

Hollendersvingen 14, 5522 HAUGESUND

**Innholdsrik bolig med to
godkjente boenheter | Svært
sentral beliggenhet | Garasje |
Spennende utviklingsmuligheter**

aktiv.



Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler

Lars Erik Sørsgård

Mobil 401 00 736

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

Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Smedasundet 77, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 990 000,-
Omkostn.: Kr 51 140,-
Total ink omk.: Kr 2 041 140,-
Selger: Heine Gjermundsen Ihle

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1929
BRA-i/BRA Total 204/220 kvm
Tomtstr.: 344.6 kvm
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 30, bnr. 789
Oppdragsnr.: 1509260137

Tomannsbolig med to godkjente boenheter | Svært sentral beliggenhet | Garasje | Spennende

Velkommen til Hollendersvingen 14 - Presentert av Eiendomsmegler Lars Erik Sørsgård v/Aktiv Haugesund!

Eiendommen har en fin beliggenhet, like ved Haugesund Stadion og i kort avstand fra alle hverdagsfasiliteter i Haugesund Sentrum. Tomannsboligen har 2 godkjente boenheter + kjeller og loft. Romslig og innholdsrik planløsning med store og luftige rom. Bilen parkeres enkelt i i garasjen.

Boligen har et godt utgangspunkt og byr på spennende muligheter for modernisering og tilpasning etter egne ønsker og behov.

Velkommen til en hyggelig visning - husk påmelding til megler!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	56
Egenerklæring	87
Nabolagsprofil	95
Budskjema	138

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 204 kvm

BRA - e: 16 kvm

BRA totalt: 220 kvm

TBA: 30 kvm

Tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 66 kvm Gang m/trapp, soverom, soverom 2, uinnredet kjellerrom

1. etasje

BRA-i: 70 kvm Entré/trapp, gang m/trapp, kjøkken, bad, soverom, stue

2. etasje

BRA-i: 68 kvm Gang, bad, kjøkken, garderobe, soverom, stue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

30 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 16 kvm Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er bruken av rommet ved befaringsdag som avgjør definisjonen på rommet. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggetekniske

forskrifter og også mangle godkjenning fra kommunen for den aktuelle bruk, uten at dette vil få noe betydning for takstmannens avgjørelse.

Arealberegningen tar ikke hensyn til lovlighet og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringsdagen.

Boligen har bruksrett 3 meter nordover på dekke mot nord. Loft har lave takhøyder,

men stedvis over 1,9m. Arealer er allikevel medtatt under lav takhøyde.

Lovlighet:

Byggetegninger - Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar:

Byggemeldte tegninger stemmer noenlunde med bruken på befaringdagen, men noe forskjeller er det. B.la at kjeller er delvis innredet.

Åpenbare ulovligheter:

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Kommentar: Kjeller er innredet. Dette tiltaket er ikke meg bekjent omsøkt og godkjent hos kommune.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

344.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med grus.

Naboeiendom er bygget vegg-i-vegg med eiendommen som selges.

Eiendommen har ikke klarlagte grenser (sirkeleiendom), og avvik ved oppmåling vil forekomme. Eldre målebrev foreligger og dette viser et areal på 344,6 m². Arealene samstemmer godt med måling i kart. Før en eventuell søknad om utvidelse av boligen eller byggesøknad om garasje, uthus, boder etc., må grensene bli klarlagt. Klarlegging av grenser en en gebyrbelagt tjeneste som må bestilles hos kommunen.

Beliggenhet

Attraktiv og sentral beliggenhet, like ved Haugesund Stadion og i kort gangavstand til sentrumskjernen hvor du finner et utvidet butikk - og servicetilbud. Nærmeste dagligvarebutikk er Coop Extra Helsehuset og Bunnpris Markedet som begge ligger innen kort gangavstand. På Markedet finner du også klesbutikker, vinmonopol og cafèer.

Det er flere skoler - og barnehager i nærheten:

- Lillesund skole (1-7 klasse)
- Solvang skole (1-7 klasse)
- Hauge skole (1-10 klasse)
- Haraldsvang skole (8-10 klasse)
- Vardafjell videregående skole

- Haugaland videregående skole
- Små barnehager Sentrum
- Espira Bråsteintunet barnehage

Kort vei til Vangen, Djupadalen og Kyststien hvor du finner populære turløyper. For den som liker å trene innendørs ligger Boost og itrain like i nærheten. På Solvang finner du også et stort fritids - og aktivitetstilbud for barn og unge.

Gode bussforbindelser i området med busstopp ca. 2 minutters gange unna. Herfra går linje 243, 245, 246 og 260. Gangavstand til busstasjonen på Flottmyr hvor bl.a Kystbussen tar deg til Bergen og Stavanger.

Til sentrumskjernen bruker du ca. 8 minutter på å spasere. I tillegg til et stort butikkutvalg, restauranter og cafèer, finner du også flott kulturtilbud og kino.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Tm Taksering AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

TOMANNSBOLIG

Utvendig:

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

Det er risiko for skjulte feil og skader som ikke er synlige ved befaring, og som kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevenende utbedringer.

Eier har opplyst i sin egenerklæring at deler av taket har ved anledning blåst av og derav forårsaket lekkasje i tak på badet i 2 etasje.

Taket er tekket med skifer. På eldre skifer tak, slik som på denne boligen må det påregnes jevnlige reparasjoner.

Tekking på denne boligen har ligget siden byggeåret og er ikke lagt om i senere tid. Dette tilsier at trekkingen er på alder hvor deg vil være naturlig med omlegging.

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

Det var fint vær på befaringsdagen og det var ikke synlige lekkasjer på renner.

Takrenner må kontrolleres for lekkasjer når det er regnvær.

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

Det er normalt og skifte takrenner i forhold til omlegging av tak.

Veggkonstruksjon: Yttervegger er oppført i treverk(tømmer) i tre som er utvendig kledd med trepaneler.

Isolasjonsevne er ikke kontrollert.

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

Det er behov for generelt vedlikehold av utvendige overflater på denne boligen. Noe bruksmerker og andre svakheter/råte kan ikke utelukkes selv om de ikke er spesielt kommentert i denne rapport.

Det er utført sporadiske stikk prøver i kledning i fasader som kan nås fra bakkeplan.

Det er risiko for skjulte feil og skader som ikke er synlige ved befaring, og som kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevenende utbedringer.

Takkonstruksjon/Loft: Saltak i trekonstruksjon.

Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser da store deler av konstruksjonen er fullt lukket. Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert iht. gjeldende regler for oppføringstidspunktet.

Loft/kaldt loft er kun inspisert i tilgjengelige områder.

Det foreligger usikkerhet knyttet til konstruksjonens fulle tilstand, og det er risiko for skjulte avvik som fukt, kondens eller lekkasjer.

Dette kan medføre skader på konstruksjon over tid.

Vinduer: Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Det er vinduer av varierende alder i denne boligen. Det er to stk nyere vinduer fra 2020 i stuen i 1 etasje mot sør. Ellers eldre vinduer. Noen vinduer i kjeller har enkle glass og er i dårlig forfatning.

Det er utført stikkprøver utvendig på vinduer som kan nås fra bakkeplan.

Dører: Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Hoveddøren er i ok forfatning med har behov for vedlikehold. Eldre tredør i kjeller som er stri og betjene.

Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse i betong. Rekkverk i metall.

Innvendig:

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

Noe skjevhet er generelt tillatt på etasjeskillere. Nedbøying forekommer normalt etter noen år.

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

På eldre piper kan det påregnes jevnlig vedlikehold.

Eldre ildsteder i boligen.

Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.

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

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

Rom Under Terreng: Det er ikke hulltatt i kjeller da det er konstruksjoner som tilsier at dette er unødvendig. Det er synlig at det er fuktinngang og fukrskader i treverk i kjeller i hovedsak mot vest. Det er også lekkasjer inn i betongdekke via trappen her.

Tomteforhold:

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

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

Fuktsøk på tilgjengelige steder innvendig mot terreng indikerer fuktforskjeller og skader.

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

Det er opplyst av eier at det er utført dreneringsarbeider av Vassbakk og Stol i 2016. Det er også lagt ny overvannsledning i på dette tidspunktet. Dette kan dokumenteres.

Det er knyttet naturlig risiko til å ha innredet bolig under terreng og denne øker i takt med alder på bygget.

Svikt i drenering, fuktsikring eller fare for kondens er noen av årsakene. Etter 20 år uten oppgradering av disse elementer medfører dette en naturlig risiko som kjøper overtar.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur i plass-støpt betong, og betonggulv.

Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført direkte på løsmasser.

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

Utvendige vann- og avløpsledninger: Bakkenettet i denne boligen har ukjent alder og kvalitet. Det er derfor anbefalt og la fagperson utføre ytterligere undersøkelser på dette.

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

GARASJE

Garasje oppført på ringmur. Yttervegger i treverk kledd med tre-kledning. Takkonstruksjon i tre som er tekket med eternittplater(spesialavfall).

Garasje/tilleggsbygg er ikke omfattet av tilstandsvurdering etter NS 3600 og er kun registrert/arealmålt.

Det er ikke gjennomført visuell kontroll eller gitt tilstandsgrader (TG), og det er ikke gjort vurderinger av avvik, risiko eller tilstand.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Våtrom, tak og fasade:

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

Kjeller: lekkasje som kommer i fra overbygg/gangvei inn til bolig. Lekkasjen er mellom takpapp/skifter og overgang til husvegg når det regner. Vannet renner ned til kjeller, både gang, rom, bod og vaskerom. Bærebjelke har fått skade.

2.etasje bad: lekkasje soilrør. Varmtvannsbereder har en del rust. Lekker ikke, men bør byttes. Videre er det fukt i tak på badet etter at en skifer hadde blåst ned. Det er lagt ny skifer her. Huset har også stått uten varme som har gjort at det har vært rått.

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

Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1988

Beskrivelse av arbeidet: Dette gjelder badet i 1. etasje. Nytt toalett. Toalett ble flyttet, badekar byttet ut med dusjnise og flyttet. Ny vask og innredning. Dette ble gjort sammen med rørlegger, men ikke i regi av firma. Det ble ikke lagt membran. 2. etasje er det ikke gjort noe med badet.

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

Skifter tak blåst av som resulterte i fuktinntrengning i bad 2. etasje. Takvindu loft slår seg og avgir kondens, det er enkelt glass der og må byttes. Vindu loft må byttes. Vindu mot Hollendersvingen har vrent seg og klarer ikke å lukke det helt. Noen fliser på kjøkken har falt ned grunnet rått i rommet pga manglende varme. Vinduer 2. etasje bør byttes grunnet alderdom. Vannstokk sør må byttes. Huset må males.

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

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Skifer som var blåst ned er lagt ny på taket.

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?: 2021

Firmanavn: Arne Døvik

Beskrivelse av arbeidet: Faglært Snekker Arne Døvik:Byttet 2 stk store vinduer i 1. etasje.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Rørlegger Geir Sirnes

Beskrivelse av arbeidet: Varmtvannstank til 1. etasje ble byttet i 2023, arbeid her utført av rørlegger Geir Sirnes.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2003

Firmanavn: Snekker Arne Døvik

Beskrivelse av arbeidet: Vannstokk østsiden ble byttet.

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Vassbakk & Stol

Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering for kloakk, ny sluk i gårdsrom og nye rører ut til gaten for overvann i gårdsrommet, ny knottplast til grunnmur mot øst og sør. Dette ble gjort da arbeid med nye stadion ble laget til av Vassbakk & Stol som var entreprenør for dette.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Beskrivelse av arbeidet: Vindu i kjøkken, minste vindu i stue og soverom i første etasje og ytterdør er blitt byttet av eier.

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

Takvindu loft slår seg og avgir kondens, det er enkelt glass der og må byttes. Vindu øst på loft må byttes. Hengsler defekt som gjør at en ikke klarer lukke det helt.

Drenering, fukt og lekkasje:

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

Kjeller: Vann trenger inn/lekkasje som kommer i fra overbygg/gangvei inn til bolig. Lekkasjen er mellom takpapp/skifter og overgang til husvegg når det regner. Vannet renner ned til kjeller, både gang, rom, bod og vaskerom. Bærebjelke har fått skade.

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

Kjeller: lekkasje som kommer i fra overbygg/gangvei inn til bolig. Lekkasjen er mellom takpapp/skifter og overgang til husvegg når det regner. Vannet renner ned til kjeller, både gang, rom, bod og vaskerom. Bærebjelke har fått skade.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Vassbakk & Stol

Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering for kloakk, ny sluk i gårdsrom og nye rører ut til gaten for overvann i gårdsrommet, ny knottplast til grunnmur mot øst, sør og vestvegg før nedgang til kjellertrapp. Dette ble gjort da arbeid med nye stadion ble laget til av Vassbakk & Stol som var entreprenør for dette.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen? Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på. Det er lagt knotteplast inntil grunnmur på sør, øst og vestvegg (på vestvegg kun frem til trappen til kjelleren).

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

Det er fukt i kjelleren pga lekkasjen i fra gang/overbygg som beskrevet tidligere under punkt "våtrom, tak og fasade": Lekkasjen kommer i fra overbygg/gangvei inn til bolig. Lekkasjen er mellom takpapp/skifter og overgang til husvegg når det regner. Vannet renner ned til kjeller, både gang, rom, bod og vaskerom. Bærebjelke har fått skade.

Tekniske installasjoner:

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Tordal Kulde, Svein Tordal

Beskrivelse av arbeidet: Installert ny varmepumpe i 1. etasje.

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

Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1988

Beskrivelse av arbeidet: Satte inn ny vedovn i 1. etasje.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 1989

Beskrivelse av arbeidet: Ny vedovn i kjeller.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1989

Firmanavn: Sundfør & Pedersen elektro

Beskrivelse av arbeidet: la opp nytt elektrisk når en laget til 2 stk rom og gang i kjeller. ny tavle i 1. etasje.

Eiendommen og omgivelsene:

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

Innredet deler av kjeller til 2 barnerom og gang, samt grov rom til vaskerom. Dette ble gjort i 1989.

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

Boligen er laget til 2 leiligheter. Her kan den ene leies ut. Boligen er registrert som 2 mannsbolig og det dobbel avgift til HIM og kommunale avgifter.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? Ja.

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter? Ja.

Er alle boenhetene godkjent av kommunen? Ja.

Boligen har vært 2 mannsbolig siden den ble bygget i 1929. Antar at boligen derfor har de godkjenningene en skal ha i fra kommunen.

Generelt:

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

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

Garasjeport må skiftes.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm? Nei.

Innhold

Boligen inneholder to boenheter og er oppført over 4 etasjer:

Boenhet 1:

1. etasje: Entré/trapp, gang m/trapp, kjøkken, bad, soverom, stue.

Kjelleretasje: Gang m/trapp, soverom, soverom 2, uinnredet kjellerrom (soverommene i kjeller er ikke godkjent ref. pkt. ferdigattest).

Boenhet 2:

2. etasje: Gang, bad, kjøkken, garderobe, soverom, stue

Loftsetasje: Gang, bod og to soverom (loftsetasje ikke godkjent ref. pkt ferdigattest).

Standard

Velkommen til Hollendersvingen 14 - Presentert av Eiendomsmegler Lars Erik Sørgård v/Aktiv Haugesund!

Eiendommen har en fin beliggenhet, like ved Haugesund Stadion og i kort avstand fra alle hverdagsfasiliteter i Haugesund Sentrum. Tomannsboligen har 2 godkjente boenheter + kjeller og loft. Romslig og innholdsrik planløsning med store og luftige rom. Bilen parkeres enkelt i i garasjen.

Boligen har et godt utgangspunkt og byr på spennende muligheter for modernisering og tilpasning etter egne ønsker og behov.

Velkommen inn!

Boenhet 1:

1.Etasje:

En lys og luftig stue med gode møbleringsmuligheter. Midt i rommet finner du en klassisk vedovn som skaper en lun og hyggelig atmosfære, samtidig som den bidrar med behagelig varme på kjølige dager

Klassisk trekjøkken med profilerte fronter og laminatbenkeplate. Over kjøkkenbenken finner man sjarmerende og praktiske fliser, samt vindu som gir godt arbeidslys og en lys atmosfære. Kjøkkenet byr på rikelig med skap- og benkeplass, og har plass til spisebord.

Soverom av god størrelse innredet i lyse farger, med stort garderobeskap som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Bad av eldre standard med belegg på gulv og panel på vegger. Rommet er utstyrt med dusjnisse, gulvstående toalett og vegghengt seksjon med servant.

Romslig gang med trapp ned til kjelleretasjen.

Funksjonell entré med inngang til 1.etasje og trapp opp til 2.etasje.

Kjelleretasje:

Romslig kjeller med praktisk inn/utgang til utearealer. Kjelleren har god lagringsplass i bodareal. Det gjøres oppmerksom på at innredning av to soverom i kjeller ikke er godkjent, se punkt om ferdigattest for mer informasjon.

Boenhet 2:

2.Etasje:

Stuen har en god størrelse og en funksjonell planløsning som legger til rette for flere møbleringssoner, herunder både spisestue og sofakrok.

Godt utnyttet kjøkken med eldre trekjøkkeninnredning og glatte fronter. Kjøkkenet har belegg på gulv, tapetserte vegger og fliser over kjøkkenbenken som gir et praktisk arbeidsområde. Av hvitevarer medfølger frittstående kjøleskap, fryseboks og komfyr.

Baderom av eldre standard med belegg på gulv og vegger. Rommet er utstyrt med vegghengt seksjon med servant

Soverom av god størrelse med belegg på gulv og plassbygde skap for klesoppbevaring.

Romslig gang.

Praktisk garderobe.

Loft:

Boligen har et romslig loft som i dag er innredet med to soverom. Det gjøres oppmerksom på at innredning av to soverom ikke er godkjent, se punkt om ferdigattest for mer informasjon.

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

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Tekking med undertak har oppnådd en alder hvor det må påregnes omlegging.

Det er viktig å undersøke taket grundig ved omlegging, da det kan avdekkes avvik som

ikke var synlige ved befaringen.

Konsekvens/tiltak: Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Det bør gjennomføres en grundig inspeksjon av taket av fagperson under sikre forhold, og det må påregnes omlegging av både taktekking og undertak.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for skjulte skader og fuktinntrengning, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner på sikt.

Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp. Takrenner har punktvis lekkasjer. Det er ikke snøfangere på taket. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført, men det vil være krav om snøfangere der folk normalt ferdes ved eventuell omtekking av taket.

Det var fint vær på befaringsdagen, men det er tegn på lekkasjer i renner og skjøter ved nedbør.

Det er ikke stige på taket for feier. Ved oppføring av bygget var det vanlig å etablere feieluke på loftet for feier. Dette må avklares med ansvarlig offentlig etat.

Levetiden for nedløp under bakken er mer enn halvert, og utbedringer kan bli nødvendig. Det er noe rust på rennekroker.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Stigetrinn for feier må monteres. Det bør monteres snøfangere ved eventuell omtekking av taket, for å oppfylle dagens krav og redusere risiko for snø- og isras som kan skade personer eller eiendom.

Takrenner og skjøter bør kontrolleres og utbedres for lekkasjer, for å unngå vannskader på fasade og grunnmur.

Stigetrinn eller annen tilfredsstillende adkomst for feier bør etableres i samråd med ansvarlig offentlig etat, for å sikre trygg og lovpålagt adkomst til pipe.

Nedløp under bakken bør inspiseres nærmere og eventuelt utbedres, da redusert levetid kan føre til tette eller defekte avløp og påfølgende fuktskader.

Rust på rennekroker bør utbedres for å forhindre svekkelse av innfestingen og risiko for at takrenner løsner.

Takkonstruksjon/Loft

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

Konstruksjonene har skjevheter. Konstruksjonen har begrenset ventilasjon sammenlignet med moderne løsninger. Store deler av takkonstruksjonen er lukket og lot seg ikke vurdere nærmere. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke eventuelle skjulte avvik.

Det er observert tegn på aktivitet fra borebiller i treverket på loftet. Det er også registrert noe skjevhet i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Lufting/ventilering bør forbedres. Lokal utbedring må utføres. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte avvik, spesielt med tanke på fukt, kondens og skadedyr.

Begrenset ventilasjon bør utbedres for å redusere risikoen for fuktskader og kondens i takkonstruksjonen.

Tegn på borebilleaktivitet bør følges opp med behandling for å hindre videre skade på treverket.

Skjevheter i takkonstruksjonen bør vurderes nærmere, da dette over tid kan påvirke konstruksjonens stabilitet og levetid.

Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er slitasje og misfarginger på overflater i tillegg til at det er utidsmessigheter. Det er behov for oppgraderinger generelt av overflater.

Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Overflater bør oppgraderes eller skiftes ut for å sikre et tilfredsstillende estetisk og funksjonelt nivå.

Manglende utbedring kan føre til ytterligere forringelse, redusert bokomfort og lavere verdi på boligen.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Det er skader og slitasje på dører. Enkelte som er funksjonstestet tar også noe i karm/terskel. Utskifting kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak på enkelte dører. Lokal utbedring må påregnes. Det bør foretas utbedring eller utskifting av dører med skader og slitasje, samt justering av dører som tar i karm eller terskel.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til ytterligere slitasje, redusert funksjon og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

2. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er skader og slitasje på overflater som tilsier at det vil registreres avvik ved oppgradering av dette baderommet. Det er normalt og oppdage skader i treverk ved sluk og ved yttervegger og uttak for vann. Det kan ikke registreres bruk av membran på gulvet, så det må også påregnes ytterligere undersøkelser av gulv generelt. Eier opplyser i sin egenerklæring om at det lekker fra rør under vask og i sluket. Avvik i treverk rundt gulvet kan derfor ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av gulv og tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle skader, spesielt med tanke på manglende

synlig membran og rapporterte lekkasjer fra rør og sluk.

Konsekvensen av å ikke utbedre eller undersøke nærmere er økt risiko for fuktskader i treverk og omkringliggende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for våtrommet.

1. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er observert fuktskjolder og mindre skader som bør utbedres i forbindelse med oppgradering av baderommet.

Det er også registrert skader og svelling på baderomsplatene på veggene. Platene er montert ufagmessig, da de er installert uten bruk av veggvinkel i bunnen av platene.

Konsekvens/tiltak: Fuktskjolder og skader bør utbedres i forbindelse med oppgradering av baderommet for å hindre videre fukt- og råteskader, samt redusert levetid på konstruksjonene.

Skader og svelling på baderomsplatene må utbedres, og platene bør monteres korrekt med bruk av veggvinkel i bunnen for å sikre tilstrekkelig fuktsikring og forhindre ytterligere skade på veggkonstruksjonen. Mangelfull utførelse kan føre til økt risiko for fuktskader og kostbare reparasjoner på sikt.

2. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak: Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen. Det bør påregnes oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen for å oppnå dagens funksjonskrav og standard.

Konsekvensen av å ikke utbedre er redusert brukervennlighet.

2. Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. Det er ikke avtrekk over kokesonen.

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres. Mekanisk avtrekk bør etableres over kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og fjerning av matos. Manglende avtrekk kan føre til dårlig inneklime, økt fuktbelastning og luktproblemer i boligen.

1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Noe generell slitasje på overflater men ellers i ok stand. Noe utidsmessig. Utskifting må vurderes utfra egne behov.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utskifting av innredning og overflater etter egne behov, da generell slitasje og utidsmessighet kan medføre redusert funksjonalitet og estetisk verdi over tid.

Vannledninger

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

Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det anbefales å vurdere utskiftning av vannførende rør ved oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje, da normal levetid for slike rør er 30–50 år.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader på grunn av alder og slitasje på rørene.

Avløpsrør

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

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. Det bør vurderes utskiftning av eldre avløpsrør, da normal levetid er 30–50 år.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer eller rørbrudd, som kan føre til fuktskader og kostbare reparasjoner.

Ventilasjon

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

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Det bør etableres veggventiler i alle rom som mangler dette for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklime, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

Varmtvannstank - 2 etasje

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Dette er en eldre bereder som er anbefalt skiftet.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å skifte ut berederen, da eldre beredere har økt risiko for plutselig svikt og lekkasje, noe som kan føre til vannskader på bygningen.

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Levetiden for drenering som ikke er skiftet er halvert. For øvrig er størsteparten av drens og grunnmursplast skiftet i 2016. Dette er under bakkenivå og er ikke synlig. Det bør derfor vurderes og justere terrenget slik at disse utbedringene blir synlige.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det bør vurderes å justere terrenget slik at utbedringene blir synlige for inspeksjon og vedlikehold.

Videre bør tilstanden overvåkes jevnlig, da overskredet levetid på drenering øker risikoen for fuktinntrengning og skader på innvendige vegger under terrenget.

Manglende synlighet og kontroll kan medføre at eventuelle skader ikke oppdages i tide, noe som kan føre til økte utbedringskostnader.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekke-dannelser. Det er stedvis sprekker i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Sprekkene i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for vanninntrenging og frostsprengning.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Normal levetid for slikt utstyr er inntil 50 år.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Avløpsanlegget må sjekkes. Det anbefales å få utført en grundig kontroll av utvendige vann- og avløpsledninger av fagperson, da normal levetid for slike installasjoner er inntil 50 år og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Manglende oppfølging kan medføre økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller skader på eiendommen.

TG3

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er høy slitasje-grad på utvendige overflater, og det er påvist råteskader på samtlige sider av boligen. Utskifting av kledning må påregnes generelt.

Eldre boliger som denne har ofte utilstrekkelig ventilasjon under kledningen, blant annet på grunn av oppbygging med vannstokk og eldre byggeregler.

Det foreligger ikke dokumentasjon på om ytterveggene er isolert. Dette bør undersøkes i forbindelse med utskifting av kledning, og det anbefales å etterisolere bygget som en helhet ved denne anledning.

Det anbefales også og utføre en kontroll av treverk i yttervegger i forhold til avvik som ikke kunne oppdages på befaringsdagen. Det er forventet og finne avvik.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Råteskadet trekledning må skiftes ut. Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Råteskadet kledning bør skiftes ut for å hindre videre skade på konstruksjonen og redusere risiko for fuktskader og råte i underliggende bygningsdeler.

Det bør etableres tilfredsstillende lufting bak ny kledning for å sikre god uttørking og forlenge levetiden på fasaden.

I forbindelse med utskifting av kledning bør det undersøkes om ytterveggene er isolert, og det anbefales å etterisolere for å bedre byggets energieffektivitet og komfort.

Det bør også foretas en grundig kontroll av treverk i yttervegger for å avdekke eventuelle skjulte skader, da det er risiko for at slike avvik forekommer og kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevenende utbedringer.

Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er påvist andre avvik: Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå. Enkelte vinduer som er funksjonstestet er noe strie og betjene. Det er også registrert høyt fuktinnhold i enkelte vinduer i utsatte posisjoner. Det er i tillegg registrert råte på enkelte vinduer i tillegg til noen punkterte. Det er i tillegg råte på kjellervinduer og de med enkelt glass er i dårlig forfatning.

Det er også høy slitasje og råte i loftsvinduer og det ene lar seg ikke lukke. Takvindu er anbefalt skiftet.

Noe rust over vinduer i metallbæring i mur.

Konsekvens/tiltak: Vinduer med råteskader må erstattes med nye. Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet. Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes. Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av vinduer med råte, høyt fuktinnhold, punkterte eller sprukne glass, samt vinduer som er vanskelig å åpne eller lukke.

Kjellervinduer med enkle glass og dårlig forfatning bør vurderes skiftet ut for å bedre isolasjon og sikkerhet.

Loftsvinduer med høy slitasje og råte, samt takvinduet, bør skiftes for å unngå ytterligere skade og varmetap.

Rust på metallbæring over vinduer bør utbedres for å forhindre svekkelse av bærende konstruksjoner.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, varmetap, redusert funksjonalitet og forringelse av byggets verdi.

Dører

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er råteskader i kjellerdøren og slitasje på overflater på hoveddør. Utskiftninger kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak: Døren(e) står foran utskiftning. Det bør foretas lokal utbedring eller utskifting av kjellerdøren grunnet råteskader, samt vedlikehold av hoveddøren for å utbedre slitasje på overflater.

Manglende utbedring kan føre til ytterligere forringelse av dører, redusert funksjon og økt risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Utvendige trapper

Det er skader og slitasje i trappen. Det er også synlige lekkasjer inn i kjeller via dekke her. Det må påregnes utbedringer. Noe rust på rekkverk. Det er rust i metallbæringer under trappen.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres utbedring av skader og slitasje i trappen, samt tiltak for å stoppe lekkasjer inn i kjeller via dekke, for å unngå ytterligere fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

Rust på rekkverk og metallbæringer bør fjernes og overflatene behandles for å forhindre videre korrosjon, som kan svekke bæreevnen og sikkerheten.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er påvist fuktskader i etasjeskiller. Det er registrert symptom på sopp/råte. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist råte i etasjeskiller i kjeller. Det er her drager som går fra øst mot vest som har fukt og råteskader. Denne drageren holder også oppe store deler av bygget. Det må derfor påregnes utskiftinger. Det er også skjevheter i etasjeskiller på 10-30mm. Gjenspeiles også i 2 etasje og på loft. Ujevnheter også i kjeller. Noe knirk.

Konsekvens/tiltak: Påviste skader må utbedres. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr. Nye bjelker må settes inn. Råteskadet treverk må skiftes. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Det må gjennomføres utskifting av råteskadet drager og eventuelt annet skadet treverk for å sikre bæreevnen i konstruksjonen.

Videre bør det utføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av skader og vurdere behov for utbedring av skjevheter i etasjeskiller.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere svekkelse av bærekonstruksjonen, redusert sikkerhet og mulig skadeutvikling i bygget.

Pipe og ildsted

Pipevanger er ikke synlige. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Alle sider på pipeløpet er ikke synlige. Levetiden for pipeløpet er også mer enn halvert. Noe skjevheter i pipeløp på loft, men det var ikke uvanlig og etablere noe skråe pipeløp på den tiden denne boligen ble oppført.

Konsekvens/tiltak: Pipevanger må gjøres tilgjengelig. Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløpet, og pipevanger må gjøres tilgjengelige for inspeksjon.

På grunn av alder og manglende innsyn er det økt risiko for skjulte skader eller svekkelser i pipen, noe som kan medføre brannfare eller redusert funksjon.

Kontroll fra kommunal etat anbefales for å sikre at pipe og ildsteder tilfredsstillers dagens krav.

Rom Under Terreng

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig. Det er fuktig i denne kjelleren. Det er også lekkasjer inn i kjeller via repos ved trapp. I tillegg er det store skader/råte i treverk i kjeller i hovedsak mot vest, men det er også høyt fuktinnhold i treverk generelt.

Det er ingen drenering i moderne forstand på denne boligen. Og kjeller i boliger bygget før 1965 er ikke konstruert med tanke på beboelse.

Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader. Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene. Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller. Det bør iverksettes tiltak for å utbedre årsakene til fukt- og råteskadene, samt utbedre skadene i treverk og betongdekke, spesielt mot vest og ved trapperepos.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende drenering rundt boligen for å redusere fuktinntrenging i kjeller, samt å fjerne alt skadet treverk og sikre god utlufting.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for videre råte- og fuktskader, forringelse av konstruksjonen og redusert bruksmulighet for kjelleren.

2. Etasje - Bad - Generell

Baderommet er utført etter byggeforskrift fra før 1997 og det vil på grunn av dette være påregnelig med oppgradering for at baderommet skal tåle normal bruk etter dagens forskrift og anbefalinger. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder på tettsjiktet i våtsonen på rommet.

Eier opplyser om at det lekker fra vask og sluk. Dette må også da utbedres.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Det bør gjennomføres en fullstendig oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran, samt utbedring av lekkasjer fra vask og sluk, for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Manglende oppgradering og utbedring medfører høy risiko for fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, samt potensiell skade på bygningsdeler og inventar.

1. Etasje - Bad - Generell

Baderommet er utført etter byggeforskrift fra før 1997 og det vil på grunn av dette være påregnelig med oppgradering for at baderommet skal tåle normal bruk etter dagens forskrift og anbefalinger. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder på tettsjiktet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Det bør gjennomføres en total oppgradering av våtrommets tettesjikt og membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens forskrifter og anbefalinger.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Det er avvik fra dagens krav når det gjelder åpninger og høyder på rekkverk på terrasse og trapper. Det mangler håndrekke på vegg.

Trappen til loftet har liten frihøyde.

Det er ikke branncelleinndeling etter dagens krav. Det er heller ikke synlig alternativ rømningsvei fra 2. etasje.

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er avvik i rømningsveier.

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

Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske 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 utvendige trapper.

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

Det er usikker aktsomhetsgrad i området.

Det er avvik fra dagens krav når det gjelder åpninger og høyder på rekkverk på terrasse og trapper. Det mangler håndrekk på vegg.

Trappen til loftet har liten frihøyde.

Det er ikke branncelleinndeling etter dagens krav. Det er heller ikke synlig alternativ rømningsvei fra 2. etasje.

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.

Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

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

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.

For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger og eventuelt etableres radonhemmende tiltak dersom målingene viser forhøyede verdier. Manglende radonmålinger og tiltak kan medføre helsefare for brukere av bygget.

Rekkverk og håndløpere bør oppgraderes slik at åpninger og høyder tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risiko for fallulykker.

Frihøyden i trappen til loftet bør vurderes utbedret for å sikre trygg ferdsel og redusere risiko for hodeskader.

Branncelleinndeling og rømningsveier bør oppgraderes i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet og trygge rømningsforhold ved brann. Manglende tiltak kan medføre økt fare for personskade ved brann.

For mer informasjon se vedlagt 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. Av hvitevarer medfølger frittstående kjøleskap, fryseboks og komfyr.

Parkering

Parkering i garasje.

Radonmåling

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

Diverse

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

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

Byggeåret er ukjent. Megler legger til grunn mottatte bygningstegninger samt matrikelopplysninger fra kommunen, hvor det fremgår at eiendommens etableringsdato er registrert til 1929.

Energi

Oppvarming

Det er installert varmepumpe. Vedovn i kjeller, 1.etasje og 2.etasje. 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 m². 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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Kjøper kan bestille energiattest for selgers regning, der selger ikke har utarbeidet energiattest.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 990 000

Omkostninger kjøper

1 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

49 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

51 140 (Omkostninger totalt)

68 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

70 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 041 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 058 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 060 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 13 942 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Avløp: kr. 3 384,88,-

Eiendomsskatt: kr. 3 437,-

Feiing: kr. 500,-

Vann: kr. 2 824,48,-

Renovasjon: Kr. 3.796,-

Sum: kr. 13.942,36,-

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år er kr. 12.902,08,-.

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 788 437 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 153 749 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 30, bruksnummer 789 i Haugesund kommune.

Offentligrettslig pålegg

Megler er ikke kjent med at det foreligger offentligrettslige pålegg på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1106/30/789:

25.03.1955 - Dokumentnr: 309 - Best. om vann/kloakkledn.

Gjelder denne registerenheten med flere.

31.07.1959 - Dokumentnr: 1256 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser.

15.02.1971 - Dokumentnr: 504 - Best om garasje/parkering

Bestemmelse om bebyggelse

MEGLERS KOMMENTAR: I anledning av at Haugesund Bygningsråd i møte 18/11 1970, sak 910/70 har meddelt midlertidig dispensasjon fra bygningsloven §31.1 for oppføring av garasje erklærer herved undertegnede for seg og etterfølgende eiere å være forpliktet til å fjerne garasjen når bygn.rådet forlanger det. Erklæringen gjelder for 1/3 av grunnen Hollendersvingen 14.

20.05.1988 - Dokumentnr: 1972 - Livsvarig borett

Rettighetshaver IHLE MAGNHILD

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Obligasjon 1988/1973-1/46

MEGLERS KOMMENTAR: Servitutt om livsvarig borett vil bli slettet ved overskjøting til ny eier.

17.07.1929 - Dokumentnr: 900042 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1106 Gnr:30 Bnr:638

EIENDOMMEN OVERFØRT FRA ANNEN KOMMUNE

EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

11.10.1979 - Dokumentnr: 3904 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1106 Gnr:30 Bnr:790

OPPRETTELSE - FRADELTA FRA EN ADRESSE

17.12.1979 - Dokumentnr: 4815 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:30 Bnr:790

MEGLERS KOMMENTAR: Hollendersvingen 14 gis 2,5 m bred veirett regnet fra egen husvegg fra inngang nordover rundt eget hus til egen eiendom. Likeledes får han disposisjonsrett langs husets nordre og vestre side for vedlikehold og event. ombygging av eget hus. Skulle garasjen bli revet, forplikter eieren av denne seg til å bygge trapp opp til inngangsdøren, slik at forsvarlig adkomst etter gjeldende krav tilfredsstilles.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det foreligger ferdigattest for nybygg garasje, datert 25.03.1971. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Følgende bygningstegninger er mottatt fra kommunen:

Det er mottatt byggetegninger datert 1922.

Det er mottatt byggetegninger datert 1929.

Det er mottatt byggetegninger datert 1936.

Det er mottatt byggetegninger datert 1937.

Det er mottatt byggetegninger datert 1948.

Det er mottatt byggetegninger datert 1960 av garasje.

Flere av byggetegningene omhandler karosserifabrikk på naboeiendommen. Megler har vært i dialog med kommunen som forklarer at det ble foretatt en oppdeling av eiendommen på 70-tallet, da denne eiendommen tidligere var del av naboeiendommen. De opprinnelige tegningene viser to leiligheter i hovedetasjene

(1.etg og 2.etg), og kjeller godkjent som lakkeringsverksted og vaskerom. Det er ikke mottatt dokumentasjon som viser at innredning av oppholdsrom på loft og i kjeller er godkjent/omsøkt.

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

- Loft: Det foreligger ingen byggetegninger som viser at innredning av oppholdsrom på loft er godkjent og dagens to rom innredet som soverom er ikke godkjent.
- Kjeller: Areal i kjeller er godkjent som vaskerom og lakkeringsverksted, og innredning av to soverom er ikke godkjent.

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

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

Vei, vann og avløp

Adkomst via offentlig vei.

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

Det er tinglyst vegrett på 2,5 meter fra egen husvegg på nordsiden, se nærmere beskrivelse under punktet tinglyste heftelser.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

Plannavn: Kommunedelplan for Haugesund sentrum 2022.

PlanID: RL1700.

Delareal: 26 m²

Arealbruk: Sentrumsformål, nåværende

Områdenavn: S69

Delareal: 74 m²

Arealbruk: Veg, nåværende

Områdenavn: Veg

Kommuneplaner under arbeid:

Plannavn: Kommunedelplan for gatebruk og parkering i Haugesund sentrum.

PlanID: 202401

Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2023-2033.

PlanID: 202203

Reguleringsplaner:

Delareal: 63 m²

Formål: Torg

Delareal: 26 m²

Formål: Bolig/Forretning/Kontor

Delareal: 11 m²

Formål: Formålsrekkefølge

Delareal: 11 m²

Formål: Annet kombinert formål

Felt navn: STA-2

Utdyp. Stadion/forretning/kontor/bolig

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.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

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 Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 650 Digital annonsering
- 6 000 Fotograf
- 1 500 Garantipremie/inneståelse
- 4 500 Kommunale opplysninger
- 18 900 Markedspakke
- 6 900 Oppgjørshonorar
- 3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 15 400 Tilretteleggingsgebyr
- 3 000 Visninger/overtakelse per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 0 Utlegg kommunale opplysninger
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 106 630

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

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

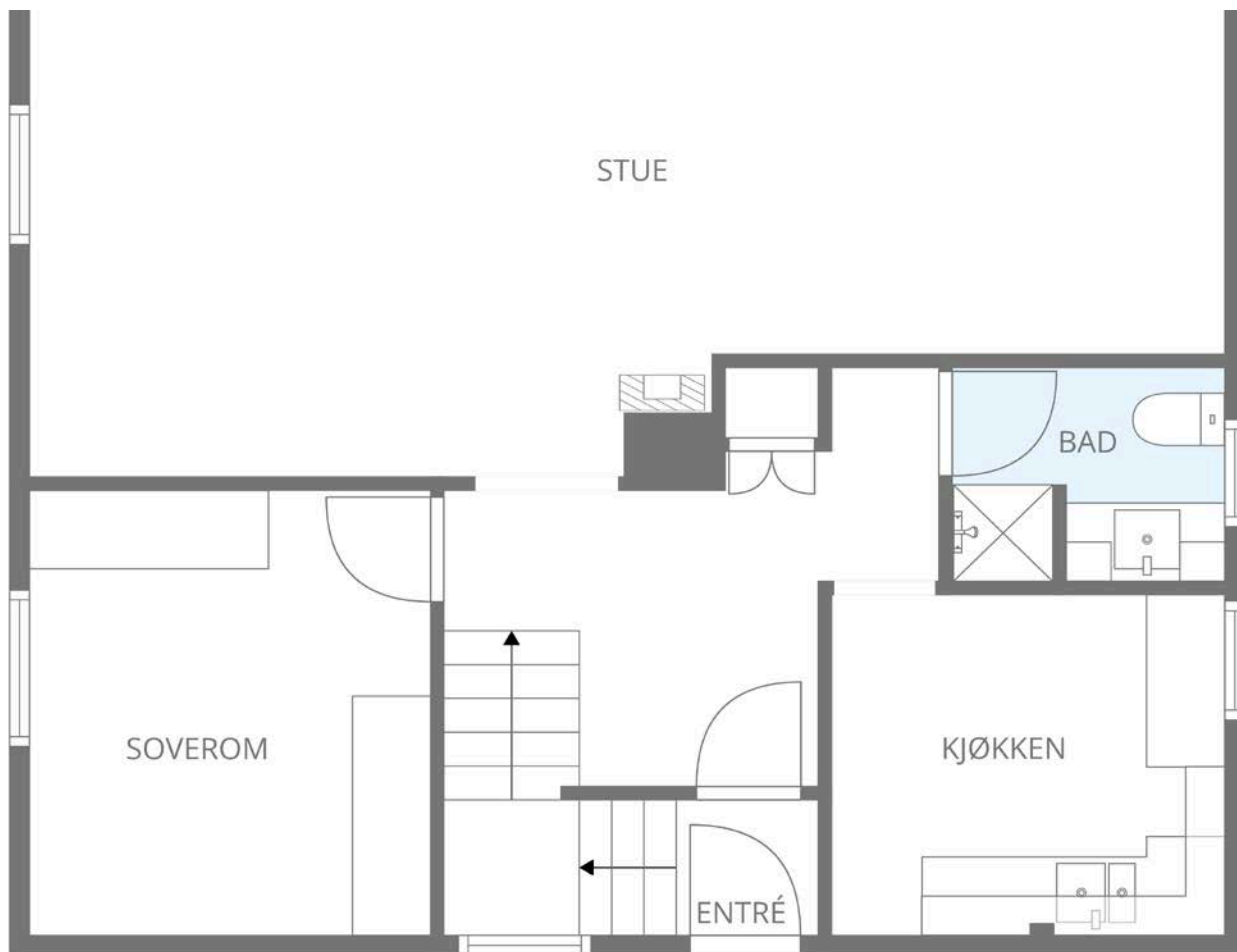
Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402
Smedasundet 77, 5528 HAUGESUND

Salgsoppgavedato

07.05.2026





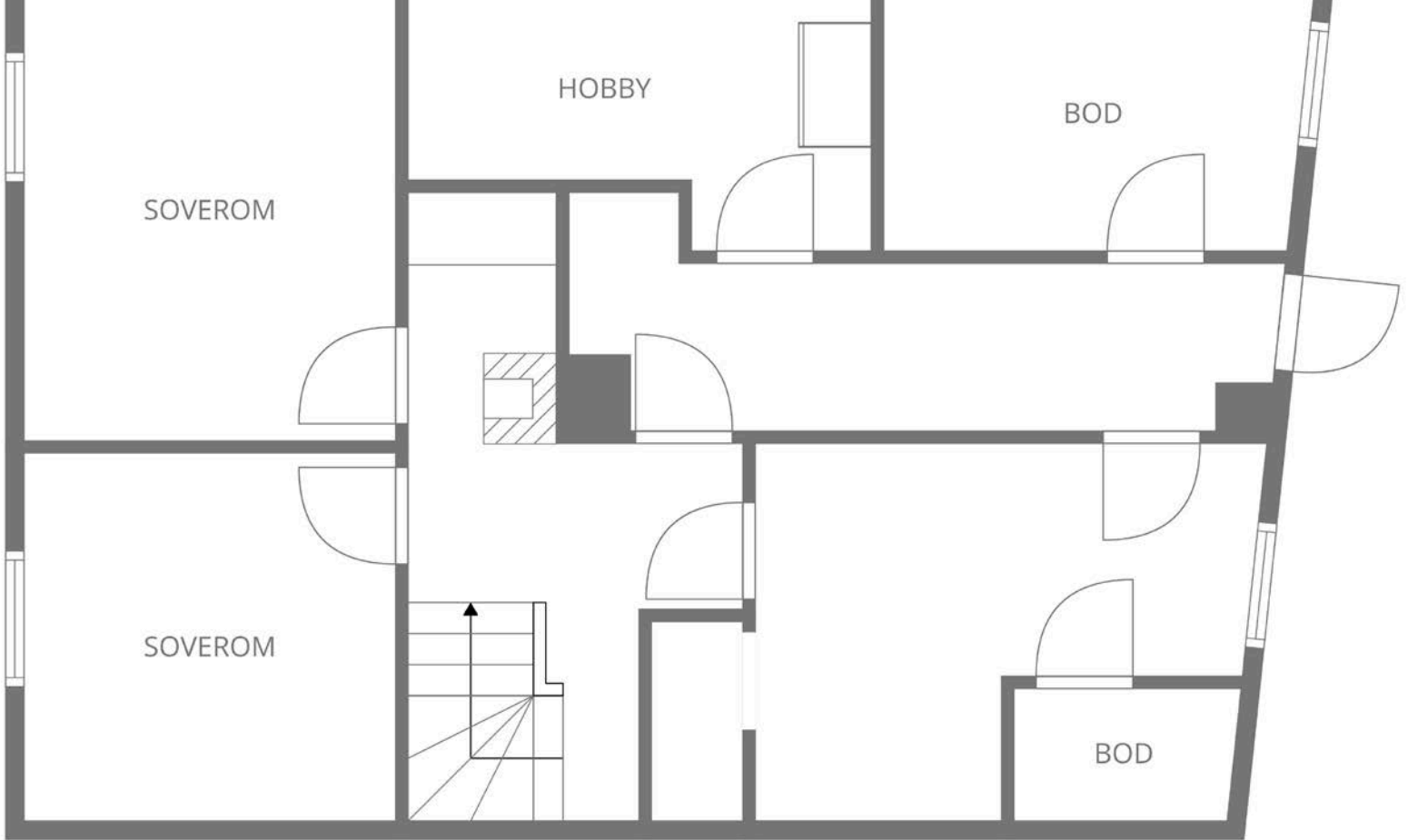






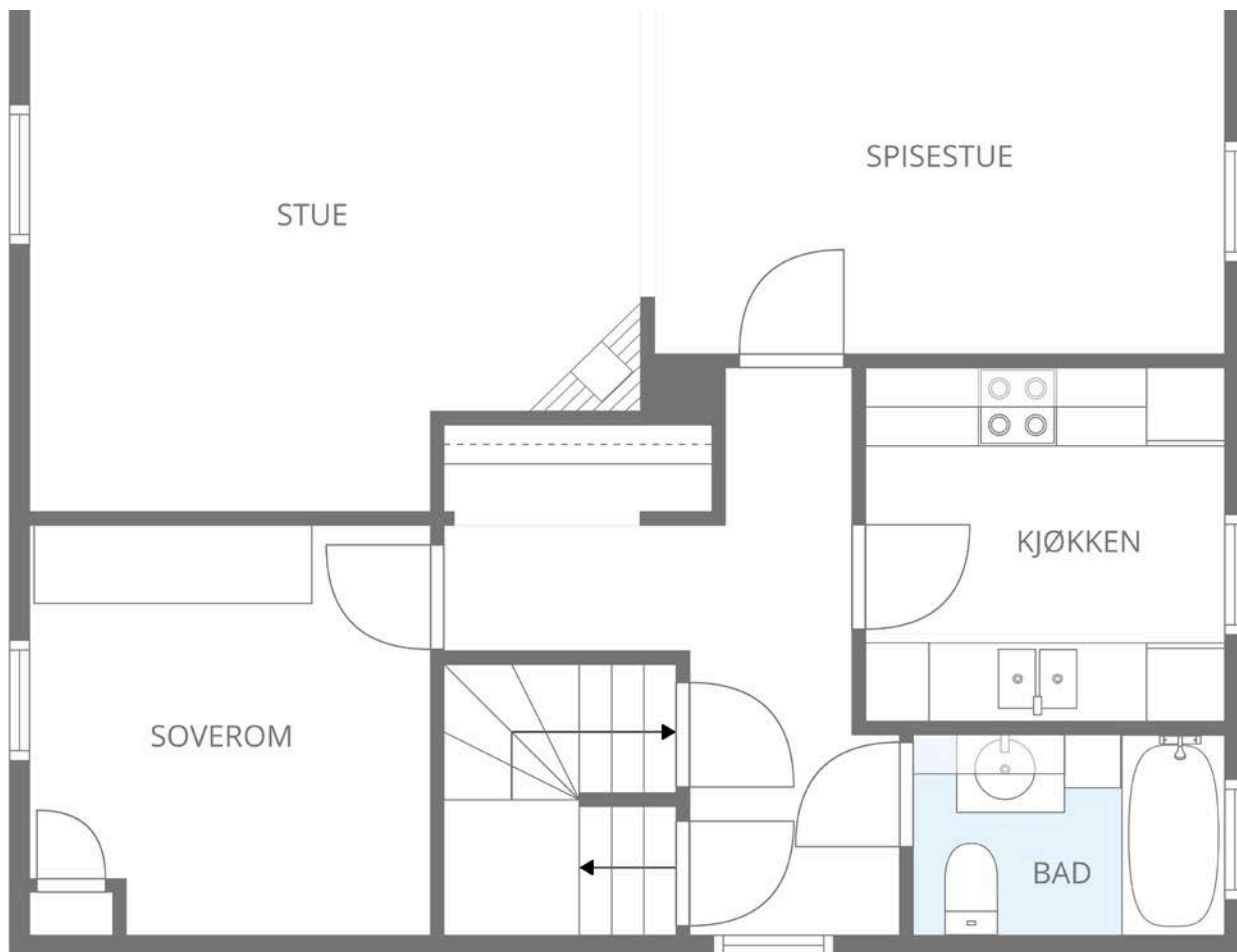








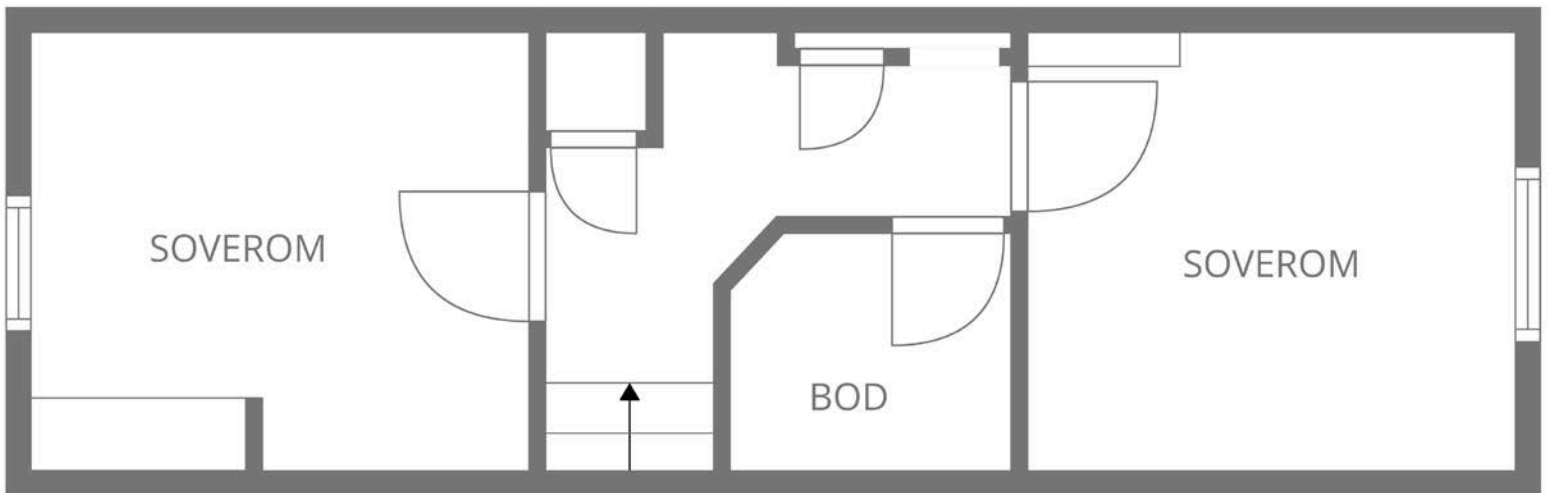


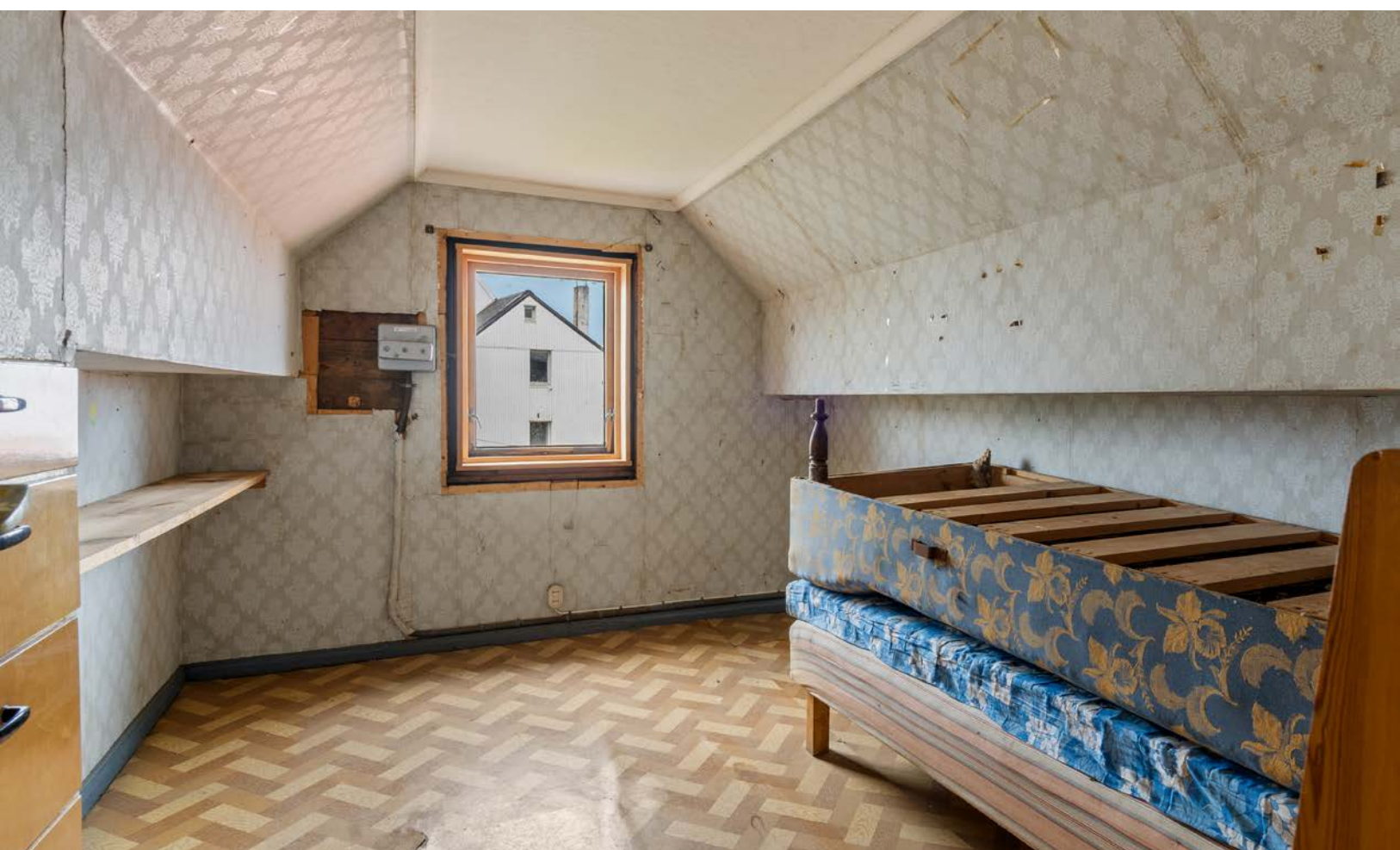



















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Hollendersvingen 14 , 5522 HAUGESUND

 HAUGESUND kommune

 gnr. 30, bnr. 789

Sum areal alle bygg: BRA: 220 m² BRA-i: 204 m²



Befaringsdato: 06.05.2026

Rapportdato: 06.05.2026

Oppdragsnr.: 20474-3297

Eiendomsverdi ref nr: SV1212

Autorisert foretak: TM Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Erik Tørring




TM Taksering AS



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

TM Taksering AS

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Tom Erik Tørring

tomerik@tmtaksering.no

476 75 131



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en 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 • løstørre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomanns-bolig oppført i 1929.
Oppført på grunnmur i betong. Betonggulv.
Yttervegger i treverk som er kledd med tre-kledning.
etasjeskiller i trekonstruksjon.
Takkonstruksjon i tre som er teknet med skifer.

Det må påregnes normalt vedlikehold. Men boligen har også oppgraderingsbehov og er å regne som et renoveringsobjekt.

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

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

Denne rapporten MÅ leses i sin helhet.

Tomannsbolig - Byggeår: 1929

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Det er risiko for skjulte feil og skader som ikke er synlige ved befaring, og som kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevenne utbedringer.

Eier har opplyst i sin egenerklæring at deler av taket har ved anledning blåst av og derav forårsaket lekkasje i tak på badet i 2 etasje.

Taket er teknet med skifer. På eldre skifer tak, slik som på denne boligen må det påregnes jevnlig reparasjoner.

Tekking på denne boligen har ligget siden byggeåret og er ikke lagt om i senere tid.

Dette tilsier at trekkingen er på alder hvor deg vil være naturlig med omlegging.

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

Det var fint vær på befaringsdagen og det var ikke synlige lekkasjer på renner. Takrenner må kontrolleres for lekkasjer når det er regnvær.

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

Det er normalt og skifte takrenner i forhold til omlegging av tak.

Yttervegger er oppført i treverk(tømmer) i tre som er utvendig kledd med trepaneler.

Isolasjonsevne er ikke kontrollert.

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

Det er behov for generelt vedlikehold av utvendige overflater på denne boligen. Noe bruksmerker og andre svakheter/råte kan ikke utelukkes selv om de ikke er spesielt kommentert i denne rapport.

Det er utført sporadiske stikk prøver i kledning i fasader som kan nås fra bakkeplan.

Det er risiko for skjulte feil og skader som ikke er synlige ved befaring, og som kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevenne utbedringer.

Saltak i trekonstruksjon.

Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser da store deler av konstruksjonen er fullt lukket. Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert iht. gjeldende regler for oppføringsstidspunktet.

Loft/kaldt loft er kun inspisert i tilgjengelige områder.

Det foreligger usikkerhet knyttet til konstruksjonens fulle tilstand, og det er risiko for skjulte avvik som fukt, kondens eller lekkasjer.

Dette kan medføre skader på konstruksjon over tid.

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Det er vinduer av varierende alder i denne boligen. Det er to stk nyere vinduer fra 2020 i stuen i 1 etasje mot sør. Ellers eldre vinduer. Noen vinduer i kjeller har enkle glass og er i dårlig forfatning.

Det er utført stikkprøver utvendig på vinduer som kan nås fra bakkeplan.

Ytterdører er alminnelig god kvalitet. Hoveddøren er i ok forfatning med har behov for vedlikehold. Eldre tredør i kjeller som er stri og betjene.

Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

Terrasse i betong. Rekkverk i metall.

Utvendige trapper i betong. Teknet med skifer. Rekkverk i metall.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. Det er behov for en total oppgradering. Det er slitasje og misfarginger på overflater i tillegg til at det er utidsmessigheter.

Etasjeskiller fra byggeåret. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet.

Noe skjevhet er generelt tillatt på etasjeskillere. Nedbøying forekommer normalt etter noen år.

Det er teglsteinspipe i denne boligen. Pipen er fra byggeåret.

På eldre piper kan det påregnes jevnlig vedlikehold.

Eldre ildsteder i boligen.

Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.

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

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

Det er ikke hulltatt i kjeller da det er konstruksjoner som tilsier at dette er nødvendig. Det er synlig at det er fuktinngang og fukrskader i treverk i kjeller i hovedsak mot vest. Det er også lekkasjer inn i betongdekke via trappen her.

Innvendig trapp i tre fra byggeåret.

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

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

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2 etasje

Baderommet er utført etter byggeforskrift fra før 1997 og det vil på

Beskrivelse av eiendommen

grunn av dette være påregnelig med oppgradering for at baderommet skal tåle normal bruk etter dagens forskrift og anbefalinger.

Det er skader og slitasje på overflater som tilsier at det vil registreres avvik ved oppgradering av dette baderommet. Det er normalt og oppdage skader i treverk ved sluk og ved yttervegger og uttak for vann. Det kan ikke registreres bruk av membran på gulvet, så det må også påregnes ytterligere undersøkelser av gulv generelt. Avvik kan ikke utelukkes.

Bad 1 etasje

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

Det er hull i tak i kjeller og sluk og generelt avløp er synlig fra dette området. I tillegg så er også gulv på bad synlig fra undersiden.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 2 etasje

Det er ikke integrert hvitevarer installert på dette kjøkkenet. Overflater har normal slitasje, men det er noe mer utpregede slitasjemerker enkelte steder.

Det vil være påregnelig med oppgradering av kjøkken i denne boligen.

Vanligvis har de fleste bygningsdeler som utsettes for slitasje en levetid på 15 til 40 år.

Det er ikke ventilator over kokesonen.

Kjøkken 1 etasje

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon.

Det er ikke integrerte hvitevarer installert på dette kjøkkenet.

Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannførende rør i denne boligen er i kobber av varierende alder.

Tilgjengelige avløpsrør er i plast, samt soilrør av eldre dato.

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringsstidspunktet.

Det er installert luft/luft varmepumpe i denne boligen.

Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.

Eldre bereder fra omtrent 70-tallet. Dette er en eldre bereder, men den er noe rutet grunnet et fuktig miljø.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

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

Fuktsøk på tilgjengelige steder innvendig mot terreng indikerer fuktforskjeller og skader.

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

Det er opplyst av eier at det er utført dreneringsarbeider av Vassbakk og Stol i 2016. Det er også lagt ny overvannsledning i på dette tidspunktet. Dette kan dokumenteres.

Det er knyttet naturlig risiko til å ha innredet bolig under terreng og denne øker i takt med alder på bygget.

Svipt i drenering, fuktsikring eller fare for kondens er noen av årsakene. Etter 20 år uten oppgradering av disse elementer medfører dette en naturlig risiko som kjøper overtar.

Grunnmur i plass-støpt betong, og betonggulv.

Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført direkte på løsmasser.

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

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

Bakkenettet i denne boligen har ukjent alder og kvalitet. Det er derfor anbefalt og la fagperson utføre ytterligere undersøkelser på dette.

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

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

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

[Gå til side](#)

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

Det er avvik fra dagens krav når det gjelder åpninger og høyder på rekkverk på terrasse og trapper. Det mangler håndrekke på vegg.

Trappen til loftet har liten frihøyde.

Det er ikke branncelleinndeling etter dagens krav. Det er heller ikke synlig alternativ rømningsvei fra 2. etasje.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Byggemeldte tegninger stemmer noenlunde med bruken på befaringsdagen, men noe forskjeller er det. B.la at kjeller er delvis innredet.

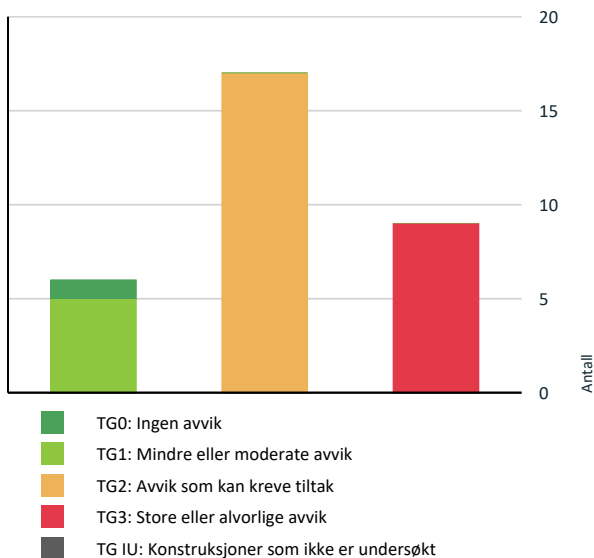
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er avvik fra tegninger.

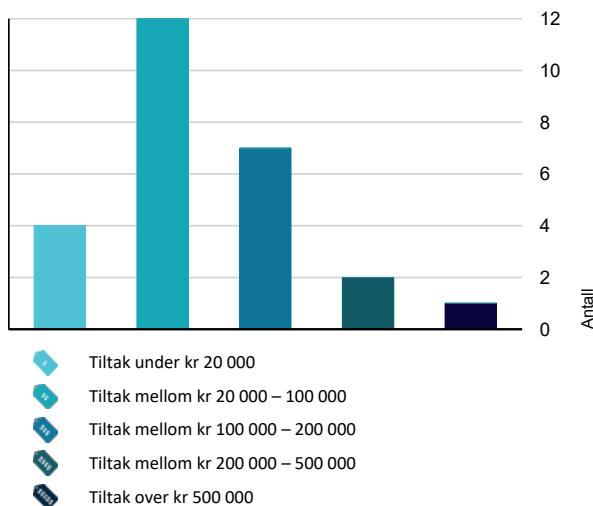
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger gitt av eier om byggeår, oppgraderinger og utført vedlikehold er lagt til grunn dersom annet ikke fremgår av rapporten.

Konstruksjoner og bygningsdeler som ikke var tilgjengelige for inspeksjon på befaringsdagen er ikke kontrollert, og tilstanden er vurdert ut fra synlige forhold.

Skjulte installasjoner som elektrisk anlegg, rørføringer i vegger og konstruksjoner er ikke åpnet eller demontert, og vurderes derfor kun på bakgrunn av synlige forhold.

Der dokumentasjon ikke har vært fremlagt, er vurderingene basert på visuell befaring og generelle erfaringstall for tilsvarende bygninger.

Bygningen forutsettes brukt og vedlikeholdt på normal måte i henhold til bygningens alder og konstruksjon.

Befaringen kan ha blitt utført under værforhold som kan ha påvirket muligheten til å avdekke enkelte forhold, særlig utvendige forhold og fuktforhold.

Tekniske installasjoner er ikke funksjonstestet utover normal bruk under befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [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](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking	Gå til side
! Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 etasje	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i [Gå til side](#) henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske 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 utvendige trapper.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1929

Kommentar
Matrikkel opprettet i følge grunnbok.
Byggeåret er forøvrig ikke kjent.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

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

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Det er risiko for skjulte feil og skader som ikke er synlige ved befaring, og som kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevenne utbedringer.

Eier har opplyst i sin egenerklæring at deler av taket har ved anledning blåst av og derav forårsaket lekkasje i tak på badet i 2 etasje.

Taket er tekket med skifer. På eldre skifer tak, slik som på denne boligen må det påregnes jevnlig reparasjoner.

Tekking på denne boligen har ligget siden byggeåret og er ikke lagt om i senere tid.

Dette tilsier at trekkingen er på alder hvor deg vil være naturlig med omlegging.

Vurdering av avvik:

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

Tekking med undertak har oppnådd en alder hvor det må påregnes omlegging.

Det er viktig å undersøke taket grundig ved omlegging, da det kan avdekkes avvik som ikke var synlige ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det bør gjennomføres en grundig inspeksjon av taket av fagperson under sikre forhold, og det må påregnes omlegging av både takteking og undertak.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for skjulte skader og fuktinntrengning, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner på sikt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

Det var fint vær på befaringsdagen og det var ikke synlige lekkasjer på renner. Takrenner må kontrolleres for lekkasjer når det er regnvær. Vindskier fremstår som i god stand. Det kan for øvrig påregnes hyppigere vedlikeholdsintervaller på slike bygningsdeler da de er spesielt utsatt.

Det er normalt og skifte takrenner i forhold til omlegging av tak.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Tilstandsrapport

Det er ikke snøfangere på taket. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført, men det vil være krav om snøfangere der folk normalt ferdes ved eventuell omteking av taket.

Det var fint vær på befaringsdagen, men det er tegn på lekkasjer i renner og skjøter ved nedbør.

Det er ikke stige på taket for feier. Ved oppføring av bygget var det vanlig å etablere feieluke på loftet for feier. Dette må avklares med ansvarlig offentlig etat.

Levetiden for nedløp under bakken er mer enn halvert, og utbedringer kan bli nødvendig. Det er noe rust på rennekroker.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:
- Stigetrinn for feier må monteres.

Det bør monteres snøfangere ved eventuell omteking av taket, for å oppfylle dagens krav og redusere risiko for snø- og isras som kan skade personer eller eiendom.

Takrenner og skjøter bør kontrolleres og utbedres for lekkasjer, for å unngå vannskader på fasade og grunnmur.

Stigetrinn eller annen tilfredsstillende adkomst for feier bør etableres i samråd med ansvarlig offentlig etat, for å sikre trygg og lovpålagt adkomst til pipe.

Nedløp under bakken bør inspiseres nærmere og eventuelt utbedres, da redusert levetid kan føre til tette eller defekte avløp og påfølgende fuktskader.

Rust på rennekroker bør utbedres for å forhindre svekkelse av innfestingen og risiko for at takrenner løsner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i treverk(tømmer) i tre som er utvendig kledd med trepaneler.

Isolasjonsevne er ikke kontrollert.

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

Det er behov for generelt vedlikehold av utvendige overflater på denne boligen. Noe bruksmerker og andre svakheter/råte kan ikke utelukkes selv om de ikke er spesielt kommentert i denne rapport.

Det er utført sporadiske stikk prøver i kledning i fasader som kan nås fra bakkeplan.

Det er risiko for skjulte feil og skader som ikke er synlige ved befaring, og som kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevende utbedringer.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er høy slitasjegrad på utvendige overflater, og det er påvist råteskader på samtlige sider av boligen. Utskifting av kledning må påregnes generelt.

Eldre boliger som denne har ofte utilstrekkelig ventilasjon under kledningen, blant annet på grunn av oppbygging med vannstokk og eldre byggegrer.

Det foreligger ikke dokumentasjon på om ytterveggene er isolert. Dette bør undersøkes i forbindelse med utskifting av kledning, og det anbefales å etterisolere bygget som en helhet ved denne anledning.

Det anbefales også og utføre en kontroll av treverk i yttervegger i forhold til avvik som ikke kunne oppdages på befaringsdagen. Det er forventet og finne avvik.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:
- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Råteskadet kledning bør skiftes ut for å hindre videre skade på konstruksjonen og redusere risiko for fuktskader og råte i underliggende bygningsdeler.

Det bør etableres tilfredsstillende lufting bak ny kledning for å sikre god uttørring og forlenge levetiden på fasaden.

I forbindelse med utskifting av kledning bør det undersøkes om ytterveggene er isolert, og det anbefales å etterisolere for å bedre byggets energieffektivitet og komfort.

Det bør også foretas en grundig kontroll av treverk i yttervegger for å avdekke eventuelle skjulte skader, da det er risiko for at slike avvik forekommer og kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevende utbedringer.

Kostnadsestimat: Over 500 000



Tilstandsrapport



Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte avvik, spesielt med tanke på fukt, kondens og skadedyr.

Begrenset ventilasjon bør utbedres for å redusere risikoen for fuktskader og kondens i takkonstruksjonen.

Tegn på borebilleaktivitet bør følges opp med behandling for å hindre videre skade på treverket.

Skjevheter i takkonstruksjonen bør vurderes nærmere, da dette over tid kan påvirke konstruksjonens stabilitet og levetid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjon.
Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser da store deler av konstruksjonen er fullt lukket. Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert iht. gjeldende regler for oppføringstidspunktet.

Loft/kaldt loft er kun inspisert i tilgjengelige områder.
Det foreligger usikkerhet knyttet til konstruksjonens fulle tilstand, og det er risiko for skjulte avvik som fukt, kondens eller lekkasjer.
Dette kan medføre skader på konstruksjon over tid.

Vurdering av avvik:

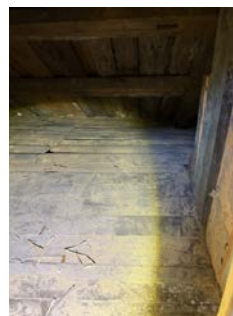
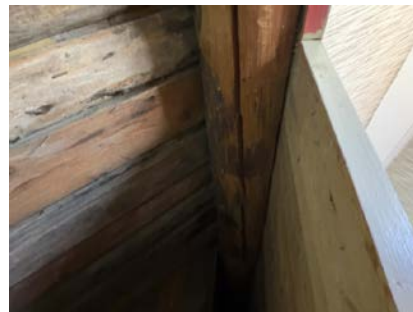
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konstruksjonen har begrenset ventilasjon sammenlignet med moderne løsninger. Store deler av takkonstruksjonen er lukket og lot seg ikke vurdere nærmere. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke eventuelle skjulte avvik.

Det er observert tegn på aktivitet fra borebiller i treverket på loftet. Det er også registrert noe skjevhet i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Lokal utbedring må utføres.



Tilstandsrapport



TO 3 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Det er vinduer av varierende alder i denne boligen. Det er to stk nyere vinduer fra 2020 i stuen i 1 etasje mot sør. Ellers eldre vinduer. Noen vinduer i kjeller har enkle glass og er i dårlig forfatning.

Det er utført stikkprøver utvendig på vinduer som kan nås fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Enkelte vinduer som er funksjonstestet er noe strie og betjene. Det er også registrert høyt fuktinnhold i enkelte vinduer i utsatte posisjoner. Det er i tillegg registrert råte på enkelte vinduer i tillegg til noen punkterte. Det er i tillegg råte på kjellervinduer og de med enkelt glass er i dårlig forfatning.

Det er også høy slitasje og råte i loftsvinduer og det ene lar seg ikke lukke. Takvindu er anbefalt skiftet.

Noe rust over vinduer i metallbæringer i mur.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Andre tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.

Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av vinduer med råte, høyt fuktinnhold, punkterte eller sprukne glass, samt vinduer som er vanskelige å åpne eller lukke.

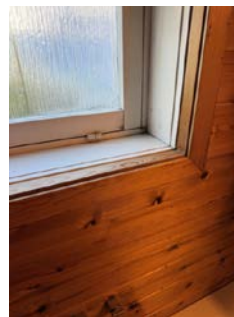
Kjellervinduer med enkle glass og dårlig forfatning bør vurderes skiftet ut for å bedre isolasjon og sikkerhet.

Loftsvinduer med høy slitasje og råte, samt takvinduet, bør skiftes for å unngå ytterligere skade og varmetap.

Rust på metallbæringer over vinduer bør utbedres for å forhindre svekkelse av bærende konstruksjoner.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, varmetap, redusert funksjonalitet og forringelse av byggets verdi.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TO 3 Dører

Beskrivelse

Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Hoveddøren er i ok forfatning med har behov for vedlikehold. Eldre tredør i kjeller som er stri og betjene. Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Tilstandsrapport

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er råteskader i kjellerdøren og slitasje på overflater på hoveddør. Utskiftninger kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Døren(e) står foran utskiftning.

Det bør foretas lokal utbedring eller utskiftning av kjellerdøren grunnet råteskader, samt vedlikehold av hoveddøren for å utbedre slitasje på overflater.

Manglende utbedring kan føre til ytterligere forringelse av dører, redusert funksjon og økt risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i betong. Rekkverk i metall.

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i betong. Tekket med skifer. Rekkverk i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skader og slitasje i trappen. Det er også synlige lekkasjer inn i kjeller via dekke her. Det må påregnes utbedringer. Noe rust på rekkverk. Det er rust i metallbæringer under trappen

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av skader og slitasje i trappen, samt tiltak for å stoppe lekkasjer inn i kjeller via dekke, for å unngå ytterligere fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

Rust på rekkverk og metallbæringer bør fjernes og overflatene behandles for å forhindre videre korrosjon, som kan svekke bæreevnen og sikkerheten.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. Det er behov for en total oppgradering. Det er slitasje og misfarginger på overflater i tillegg til at det er utidsmessigheter.

Vurdering av avvik:

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

Det er slitasje og misfarginger på overflater i tillegg til at det er utidsmessigheter. Det er behov for oppgraderinger generelt av overflater.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater bør oppgraderes eller skiftes ut for å sikre et tilfredsstillende estetisk og funksjonelt nivå.

Manglende utbedring kan føre til ytterligere forringelse, redusert bokomfort og lavere verdi på boligen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Nye bjelker må settes inn.
- Råteskadet treverk må skiftes.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det må gjennomføres utskifting av råteskadet drager og eventuelt annet skadet treverk for å sikre bæreevnen i konstruksjonen.

Videre bør det utføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av skader og vurdere behov for utbedring av skjevheter i etasjeskiller.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere svekkelse av bærekonstruksjonen, redusert sikkerhet og mulig skadeutvikling i bygget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller fra byggeåret. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet. Noe skjevhet er generelt tillatt på etasjeskillere. Nedbøying forekommer normalt etter noen år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
 - Det er registrert symptom på sopp/råte.
 - Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
- Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist råte i etasjeskiller i kjeller. Det er her drager som går fra øst mot vest som har fukt og råteskader. Denne drageren holder også oppe store deler av bygget. Det må derfor påregnes utskiftinger. Det er også skjevheter i etasjeskiller på 10-30mm. Gjenspeiles også i 2 etasje og på loft. Ujevnheter også i kjeller. Noe knirk.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

! TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

Alle sider på pipeløpet er ikke synlige. Levetiden for pipeløpet er også mer enn halvert. Noe skjevheter i pipeløp på loft, men det var ikke uvanlig og etablere noe skråe pipeløp på den tiden denne boligen ble oppført.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløpet, og pipevanger må gjøres tilgjengelige for inspeksjon.

På grunn av alder og manglende innsyn er det økt risiko for skjulte skader eller svekkelser i pipen, noe som kan medføre brannfare eller redusert funksjon.

Kontroll fra kommunal etat anbefales for å sikre at pipe og ildsteder tilfredsstillers dagens krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er ikke hulltatt i kjeller da det er konstruksjoner som tilsier at dette er unødvendig. Det er synlig at det er fuktinngang og fuktskader i treverk i kjeller i hovedsak mot vest. Det er også lekkasjer inn i betongdekke via trappen her.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er fuktig i denne kjelleren. Det er også lekkasjer inn i kjeller via repos ved trapp. I tillegg er det store skader/råte i treverk i kjeller i hovedsak mot vest, men det er også høyt fuktnivå i treverk generelt. Det er ingen drenering i moderne forstand på denne boligen. Og kjeller i boliger bygget før 1965 er ikke konstruert med tanke på beboelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre årsakene til fukt- og råteskadene, samt utbedre skadene i treverk og betongdekke, spesielt mot vest og ved trapperepos.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende drenering rundt boligen for å redusere fuktinntrenging i kjeller, samt å fjerne alt skadet treverk og sikre god utlufting.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for videre råte- og fuktskader, forringelse av konstruksjonen og redusert bruksmulighet for kjelleren.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i tre fra byggeåret.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Det er skader og slitasje på dører. Enkelte som er funksjonstestet tar også noe i karm/terskel. Utskifting kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Lokal utbedring må påregnes.
- Andre tiltak:

Det bør foretas utbedring eller utskifting av dører med skader og slitasje, samt justering av dører som tar i karm eller terskel. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til ytterligere slitasje, redusert funksjon og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det bør gjennomføres en fullstendig oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran, samt utbedring av lekkasjer fra vask og sluk, for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Manglende oppgradering og utbedring medfører høy risiko for fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, samt potensiell skade på bygningsdeler og inventar.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder på tettesjiktet i våtsonen på rommet. Eier opplyser om at det lekker fra vask og sluk. Dette må også da utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Andre tiltak:
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er skader og slitasje på overflater som tilsier at det vil registreres avvik ved oppgradering av dette baderommet. Det er normalt og oppdage skader i treverk ved sluk og ved yttervegger og uttak for vann. Det kan ikke registreres bruk av membran på gulvet, så det må også påregnes ytterligere undersøkelser av gulv generelt. Avvik kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Tilstandsrapport

Det er skader og slitasje på overflater som tilsier at det vil registreres avvik ved oppgradering av dette baderommet. Det er normalt og oppdage skader i treverk ved sluk og ved yttervegger og uttak for vann. Det kan ikke registreres bruk av membran på gulvet, så det må også påregnes ytterligere undersøkelser av gulv generelt. Eier opplyser i sin egenerklæring om at det lekker fra rør under vask og i sluket. Avvik i treverk rundt gulvet kan derfor ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av gulv og tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle skader, spesielt med tanke på manglende synlig membran og rapporterte lekkasjer fra rør og sluk.

Konsekvensen av å ikke utbedre eller undersøke nærmere er økt risiko for fuktskader i treverk og omkringliggende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Årstall: 1988 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

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

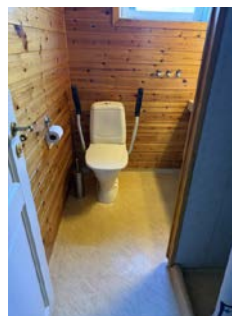
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det bør gjennomføres en total oppgradering av våtrommets tettesjikt og membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens forskrifter og anbefalinger.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er hull i tak i kjeller og sluk og generelt avløp er synlig fra dette området. I tillegg så er også gulv på bad synlig fra undersiden.

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Årstell: 1988

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert fuktskjolder og mindre skader som bør utbedres i forbindelse med oppgradering av baderommet.

Det er også registrert skader og svelling på baderomsplatene på veggene. Platene er montert ufagmessig, da de er installert uten bruk av veggvinkel i bunnen av platene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktskjolder og skader bør utbedres i forbindelse med oppgradering av baderommet for å hindre videre fukt- og råteskader, samt redusert levetid på konstruksjonene.

Skader og svelling på baderomsplatene må utbedres, og platene bør monteres korrekt med bruk av veggvinkel i bunnen for å sikre tilstrekkelig fuktsikring og forhindre ytterligere skade på veggkonstruksjonen. Mangelfull utførelse kan føre til økt risiko for fuktskader og kostbare reparasjoner på sikt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Det er ikke integrert hvitevarer installert på dette kjøkkenet. Overflater har normal slitasje, men det er noe mer utpregede slitasjemerker enkelte steder. Det vil være påregnelig med oppgradering av kjøkken i denne boligen. Vanligvis har de fleste bygningsdeler som utsettes for slitasje en levetid på 15 til 40 år.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Det bør påregnes oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen for å oppnå dagens funksjonskrav og standard.

Konsekvensen av å ikke utbedre er redusert brukervennlighet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ikke ventilator over kokesonen.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. Det er ikke avtrekk over kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Mekanisk avtrekk bør etableres over kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og fjerning av matos. Manglende avtrekk kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og luktproblemer i boligen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon. Det er ikke integrerte hvitevarer installert på dette kjøkkenet. Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe generell slitasje på overflater men ellers i ok stand. Noe utidsmessig. Utskiftning må vurderes utfra egne behov.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskiftning av innredning og overflater etter egne behov, da generell slitasje og utidsmessighet kan medføre redusert funksjonalitet og estetisk verdi over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i denne boligen er i kobber av varierende alder.

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannførende rør ved oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje, da normal levetid for slike rør er 30-50 år.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader på grunn av alder og slitasje på rørene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør er i plast, samt soilrør av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Det bør vurderes utskiftning av eldre avløpsrør, da normal levetid er 30-50 år.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer eller rørbrudd, som kan føre til fuktskader og kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke veggventiler i alle rom som har behov for dette.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres veggventiler i alle rom som mangler dette for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft/luft varmepumpe i denne boligen.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank - 2 etasje

Beskrivelse

Eldre bereder fra omtrent 70-tallet. Dette er en eldre bereder, men den er noe rutet grunnet et fuktig miljø.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Dette er en eldre bereder som er anbefalt skiftet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å skifte ut berederen, da eldre beredere har økt risiko for plutselig svikt og lekkasje, noe som kan føre til vannskader på bygningen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.

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

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

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

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

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

Nei

Spørsmål til eier

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

0 Dette er ikke kjent.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det er ikke kjent om det kan fremlegges dokumentasjon på utførte arbeider etter 1999.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Ukjent

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

Ukjent

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

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

Ja Da det er usikkerheter rundt dokumentasjon av anlegget kan det påregnes utvidet el-kontroll. Det må også påregnes oppgraderinger.

Generell kommentar

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

Det lokale el-tilsyn er offentlig kontrollmyndighet på elanlegget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.



Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hvordan dreneringen er opprettet og dens funksjonalitet er kun tilgjengelig ved det som visuelt kan vurderes på befaringstidspunktet. Fuktsøk på tilgjengelige steder innvendig mot terreng indikerer fuktforskjeller og skader.

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

Det er opplyst av eier at det er utført dreneringsarbeider av Vassbakk og Stol i 2016. Det er også lagt ny overvannsledning i på dette tidspunktet. Dette kan dokumenteres.

Det er knyttet naturlig risiko til å ha innredet bolig under terreng og denne øker i takt med alder på bygget. Svikt i drenering, fuktsikring eller fare for kondens er noen av årsakene. Etter 20 år uten oppgradering av disse elementer medfører dette en naturlig risiko som kjøper overtar.

Årstall: 2016

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Levetiden for drenering som ikke er skiftet er halvert. For øvrig er størsteparten av drens og grunnmursplast skiftet i 2016. Dette er under bakkenivå og er ikke synlig. Det bør derfor vurderes og justere terreng slik at disse utbedringene blir synlige.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes å justere terrenget slik at utbedringene blir synlige for inspeksjon og vedlikehold.

Videre bør tilstanden overvåkes jevnlig, da overskredet levetid på drenering øker risikoen for fuktinntrengning og skader på innvendige vegger under terreng.

Manglende synlighet og kontroll kan medføre at eventuelle skader ikke oppdages i tide, noe som kan føre til økte utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i plass-støpt betong, og betonggulv. Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført direkte på løsmasser.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Det er stedvis sprekker i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkene i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for vanninntrengning og frostsprengning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for slikt utstyr er inntil 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å få utført en grundig kontroll av utvendige vann- og avløpsledninger av fagperson, da normal levetid for slike installasjoner er inntil 50 år og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Manglende oppfølging kan medføre økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller skader på eiendommen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarsler og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Det er avvik fra dagens krav når det gjelder åpninger og høyder på rekkverk på terrasse og trapper. Det mangler håndrekke på vegg.

Trappen til loftet har liten frihøyde.

Det er ikke branncelleinnndeling etter dagens krav. Det er heller ikke synlig alternativt rømningsvei fra 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggtkniske 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 utvendige trapper.

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

Det er avvik fra dagens krav når det gjelder åpninger og høyder på rekkverk på terrasse og trapper. Det mangler håndrekke på vegg.

Trappen til loftet har liten frihøyde.

Det er ikke branncelleinnndeling etter dagens krav. Det er heller ikke synlig alternativt rømningsvei fra 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinnndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinnndelingen.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger og eventuelt etableres radonhemmende tiltak dersom målingene viser forhøyede verdier. Manglende radonmålinger og tiltak kan medføre helseisiko for brukere av bygget.

Rekkverk og håndløpere bør oppgraderes slik at åpninger og høyder tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risiko for fallulykker.

Frihøyden i trappen til loftet bør vurderes utbedret for å sikre trygg ferdsel og redusere risiko for hodeskader.

Branncelleinnndeling og rømningsveier bør oppgraderes i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet og trygge rømningsforhold ved brann. Manglende tiltak kan medføre økt fare for personskaade ved brann.

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

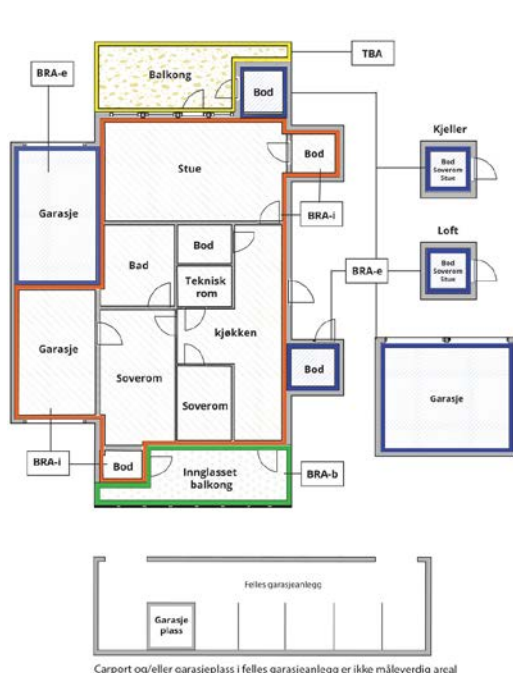
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft						18	18
2. Etasje	68			68			68
1. Etasje	70			70	30		70
Kjeller	66			66			66
SUM	204				30	18	222
SUM BRA	204						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft			
2. Etasje	Gang, bad, kjøkken, garderobe, soverom, stue		
1. Etasje	Entré/trapp, gang m/trapp, kjøkken, bad, soverom, stue		
Kjeller	Gang m/trapp, soverom, soverom 2, uinnredet kjellerrom		

Kommentar

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

Boligen har bruksrett 3 meter nordover på dekke mot nord. Loft har lave takhøyder, men stedvis over 1,9m. Arealer er allikevel medtatt under lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Byggemeldte tegninger stemmer noenlunde med bruken på befaringdagen, men noe forskjeller er det. B.la at kjeller er delvis innredet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Kjeller er innredet. Dette tiltaket er ikke meg bekjent omsøkt og godkjent hos kommune.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er målt utfra avtrykk fra fonnakart.no. Det kan derfor forekomme avvik ved arealmåling innvendig. Dette på grunn av ikke tilgang.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er avvik fra tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Tom Erik Tørring	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	30	789		0	344.6 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hollendersvingen 14

Hjemmelshaver

Ihle Heine Gjermundsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger med sentral plassering like ved Haugesund stadion. Sentral plassering.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Opparbeidet, men med tiden noe overgrodd.

Tinglyste/andre forhold

Det er medfølgende garasje. Dette bygget er ikke inngående kontrollert av meg.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse****Byggeår**

1970

Standard

IU

Vedlikehold

IU

Kommentar

Iht. ferdigattest.

Beskrivelse

Garasje oppført på ringmur. Yttervegger i treverk kledd med tre-kledning.
Takkonstruksjon i tre som er tekket med eternittplater(spesialavfall).

Garasje/tilleggsbygg er ikke omfattet av tilstandsvurdering etter NS 3600 og er kun registrert/arealmålt.

Det er ikke gjennomført visuell kontroll eller gitt tilstandsgrader (TG), og det er ikke gjort vurderinger av avvik, risiko eller tilstand.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklærings skjema	05.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	05.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	

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.

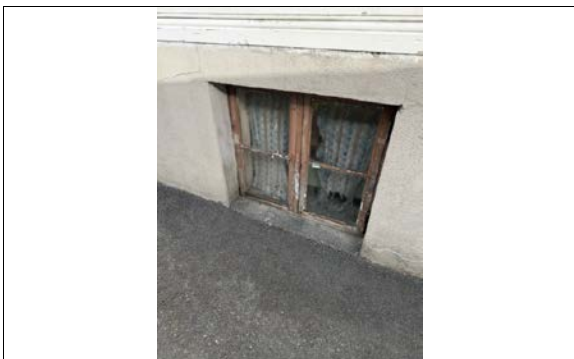
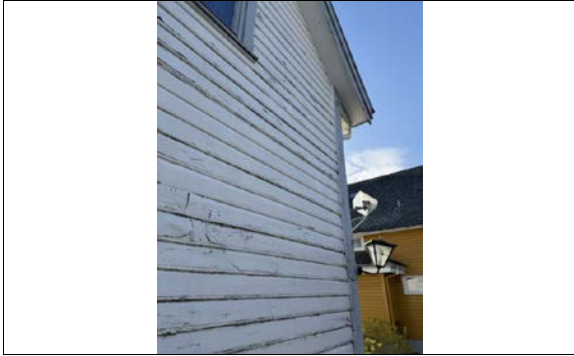
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette 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.

Andre bilder





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

Heine Gjermundsen Ihle

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 1988
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Hollendersvingen 14

5522 Haugesund

1106-30/789/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Kjeller: lekkasje som kommer i fra overbygg/gangvei inn til bolig. Lekkasjen er mellom takpapp/skifter og overgang til husvegg når det regner. Vannet renner ned til kjeller, både gang, rom, bod og vaskerom. Bærebjelke har fått skade.

2.etasje bad: lekkasje soilrør. Varmtvannsbereder har en del rust. Lekker ikke, men bør byttes. Videre er det fukt i tak på badet etter at en skifer hadde blåst ned. Det er lagt ny skifer her. Huset har også stått uten varme som har gjort at det har vært rått.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1988

Beskrivelse av arbeidet: Dette gjelder badet i 1. etasje. Nytt toalett. Toalett ble flyttet, badekar byttet ut med dusjnisje og flyttet. Ny vask og innredning. Dette ble gjort sammen med rørlegger, men ikke i regi av firma. Det ble ikke lagt membran. 2.etasje er det ikke gjort noe med badet.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Skifter tak blåst av som resulterte i fuktinntrengning i bad 2. etasje.
Takvindu loft slår seg og avgir kondens, det er enkelt glass der og må byttes.
Vindu loft må byttes. Vindu mot Hollendersvingen har vrent seg og klarer ikke å lukke det helt.
Noen fliser på kjøkken har falt ned grunnet rått i rommet pga manglende varme.
Vinduer 2. etasje bør byttes grunnet alderdom.
Vannstokk sør må byttes.
Huset må males.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Skifer som var blåst ned er lagt ny på taket.



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?:** 2021

Firmanavn: Arne Døvik

Beskrivelse av arbeidet: Faglært Snekker Arne Døvik: Byttet 2 stk store vinduer i 1. etasje.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Rørlegger Geir Sirnes

Beskrivelse av arbeidet: Varmtvannstank til 1. etasje ble byttet i 2023, arbeid her utført av rørlegger Geir Sirnes.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2003

Firmanavn: Snekker Arne Døvik

Beskrivelse av arbeidet: Vannstokk østsiden ble byttet.

4.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Vassbakk & Stol

Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering for kloakk, ny sluk i gårdsrom og nye rør ut til gaten for overvann i gårdsrommet, ny knottplast til grunnmur mot øst og sør. Dette ble gjort da arbeid med nye stadion ble laget til av Vassbakk & Stol som var entreprenør for dette.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Beskrivelse av arbeidet: Vindu i kjøkken, minste vindu i stue og soverom i første etasje og ytterdør er blitt byttet av eier.

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

♦ Ja

Takvindu loft slår seg og avgir kondens, det er enkelt glass der og må byttes. Vindu øst på loft må byttes. Hengsler defekt som gjør at en ikke klarer lukke det helt.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningskader 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?

♦ Ja

Kjeller: Vann trenger inn/lekkasje som kommer i fra overbygg/gangvei inn til bolig. Lekkasjen er mellom takpapp /skifter og overgang til husvegg når det regner. Vannet renner ned til kjeller, både gang, rom, bod og vaskerom. Bærebjelke har fått skade.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Kjeller: lekkasje som kommer i fra overbygg/gangvei inn til bolig. Lekkasjen er mellom takpapp/skifter og overgang til husvegg når det regner. Vannet renner ned til kjeller, både gang, rom, bod og vaskerom. Bærebjelke har fått skade.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Vassbakk & Stol

Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering for kloakk, ny sluk i gårdsrom og nye rør ut til gaten for overvann i gårdsrommet, ny knottplast til grunnmur mot øst, sør og vestvegg før nedgang til kjellertrapp. Dette ble gjort da arbeid med nye stadion ble laget til av Vassbakk & Stol som var entreprenør for dette.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Det er lagt knottplast inntil grunnmur på sør, øst og vestvegg (på vestvegg kun frem til trappen til kjelleren).

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

♦ Ja

Det er fukt i kjelleren pga lekkasjen i fra gang/overbygg som beskrevet tidligere under punkt "våtrom, tak og fasade":

Lekkasjen kommer i fra overbygg/gangvei inn til bolig. Lekkasjen er mellom takpapp/skifter og overgang til husvegg når det regner. Vannet renner ned til kjeller, både gang, rom, bod og vaskerom. Bærebjelke har fått skade.

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

♦ 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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, badersvifte eller andre installasjoner?

♦ **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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Tordal Kulde, Svein Tordal

Beskrivelse av arbeidet: Installert ny varmpumpe i 1. etasje.

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?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1988

Beskrivelse av arbeidet: Satte inn ny vedovn i 1. etasje.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1989

Beskrivelse av arbeidet: Ny vedovn i kjeller.

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?

♦ **Ja**



Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1989

Firmanavn: Sundfør & Pedersen elektro

Beskrivelse av arbeidet: la opp nytt elektrisk når en laget til 2 stk rom og gang i kjeller. ny tavle i 1. etasje.

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?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Ja

Innredet deler av kjeller til 2 barnerom og gang, samt grov rom til vaskerom. Dette ble gjort i 1989.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- ♦ 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?

- ♦ Ja

Boligen er laget til 2 leiligheter. Her kan den ene leies ut. Boligen er registrert som 2 mannsbolig og det dobbel avgift til HIM og kommunale avgifter.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

- ♦ Ja
-

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

- ♦ Ja

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

- ♦ Ja

Boligen har vært 2 mannsbolig siden den ble bygget i 1929. Antar at boligen derfor har de godkjenningene en skal ha i fra kommunen.



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?

♦ **Ja**

Garasjeport må skiftes.

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

♦ **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

Hollendersvingen 14 - Nabolaget Hollenderhaugen-Litlasund - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

🚗 Haugesund stadion Linje NW180, 243, 245, 246, 260	2 min 🚶 0.1 km
✈️ Haugesund Karmøy	16 min 🚗
✈️ Stavanger Sola	2 t 2 min 🚗

Skoler

Lillesund skole (1-7 kl.) 405 elever, 20 klasser	14 min 🚶 1 km
Solvang skole (1-7 kl.) 317 elever, 14 klasser	18 min 🚶 1.3 km
Hauge skole (1-10 kl.) 363 elever, 22 klasser	21 min 🚶 1.5 km
Haraldsvang skole (8-10 kl.) 473 elever, 17 klasser	24 min 🚶 1.7 km
Håvåsen skole (8-10 kl.) 420 elever, 16 klasser	24 min 🚶 1.7 km
Vardafjell videregående skole 530 elever, 22 klasser	11 min 🚶 0.8 km
Haugaland videregående skole 815 elever	13 min 🚶 1 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Haugesund sykehus, parkeringshus ...	7 min 🚶
🚗 Markedet, Haugesund	9 min 🚶



Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100



Opplevd trygghet

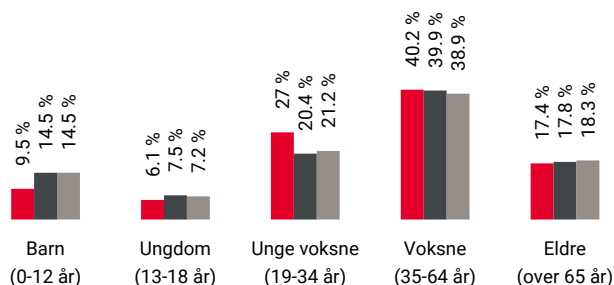
Veldig trygt 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Små barnehager Sentrum (1-5 år) 30 barn	6 min 🚶 0.4 km
Espira Bråsteintunet barnehage (0-5 år) 74 barn	9 min 🚶 0.6 km
Balder FUS barnehage	10 min 🚶

Dagligvare

Coop Extra Helsehuset Post i butikk	8 min 🚶 0.6 km
Bunnpris Markedet PostNord	10 min 🚶 0.7 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 83/100



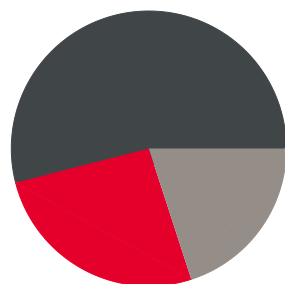
Vedlikehold hager

Godt velholdt 81/100

Sport

	Haugesund stadion Fotball	0.1 km
	Dropsen balløkke Ballspill	4 min 0.3 km
	Vici treningscenter	9 min
	iTrain Haugesund	12 min

Boligmasse

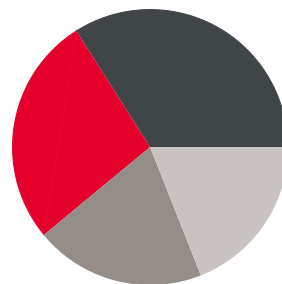


■ 26% enebolig
■ 54% blokk
■ 20% annet

Varer/Tjenester

	Markedet	9 min
	Boots apotek Ørnen	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 27% i barnehagealder
■ 34% 6-12 år
■ 20% 13-15 år
■ 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

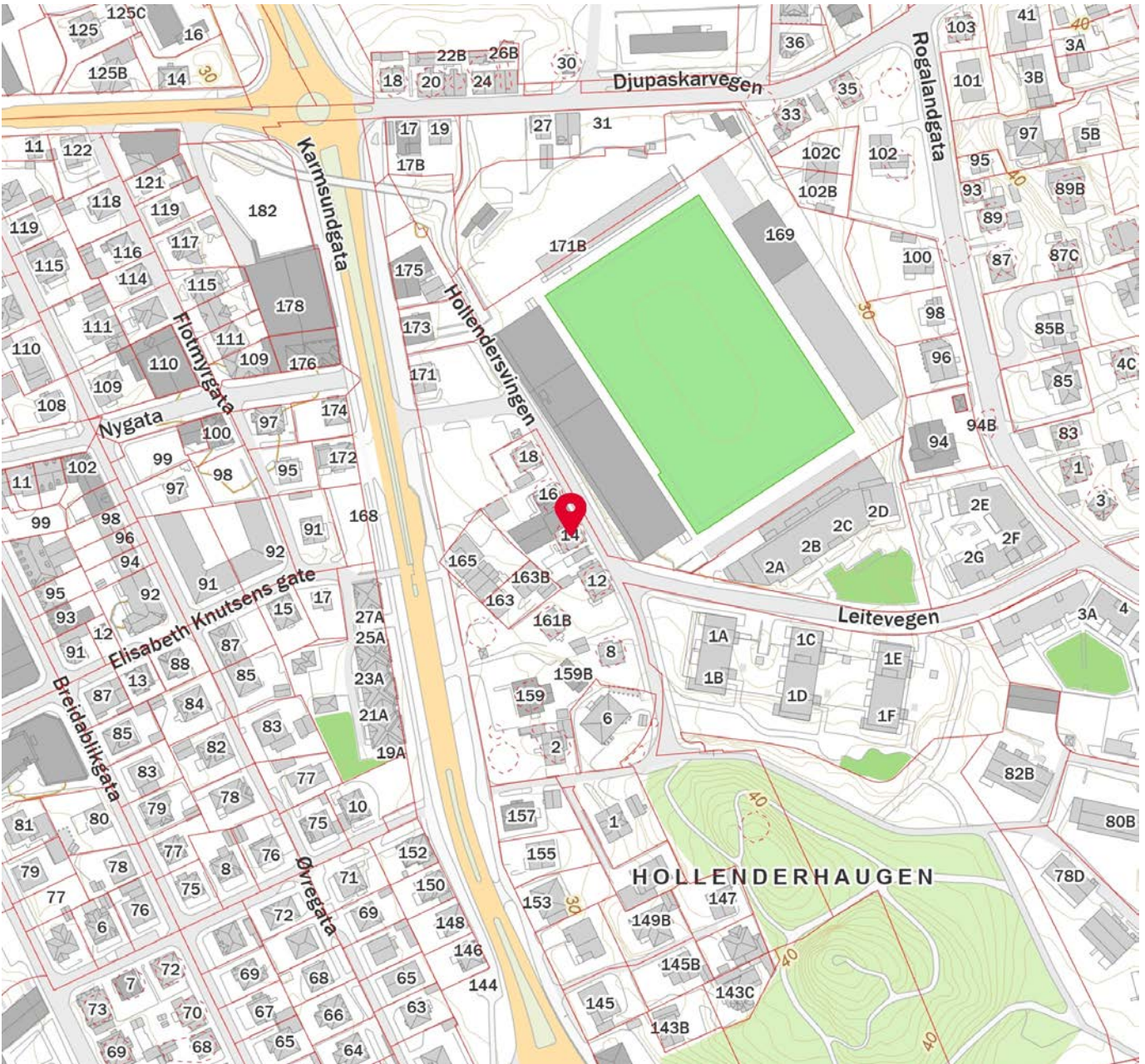
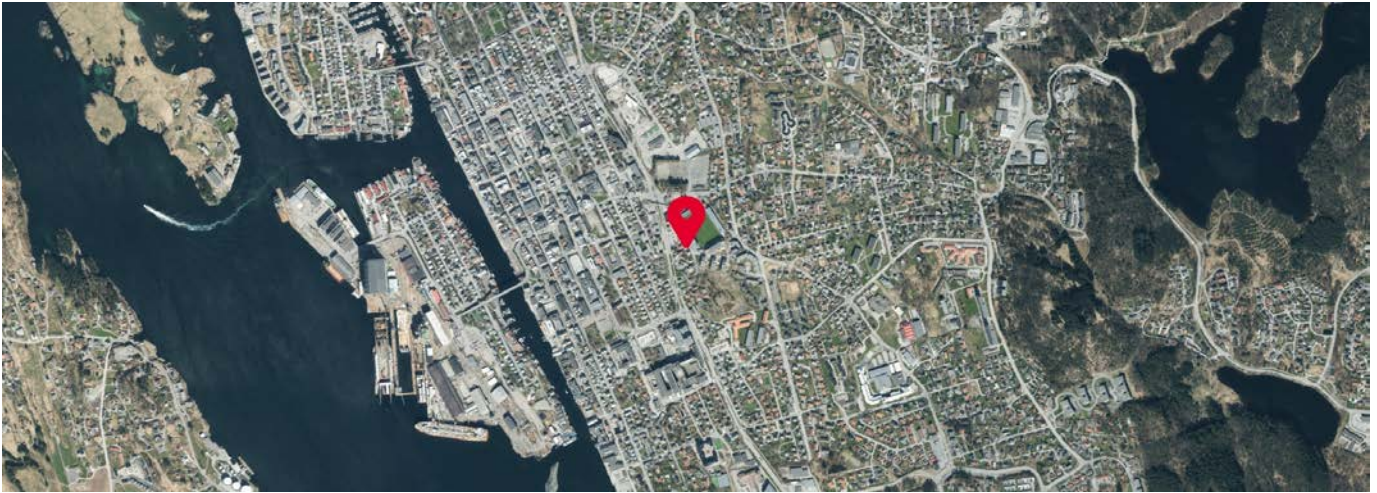


0% 61%

■ Hollenderhaugen-Litlasund
■ Haugesund
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

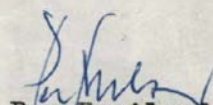


Ferdigattest.Byggemelding av 28/10-1970 vedr. Nybygg - garasjepå nr. 14 - HollendersvingenByggherre Harry IhleAnsvarsh. d.s.godkjent 18/11-1970 sak 910/70 Dep.

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

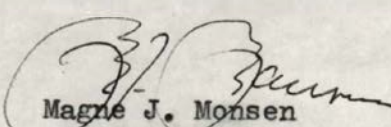
i etasjer + kjeller + loftBebygget grunnflate m² + garasje for 1 biler 23 m²Bygget inneholder
og følgende leiligheter og rom:

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 25. mars 19 71.

 Per Frøiland

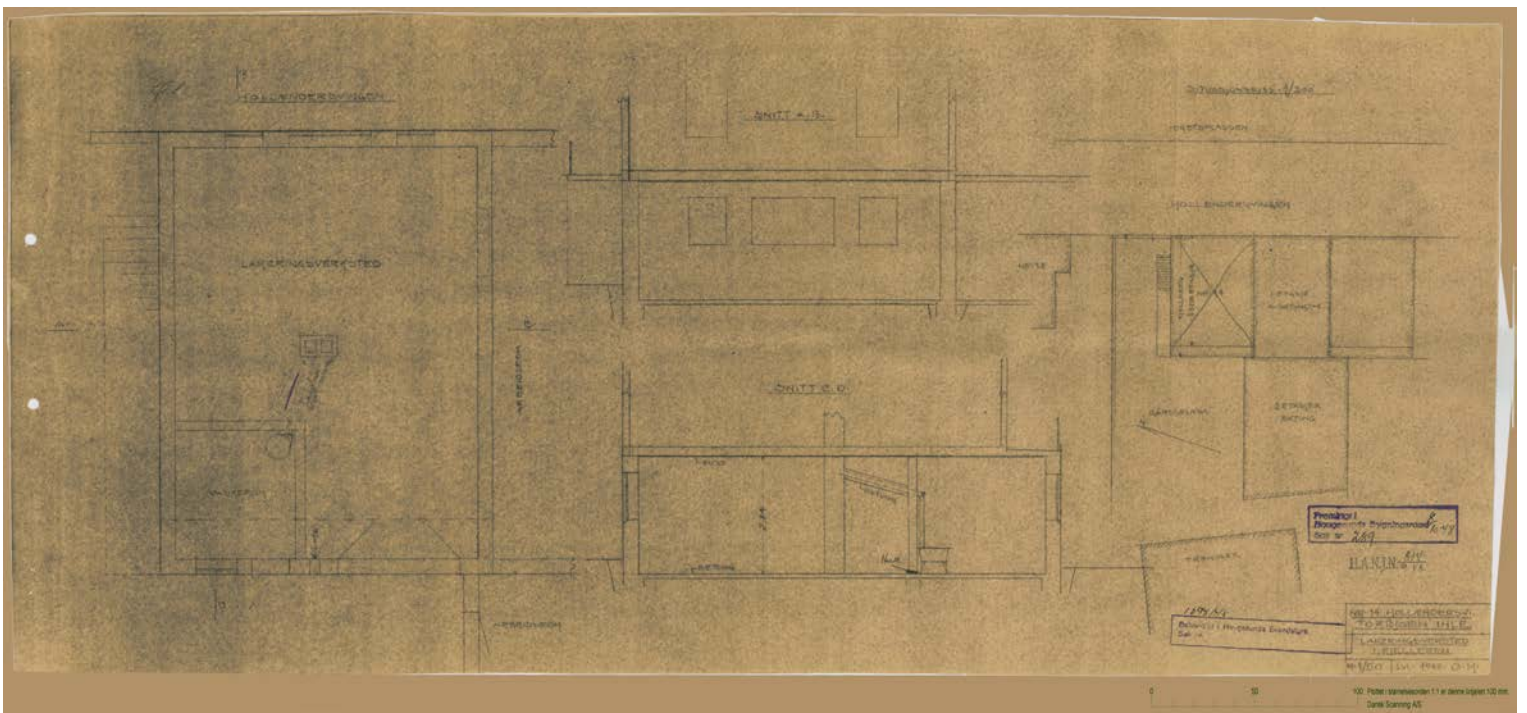
Bygningsjef.

Sendes: Byggherren ved den ansvarshavende.

Erkløring vedr. fjerning av
garasjen tinglyst den 15/2-1971.

 Magne J. Monsen

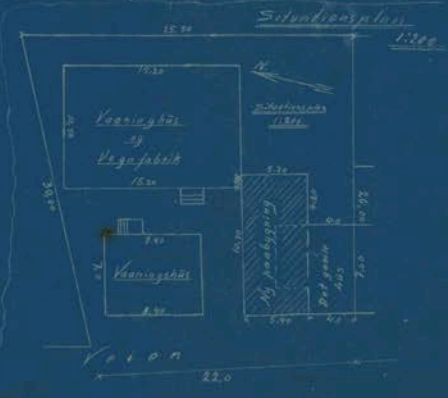
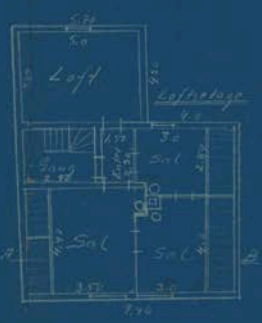
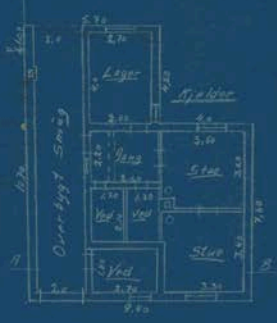
Bygningsinspektør.





Forandret

Rebygning af Thichjen Højs zander hus
N. N. 165 Karmunds gaden
1:100

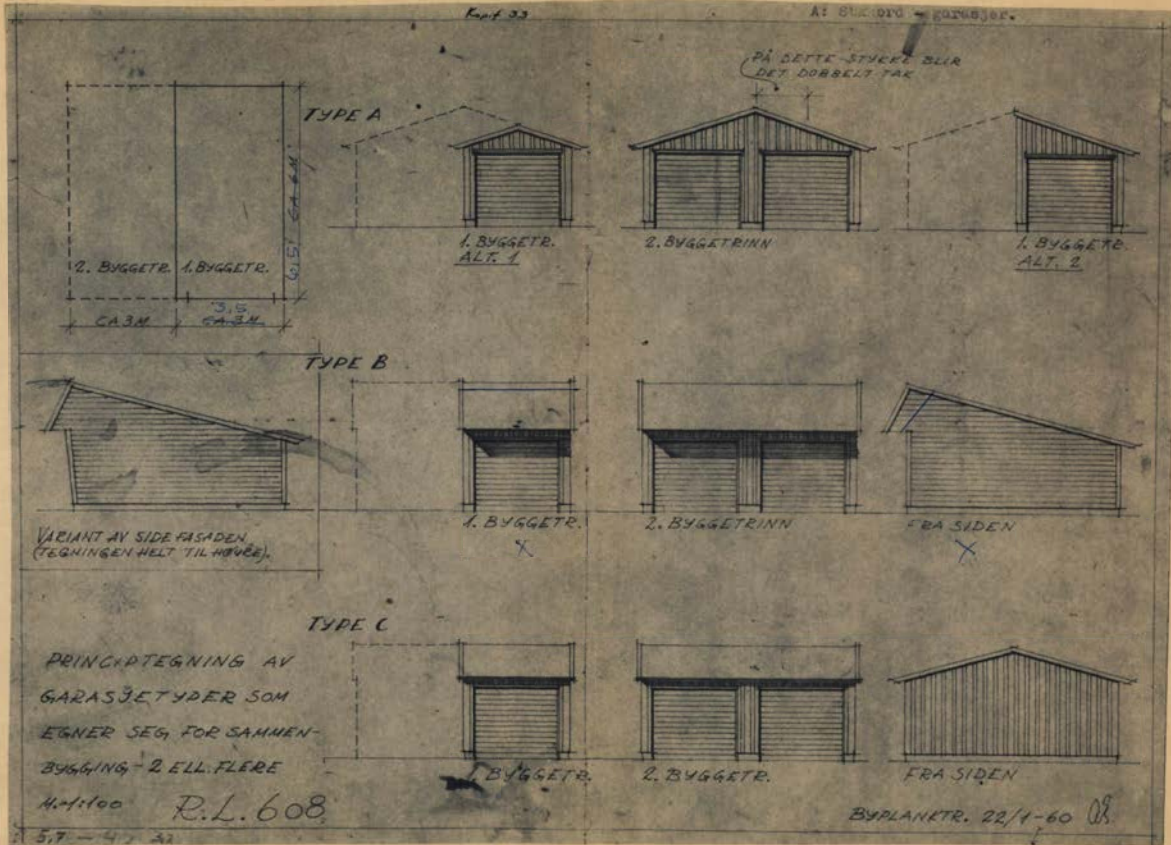


0 50 100 Fodder i størrelsesorden 1:1 er denne tegning 100 mm
 Dansk Scanning AS

Kof. 33

At 812 010 - garager.

PÅ DETTE STYKKE BLIR
DET DORBELT TAK



J. A. Falck. Ny Byg. Hollænderbygningen Nr. 14



Fasade mod Vest

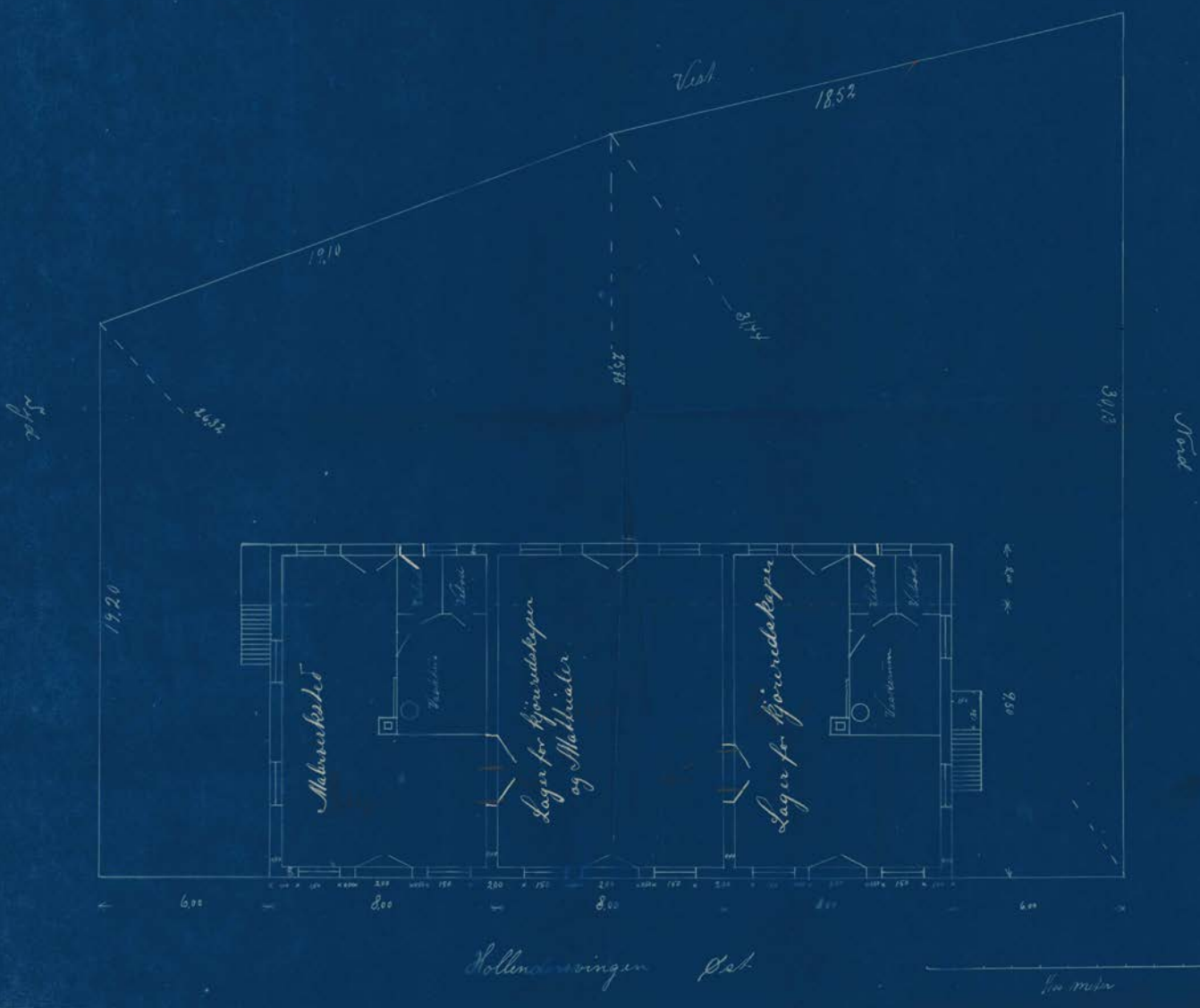


Fasade mod øst Hollænderbygningen Nr. 14



1/100 M.M.

T. A. Ihle Nybyggeri 1852 14 Hollenderringen



J. St. Jule Nybyg Matr. n^o 14 Hollendersvingen.

Vest

II Etage



II Etage



Syd

I Etage



Nord

I Etage



Hollendersvingen Ost





J.nr. 113/74.

B.L./eb.

U t s k r i f t

av Haugesund bygningsråds møtebok den 6/2 - 74. Sak: 106/74.

Hollendersvingen 14.

Melding av 27/12 - 73 fra Selmer Ihle,
Harry Ihle, Klara Ihle - endringer.

./.. Brev hit datert 21/12 - 73 vedlegges.

Byingeniøren uttaler 11/1 - 74:

Den anlagte nedkjørsel til garasjen fra Hollendersvingen må anses å være meget farlig for ferdsel på fortauet.
Etter søkerens utsagn er den ikke godkjent av bygningsrådet.

Bygningsrådet burde ikke bare imøtekomme søknaden, men også kreve nedkjørselen fjernet.
Politivedtektene har ikke bestemmelser som direkte peker på et slikt forhold det her gjelder, men det er naturlig å se på vedtektenes kap. III §§ 13 og 17, som tar sikte på å sikre trygg ferdsel på fortau.

I forbindelse med senere anmeldelse om bruk av lokalerne, kan det komme på tale at det nå anmeldte vindu skal kunne brukes som nødutgang.
Det anbefales at vinduet utstyres med et utadslående vindu med minste lysmål 60 cm x 100 cm (bredde x høyde).

Brev hit datert 21/1 - 74:

Ad Hollendersvingen 14, Haugesund.

Selmer Ihle er medeier i ovennevnte eiendom. Herr Ihle har meddelt meg at Harry Ihle har sendt søknad om fasadeforandring for garasjebygget på eiendommen. På Selmer Ihles vegne protesteres herved mot søknaden idet forandringen ikke har vært diskutert av sameierne og fordi Selmer Ihle er uenig i at slik forandring foretas.

Med hilsen
Karl Vikse.
Sign.

Fortsetter s. 2.



HAUGESUND KOMMUNE
BYGNINGS- OG
REGULERINGSSJEFEN

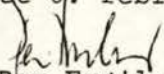
Hollendersvingen 14. Sak: 106/74. s. 2.

Henvendelsen antas å berøre et privatrettslig forhold som ligger utenfor bygningsrådets kompetanseområde.

I n n s t i l l i n g.

- I Meldingen godkjennes.
- II Bygningsrådet tar ikke stilling til om private byggeservitutter eller andre private rettsforhold kan være til hinder for at arbeidet utføres.

Vedtatt 6. februar 1974.


Per Frøiland.

Bygnings- og reguleringssjef.

Sendes: Selmer Ihle, Harry Ihle, Klara Ihle.
Utskrift: Advokat Karl Vikse.

DAGBOKFØRT

17.DES79 04815

BYFOGDEN I
 HAUGESUND

Skjøte.

Til innhefting i panteboka.
 Dokumentavgift er betalt med kr 8600
 Gebyr er betalt med kr 550
 HAUGESUND BYFOGDEMBETE

Undertegnede Selmer Ihle, Hollendersvingen 16, Haugesund

født _____
 (Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Leif Solland, Harald
Hårfagresgt. 8, 4000 Stavanger

født _____
 (Datum og årstall)

min/vår eiendom Hollendersvingen

g.nr. _____ br.nr. _____ av skyld mk. _____ i _____ herred¹⁾

matr.nr. 16 i Haugesund ¹⁾

for en kjøpesum stor kr. 460 000.-

som er avgjort på omforenet måte.

Matr.nr.

Hollendersvingen 14 ligger 2,5 m bred veirett regnet fra egen husvegg
 fra inngang nordover rundt eget hus til egen eiendom. Like-
 ledes får han disposisjonsrett langs husets nordre og vestre
 side for vedlikehold og event. ombygging av eget hus.
 Skulle garasjen bli revet, forplikter eieren av denne seg
 til å bygge trapp opp til Harry Ihles inngangsdør, slik
 at forsvarlig adkomst etter de til enhver tid gjeldende
 krav tilfredsstilles.

Dagh. nr. 504/70 71
Haugesund byfogdembete

A

Erklæring

Ad. matrikkel nr. 14 Hollendersvingen.

I anledning av at Haugesund Bygningsråd i møte den 18/11 1970, sak 910/70 har meddelt midlertidig dispensasjon fra bygningsloven § 31.1 for oppføring av garasje erklærer herved undertegnede for seg og etterfølgende eiere av ~~metr. nr. 14 Hollendersvingen~~ å være forpliktet til å fjerne garasjen når Bygningsrådet forlanger det

min ideelle 1/3 av grunnen Hollendersvingen 14 å være forpliktet til å fjerne garasjen når bygn.rådet forlanger det.

Haugesund, den 6. febr. 1971.

H. Fkk

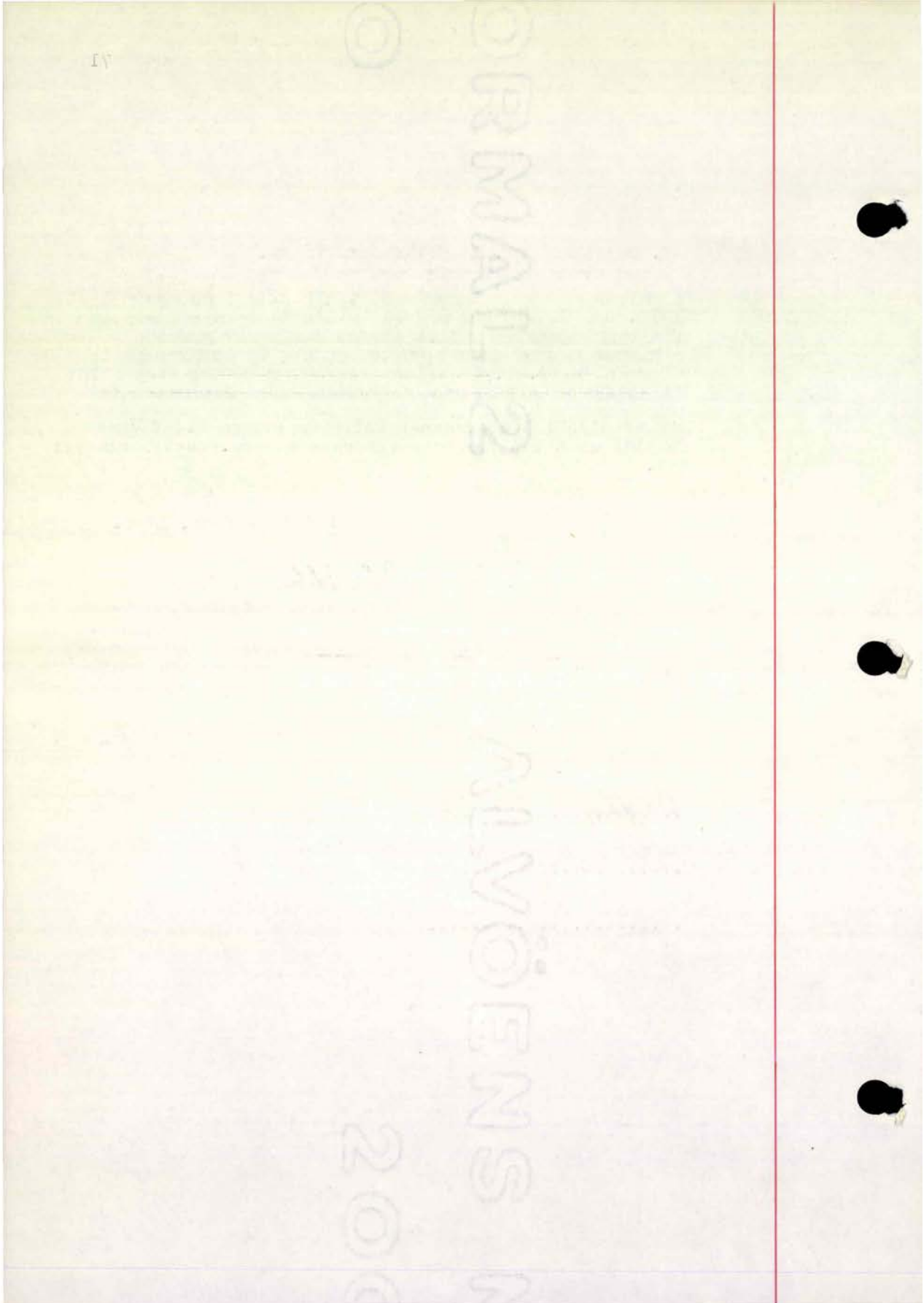
Eier - Skjøtteinnehaver

Til vitterlighet:

Dagfinn Skarheim

E. B. Vikse

gr.



DAGBOKFØRT
20.05.88 01972
SØRENSKRIVEREN I
HAUGESUND

Dokumentavgift er betalt med kr. 6500
Gebyr er betalt med kr. 350
HAUGESUND SØRENSKRIVEREMBETE

S=K=J=Ø=T=E

Undertegnede Magnhild Ihle persnr. 100817 [REDACTED]
i uskiftet bo etter den under 13.09.1981 avdøde
Harry Ihle skjøter og overdrar herved eiendommen
gnr. 30, bnr. 789 (Hollendersvingen 14)
i Haugesund kommune
til min sønn Heine Gjermundsen Ihle persnr. 080353 [REDACTED]
for en sum av

kr. 260.000,00 kronertohundreogsekstitusen 00/100
som er avgjort på omforenet måte.

Eiendommen selges fri for pengeheftelser.

Selger, Magnhild Ihle, skal ha fri bo og bruks-
rett til husets 2. etasje og loft så lenge hun lever.
Denne bo- og bruksrett skal ha prioritet etter
pantobligasjon stor kr. 420.000,00 til Sparebankkreditt.

Haugesund, den 20. april 1988

Magnhild Ihle (s)

Jeg bekrefter herved at dette skjøte er undertegnet
av Magnhild Ihle i mitt nærvær og at hun er over 18 år.

D.s.o.

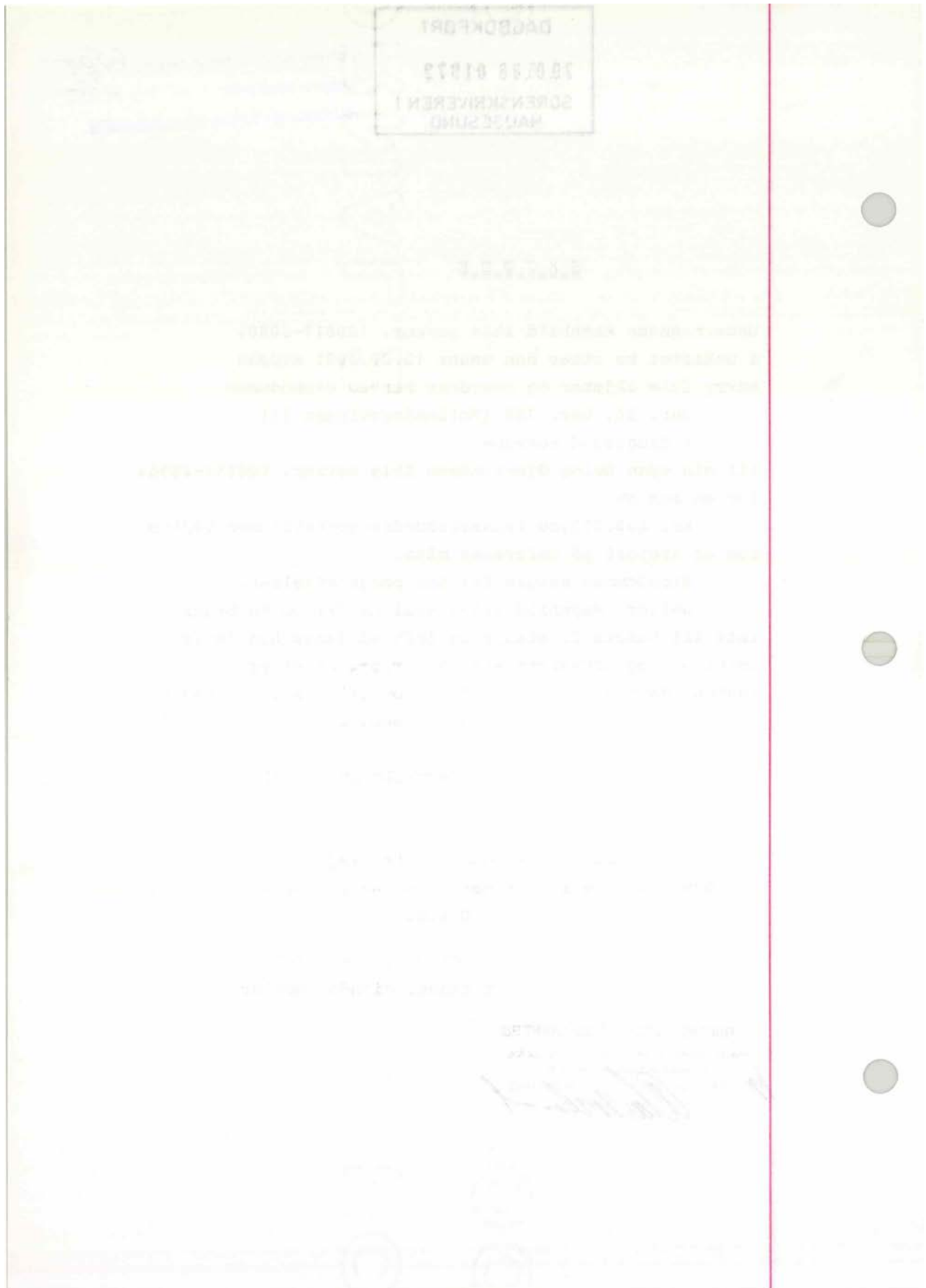
Olav M. Gard (s)

Statsaut. eiendomsmegler

RIKTIG AVSKRIFT BEKREFTES

HAUGESUND SPAREBANK OG SR BANK
EIENDOMSOMSTØTNING A/S
HARALDSGT. 1 5500 HAUGESUND

[Handwritten signature]





Haugesund kommune

Adresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund

Telefon: 52 74 30 00

Utskriftsdato: 29.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Haugesund kommune

Kommunenr.	1106	Gårdsnr.	30	Bruksnr.	789	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hollandersvingen 14, 5522 HAUGESUND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	3 384,88 kr
Eiendomsskatt	3 437,00 kr
Feiing	500,00 kr
Vann	2 824,48 kr
Sum	10 146,36 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Årsgebyr feiing og tilsyn	0%	1 STK	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	250,00 kr
Abon. Vann - Priv	15%	2 STK	1054.55	1/1	0 %	2 109,10 kr	1 054,55 kr
Forskudd Vann 2026	15%	1 m ³	26.13	1/1	0 %	26,13 kr	13,06 kr
Abon. Avløp - Priv	15%	2 STK	1468.55	1/1	0 %	2 937,10 kr	1 468,55 kr
Forskudd Avløp 2026	15%	1 m ³	35.45	1/1	0 %	35,45 kr	17,73 kr
Målerleie 1	15%	1 STK	209.30	1/1	0 %	209,30 kr	104,65 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	1007100 STK	4.00	1/1	0 %	4 028,00 kr	2 014,00 kr
Avlest forbruk vann	25%	0.5 m ³	28.40	1/1	0 %	14,20 kr	14,20 kr
Forskuddbet.vann 2025	25%	-6.5 STK	28.40	1/1	0 %	-184,60 kr	-184,60 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avlest forbruk avløp	25%	0.5 m ³	35.75	1/1	0 %	17,88 kr	17,88 kr
Forskuddbet.avløp 2025	25%	-6.5 STK	35.75	1/1	0 %	-232,38 kr	-232,38 kr
Avlest forbruk vann	15%	0.5 m ³	26.13	1/1	0 %	13,06 kr	13,06 kr
Forskuddbet.vann 2025	15%	-6.5 STK	26.13	1/1	0 %	-169,83 kr	-169,83 kr
Avlest forbruk avløp	15%	0.5 m ³	32.89	1/1	0 %	16,45 kr	16,45 kr
Forskuddbet.avløp 2025	15%	-6.5 STK	32.89	1/1	0 %	-213,78 kr	-213,78 kr
					Sum	9 106,08 kr	4 183,54 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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

HIM IKS

Haugaland Interkommunale Miljøverk IKS

Telefon: 52 76 50 50

E-post : post@him.as



DATO: 30.04.2026

RENOVASJONGEBYR - Saldo forfalt til betaling for eiendom:

Gårds-/Bruksnr: 1106.30.789.0.0

Adresse: Hollendersvingen 14

Eierkontakt: Ihle Heine Gjermundsen

Eiendommen er ilagt følgende gebyr:

2 stk standard renovasjonsavgift kr 2* 3.796,- inkl mva, da eiendommen er oppført med 2 boenheter.

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

Renovasjonsgebyr faktureres forskuddsvis 2 ganger årlig.

Det er til enhver tid hjemmelshaver/eier av eiendommen, som er ansvarlig for at faktura blir betalt.

I forbindelse med et oppgjør av eiendommen må fordelingen skje mellom selger og kjøper. HIM fordeler ikke denne kostnaden, vi fakturerer kun hele terminer, i eiers navn.

Minner om at selger må avslutte eventuell avtalegiro/e-faktura i sin nettbank ved salg.

Viser til vår hjemmeside www.him.as for oversikt over satser på renovasjon og slamtømming. Prisene er oppdatert og gjelder for år 2026.

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

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2026 pr. 30.04.2026

Merknader :

Årsbeløpet viser beregnet avgift basert på nåværende abonnement.



Haugesund kommune

Adresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund

Telefon: 52 74 30 00

Utskriftsdato: 29.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Haugesund kommune

Kommunenr.	1106	Gårdsnr.	30	Bruksnr.	789	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hollendersvingen 14, 5522 HAUGESUND								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	RL1700
Navn	Kommunedelplan for Haugesund sentrum 2022
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2022
Bestemmelser	<ul style="list-style-type: none"> - https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/8449/Kommunedelplan%20Sentrum%202022-2030%20-%20bestemmelser.pdf - https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/8450/Kommunedelplan%20Sentrum%202022-2030%20-%20temakarter.pdf
Delarealer	<p>Delareal 26 m²</p> <p>Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende</p> <p>Områdenavn S69</p> <hr/> <p>Delareal 74 m²</p> <p>Arealbruk Veg,Nåværende</p> <p>Områdenavn Veg</p>

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	RL1400
Navn	Reguleringsplan Flotmyr Sør
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.10.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/1411/RL1400.pdf
Delarealer	Delareal 63 m ² Formål Torg
	Delareal 26 m ² Formål Bolig/Forretning/Kontor
	Delareal 11 m ² Formål Formålsrekkefølge
	Delareal 11 m ² Formål Annet kombinert formål Feltnavn STA-2 Utdyp. Stadion/forretning/kontor/bolig



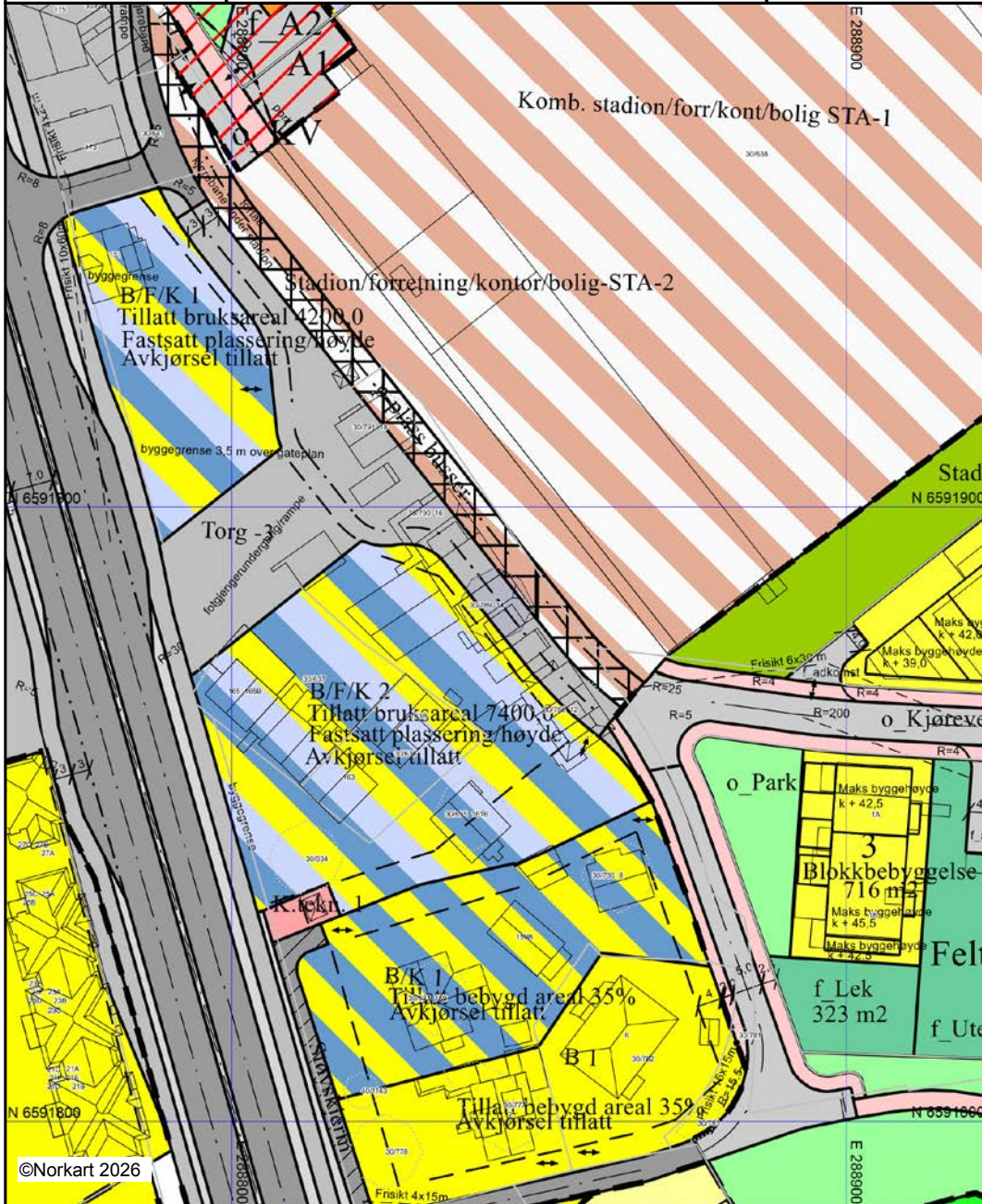
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 30/789
Adresse: Hollendersvingen 14
Utskriftsdato: 29.04.2026
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

<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>		
	Område for boliger med tilhørende anlegg	Abc Påskrift bredde
	Frittliggende småhusbebyggelse	Abc Påskrift radius
	Kjøreveg	Abc Påskrift plantilbehør
	Annen veggrunn	
	Gang-/sykkelveg	
	Sykkelveg	
	Gangveg	
	Torg	
	Friområder	
	Park	
	Område for anlegg og drift av kommunalteknikk	
	Felles avkjørsel	
	Bolig/Forretning/Kontor	
	Bolig/Kontor	
	Forretning/Kontor	
	Annet kombinert formål	
	Grense for rekkefølgeområde	
	Rekkefølgebestemmelser	
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>		
	Sikringsonegrense	
	Bestemmelsegrense	
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	
	Forsamlingslokale	
	Idrett	
	Energianlegg	
	Renovasjonsanlegg	
	Uteoppholdsareal	
	Lekeplass	
	Bolig/forretning	
	Veg	
	Kjøreveg	
	Fortau	
	Torg	
	Gang/sykkelveg	
	Gangveg/gangareal/gågate	
	Park	
	Faresone - Annen fare	
	Sikringsone - Frisikt	
	Gjennomføringszone - Krav om felles planeleg	
	Båndlegging for regulering etter PBL	
	Bestemmelseområde	
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>		
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde	
	Planens begrensnig	
	Formålsgrense	
	Faresonegrense	
	Eiendoms grense som skal oppheves	
	Byggegrense	
	Planlagt bebyggelse	
	Bebyggelse som forutsettes fjernet	
	Regulert senterlinje	
	Frisiktslinje	
	Regulert kant kjørebane	
	Regulert støttemur	
	Målelinje/Avstandslinje	
	Vegstegning / fysisk spere	
	Avkjørsel	
Abc	Påskrift feltnavn	
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål	
Abc	Påskrift areal	



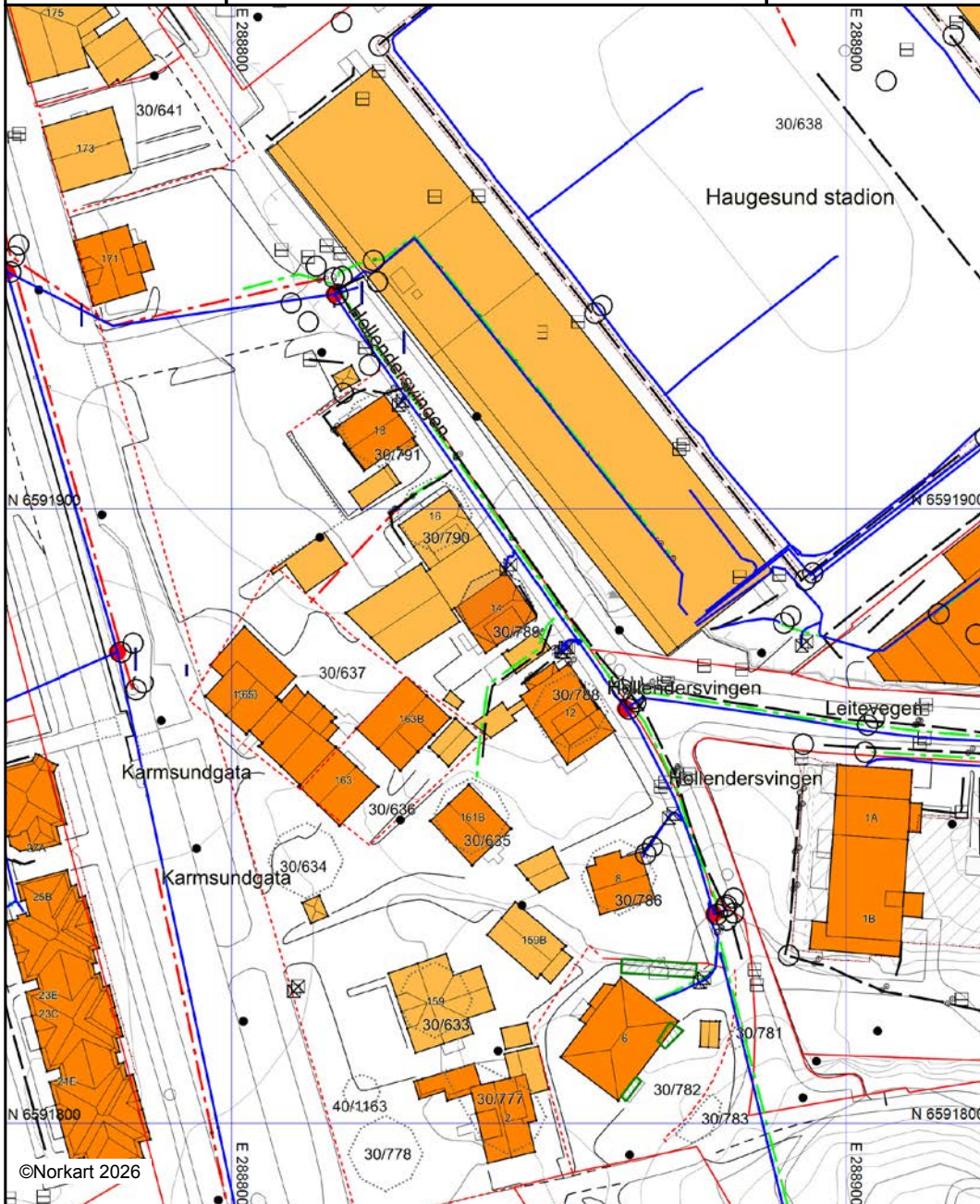
Haugesund kommune

Grunnkart

Eiendom: 30/789
Adresse: Hollendersvingen 14
Dato: 29.04.2026
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

Eiendomsinformasjon

-  Fiktiv grense
-  Eiendomsgrense - innmålt
-  Eiendomsgrense - usikker

Ahr Gårds- og bruksnummer




Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

-  Godkj. Nybygg
-  Godkj. Bygningsendring



VEG

-  Annet vegareal
-  Avgrensning mot annet vegareal
-  Midtdeler/Trafikkøy
-  Vegdekkkart
-  Autovern
-  Gangfeltavgrensning
-  Vegbom

Høydeinformasjon

-  Høydekurve 20m
-  Høydekurve 5m
-  Høydekurve 1m
-  Forsenkningkurve 1m

Ledningsnett

-  Mast
-  Kumlokk

Bygninger

-  Bygning under bakken
-  Fiktiv bygningsavgrensning
-  Bygningsdelelinje
-  Taksprang Bunn
-  Bygning - Boligbygg
-  Bygning - Andre bygg
-  Annen bygning
-  Bygning punkt
-  Takriss
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje

Adresser









Ahr Adressepunkttekst
Gateadresse

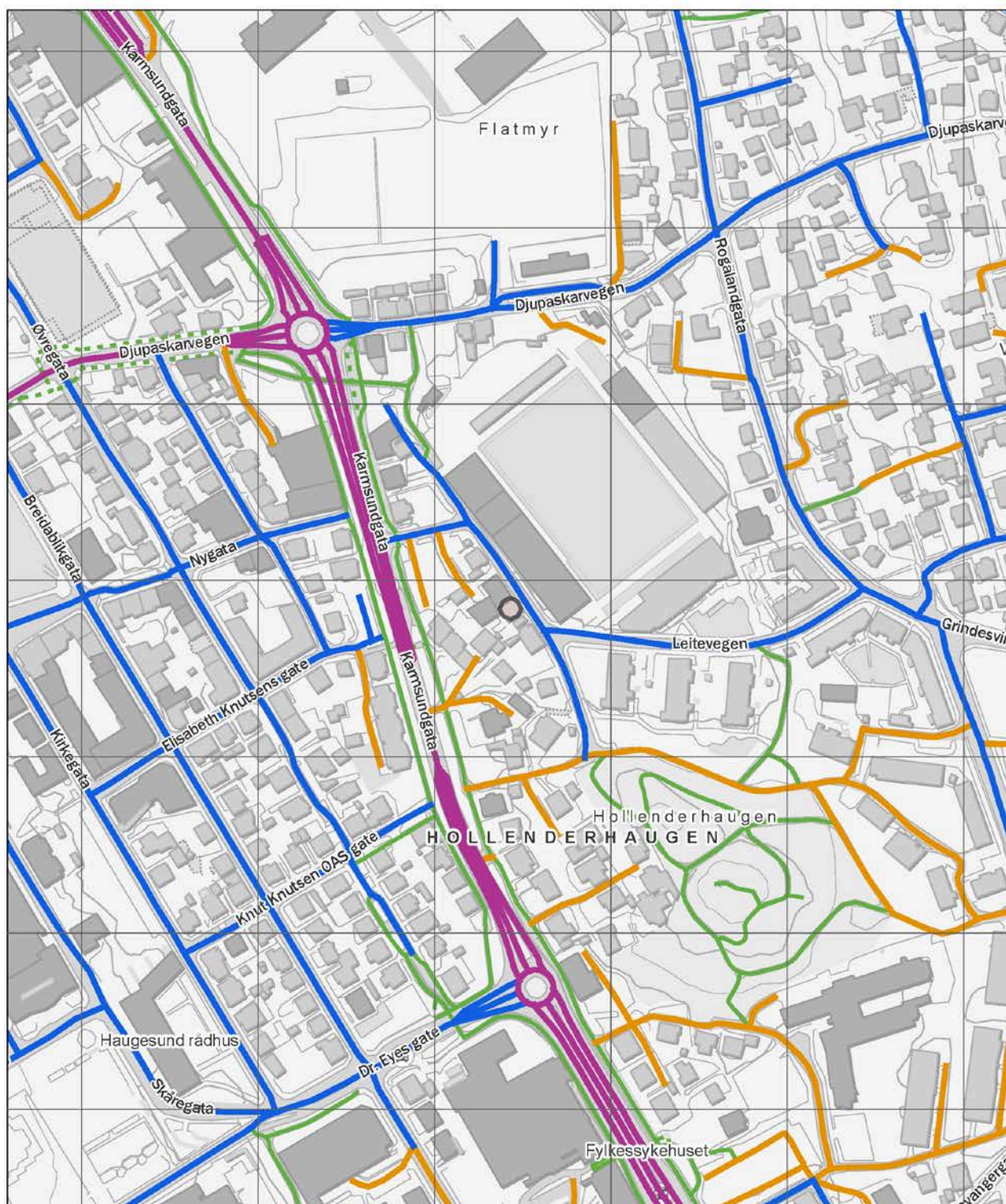
Stedsnavn og andre tekster

Ahr Andre navn

Ahr Fritekst

Vann og avløp

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



- | | | | | | |
|-------------------|-----------------|-------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| Europaveg | Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg | Gang- og sykkelveg |
| Tunnel, Europaveg | Tunnel, riksveg | Tunnel, fylkesveg | Tunnel, kommunal veg | Tunnel, privat veg | Annet gangareal |
| | | | Skogsbilveg | | Bilferje |
| | | | | | Annet |

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 30, Bruksnr 789	Kommune:	1106 Haugesund
Adresse:		Grunnkrets:	603 Hollenderhaugen
Veiadresse:	Hollendersvingen 14, gatenr 4910 5522 Haugesund	Valgkrets:	3 Breidablik
		Kirkesogn:	6050101 Vår Frelser
		Tettsted:	4532 Haugesund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Hollendersvingen 14	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	17.07.1929	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	344,6 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Målebrev				
Arealmerknad:	Fiktive grenser				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Kart- og delingsforretning	Forretning:	11.10.1979	Avgiver	1106/30/789	-725,4
	Matrikkelført:		Mottaker	1106/30/790	725,4
Kart- og delingsforretning	Forretning:	17.07.1929	Avgiver	1106/30/638	-1 070,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1106/30/789	1 070,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Tomannsbolig, horisontaldelt (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hollendersvingen 14	H0101	Bolig		Kjøkken			
Hollendersvingen 14	H0201	Bolig		Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	
Vannforsyning:			Tatt ibruk (GAB):	
Bygningsnr:	171113229		Antall boliger:	2
			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								
H02	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus annekst til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	
Vannforsyning:			Tatt ibruk (GAB):	
Bygningsnr:	171112176		Antall boliger:	
			Antall etasjer:	

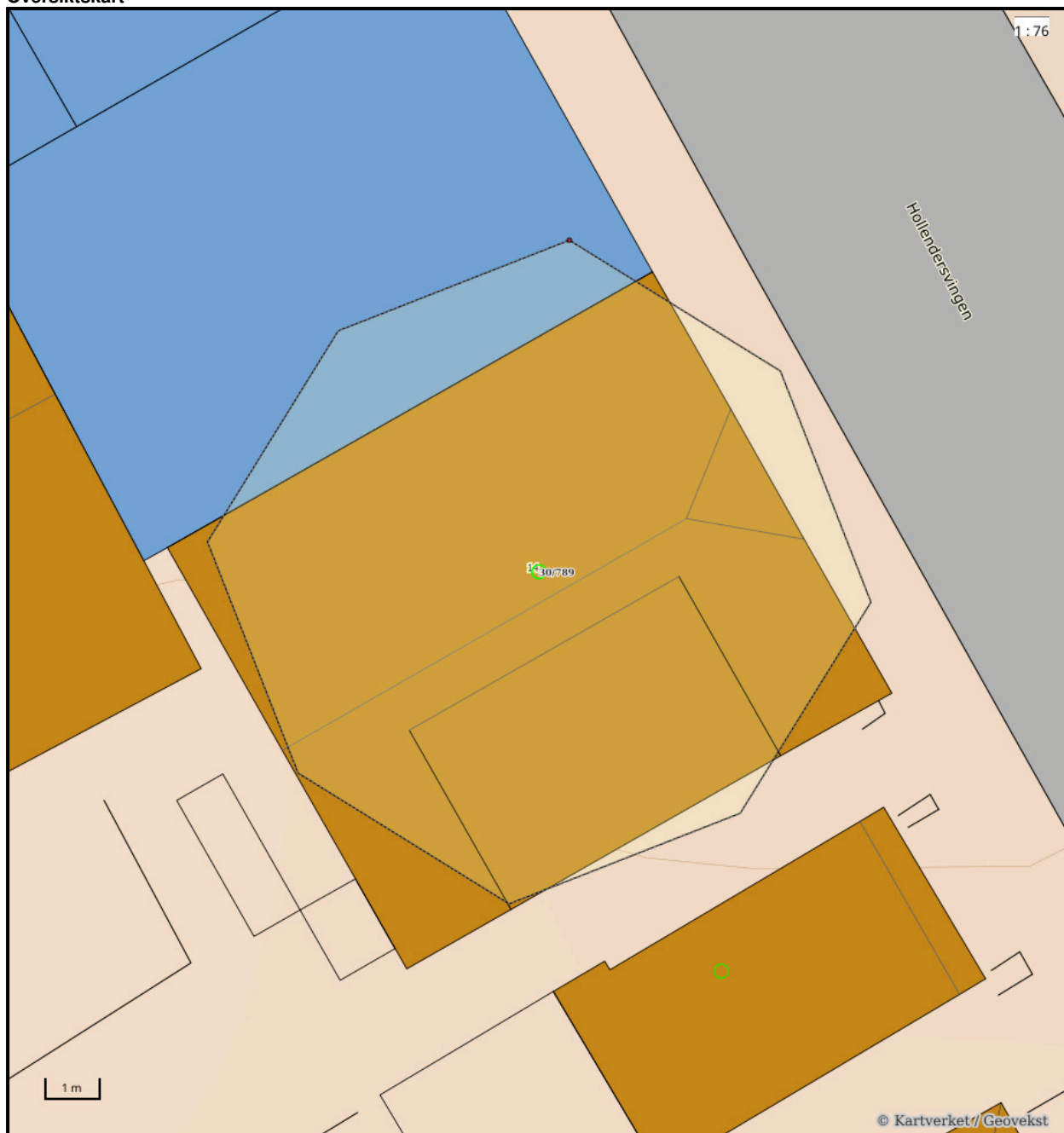
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|---|---|
| — 10 cm eller mindre | — 201 – 500 cm |
| — 11 - 30 cm. | — Over 500 cm |
| — 31 – 200 cm | — Ikke angitt |

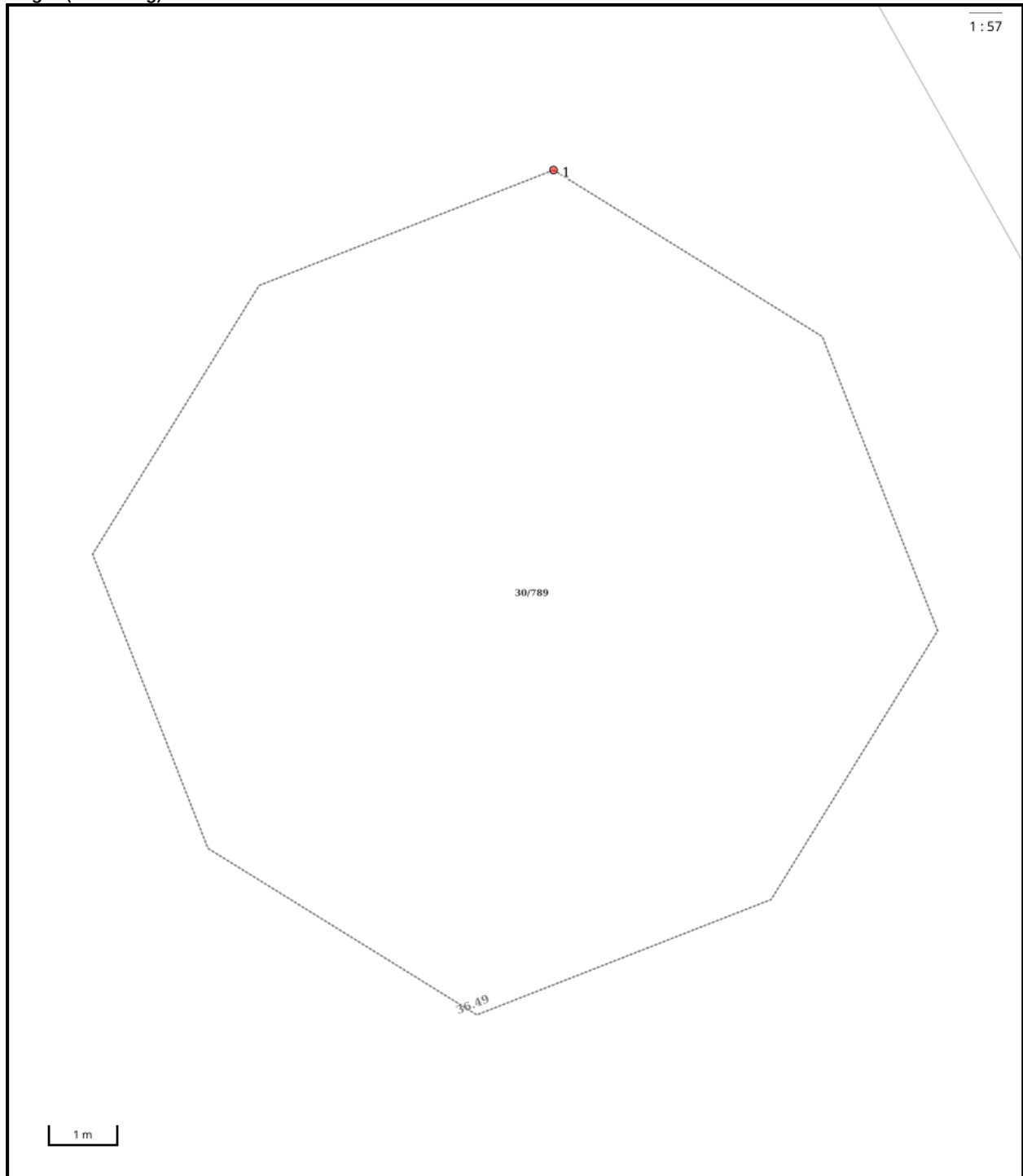
Hjelpelinjer

- | | |
|--|--------------------------|
| - - Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| - - - - Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| ▲ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|---|---|
| — 10 cm eller mindre | — 201 – 500 cm |
| — 11 – 30 cm. | — Over 500 cm |
| — 31 – 200 cm | — Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|--|--------------------------|
| - - Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| - - - - Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater

Areal: 99,90m² **Arealmerknad:** Fiktive grenser
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 591 890,12	288 843,00	36,49m	Ukjent	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel 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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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



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



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: Hollendersvingen 14
5522 HAUGESUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Erik Sørsgård

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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