjon som tilsier noe annet.

Det kommunale brann- og feiervesenet er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder og kan gi råd om nødvendige tiltak.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er kjeller med åpen mur og noen vegger som er kledd,

Hulltaking unnlates fordi avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist.

## Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det måles ca. 26 vektprosent fuktighet i treverk som er i direkte kontakt med betong nordvest i kjeller:

## Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Fuktighet mellom 19.5 - 27.9 vektprosent vurderes som meget fuktig. Dette tilsvarer ca. mellom 85 % - 100 % relativ fuktighet og innebærer risiko for treødeleggende sopper, muggdannelse, stripet borebille og råteborebiller mm.

Som følge av registrert forhøyet fuktnivå anbefales det nærmere undersøkelser.



## VÅTROM

### KJELLER > GROVKJELLER/VASKEROM/ANNET ROM MED SLUK

#### Generell

##### Beskrivelse

Eldre vaskekjeller. Betong er ikke ansett som vanntett sjikt lengre, slik rommet ikke må forveksles med et moderne lekkasjesikkert våtrom.

Om rommet vurderes som et vaskerom - TG3 -



### ETASJE 2 > BAD

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Enklere bad med delvis belegg på gulv. Sluk av støpejern. Varme gjennom strålelampe.

Badet er åpenbart ikke lekkasjesikkert iht. dagens krav (vanntett sjikt)

Naturlig ventilering.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det anmerkes at plugg til stakfjær mangler i sluk, uten det er registrert avløpslukt.

### Konsekvens/tiltak

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

OM det kommer avløpslukt, må åpning til plugg plugges.

**Kostnadsestimert: 200 000 - 500 000**



## KJØKKEN

### ETASJE 1 > KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Kjøkkenet er antatt fra før 2010 og dermed ikke krav til lekkasjestopper og komfyrvakt.

Installasjon av automatisk lekkasjestopper og/eller komfyrvakt er enkle oppgraderinger som kan vurderes. Dette vil redusere risiko for vannskader og branntilløp.

Det er ikke unormalt at det kan skjule seg mindre fukt/bruksmerker på kjøkken som dette.

Ingen tiltak ansees nødvendig, men interesserte må gjøre nærmere undersøkelser før man fullstendig utelukker mindre fukt- og bruksmerker som er normalt for eldre kjøkken.

# Tilstandsrapport

## ETASJE 1 > KJØKKEN

### 1 TO 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TO 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannrør av kobber.  
Stoppekran lokalisert i grovkjeller/vaskerom.  
Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### 1 TO 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

\*\* Selger opplyser deler av avløpsrør (fra toalett og ned til vaskekjeller) er skiftet etter befarig. Det ble også skiftet toalett 2.etg når rørlegger først var inne. Arbeidet utført av autorisert rørlegger gjennom Geir Sirnes.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### 1 TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

### 1 TO 3 Varmesentral

#### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

#### Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.
- Eier opplyser varmepumpe er defekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Selger opplyser Enkon har vært å sett på pumpe, og funnet feil ved hovedkort e.l.

Det er mest aktuelt og skifte hele pumpen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

### 1 TO 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

### Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den 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

Eldre elektrisk anlegg med renovert tavle. Sikringsskap i gang 2.etg.

#### Spørsmål til eier

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

#### Generelt om anlegget

- 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

# Tilstandsrapport

varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
10. 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 Basert på følgende anbefales det en kontroll av person med elektrofaglig kompetanse:**

1. At deler av det elektriske anlegget og/eller elektriske komponenter som ledninger, kontaktpunkt mm. har passert 20 år.
2. Det ser ut som det er utført elektrisk arbeid etter 1999 uten det foreligger samsvarserklæring.

Samsvarserklæringen er dokumentasjon for at det elektriske arbeidet er prosjektert og utført av en installatørbedrift. Når samsvarserklæring mangler bør interesserte påregne at minimum deler av det elektriske anlegget er montert uten bruk av registrert elektro innstillingsvirksomhet. Kravet til samsvarserklæring kom i 1999.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Ingen synlig fuksikring. Evt. drenering er ukjent.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

### TG 2 Forstøtningsmurer

#### Beskrivelse

Forstøtningsmur

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



### TG 2 Terrengforhold

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Svak eller manglende bortledning av overvann fra bolig kan medføre økt risiko for at overvann gjør skade på byggverk.

Sintef Byggforsk anbefaler fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter).

Det må gjøres nærmere undersøkelser over tid for å vurdere bortledning av overvann.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Bygningen har utvendig avløpsrør og vannledning av ukjent type. Tilkopling av vann- og avløp er ikke kjent, utover at det er fungerende vann- og avløp i boligen på befaring.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Bygningsdelen er gammel og det kan ikke utelukkes vedlikehold eller tiltak nær fremtid. Det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen.

Nærmere undersøkelser (kamerainspeksjon) anbefales.

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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Romhøyde kjeller ca. 2.20 m ved stikktakning.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Delvis mindre åpning i brannskille mot nabo mot nord på loft (til høyre for pipe).

Gammelt slukkeapparat.

#### Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.

Boliger som er oppført iht. eldre forskrifter, og særlig boliger bygget før 1985 kan ha avvikende eller manglende kvaliteter knyttet til dagens krav. Dette viser seg mellom annet ift. rømningsveier, sikring mot fall, dagslys, tilgjengelighet mv.

Det må påregnes at det kan forekomme helse- og miljøskadelige stoffer i bygningsmaterialer i boligen og på eiendommen. Dette gjelder særlig asbest, som i stor grad ble benyttet i bygninger og tekniske installasjoner i perioden ca. 1920–1985.

Et enkelt, rimelig og effektivt sikkerhetstiltak i eldre boliger kan være å oppgradere røykvarslere i tråd med dagens krav. Dette innebærer fast tilkobling til strømnettet og seriekobling der boligen har behov for flere enn én røykvarslere, og tiltaket kan normalt gjennomføres uten større inngrep i bygningskonstruksjonen.



Delvis mindre åpning i brannskille mot nabo mot nord på loft (til høyre for pipe)

# 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

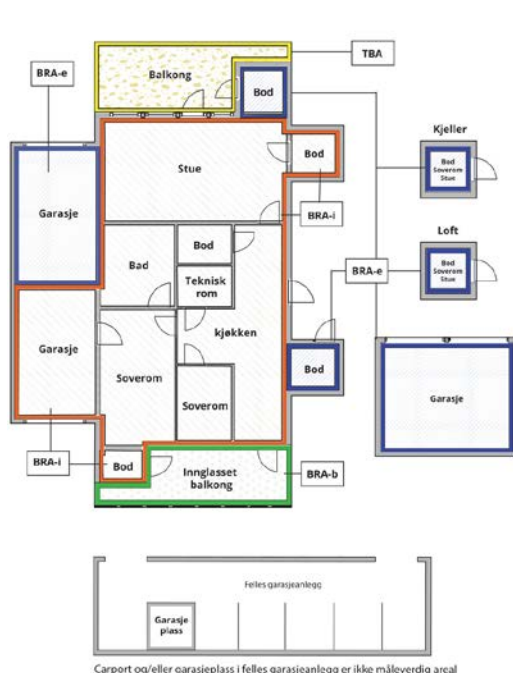
## Hva er måleverdig areal?

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.



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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

## Den 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. [Vi 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

## Selveier tomannsbolig (vertikaldelt)

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller					
Etasje 1	56			56	
Etasje 2	38			38	6
Loft	41			41	
<b>SUM</b>	<b>135</b>				<b>6</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>135</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, grovkjeller/vaskerom/annet rom med sluk, bod, bod 2		
Etasje 1	Entré, hall m/trapp, stue, kjøkken		
Etasje 2	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
Loft	Ikke måleverdig rom (lav romhøyde)		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er usikkert om hagestuen, eller evt. deler av denne er kommunalt godkjent eller ikke.

Tiltak og/eller bruksendringer som ikke er kommunalt godkjent kan medføre at kommunen pålegger hjemmelshaver å rette, eller tilbakeføre tiltaket/avviket hvis nødvendig tillatelse ikke er gitt.

Evt. ny eier overtar denne risikoen.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Skifte av deler av avløpsrør og nytt toalett - 2026 - ifm. klargjøring av boligen for salg.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1		17		17	
<b>SUM</b>		<b>17</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>17</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1		Garasje	

## Anneks

Bruksareal BRA m <sup>2</sup>					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje 1		23		23	
<b>SUM</b>		<b>23</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>23</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1		Hagestue (11m2), hagestue 2 (12m2)	

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Evt. godkjenning er usikkert.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2026	Odd Schive Kiperberg	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	26	711		0	395.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Bråvallagata 30A

#### Hjemmelshaver

Kvale Herman

### Eiendomsopplysninger

#### Om tomten

Rapporten omhandler ikke eiendomsgrenser, plassering av bygg og annen matrikkel-data (veirett, regulering mm.)

Interesserte anbefales å gjøre nærmere undersøkelser rundt nevnte forhold, samt kontrollere eiendommen oppmot evt. risikoområde ift. kommunedelplan, NVE fare- og aktsomhetsområder, radon aktsomhet o.l.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

#### Kommentar

#### Standard

Ikke vurdert. Bygningen er kun oppmålt.

#### Vedlikehold

Interesserte må selv besikte bygningen før man utelukker behov for vedlikehold eller utbedring. Det er observert råte i kledning ved oppmåling.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

### Anneks



#### Anvendelse

#### Byggeår

#### Kommentar

#### Standard

Ikke vurdert. Bygningen er kun oppmålt.

#### Vedlikehold

Behov for vedlikehold og utbedring må påregnes inntil det foreligger undersøkelser som tilsier noe annet. Selger opplyser at bygningen er oppført ved egeninnsats av tidligere eier.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	03.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei

# Revisjoner

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

1	24.03.2026	
---	------------	--

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

Anne Karin Lothe Kvale

---

## Boligen

Bråvallagata 30A  
5522 Haugesund

1106-26/711/0/0

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

### Faglært arbeid:

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

**Firmanavn:** Brødrene Mardal AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Etterisolering av yttervegger mot sør og øst, samt bytting av vinduer og bytting av kledning.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Ja**

Lekkasje på avløpsrøret i mars.26 som ble utbedret av Rør Mester Kompaniet. Er i orden nå. Deler av avløpsrøret er byttet ut og montert nytt toalett.

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

♦ **Ja**

### Faglært arbeid:

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Rør Mester Kompaniet

**Beskrivelse av arbeidet:** Lekkasje på avløpsrøret i mars.26 som ble utbedret av Rør Mester Kompaniet. Er i orden nå. Deler av avløpsrøret er byttet ut og montert nytt toalett.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Varmepumpe virker ikke og bør skiftes ut etter anbefaling fra varmpumpe installatør som har sjekket den.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. 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**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

## Eiendommen og omgivelsene

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- **Ja**

Påbygg av stue mot vest ble gjort i 1978.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- **Ja**

Påbygg av stue mot vest ble bygget på i 1978 og godkjent av kommunen. Det samme ble gjort på den andre halvparten av 2 mannsboligen.

---

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

# Nabolagsprofil

Bråvallagata 30A - Nabolaget Nygård/Skeisvang vgs - vurdert av 50 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



## Offentlig transport

🚶 Bråvallagata Linje 208	1 min 🚶 0.1 km
✈️ Haugesund Karmøy	22 min 🚶
✈️ Bergen Flesland	96.2 km

## Skoler

Gard skole (1-7 kl.) 421 elever, 22 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Hauge skole (1-7 kl.) 219 elever, 13 klasser	10 min 🚶 0.9 km
Solvang skole (1-7 kl.) 318 elever, 14 klasser	18 min 🚶 1.5 km
HTG-U (8-10 kl.) 77 elever, 6 klasser	3 min 🚶 0.3 km
Haraldsvang skole (8-10 kl.) 594 elever, 22 klasser	9 min 🚶 0.8 km
Haugesund Toppidrettsgymnas 300 elever, 10 klasser	2 min 🚶 0.1 km
Skeisvang videregående skole 590 elever, 21 klasser	5 min 🚶 0.4 km

«Sentralt rolig strøk med alle fasiliteter i umiddelbar nærhet»

Sitat fra en lokalkjent



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100



## Opplevd trygghet

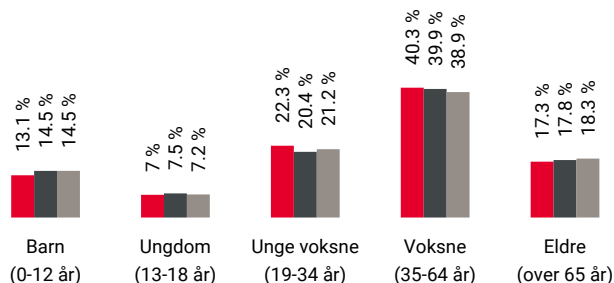
Veldig trygt 84/100



## Naboskapet

Godt vennskap 66/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nygård/Skeisvang vgs	1 639	857
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Skåre Fus barnehage (0-5 år) 82 barn	4 min 🚶 0.3 km
Gard barnehage (1-5 år) 49 barn	8 min 🚶 0.7 km
Kyvikdalen barnehage (0-5 år) 86 barn	10 min 🚶 0.9 km


## Dagligvare


Kiwi Gard PostNord	2 min 🚶 0.2 km
Kiwi Gard Senter PostNord	9 min 🚶 0.8 km





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


## Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Sykkel



 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 95/100

 **Støynivået**  
Lite støynivå 88/100


 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 87/100

## Sport

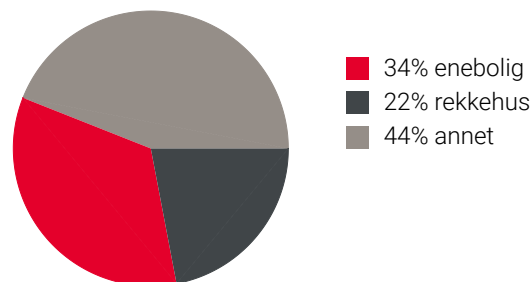
 Djervhallen, Idrettshall 3 min   
Aktivitetshall 0.2 km

 Haugesund Idrettspark 3 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 0.3 km

 Actic Haraldshallen 7 min 

 Trimeriet Haugesund 10 min 

## Boligmasse



«Sentralt, nærhet til turområde og idrettsanlegg, rolige omgivelser.»

Sitat fra en lokalkjent

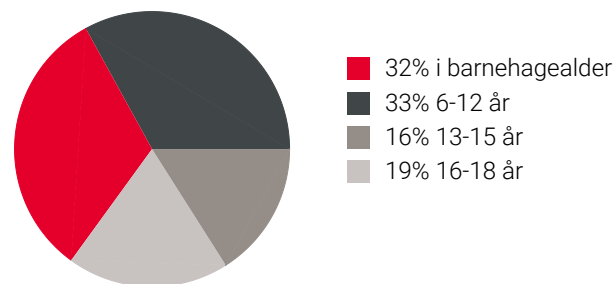


## Varer/Tjenester

 Gard Senteret 9 min 

 Apotek 1 Gard Haugesund 9 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn




Flerfamilier



0% 53%

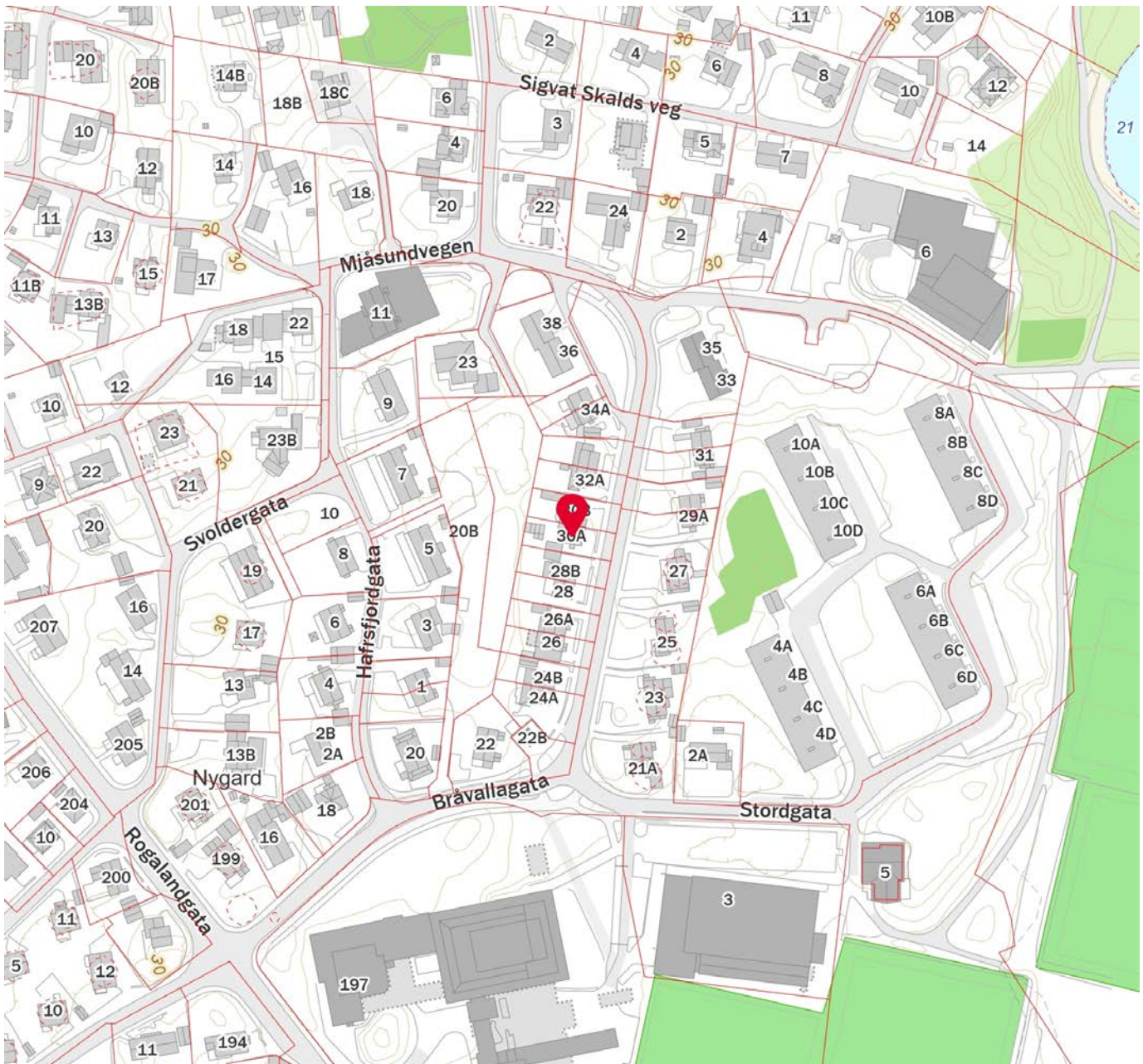
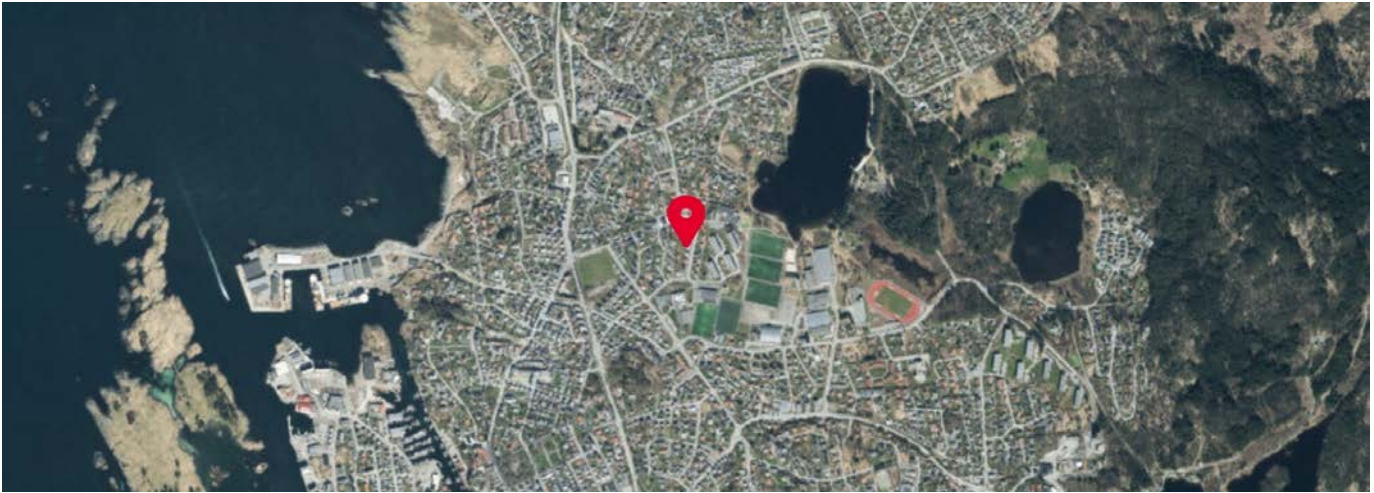
 Nygård/Skeisvang vgs

 Haugesund

 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	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

## Ferdigattest.

Byggemelding av 20 - 9 - 66 vedr. Nybygg - garasje

på nr. 30 Bråvallagata

Byggherre Herman Kvale

Ansvarsh. d. s.

godkjent 19 - 9 - 66 sak 695/66 Dep.

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

i etasjer + kjeller + loft

Bebygget grunnflate m<sup>2</sup> + garasje for 1 biler 18,- m<sup>2</sup>

Bygget inneholder og følgende leiligheter og rom:

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

Oppvarming: .....

Loddpiper: .....

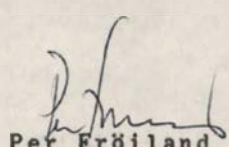
Ildsteder: I kjelleren: ..... på loft: .....

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

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

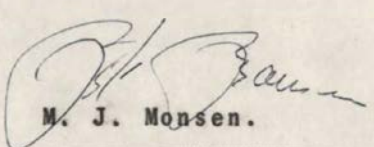
I 3 dje etasje: .....

Haugesund, den 18. november 19 67

  
 Per Frøiland

Bygningssjef.

Sendes: Byggherren ved den ansvarshavende.

  
 M. J. Mønsen.

Bygningsinspektør.

## Ferdigattest.

Byggemelding av 18/11-55 vedr. Nybygg- vertikalt delt 2mannsbolig  
på nr. 30. Bråvallagata

Byggherre G. Mathisen og H. Kvale Ansvarsh. Kristian Staveland

godkjent 25/11-55 sak 373/55 Dept. --

Huset er oppført overensstemmende med bygningsloven i tre ~~mur/betong~~  
i 2 etasjer + kjeller + loft.

Bebygget grunnflate 90,4 m<sup>2</sup> + garasje for -- biler -- m<sup>2</sup>.

Bygget inneholder  
og følgende leiligheter og rom:

I etasje nr.	Antall leiligheter	a rom	Kjøkken	Bad	W. C.	Kontor	Butikker	Verksted
I	2	1	1					
II		3		1	1			

Oppvarming: Ovner og elektrisk

Loddpiper: 2-6" x 6" a 3 et.

Ildsteder: I kjelleren: -- på loft: --  
i 1ste etasje: 2 kaminer i 4de etasje: --  
i 2den etasje: -- i 5te etasje: --  
i 3dje etasje: --

Haugesund, den 6. juni 1957. 19

Per Frøiland

Bygningssjef. - kst.

Sendes: Byggherren ved den ansvarhavende.

M. J. Monsen

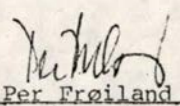
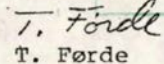
Bygningskontrollør.

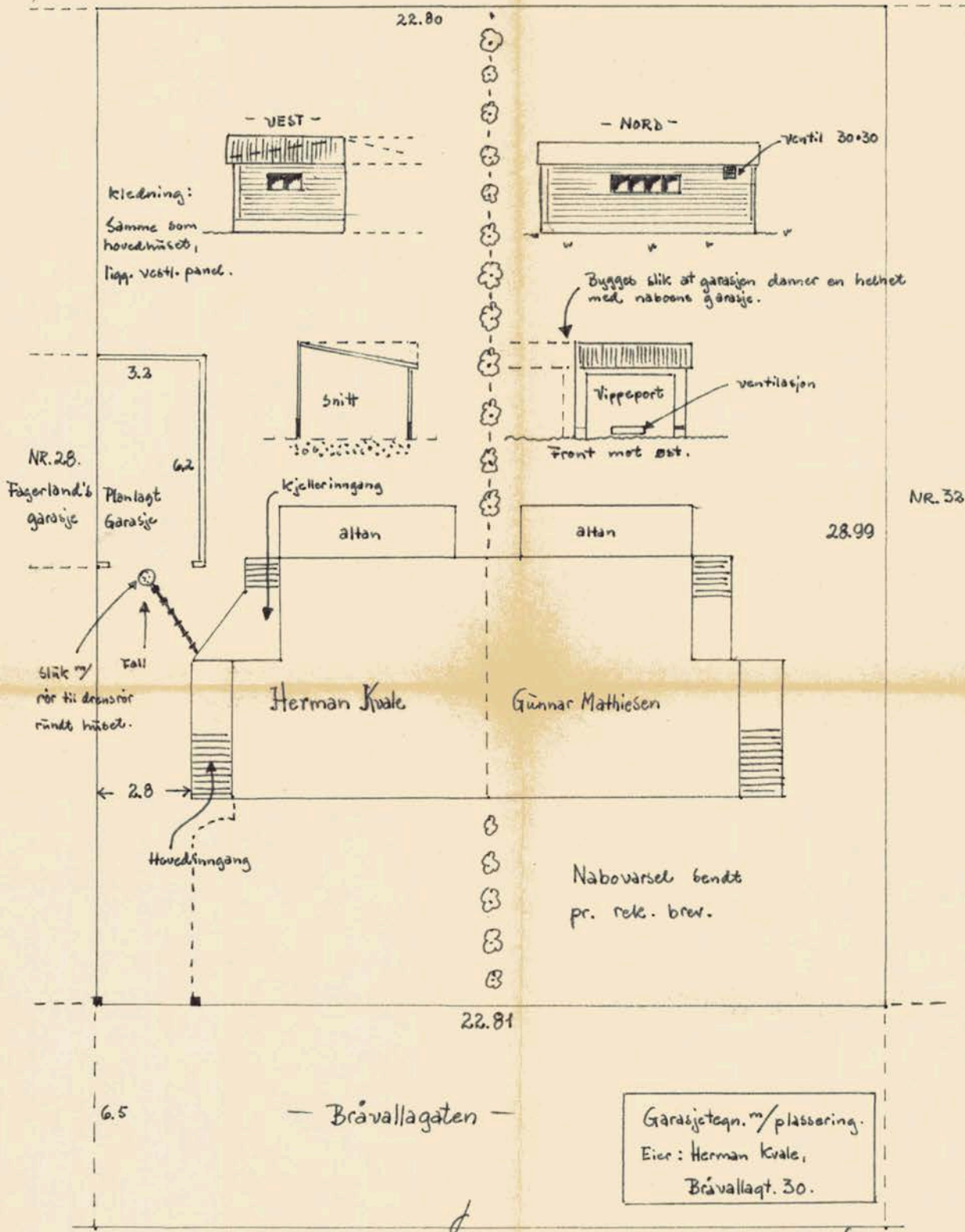


# FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven  
av 18/6-1965. Jfr. § 99 nr. 1.

212/83

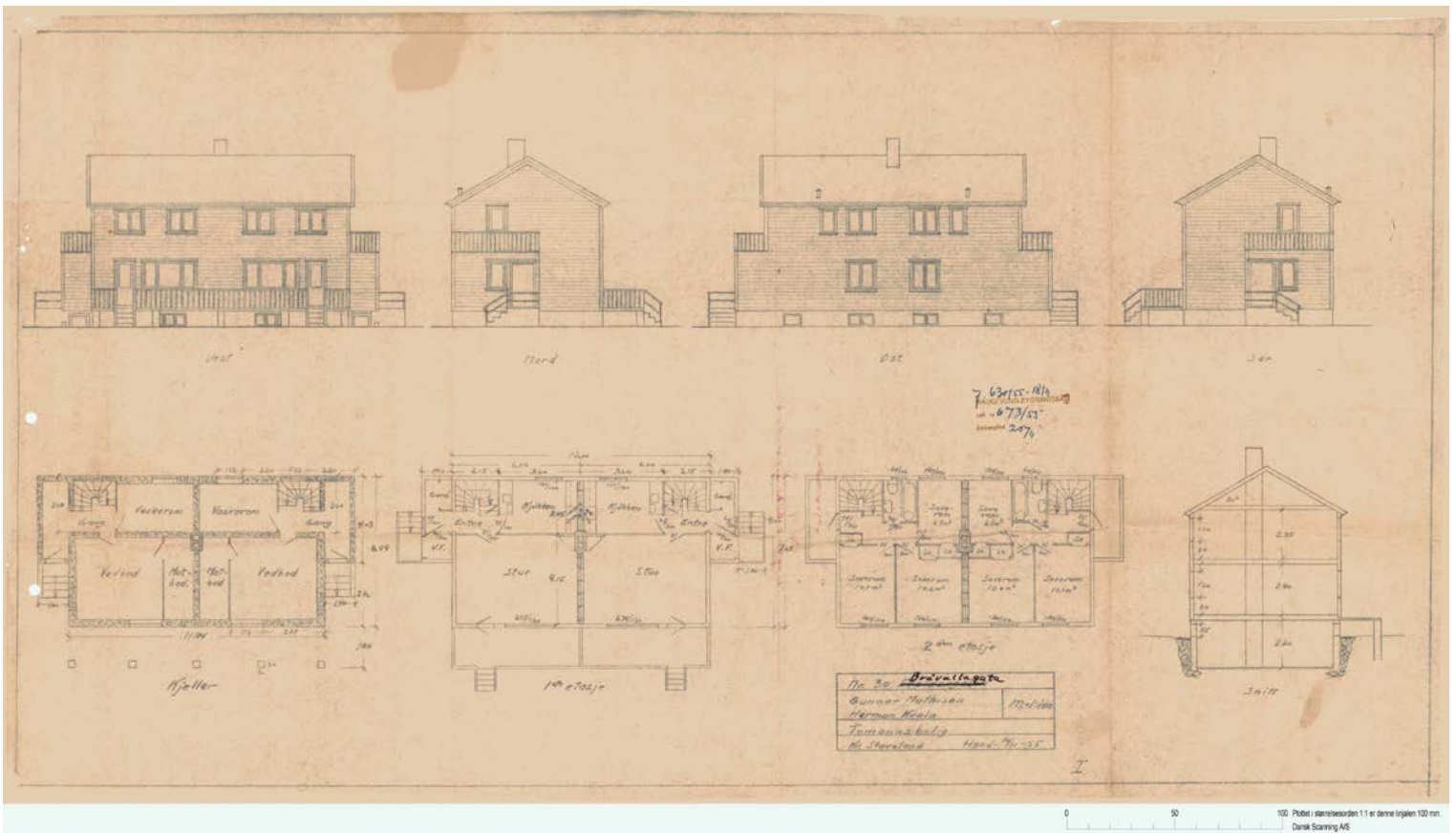
Byggeplass (adresse)		Matr. nr.	G.nr. B.nr.								
Bråvallagt.		30									
Arbeidets art	Byggets art	Mottatt	Bygningsrådets behandling:								
tilbygg	rekkehus	27.04.78	Dato: 11.05.78 Sak: 455/78								
Byggherrens navn		Adresse									
Herman Kvale		Bråvallagt. 30									
Anmelders navn		Adresse									
ds											
Ansvarshavendes navn		Adresse									
T. O. Østhus		Flotmyrgt. 178									
<input type="checkbox"/> Brukstillatelse gitt .....											
Arbeidet er besikket i samsvar med bygningslovens § 99. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.											
Haugesund den 4. november 1983											
 Per Frøiland Bygningssjef											
<table border="1"> <tr> <td colspan="2">BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN HAUGESUND</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Dato: 08. 11. 83</td> </tr> <tr> <td>ARKIVNR.</td> <td>SAKNR.</td> </tr> <tr> <td>504/446</td> <td></td> </tr> </table>				BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN HAUGESUND		Dato: 08. 11. 83		ARKIVNR.	SAKNR.	504/446	
BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN HAUGESUND											
Dato: 08. 11. 83											
ARKIVNR.	SAKNR.										
504/446											
Sendes:		 T. Førde Bygningsinspektør									
<input type="checkbox"/> Byggherre <input type="checkbox"/> Anmelder <input type="checkbox"/> Ansvarshavende											
Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93											



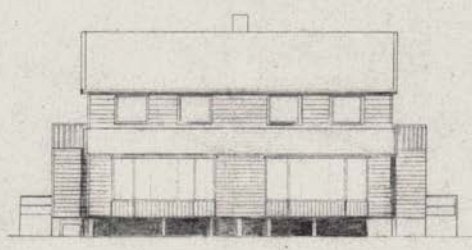
Nr. 874/66 - 20/9 -  
 Behandlet 17/10  
 Sak Nr. 694746

Høylandet Helsevern  
 Nr. 820  
 1966

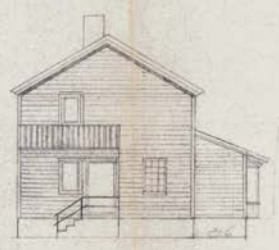
15/9-66



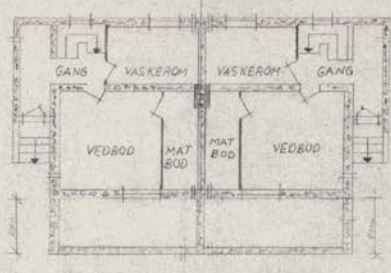
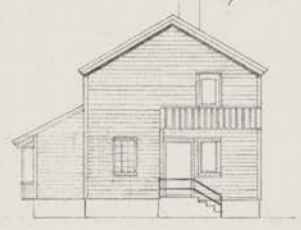
BYGNINGS- OG BEDREJNINGSMÅTEN  
HAUGESUND  
Dato: 27. 04. 78  
ARKIVNR. KASNR.  
584/vvg 1/585/78



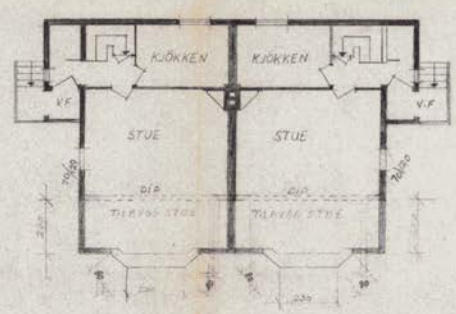
VEST



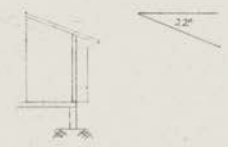
NORD



PLAN KJELLER



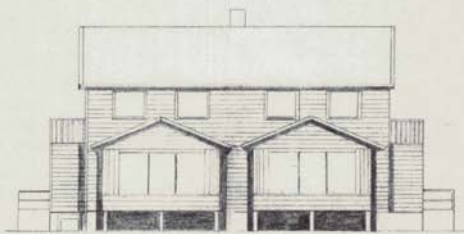
PLAN I. ETG



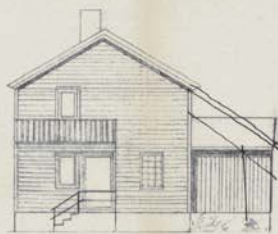
SNITT

TILBYGG 2-MANNSRØLES	
HØRSTADN. KRØLE	
KJELL MELKEVIK	
TEGN.	1:100
KJELL MELKEVIK	
HGSD 1-278	

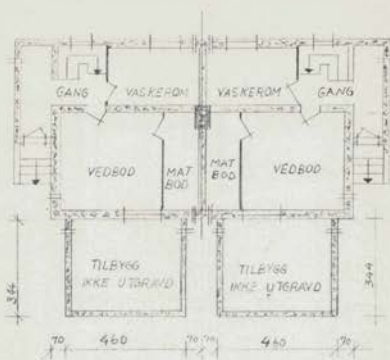
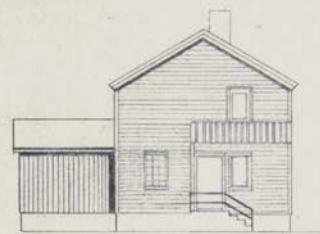
0 50 100 Pliktet i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm.  
Dansk Scanning AS



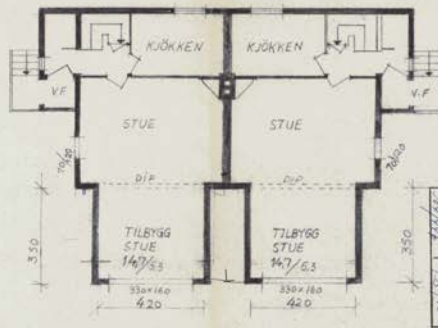
VEST



NORD

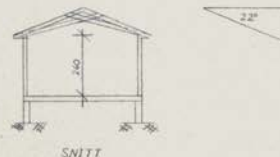


PLAN KJELLER



PLAN 1. ETG

BRUKS OG BEHØRIGHETSPLAN
HAUGESUND
Dato: 03. 03. 78
ARKIV: SAU
SAK: 147/63



TILBYGG 2-MANNSBOLIG	
HERMANN KJULLE	
HJELL MELKEVIK	
TEGN	HJELL MELKEVIK
1:100	HG 50 1-2-78

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm. Dansk Scanning AS

Dagh. nr. 228 / 1975  
 Haugesund Byfogdembede  
 Standardbilag nr. 9.

DEN NORSKE STATS HUSBANK

Overenskomst om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.

Eiendomsbetegnelse (gnr., bnr., evt. tomt nr. eller gate og nr.)	Kommune	Eier
Bråvallagt. 30	Haugesund	Hermann Kvale
Bråvallagt. 30 B	Haugesund	Gunnar Mathiesen

- I. Undertegnede eier hver vår fysiske andel av boligen på ovennevnte eiendommer/festetomter og har skjöte/festekontrakt på den tilhørende tomt.
- II. Hver tomt er utskilt i h. t. skylddelings-, tinglysings- og bygningslovens bestemmelser, og boligene er plassert slik at grensen mellom tomtene følger skilleveggen mellom boligene. Den bebyggelse som er eller måtte bli oppført på hver av tomtene, skal i sin helhet tilhøre vedkommende som eier eller har festeretten til tomta.
- III. Hver av eierne er overfor de øvrige og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sørge for at boligen utvendig holdes godt ved like. Eierne skal ha gjensidig rett til å føre vann- og kloakkledninger over de øvrige deler, samt til å foreta nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken. Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og eventuell felles septiktank. På samme måte skal eierne ha gjensidig rett til nødvendig adkomst til sine tomter. Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller føres opp andre hus på tomtene uten samtykke fra Husbanken og uten at de øvrige eiere er varslet.
- IV. I tilfelle brann, skal den enkelte eier overfor Husbanken og de øvrige eiere være forpliktet til å gjenoppføre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppføringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.
- V. Denne avtale er bindende for nåværende og fremtidige eiere. Den skal tinglyses på de eiendommer/festetomter hvor husene ligger med prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke slettes på eiendommene uten samtykke av Husbanken.

Haugesund den 31. 75

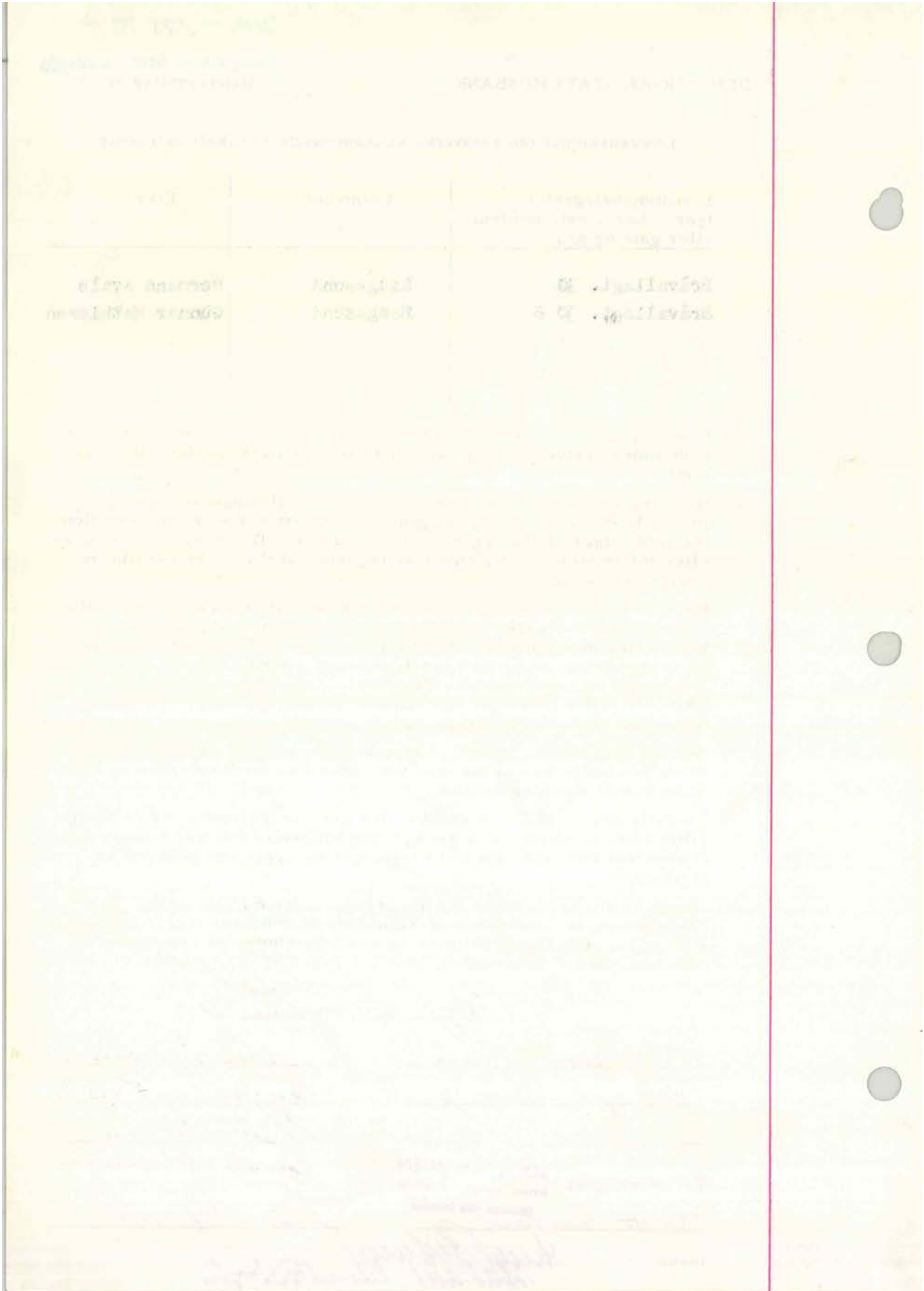
Hermann Kvale  
 Helga Kvale

Gunnar Mathiesen  
 Bråvallagt 30 B  
 Haugesund  
 Mr. Mathiesen

Til vitterlighet: SOLVEIG HANSEN  
Statsadvokat eiendomsrettsforvaltning  
Solveig Hansen

Terje Viland  
 Terje Viland

lo-61  
 Høyesterett  
 Statsadv. eiendomsforvaltning





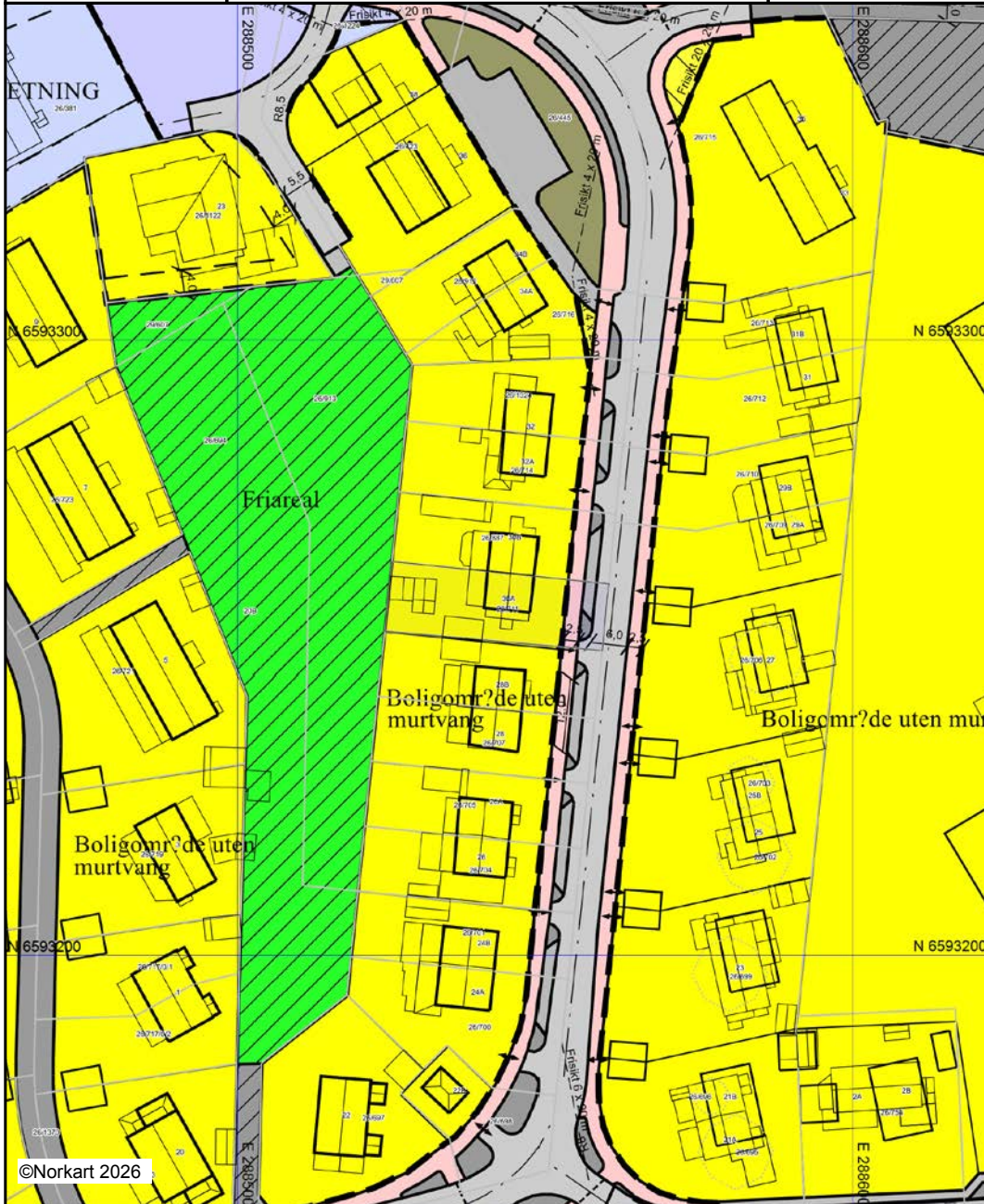
Haugesund kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 26/711  
Adresse: Bråvallengata 30A  
Utskriftsdato: 05.03.2026  
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*      Abc      Påskrift plantilbehør

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Område for forretning
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
	Område for særskilt angitt almenntilrettelagt formål
	Offentlige trafikkområder
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Friområder
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles grøntanlegg

*Reguleringsplan PBL 2008*

	Sikringsonegrense
	Infrastrukturgrense
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Forretninger
	Undervisning
	Idrett
	Renovasjonsanlegg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gatetun
	Gang/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Parkering
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Friområde
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Sikringsone - Frisikt
	Sikringsone - Andre sikringssoner
	Infrastrukturzone - Rekkefølgekrav infrastruktur

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendoms grense som skal oppheves
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert fotgjengerfelt
	Målelinje/Avstandslinje
	Vegstegning / fysisk spore
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius



Haugesund kommune

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 26/711  
Adresse: Bråvallagata 30A  
Utskriftsdato: 05.03.2026  
Målestokk: 1:1000

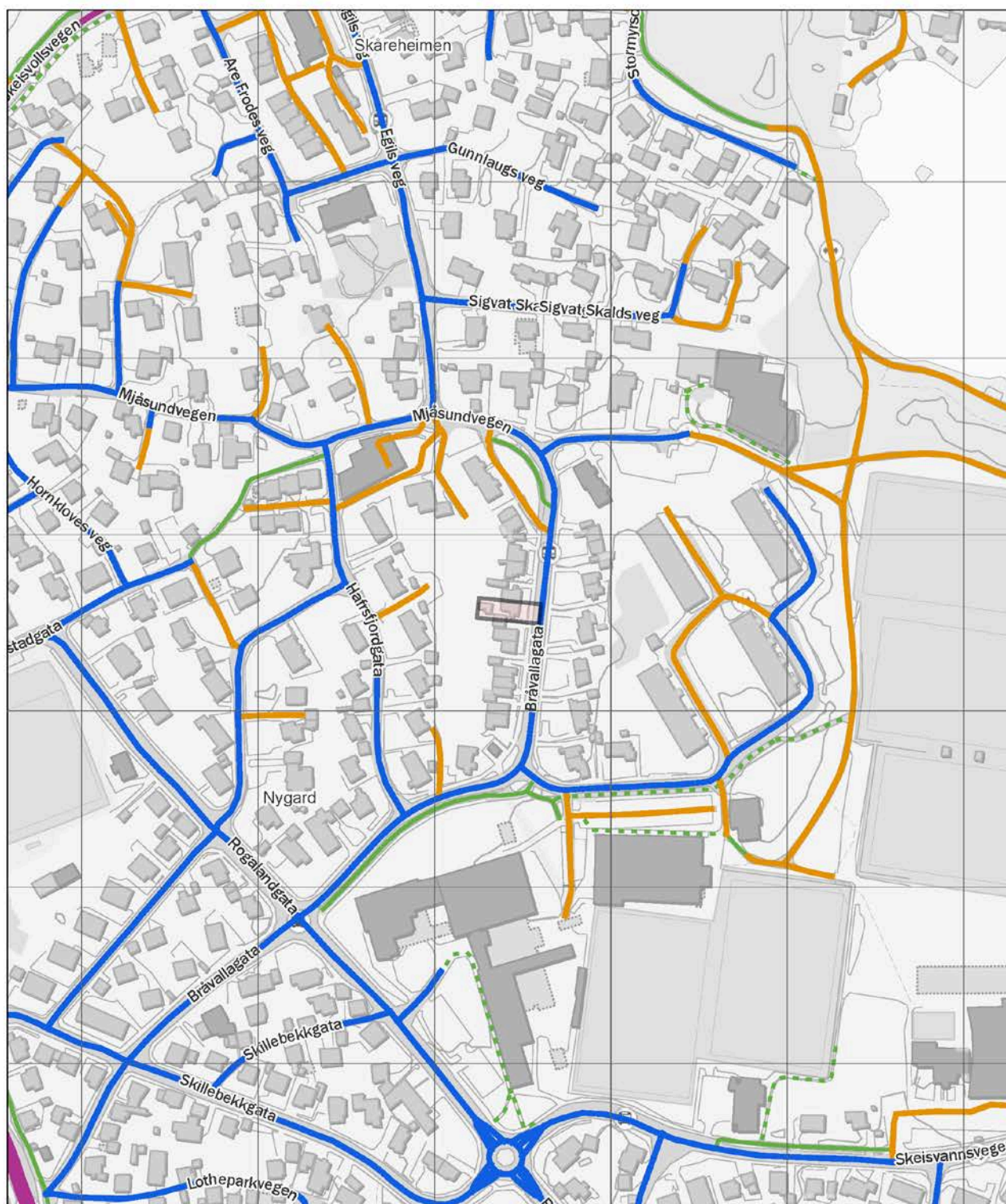


UTM-32



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**





Haugesund kommune

## Grunnkart

Eiendom: 26/711  
Adresse: Bråvallagata 30A  
Dato: 05.03.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026  
26/693

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




### Eiendomsinformasjon

-  Fiktiv grense
-  Eiendomsgrense - innmålt
-  Eiendomsgrense - usikker
- Ahr** Gårds- og bruksnummer




### VEG

-  Annet vegareal
-  Avgrensning mot annet vegareal
-  Vegdekkekart
-  Gangfeltavgrensning

### Høydeinformasjon

-  Høydekurve 5m
-  Høydekurve 1m
-  Forsenkningkurve 1m

### Ledningsnett

-  Mast
-  Sluk
-  Kumlokk

### Bygninger

-  Bygningsdelelinje
-  Taksprang Bunn
-  Bygning - Boligbygg
-  Bygning - Andre bygg
-  Annen bygning
-  Bygning punkt
-  Takriss
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslirje
-  Taksprang
-  Mønelirje
-  Bygningsavgrensning på tiltak


### Adresser

- Ahr** Adressepunkt tekst
- Gateadresse

### Stedsnavn og andre tekster

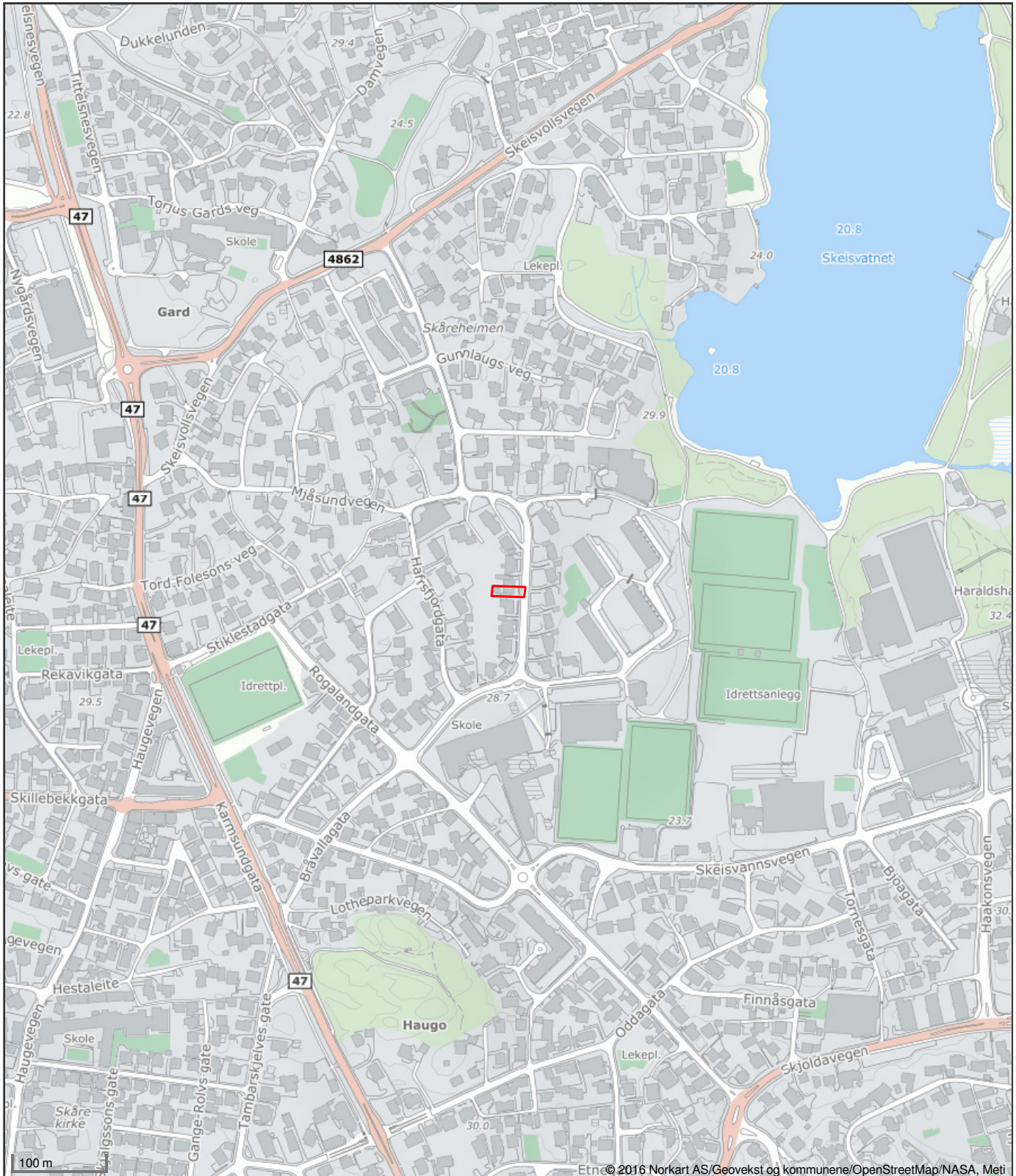
- Ahr** Fritekst

### Vann og avløp

-  Avløp felles
-  Drensledning
-  Overvannsledning
-  Spillvannsledning
-  Vannledning
-  Brannkum
-  Kum
-  Kran
-  Påkoblingspunkt
-  Sandfangskum
-  Sluk
-  Stengeventil
- Trasepunktledning



# Oversiktskart for eiendom 1106 - 26/711//



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



## 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. Veggglamper, 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 nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](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:** Bråvallagata 30A  
5522 HAUGESUND**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Alexander Kvalevaag Skree**Telefon:** 476 52 597  
**E-post:** alexander.k.skree@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