



aktiv.

Sverre K Andersens gate 12, 5534 HAUGESUND

**Innholdsrik og familievennlig
enebolig i attraktiv boligområde |
Garasje | Pent opparbeidet
uteområde**



Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler

Kristoffer Hutcheson Ekrene

Mobil 978 75 360

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

Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Haraldsgata 117, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 990 000,-
Omkostn.: Kr 176 140,-
Total ink omk.: Kr 7 166 140,-
Selger: Arild Herigstad
Jenny Lariza Burgos

Herigstad

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 278/314 kvm
Tomtstr.: 739.9 kvm
Soverom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 3, bnr. 134
Oppdragsnr.: 1509260059

Innholdsrik og familievennlig enebolig i attraktiv boligområde | Garasje | Pent opparbeidet

Velkommen til Sverre K Anderssens gate 12 - presentert av eiendomsmegler Kristoffer Hutcheson Ekrene v/ Aktiv Eiendomsmegling!

En flott og innholdsrik enebolig, perfekt tilrettelagt for familien som ønsker god plass og høy bokomfort. Boligen ligger i et attraktivt og barnevennlig område i populære Skåredalen, med kort vei til skole, barnehage og flotte turområder. Her får du hele syv soverom, to badrom, eget gjestetoalett, samt praktisk vaskerom.

Gjennomgående peis gir en lun og hyggelig atmosfære. I tillegg er det vedovn. Fjernvarme, vannbåren varme og balansert ventilasjon sikrer et behagelig innneklima året rundt. Eiendommen har også garasje og et pent opparbeidet uteområde.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	50
Tilstandsrapport	53
Egenerklæring	84
Nabolagsprofil	100
Budskjema	109

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 278 kvm

BRA - e: 36 kvm

BRA totalt: 314 kvm

TBA: 7 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 133 kvm Stue, hall m/trapp, toalettrom, kjøkken, bad, soverom, vaskerom, bod

2. etasje

BRA-i: 112 kvm Hall m/trapp, stue, soverom, soverom 2, bad, soverom 3, soverom 4, soverom 5/allrom.

3. etasje

BRA-i: 33 kvm Allrom, allrom 2, soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

2 kvm

3. etasje

5 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 36 kvm Garasje**Ikke målbare arealer**

Ikke målverdig areal på loft: 17 m2.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er registrert mindre avvik mellom dagens planløsning på loft og godkjente/ byggemeldte tegninger. I henhold til tegninger fremstår loftet som ett samlet rom, mens det i dag er oppdelt i tre separate rom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

739.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med grøntareal, belegningsstein og asfalt.

Det ser ut til for megler at bod er bygget helt i tomtegrense. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette.

Arealet er hentet fra matrikkelrapport levert av Haugesund kommune.

Beliggenhet

Boligen ligger svært attraktivt til i Skåredalen, i et etablert og barnevennlig område. Her får du både roen og nærheten til naturen, med flotte turmuligheter ved Eivindsvannet, Djupadalen og Steinsfjellet like i nærheten. Skåredalen barne- og ungdomsskole er innen gangavstand, med trygg skolevei, og flere barnehager ligger også nært. For praktiske ærender og shopping er Raglamyr handelsområde lett tilgjengelig, og det finnes flere dagligvarebutikker i kort rekkevidde.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et område hovedsakelig bestående av boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Lars Harald Milje

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fra tilstandsrapport:

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er utført med betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. På grunn av boligens høyde og utforming var det begrenset mulighet for

nærmere kontroll fra bakken og fra stige ved takfot. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på takflaten eller foreta nærmere observasjoner fra stige. Det ble ikke registrert synlige skader fra tilgjengelig observasjonssted under befaringen. Dette utelukker imidlertid ikke at det kan foreligge skader eller avvik som kun vil kunne avdekkes ved nærmere kontroll direkte på taket. Risikoen for skjulte forhold må derfor tas i betraktning. Eventuell nærmere undersøkelse bør utføres av kvalifisert fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp av plast, der overflatevann ledes bort fra konstruksjonen med drensrør.

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

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

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

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkongene har trekonstruksjon. Den ene balkongen er plassert over innredet rom og er tekket med PVC-duk. Den andre balkongen har dekke av terrassebord.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted: Boligen har 2 elementpiper, vedovn og gjennomgående peis i vegg. Feieren i kommunen er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder.

Tomteforhold:

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

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 2007. Nedgravd drensssystem er ikke synlig ved befaring og tilstanden vurderes derfor utelukkende på bakgrunn av alder.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har ringmur av betong og støpt plate mot grunn.

Terrengforhold: Det registreres tilfredsstillende terrengforhold rundt boligen ved visuell

besiktigelse.

GARASJE

Garasjen er oppført med ringmur i betong og støpt plate på grunn. Yttervegger er utført i bindingsverk med utvendig liggende malt bordkledning.

Taket har valmet takkonstruksjon tekket med betongtakstein. Det er montert malte trevinduer, malt inngangsdør samt lakkert stålport.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja

Det har vært lekkasje der der rant litt vann nedover pipen. Dette ble oppdaget ved at vi så at rant litt ned på yttersiden av pipemuren i loftsetasjen. Dette skyldtes sannsynligvis en brukket takpanne som lå intill pipa. Dette ble fikset ved at ny panne og ytterliggende blybelegg ble lagt på. Dette arbeidet ble utført av en venn som er murer og arbeidet som feier. Det er ingen dokumentasjon på dette og det er flere år siden. Årstallet huskes ikke. Høsten 2025 var det lekkasje fra taket. Taket ble tettet av byggefirma og utbedret. Innvendige skader ble fikset av byggefirma og maler.

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

- Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Kjellevik og Severinsen byggmester, Sjo Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Høsten 2025 var det lekkasje fra taket. Taket ble tettet av byggefirma og utbedret. Innvendige skader ble fikset av byggefirma og maler.

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

- Ja

De første årene oppdaget vi i ny og ne sølvkre i våtrom, det var enkelte, ikke et stort problem. De siste årene har dette ikke vært observert. De siste årene har maur blitt observert, noen ganger har maur kommet inn, men det er uvisst hvordan.

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja

En gang kommer ikke varmt vann, rørlegger fikset noe med fjernvarmen (Bademiljø Rørlegger Geir Sirnes AS)

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Bademiljø Rørlegger Geir Sirnes AS

Beskrivelse av arbeidet: Rørlegger fikset noe med fjervarmet.

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

- Ja

I forbindelse med utbedringen av lekkasjen i taket som beskrevet ovenfor fikk vi en takseringsrapport fra forsikringsselskapet. Fremtind forsikring.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja

Det øverste skapet over mikrobølgeovnen på kjøkkenet har hatt noen dårlige hengsler som har fungert litt dårlig.

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

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn nye skruer og prøvd å fikse på hengslene slik at det har fungert bedre.

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

- Ja

Husholdningen har hatt hund og katt

Hus og garasje ble malt i 2020

Gjerde mot nabo bak huset mot øst ble satt opp ca.2014

Innhold

Boligen er oppført over tre etasjer, og inneholder:

1. etasje:

Hall m/trapp, toalettrom, stue, kjøkken, vaskerom, soverom, badrom og bod.

2. etasje:

Hall m/trapp, stue, fem soverom/allrom og badrom.

Loft:

Soverom og 2 stk. allrom.

Standard

1. etasje:

Lys og luftig stue med gode innredningsmuligheter og gjennomgående lys. Flott vedovn som skaper en lun og hyggelig atmosfære. Utgang til uteområde.

Flott kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i stein. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, mikrobølgeovn og stekeovn, samt frittstående kjøleskap (hvitevarene medfølger i handelen). Rikelig med skap- og benkeplass. Gjennomgående peis i vegg.

Badet har flislagt gulv og vegger med badromsplater samt steinpanel/flis. Rommet er utstyrt med innredning med to påliggende servanter, veggmontert toalett og steamdusj med badekar.

Hovedsoverom med flott, romslig garderobeløsning. Rommet har også utgang til uteområde.

Vaskerom med flislagt gulv og vegger med badromsplater. Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Toalettrom med flislagt gulv. Veggene er delvis flislagt, for øvrig med badromsplater.

Hall med stor, praktisk skyvedørsgarderobe.

2. etasje:

En hyggelig stue som er et ideelt samlingspunkt for de minste, med direkte utgang til balkong.

Badet har flislagt gulv. Veggene er delvis flislagt, for øvrig med badromsplater. Rommet er utstyrt med innredning med påliggende servant, veggmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin.

Fem soverom/allrom av god størrelse, hvorav ett har utgang til balkong.

Loft:

2 stk. allrom hvorav det ene rommet benyttes som bod.

Soverom som har utgang til balkong.

Boligen har balansert ventilasjon.

Overflater: Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte panelplater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

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

Forhold som har fått TG2:

Nedløp og beslag

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Normal forventet brukstid for takrenner i plast er ifølge SINTEF Byggforsk anslått til 20–30 år. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. TEK97: "Byggverk skal sikres slik at is og sne ikke kan falle ned på steder hvor personer kan oppholde seg".

Konsekvens/tiltak: Selv om mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, vurderes det at renner, nedløp og beslag fortsatt har noen års restlevetid ved normalt vedlikehold.

Aldersrelatert slitasje kan medføre redusert funksjon, lekkasjer eller brudd, med risiko for fuktbelastning på fasader, grunnmur og tilstøtende bygningsdeler. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Manglende snøfangere kan føre til ukontrollert nedfall av snø og is, med risiko for personskade og skade på bygningsdeler eller installasjoner. Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Veggkonstruksjon

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

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

Takkonstruksjon/Loft

Det er registrert fuktskjolder i takkonstruksjonen etter tidligere lekkasje fra tak. Eier opplyser at forholdet er utbedret. Det ble på befaringsdagen foretatt fuktsøk uten at

det ble registrert forhøyede fuktverdier. Konstruksjonen fremstår tørr på befaringsdagen.

Ved gjennomføring for lufting av kloakk samt ved gjennomføring for ventilasjonskanaler er det registrert manglende isolasjon. Dampsperre er brutt og ikke tilstrekkelig tett rundt gjennomføringene.

Konsekvens/tiltak: Mangelfull isolering og brudd i dampsperre rundt gjennomføringer kan medføre risiko for kondensdannelse og fuktskader over tid. Det anbefales å etterisolere rundt gjennomføringene og etablere korrekt og lufttett tilslutning av dampsperre. Arbeidet bør utføres fagmessig for å redusere risiko for kondens og fremtidige fuktskader.

Ingen ytterligere tiltak anses nødvendig knyttet til tidligere lekkasje, utover normal observasjon.

Dører

Det er påvist fuktskader på hovedytterdør, og døren tar i karm ved åpning og lukking. Skyvebalkongdør er tung og vanskelig å betjene. Eier opplyser at funksjonen er bedre i sommerhalvåret, men at døren blir vesentlig tyngre å betjene vinterstid. Det er registrert løse glasslister på skyvebalkongdøren.

Det er påvist skadede pakninger og utetthet mellom karm og dørblad på balkongdør fra kjøkken.

Balkongdør fra soverom i hovedetasje er vanskelig å betjene. Videre er det registrert utvendig værslitasje og sprekker i panel på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak: Fuktskader og utettheter kan medføre redusert isolasjonsevne, trekk og risiko for videre nedbrytning av materialer.

Treg funksjon kan indikere skjevheter, justeringsbehov eller slitasje i beslag og skinner. Løse glasslister kan medføre fare for ytterligere skade dersom forholdet ikke utbedres. Hovedytterdør bør vurderes skiftet.

Skyvedør og øvrige balkongdører bør kontrolleres, justeres og vedlikeholdes. Skadede pakninger og løse glasslister bør utbedres.

Det må påregnes vedlikehold og eventuelle utskiftninger av dører basert på alder og registrert tilstand.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Eier opplyser at det ved mye regn kan samle seg vann på balkongen i 3 etasje. Forholdet kan indikere utilstrekkelig fall og redusert avrenning på dekke.

Konsekvens/tiltak: Værslitasje og oppsprekking kan medføre økt fuktopptak i treverket og på sikt redusert levetid dersom vedlikehold ikke utføres. Det anbefales rengjøring, eventuell sliping og overflatebehandling/impregnering for å forlenge levetiden. Skadde bord bør skiftes ved behov.

Vannansamling på balkong over innredet rom kan medføre økt fuktbelastning på tettesjikt og underliggende konstruksjon. Fallforhold og avrenning bør kontrolleres

nærmere. Det bør vurderes tiltak for å sikre tilfredsstillende avrenning fra balkongen, spesielt med tanke på at den ligger over innredet rom.

Overflater

Det er stedvis slitasjegrad utover det en kan forvente.

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

Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er ved stikkprøvemålinger blant annet målt ca. 17 mm høydeforskjell over 2 meter i gang i 2. etasje, ca. 12 mm over 2 meter på soverom på loft, samt ca. 12 mm over 2 meter på soverom i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak: Ujevnheter i gulv kan påvirke komfort og møblering, og kan i enkelte tilfeller indikere bevegelser i konstruksjonen. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp slik at gulvene tilfredsstiller gjeldende toleransekrav.

Det må påregnes nærmere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang før eventuell utbedring kan planlegges og gjennomføres.

Innvendige trapper

Det er registrert slitasje på trappetrinn utover det som vurderes som normal bruksslitasje. Overflatene fremstår nedslitt med merker, hakk og overflateskader.

Konsekvens/tiltak: Økt slitasje kan medføre redusert overflatebeskyttelse og videre nedbrytning av treverket over tid. Forholdet vurderes i hovedsak som estetisk, men kan gi økt risiko for ytterligere skader dersom vedlikehold ikke utføres. Det anbefales sliping og overflatebehandling av trappetrinnene.

Innvendige dører

Enkelte innvendige dører har noe slitasje og mindre skader.

Enkelte dører tar i karm og har behov for justering.

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

Dører som tar i karm kan gi økt slitasje på karm og dørblad, redusert funksjon og risiko for skader på overflater og beslag ved bruk. Det anbefales å justere dører slik at de går lett og uten friksjon mot karm.

2.Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Over halvparten av forventet levetid for baderomsplatene er passert. Normal forventet brukstid for baderomsplater er ifølge Sintef byggforsk 10–20 år.

Det er vindu plassert i våtsone ved dusj, og vinduskarmen er utført i materiale som ikke er fuktbestandig. Løsningen vurderes som uegnet for plassering i våtsone.

Konsekvens/tiltak: Når bygningsdeler nærmer seg eller har passert forventet levetid, øker risikoen for svikt i tettesjikt og skjulte fuktskader. Selv om det ikke nødvendigvis er registrert skader på befaringsdagen, må økt vedlikeholdsbehov og fremtidig oppgradering påregnes. Det anbefales jevnlig kontroll av skjøter, overganger og gjennomføringer. Oppgradering av veggoverflater og tettesjikt må påregnes ved fremtidig rehabilitering av badet.

Manglende fuktbestandighet kan føre til fuktopptak i karm og utforing, noe som over tid kan medføre svelling, misfarging, muggdannelse og råteskader. Det er også risiko for at vann kan trenge inn i omkringliggende konstruksjon og skade underliggende materialer. Vindu og omkringliggende konstruksjon bør fuktbeskyttes. Overgangen mellom utforing og vegg må tettes for å hindre vanninntrenging.

2.Etasje - Bad - Overflater Gulv

På grunn av plassbygd dusjløsning i glassbyggerstein er det begrenset avrenning fra gulv utenfor dusjonen, og det er risiko for at vann ikke ledes til sluk.

Det er målt høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel til ca. 21 mm, hvilket er mindre enn kravet om en høydeforskjell på 25 mm.

Gulvet utenfor dusjonen har fall, men mindre enn anbefalt, og avrenning til sluk hindres av den plassbygde dusjløsningen.

Det er registrert bom (hulrom) under enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak: Mangelfull høydeforskjell og begrenset fall kan medføre risiko for vannansamling på gulv ved lekkasje eller utilsiktet vannsøl. Dette kan øke risikoen for fuktskader over tid. Fallforhold og høydeforskjell til sluk bør utbedres ved oppgradering i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Bom under fliser kan indikere redusert heft mellom flis og underlag, og kan på sikt medføre sprekke-dannelser eller løsning av fliser. Dersom det oppstår sprekke-dannelser i fliser eller fuger, må det iverksettes tiltak for å begrense videre skadeutvikling.

2.Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

2.Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Dør til dusj er montert skjevt og sklir opp.

Det er registrert noe slitasje på fronter på baderomsinnredning.

Konsekvens/tiltak: Uten dreneringsløsning eller lekkasjesikring kan en eventuell lekkasje fra innebygget sisterner pågå over tid uten å bli oppdaget. Dette kan medføre skjulte fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Skjevmontert dusjdør kan medføre redusert funksjon og økt belastning på beslag. Slitasje på fronter er i hovedsak av kosmetisk karakter. Ved etableringstidspunktet forelå det ikke krav om lekkasjesikring for innebygde sisterner. Forholdet bør likevel holdes under jevnlig observasjon. Dusjdør bør justeres for å sikre tilfredsstillende funksjon. Fronter kan utbedres eller skiftes ved behov avhengig av ønsket standard.

1.Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er montert dør med materialer som ikke er fuktbestandige i våtsone ved dusj. Løsningen vurderes som uegnet for plassering i våtsone. Over halvparten av forventet levetid for baderomsplatene er passert. Normal forventet brukstid for baderomsplater er ifølge Sintef byggforsk 10–20 år. Konsekvens/tiltak: Uegnede materialer og manglende tetting i dusjsone øker risikoen for fuktopptak i konstruksjonen og påfølgende skader over tid. Det er også risiko for fuktinntrengning mellom karm og vegg med fare for skjulte skader i tilstøtende konstruksjon. Dør og omkringliggende konstruksjon bør fuktbeskyttes. Overgangen mellom utforing og vegg må tettes for å hindre vanninntrengning. Når bygningsdeler nærmer seg eller har passert forventet levetid, øker risikoen for svikt i tettesjikt og skjulte fuktskader. Selv om det ikke nødvendigvis er registrert skader på befaringsdagen, må økt vedlikeholdsbehov og fremtidig oppgradering påregnes. Det anbefales jevnlig kontroll av skjøter, overganger og gjennomføringer. Oppgradering av veggoverflater og tettesjikt må påregnes ved fremtidig rehabilitering av badet.

1.Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er registrert avvik i fallforhold mot sluk i forhold til krav gjeldende på byggetidspunktet. Gulvet fremstår tilnærmet flatt. Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn anbefalte 25 mm. Det er ikke etablert oppbrett av membran ved terskel. Sluk er plassert nær dør, noe som medfører økt risiko for at vann kan ledes ut av rommet ved lekkasje eller utilsiktet vannsøl. Konsekvens/tiltak: Mangelfullt fall og utilstrekkelig høydeforskjell kan medføre at vann ikke ledes til sluk ved lekkasje eller utilsiktet vannsøl. Manglende oppbrett ved terskel innebærer risiko for at vann kan trenge ut av rommet og forårsake fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Forholdet bør utbedres. Fallforhold og høydeforskjell til sluk bør bringes i samsvar med gjeldende forskriftskrav ved oppgradering av badet. Inntil eventuell rehabilitering anbefales det å begrense vannbelastning på gulvet.

1.Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe

om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

1.Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak: Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske. Uten dreneringsløsning eller lekkasjesikring kan en eventuell lekkasje fra innebygget sisterner pågå over tid uten å bli oppdaget. Dette kan medføre skjulte fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Ved etableringstidspunktet forelå det ikke krav om lekkasjesikring for innebygde sisterner. Forholdet bør likevel holdes under jevnlig observasjon.

1.Etasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling

Over halvparten av forventet levetid for baderomsplatene er passert. Normal forventet brukstid for baderomsplater er ifølge Sintef byggforsk 10–20 år.

Konsekvens/tiltak: Når bygningsdeler nærmer seg eller har passert forventet levetid, øker risikoen for svikt i tettesjikt og skjulte fuktskader. Selv om det ikke nødvendigvis er registrert skader på befaringsdagen, må økt vedlikeholdsbehov og fremtidig oppgradering påregnes. Det anbefales jevnlig kontroll av skjøter, overganger og gjennomføringer. Oppgradering av veggoverflater og tettesjikt må påregnes ved fremtidig rehabilitering av badet.

1.Etasje - Vaskerom - Overflater Gulv

Det er registrert avvik i fallforhold mot sluk i forhold til krav gjeldende på byggetidspunktet. Gulvet fremstår tilnærmet flatt.

Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn anbefalte 25 mm.

Det er ikke etablert oppbrett av membran ved terskel, noe som medfører økt risiko for at vann kan ledes ut av rommet ved lekkasje eller utilsiktet vannsøl.

Konsekvens/tiltak: Mangelfullt fall og utilstrekkelig høydeforskjell kan medføre at vann ikke ledes til sluk ved lekkasje eller utilsiktet vannsøl.

Manglende oppbrett ved terskel innebærer risiko for at vann kan trenge ut av rommet og forårsake fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Forholdet bør utbedres. Fallforhold og høydeforskjell til sluk bør bringes i samsvar med gjeldende forskriftskrav ved oppgradering av våtrommet.

1.Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Membran/tettesjikt kan ikke konstateres da dette ikke er synlig, og det foreligger heller ingen dokumentasjon på utførelse.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for eventuell membranløsning er passert.

Sluket har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak: Manglende verifisering av tettesjikt innebærer usikkerhet knyttet til fuktsikring av konstruksjonen. Når løsning samtidig har høy alder, øker risikoen for svikt i tettesjikt over tid.

Begrenset inspeksjons- og rengjøringsmulighet kan medføre redusert funksjon og økt risiko for tilstopping og vannskader.

Det anbefales jevnlig kontroll av sluk og tilstøtende konstruksjoner. Ved fremtidig oppgradering bør tettesjikt og slukløsning etableres i henhold til gjeldende forskriftskrav og med tilfredsstillende inspeksjonsmulighet.

1.Etasje - Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Det er registrert skader på innredning utover normal slitasjegrad. Det er blant annet synlig oppsvelling og skader i platekanter.

Konsekvens/tiltak: Oppsvelling i platekanter indikerer fuktpåvirkning og kan medføre videre nedbrytning av materialet over tid. Forholdet kan redusere levetid og funksjon på innredningen.

Skadet innredning bør skiftes eller utbedres ved behov. Eventuell årsak til fuktpåvirkning bør kontrolleres for å hindre videre skadeutvikling.

1.Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er registrert fuktskader/svelling i bunnplate i skrog under oppvaskkum. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

Videre er det påvist ødelagt hengsel på skapdør, og døren er vanskelig å betjene.

Eier opplyser at kun 3 av 4 soner på platetoppen er i funksjon.

Konsekvens/tiltak: Fuktskader i skrog kan medføre redusert materialstyrke og videre nedbrytning dersom forholdet forverres. Defekt hengsel gir redusert funksjon.

Manglende funksjon på en kokesone medfører redusert bruksegenskap på koketopp. Skadet bunnplate bør kontrolleres og eventuelt skiftes ved behov. Årsak til tidligere fuktpåvirkning bør påses utbedret. Hengsel bør skiftes for å gjenopprette normal funksjon. Induksjonstopp må repareres eller skiftes dersom full funksjon ønskes.

1.Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak: Uten dreneringsløsning eller lekkasjesikring kan en eventuell lekkasje pågå over tid uten å bli oppdaget. Dette kan medføre skjulte fuktskader i omkringliggende konstruksjoner og bygningsmaterialer. Ved etableringstidspunktet forelå det ikke krav om lekkasjesikring for innebygde sisterner. Forholdet bør likevel holdes under jevnlig observasjon. Eventuelle tegn til fukt eller misfarging i tilstøtende konstruksjoner må undersøkes nærmere.

Vannledninger

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Lekkasjevann føres i dag til åpen konstruksjon ved vannbåren varme-anlegg. Konsekvens/tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes. Dersom det oppstår lekkasje i rør-i-rør-systemet, kan vann trenge inn i konstruksjonen uten kontrollert avledning. Dette kan medføre skjulte fuktskader og skade på bygningsmaterialer over tid.

Avløpsrør fra fordelerskap bør forlenges og føres til rom med sluk, eksempelvis vaskerom, slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk i henhold til anbefalte løsninger. Arbeidet bør utføres fagmessig.

Forhold som har fått TG3:

TG3 er ikke gitt.

Helse, miljø og sikkerhet:

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Konsekvens/tiltak:

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

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin, platetopp, mikrobølgeovn og stekeovn, samt frittstående kjøleskap (hvitevarene medfølger i handelen).

Parkering

Gode parkeringsmuligheter i garasje, samt i gårdsrom.

Radonmåling

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

Diverse

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

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

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

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

Energi

Oppvarming

Gjennomgående peis i vegg samt vedovn.

Boligen har installert fjernvarme og har vannbåren varme i flere rom.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

B

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.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 990 000

Omkostninger kjøper

6 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

174 750 (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))

176 140 (Omkostninger totalt)

193 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

195 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

7 166 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 183 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 185 840 (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 23 958 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Herav:

Avløp: Kr. 3 736,-
Eiendomsskatt: Kr. 12 294,-
Feiing: Kr. 1 000,-
Vann: Kr. 3 132,-
Renovasjon (HIM - 2026): Kr. 3 796,-

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 431 776 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 727 103 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 evt. 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 3, bruksnummer 134 i Haugesund kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1106/3/134:

20.02.2006 - Dokumentnr: 934 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

MEGLERS KOMMENTAR: "For øvrig gjelder de særlige bestemmelser for overtakelse av kommunalt byggemodnede bolig- og næringstomter vedtatt 5. oktober 2004. Vi gjør spesielt oppmerksom på siste del i punkt 2 der det står følgende: Tomten kan ikke overdras til andre før den er bebygget."

27.10.2004 - Dokumentnr: 5755 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1106 Gnr:3 Bnr:11

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for enebolig og garasje, datert 01.10.2007.

At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Det er registrert mindre avvik mellom dagens planløsning på loftet og de godkjente/byggemeldte tegningene. Loftet er byggemeldt som ett samlet rom, mens det i dag er inndelt i tre separate rom. Videre er det satt opp en vegg i stuen i 2. etasje, slik at deler av stuen nå er innredet som et ekstra soverom. Tiltakene anses i utgangspunktet som ikke-søknadspliktige, da endringene kun innebærer en intern oppdeling av allerede godkjente oppholdsrom.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.10.2007.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Kopi av reguleringskart og

reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget, inkludert eventuell fellesgjeld.

Kr. 69 900,- Beregnet provisjon basert på prisantydning 6 990 000.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Kr. 6 000,- Fotograf

Kr. 4 500,- Kommunale opplysninger

kr. 18 900,- Markedspakke

Kr. 6 900,- Oppgjørshonorar

Kr. 3 000,- Søk eiendomsregister og elektronisk signering

Kr. 3 000,- Visninger/overtakelse per stk./max 2 stk.

Kr. 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Totalt kr: 113 035,-

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 på å få dekket vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Kristoffer Hutcheson Ekrene

Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler

kristoffer.h.ekrene@aktiv.no

Tlf: 978 75 360

Ansvarlig megler bistås av

Kristoffer Hutcheson Ekrene

Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler

kristoffer.h.ekrene@aktiv.no

Tlf: 978 75 360

Oppdragstaker

Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402

Haraldsgata 117, 5527 Haugesund

Salgsoppgavedato

21.03.2026



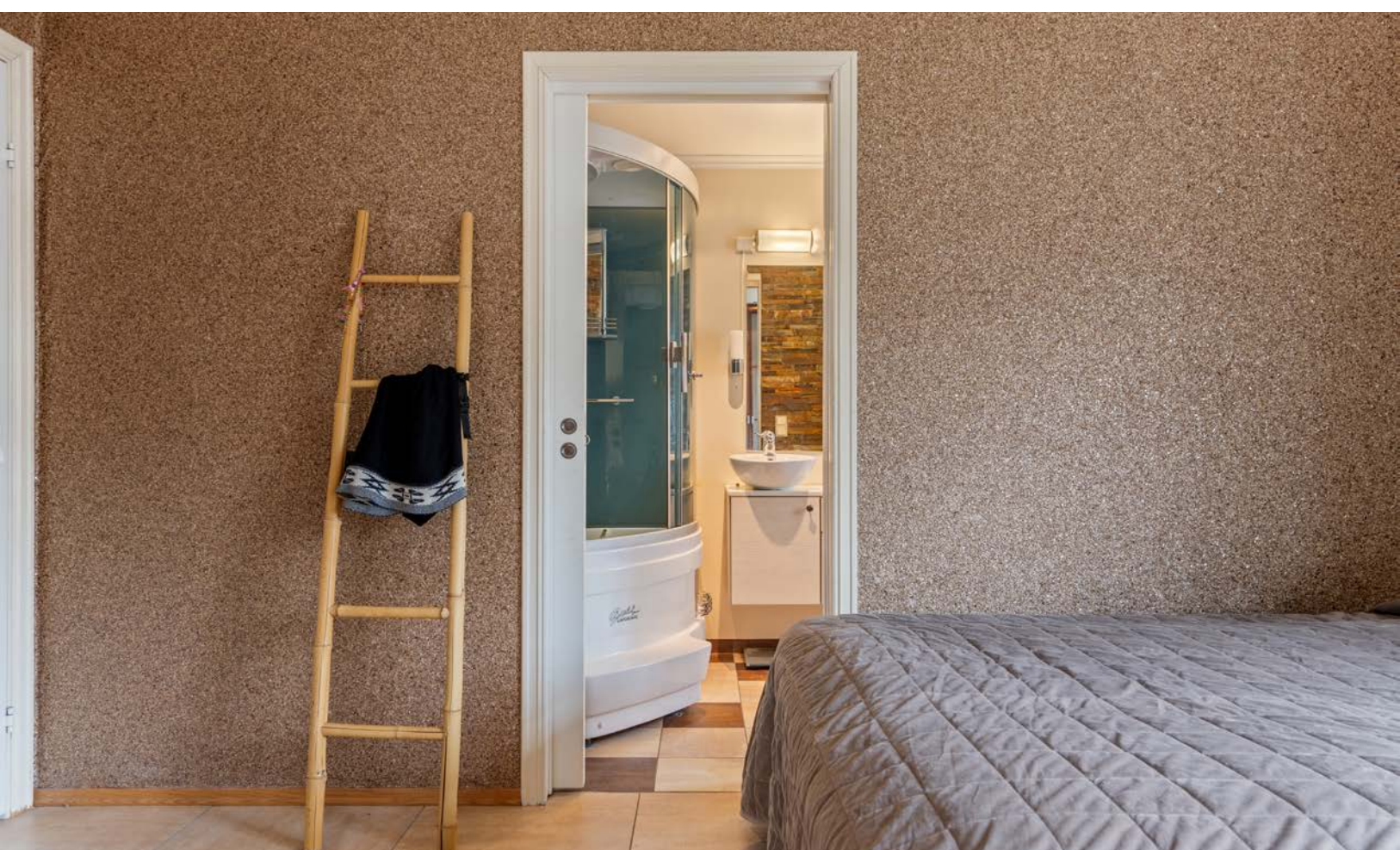




































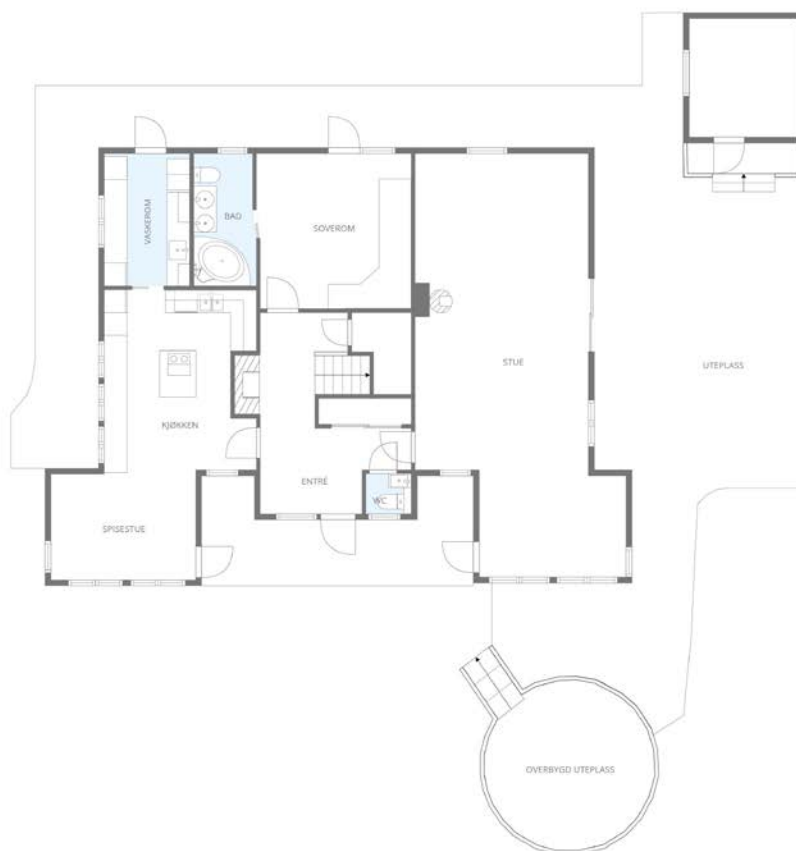








Plantegning



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



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

Plantegning

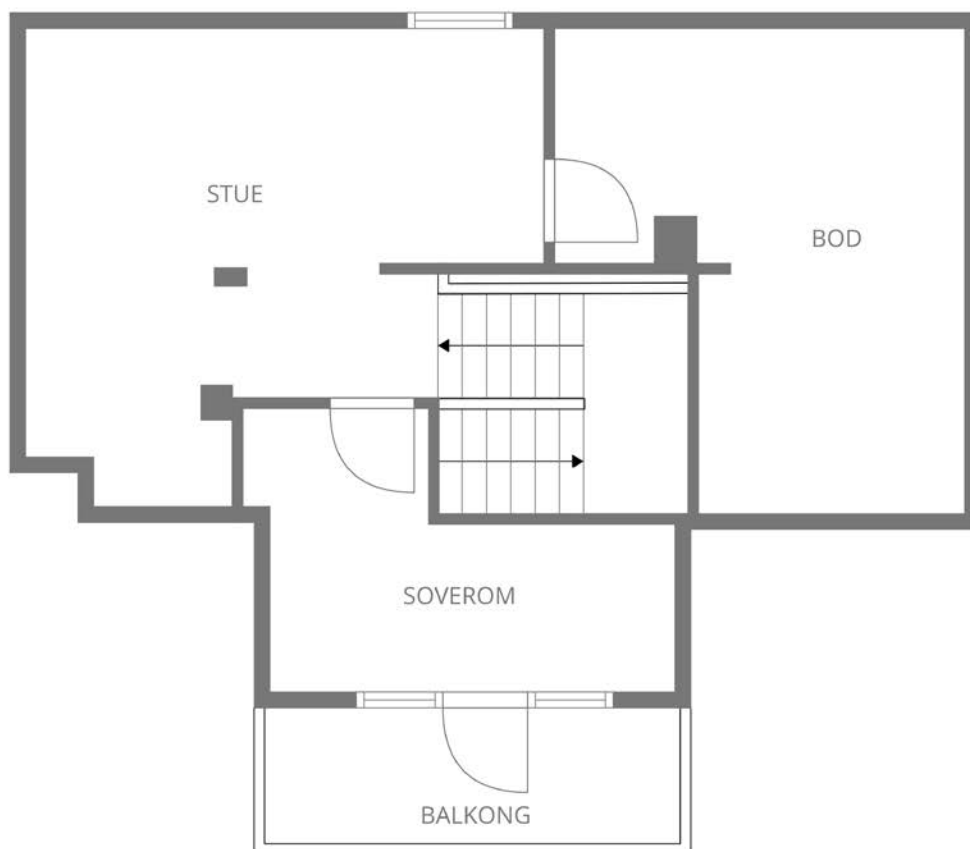


Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.



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

Plantegning



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



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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Sverre K Andersens gate 12 , 5534
HAUGESUND



HAUGESUND kommune



gnr. 3, bnr. 134

Sum areal alle bygg: BRA: 314 m² BRA-i: 278 m²



Befaringsdato: 25.02.2026

Rapportdato: 01.03.2026

Oppdragsnr.: 22507-20222

Referansenummer: QV8066

Autorisert foretak: 3 TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Milje



3 TAKST
TAKSTINGENIØR LARS MILJE

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

3 Takst

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



Rapportansvarlig

Lars H. Milje

Lars Milje

lars.milje@3takst.no

957 79 636

BMTF

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

På eiendommen er det oppført enebolig over tre etasjer samt frittstående garasje.

Eneboligen er oppført i 2007 og er bygget etter forskrifter og tekniske løsninger gjeldende på oppføringstidspunktet. Det må derfor påregnes avvik sett opp mot dagens krav og anbefalinger.

Det gjøres oppmerksom på at enkelte bygningsdeler kan ha passert halvparten av eller normal forventet levetid, og vedlikehold/utbedringer må påregnes i tiden som kommer. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Tilstandsgrader er gitt i henhold til standarden rapporten bygger på, med enkelte skjønsmessige vurderinger.

Rapporten må leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er utført med betongtakstein.
Takrenner og nedløp av plast, der overflatevann ledes bort fra konstruksjonen med drenerør.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.
Balkongene har trekonstruksjon. Den ene balkongen er plassert over innredet rom og er tekket med PVC-duk. Den andre balkongen har dekke av terrassebord.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte panelplater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har 2 elementpiper, vedovn og gjennomgående peis i vegg.
Feieren i kommunen er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder.
Boligen har tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2 etasje
Veggene har fliser og baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt og det er montert vannbåren varme. Fall på gulv ble kontrollert med laser. Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel test.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er synlig flik av membran ved klemring i sluk.
Rommet har innredning med påliggende servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Det er foretatt hulltaking som stikkprøve i vegg mellom soverom og bad. Det ble ikke påvist unormale forhold ved kontrollen.
Fuktkvotemåling (vekt %) i konstruksjonen viste verdier under 6 %,

og konstruksjonen vurderes på bakgrunn av dette som tørr i det kontrollerte området. Det presiseres at den benyttede fuktmåleren ikke gir utslag på fuktprosent under dette nivået.
Hulltakingen er gjennomført som en begrenset kontroll og kan ikke anses som garanti for at det ikke kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er kontrollert.

Bad 1 etasje

Veggene har baderomsplater og steinpanel flis. Taket er malt.
Gulvet er flislagt og det er montert vannbåren varme. Fall på gulv ble kontrollert med laser. Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel test.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er synlig flik av membran ved klemring i sluk.
Rommet har innredning med 2 påliggende servant, veggmontert toalett og steamdusj med badekar.
Det er balansert ventilasjon.
Det er foretatt fuktmåling som stikkprøve i åpen konstruksjon mellom vaskerom og bad. Det ble ikke påvist unormale forhold ved kontrollen. Fuktkvotemåling (vekt %) i konstruksjonen viste verdier under 6 %, og konstruksjonen vurderes på bakgrunn av dette som tørr i det kontrollerte området. Det presiseres at den benyttede fuktmåleren ikke gir utslag på fuktprosent under dette nivået.
Fuktmåling er gjennomført som en begrenset kontroll og kan ikke anses som garanti for at det ikke kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er kontrollert.

Vaskerom 1 etasje

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt og det er montert vannbåren varme. Fall på gulv ble kontrollert med laser. Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel test.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Det er foretatt fuktmåling som stikkprøve i åpen konstruksjon mellom vaskerom og bad. Det ble ikke påvist unormale forhold ved kontrollen. Fuktkvotemåling (vekt %) i konstruksjonen viste verdier under 6 %, og konstruksjonen vurderes på bakgrunn av dette som tørr i det kontrollerte området. Det presiseres at den benyttede fuktmåleren ikke gir utslag på fuktprosent under dette nivået.
Fuktmåling er gjennomført som en begrenset kontroll og kan ikke anses som garanti for at det ikke kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er kontrollert.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.
Ventilator ble visuelt undersøkt og funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekk

SPELALROM

[Gå til side](#)

Boligen har eget toalettrom med fliser på gulv og fliser og baderomsplater på vegg. Det er montert vegghengt toalett og innredning med heldekkende servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i

Beskrivelse av eiendommen

rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon. Eier opplyser om at det skiftes filtre 1 gang hvert år.

Det er installert fjernvarme.

Boligen har vannbåren varme.

Sikringsskap med automatsikringer

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Dreneringen er fra 2007. Nedgravd drencsystem er ikke synlig ved befarig og tilstanden vurderes derfor utelukkende på bakgrunn av alder.

Bygningen har ringmur av betong og støpt plate mot grunn

Det registreres tilfredsstillende terrengforhold rundt boligen ved visuell besiktigelse.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er registrert mindre avvik mellom dagens planløsning på loft og godkjente/byggemeldte tegninger. I henhold til tegninger fremstår loftet som ett samlet rom, mens det i dag er oppdelt i tre separate rom.

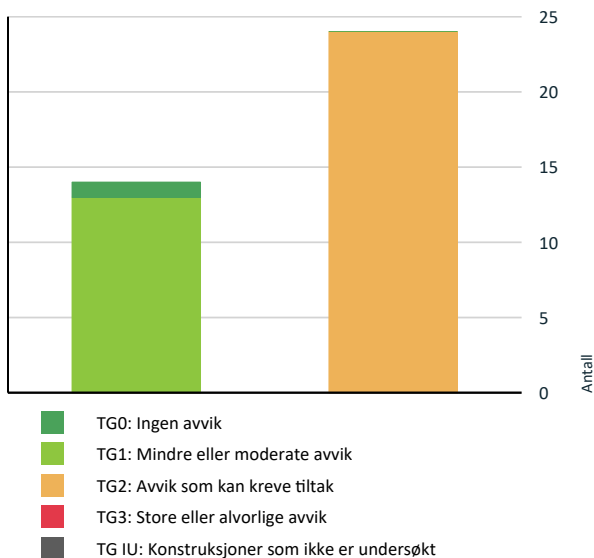
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

På befaringsdagen var boligen i stor grad møblert og det var lagret gjenstander i flere rom. Dette medførte at enkelte gulv- og veggflater samt konstruksjoner ikke var fullt tilgjengelige for kontroll.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

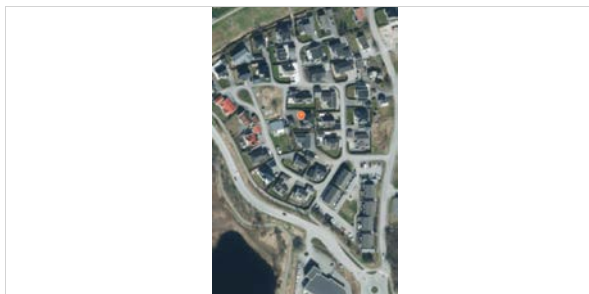
Sammendrag av boligens tilstand

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2007

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget har enkelte bygningsdeler med behov for vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er utført med betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. På grunn av boligens høyde og utforming var det begrenset mulighet for nærmere kontroll fra bakken og fra stige ved takfot. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på takflaten eller foreta nærmere observasjoner fra stige.

Det ble ikke registrert synlige skader fra tilgjengelig observasjonssted under befaringen. Dette utelukker imidlertid ikke at det kan foreligge skader eller avvik som kun vil kunne avdekkes ved nærmere kontroll direkte på taket. Risikoen for skjulte forhold må derfor tas i betraktning. Eventuell nærmere undersøkelse bør utføres av kvalifisert fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast, der overflatevann ledes bort fra konstruksjonen med drenerør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Normal forventet brukstid for takrenner i plast er ifølge SINTEF Byggforsk anslått til 20–30 år.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. TEK97: "Byggverk skal sikres slik at is og sne ikke kan falle ned på steder hvor personer kan oppholde seg."

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Selv om mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, vurderes det at renner, nedløp og beslag fortsatt har noen års restlevetid ved normalt vedlikehold.

Aldersrelatert slitasje kan medføre redusert funksjon, lekkasjer eller brudd, med risiko for fuktbelastning på fasader, grunnmur og tilstøtende bygningsdeler. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Manglende snøfangere kan føre til ukontrollert nedfall av snø og is, med risiko for personskafe og skade på bygningsdeler eller installasjoner. Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktskjolder i takkonstruksjonen etter tidligere lekkasje fra tak. Eier opplyser at forholdet er utbedret. Det ble på befaringdagen foretatt fuktsøk uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier. Konstruksjonen fremstår tørr på befaringdagen.

Ved gjennomføring for lufting av kloakk samt ved gjennomføring for ventilasjonskanaler er det registrert manglende isolasjon. Dampsperre er brutt og ikke tilstrekkelig tett rundt gjennomføringene.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Mangelfull isolering og brudd i dampspærre rundt gjennomføringer kan medføre risiko for kondensdannelse og fuktskader over tid. Det anbefales å etterisolere rundt gjennomføringene og etablere korrekt og lufttett tilslutning av dampspærre. Arbeidet bør utføres fagmessig for å redusere risiko for kondens og fremtidige fuktskader.

Ingen ytterligere tiltak anses nødvendig knyttet til tidligere lekkasje, utover normal observasjon.



Mangelfull isolering og brudd på dampspærre.



Mangelfull isolering og brudd på dampspærre



Fuktmerker i takkonstruksjonen etter tidligere lekkasje. I følge eier er forholdet utbedret. Ved befaring fremstod konstruksjonen tørr, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved kontrollmåling.

! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



Vinduene fremstår i normal god stand ut fra alder og bruk. Det er registrert at enkelte vinduer har defekte/ødelagte hasper. Forholdet medfører redusert lukke- og låsefunksjon på de aktuelle vinduene.

Haspene kan enkelt skiftes ut for å gjenopprette tilfredsstillende funksjon

! TG 2 Dører

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktskader på hovedytterdør, og døren tar i karm ved åpning og lukking.

Skyvebalkongdør er tung og vanskelig å betjene. Eier opplyser at funksjonen er bedre i sommerhalvåret, men at døren blir vesentlig tyngre å betjene vinterstid. Det er registrert løse glasslister på skyvebalkongdøren.

Det er påvist skadede pakninger og utetthet mellom karm og dørblad på balkongdør fra kjøkken.

Balkongdør fra soverom i hovedetasje er vanskelig å betjene. Videre er det registrert utvendig værslitasje og sprekker i panel på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktskader og utettheter kan medføre redusert isolasjonsevne, trekk og risiko for videre nedbrytning av materialer.

Treg funksjon kan indikere skjevheter, justeringsbehov eller slitasje i beslag og skinner. Løse glasslister kan medføre fare for ytterligere skade dersom forholdet ikke utbedres.

Hovedytterdør bør vurderes skiftet.

Skyvedør og øvrige balkongdører bør kontrolleres, justeres og vedlikeholdes. Skadede pakninger og løse glasslister bør utbedres.

Det må påregnes vedlikehold og eventuelle utskiftninger av dører basert på alder og registrert tilstand.

Tilstandsrapport



Balkongskyvedør er vanskelig å betjene. Det er løse glasslister



Ødelagt pakning og luftlekkasje på balkongdør ved kjøkken



Fuktskadet hovedytterdør



Noe værslitasje

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkongene har trekonstruksjon. Den ene balkongen er plassert over innredet rom og er dekket med PVC-duk. Den andre balkongen har dekke av terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Eier opplyser at det ved mye regn kan samle seg vann på balkongen i 3 etasje. Forholdet kan indikere utilstrekkelig fall og redusert avrenning på dekke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Værslitasje og oppsprekking kan medføre økt fuktopptak i treverket og på sikt redusert levetid dersom vedlikehold ikke utføres. Det anbefales rengjøring, eventuell sliping og overflatebehandling/impregnering for å forlenge levetiden. Skadde bord bør skiftes ved behov.

Vannansamling på balkong over innredet rom kan medføre økt fuktbelastning på tettesjikt og underliggende konstruksjon. Fallforhold og avrenning bør kontrolleres nærmere. Det bør vurderes tiltak for å sikre tilfredsstillende avrenning fra balkongen, spesielt med tanke på at den ligger over innredet rom.



Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte panelplater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Tilstandsrapport



Skader i parkett



Skader på panelplater

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ved stikkprøvemålinger blant annet målt ca. 17 mm høydeforskjell over 2 meter i gang i 2. etasje, ca. 12 mm over 2 meter på soverom på loft, samt ca. 12 mm over 2 meter på soverom i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ujevnheter i gulv kan påvirke komfort og møblering, og kan i enkelte tilfeller indikere bevegelser i konstruksjonen. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp slik at gulvene tilfredsstiller gjeldende toleransekrav.

Det må påregnes nærmere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang før eventuell utbedring kan planlegges og gjennomføres.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har 2 elementpiper, vedovn og gjennomgående peis i vegg. Feieren i kommunen er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slitasje på trappetrinn utover det som vurderes som normal bruksslitasje. Overflatene fremstår nedslitt med merker, hakk og overflateskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Økt slitasje kan medføre redusert overflatebeskyttelse og videre nedbrytning av treverket over tid. Forholdet vurderes i hovedsak som estetisk, men kan gi økt risiko for ytterligere skader dersom vedlikehold ikke utføres. Det anbefales sliping og overflatebehandling av trappetrinnene.



Skader i trappetrinn



Slitasje utover normal slitasjegrad

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte innvendige dører har noe slitasje og mindre skader. Enkelte dører tar i karm og har behov for justering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet vurderes som kosmetisk og har ikke betydning for funksjon. Overflatebehandling eller utskifting av dørblad kan vurderes ved behov. Dører som tar i karm kan gi økt slitasje på karm og dørblad, redusert funksjon og risiko for skader på overflater og beslag ved bruk. Det anbefales å justere dører slik at de går lett og uten friksjon mot karm.

Tilstandsrapport



Skade på karm



Slitasje/skade på dørblad



Skade på dørblad og karm



Dørblad tar i terskel

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

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

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet levetid for baderomsplatene er passert. Normal forventet brukstid for baderomsplater er ifølge Sintef byggforsk 10–20 år.

Det er vindu plassert i våtsone ved dusj, og vinduskarmen er utført i materiale som ikke er fuktbestandig. Løsningen vurderes som uegnet for plassering i våtsone

Konsekvens/tiltak

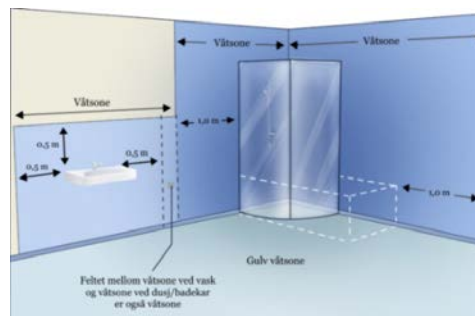
- Tiltak:

Når bygningsdeler nærmer seg eller har passert forventet levetid, øker risikoen for svikt i tettesjikt og skjulte fuktskader. Selv om det ikke nødvendigvis er registrert skader på befaringsdagen, må økt vedlikeholdsbehov og fremtidig oppgradering påregnes. Det anbefales jevnlig kontroll av skjøter, overganger og gjennomføringer. Oppgradering av veggoverflater og tettesjikt må påregnes ved fremtidig rehabilitering av badet.

Manglende fuktbestandighet kan føre til fuktopptak i karm og utforing, noe som over tid kan medføre svelling, misfarging, muggdannelse og råteskader. Det er også risiko for at vann kan trenge inn i omkringliggende konstruksjon og skade underliggende materialer. Vindu og omkringliggende konstruksjon bør fuktbeskyttes. Overgangen mellom utforing og vegg må tettes for å hindre vanninntrenging.



Vindu i våtsone



Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og det er montert vannbåren varme. Fall på gulv ble kontrollert med laser. Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel test.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På grunn av plassbygd dusjløsning i glassbyggerstein er det begrenset avrenning fra gulv utenfor dusjonen, og det er risiko for at vann ikke ledes til sluk.

Det er målt høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel til ca. 21 mm, hvilket er mindre enn kravet om en høydeforskjell på 25 mm.

Gulvet utenfor dusjonen har fall, men mindre enn anbefalt, og avrenning til sluk hindres av den plassbygde dusjløsningen.

Det er registrert bom (hulrom) under enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mangelfull høydeforskjell og begrenset fall kan medføre risiko for vannansamling på gulv ved lekkasje eller utilsiktet vannsøl. Dette kan øke risikoen for fuktskader over tid. Fallforhold og høydeforskjell til sluk bør utbedres ved oppgradering i henhold til gjeldende forskriftskrav. Bom under fliser kan indikere redusert heft mellom flis og underlag, og kan på sikt medføre sprekke-dannelser eller løsning av fliser. Dersom det oppstår sprekke-dannelser i fliser eller fuger, må det iverksettes tiltak for å begrense videre skadeutvikling.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er synlig flik av membran ved klemring i sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med påliggende servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Dør til dusj er montert skjevt og sklir opp.

Det er registrert noe slitasje på fronter på baderomsinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Uten dreneringsløsning eller lekkasjesikring kan en eventuell lekkasje fra innebygget sisterner pågå over tid uten å bli oppdaget. Dette kan medføre skjulte fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Skjevmontert dusjdør kan medføre redusert funksjon og økt belastning på beslag. Slitasje på fronter er i hovedsak av kosmetisk karakter. Ved etableringstidspunktet forelå det ikke krav om lekkasjesikring for innebygde sisterner. Forholdet bør likevel holdes under jevnlig observasjon.

Dusjdør bør justeres for å sikre tilfredsstillende funksjon. Fronter kan utbedres eller skiftes ved behov avhengig av ønsket standard.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking som stikkprøve i vegg mellom soverom og bad. Det ble ikke påvist unormale forhold ved kontrollen. Fuktvotemåling (vekt %) i konstruksjonen viste verdier under 6 %, og konstruksjonen vurderes på bakgrunn av dette som tørr i det kontrollerte området. Det presiseres at den benyttede fuktmåleren ikke gir utslag på fuktprosent under dette nivået.

Hulltakingen er gjennomført som en begrenset kontroll og kan ikke anses som garanti for at det ikke kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er kontrollert.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

Generell

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

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og steinpanel flis. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert dør med materialer som ikke er fuktbestandige i våtsone ved dusj. Løsningen vurderes som uegnet for plassering i våtsone. Over halvparten av forventet levetid for baderomsplatene er passert. Normal forventet brukstid for baderomsplater er ifølge Sintef byggforsk 10–20 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uegnede materialer og manglende tetting i dusjsone øker risikoen for fuktopptak i konstruksjonen og påfølgende skader over tid. Det er også risiko for fuktinntrengning mellom karm og vegg med fare for skjulte skader i tilstøtende konstruksjon. Dør og omkringliggende konstruksjon bør fuktbeskyttes. Overgangen mellom utføring og vegg må tettes for å hindre vanninntrengning.

Når bygningsdeler nærmer seg eller har passert forventet levetid, øker risikoen for svikt i tettesjikt og skjulte fuktskader. Selv om det ikke nødvendigvis er registrert skader på befaringsdagen, må økt vedlikeholdsbehov og fremtidig oppgradering påregnes. Det anbefales jevnlig kontroll av skjøter, overganger og gjennomføringer. Oppgradering av veggoverflater og tettesjikt må påregnes ved fremtidig rehabilitering av badet.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og det er montert vannbåren varme. Fall på gulv ble kontrollert med laser. Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel test.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert avvik i fallforhold mot sluk i forhold til krav gjeldende på byggetidspunktet. Gulvet fremstår tilnærmet flatt.

Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn anbefalte 25 mm.

Det er ikke etablert oppbrett av membran ved terskel. Sluk er plassert nær dør, noe som medfører økt risiko for at vann kan ledes ut av rommet ved lekkasje eller utilsiktet vannsøl.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mangelfullt fall og utilstrekkelig høydeforskjell kan medføre at vann ikke ledes til sluk ved lekkasje eller utilsiktet vannsøl.

Manglende oppbrett ved terskel innebærer risiko for at vann kan trenge ut av rommet og forårsake fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Forholdet bør utbedres. Fallforhold og høydeforskjell til sluk bør bringes i samsvar med gjeldende forskriftskrav ved oppgradering av badet. Inntil eventuell rehabilitering anbefales det å begrense vannbelastning på gulvet.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er synlig flik av membran ved klemring i sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 påliggende servanter, veggmontert toalett og steamdusj med badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glaser. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Uten dreneringsløsning eller lekkasjesikring kan en eventuell lekkasje fra innebygget sistene pågå over tid uten å bli oppdaget. Dette kan medføre skjulte fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Ved etableringstidspunktet forelå det ikke krav om lekkasjesikring for innebygde sisterner. Forholdet bør likevel holdes under jevnlig observasjon.



Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt fuktmåling som stikkprøve i åpen konstruksjon mellom vaskerom og bad. Det ble ikke påvist unormale forhold ved kontrollen. Fuktkvotemåling (vekt %) i konstruksjonen viste verdier under 6 %, og konstruksjonen vurderes på bakgrunn av dette som tørr i det kontrollerte området. Det presiseres at den benyttede fuktmåleren ikke gir utslag på fuktprosent under dette nivået. Fuktmåling er gjennomført som en begrenset kontroll og kan ikke anses som garanti for at det ikke kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er kontrollert.



1.ETASJE > VASKEROM

Generell

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

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet levetid for baderomsplatene er passert. Normal forventet brukstid for baderomsplater er ifølge Sintef byggforsk 10–20 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når bygningsdeler nærmer seg eller har passert forventet levetid, øker risikoen for svikt i tettesjikt og skjulte fuktskader. Selv om det ikke nødvendigvis er registrert skader på befaringsdagen, må økt vedlikeholdsbehov og fremtidig oppgradering påregnes. Det anbefales jevnlig kontroll av skjøter, overganger og gjennomføringer. Oppgradering av veggoverflater og tettesjikt må påregnes ved fremtidig rehabilitering av badet.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og det er montert vannbåren varme. Fall på gulv ble kontrollert med laser. Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel test.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert avvik i fallforhold mot sluk i forhold til krav gjeldende på byggetidspunktet. Gulvet fremstår tilnærmet flatt. Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn anbefalte 25 mm.

Det er ikke etablert oppbrett av membran ved terskel, noe som medfører økt risiko for at vann kan ledes ut av rommet ved lekkasje eller utilsiktet vannsøl.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mangelfullt fall og utilstrekkelig høydeforskjell kan medføre at vann ikke ledes til sluk ved lekkasje eller utilsiktet vannsøl.

Manglende oppbrett ved terskel innebærer risiko for at vann kan trenge ut av rommet og forårsake fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Forholdet bør utbedres. Fallforhold og høydeforskjell til sluk bør bringes i samsvar med gjeldende forskriftskrav ved oppgradering av våtrommet

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Membran/tettesjikt kan ikke konstateres da dette ikke er synlig, og det foreligger heller ingen dokumentasjon på utførelse. Mer enn halvparten av forventet brukstid for eventuell membranløsning er passert. Sluket har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende verifisering av tettesjikt innebærer usikkerhet knyttet til fuktsikring av konstruksjonen. Når løsning samtidig har høy alder, øker risikoen for svikt i tettesjikt over tid. Begrenset inspeksjons- og rengjøringsmulighet kan medføre redusert funksjon og økt risiko for tilstopping og vannskader. Det anbefales jevnlig kontroll av sluk og tilstøtende konstruksjoner. Ved fremtidig oppgradering bør tettesjikt og slukløsning etableres i henhold til gjeldende forskriftskrav og med tilfredsstillende inspeksjonsmulighet.



Sluk ligger under innredning og er vanskelig å besiktige og rengjøre.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert skader på innredning utover normal slitasjegrad. Det er blant annet synlig oppsvelling og skader i platekanter

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Oppsvelling i platekanter indikerer fuktpåvirkning og kan medføre videre nedbrytning av materialet over tid. Forholdet kan redusere levetid og funksjon på innredningen.

Skadet innredning bør skiftes eller utbedres ved behov. Eventuell årsak til fuktpåvirkning bør kontrolleres for å hindre videre skadeutvikling.



Skader på skrog



Skader på skrog



Skader på innredning

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1.ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det er foretatt fuktmåling som stikkprøve i åpen konstruksjon mellom vaskerom og bad. Det ble ikke påvist unormale forhold ved kontrollen. Fuktkvotemåling (vekt %) i konstruksjonen viste verdier under 6 %, og konstruksjonen vurderes på bakgrunn av dette som tørr i det kontrollerte området. Det presiseres at den benyttede fuktmåleren ikke gir utslag på fuktprosent under dette nivået. Fuktmåling er gjennomført som en begrenset kontroll og kan ikke anses som garanti for at det ikke kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er kontrollert.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert fuktskader/svelling i bunnplate i skrog under oppvaskkum. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

Videre er det påvist ødelagt hengsel på skapdør, og døren er vanskelig å betjene.

Eier opplyser at kun 3 av 4 soner på platetoppen er i funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

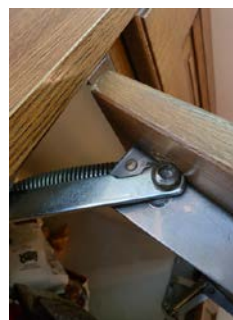
Fuktskader i skrog kan medføre redusert materialstyrke og videre nedbrytning dersom forholdet forverres. Defekt hengsel gir redusert funksjon. Manglende funksjon på en kokesone medfører redusert bruksegenskap på koketopp. Skadet bunnplate bør kontrolleres og eventuelt skiftes ved behov. Årsak til tidligere fuktpåvirkning bør påses utbedret. Hengsel bør skiftes for å gjenopprette normal funksjon. Induksjonstopp må repareres eller skiftes dersom full funksjon ønskes.



Fuktskader på bunnplate i skrog under vask



Skader på skrog



Ødelagt hengsel på skapdør

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator ble visuelt undersøkt og funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekk

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Boligen har eget toalettrom med fliser på gulv og fliser og baderomsplater på vegg. Det er montert vegghengt toalett og innredning med heldekkende servant.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Uten dreneringsløsning eller lekkasjesikring kan en eventuell lekkasje pågå over tid uten å bli oppdaget. Dette kan medføre skjulte fuktskader i omkringliggende konstruksjoner og bygningsmaterialer. Ved etableringstidspunktet forelå det ikke krav om lekkasjesikring for innebygde sisterner. Forholdet bør likevel holdes under jevnlig observasjon. Eventuelle tegn til fukt eller misfarging i tilstøtende konstruksjoner må undersøkes nærmere.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Lekkasjevann føres i dag til åpen konstruksjon ved vannbåren varmeanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Dersom det oppstår lekkasje i rør-i-rør-systemet, kan vann trenge inn i konstruksjonen uten kontrollert avledning. Dette kan medføre skjulte fuktskader og skade på bygningsmaterialer over tid.

Avløpsrør fra fordelerskap bør forlenges og føres til rom med sluk, eksempelvis vaskerom, slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk i henhold til anbefalte løsninger. Arbeidet bør utføres fagmessig.



Rørkursene er ikke merket

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Eier opplyser om at det skiftes filtre 1 gang hvert år.

TG 1 Varmesentral

Det er installert fjernvarme.

TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2007
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2007. Nedgravd drenssystem er ikke synlig ved befarings og tilstanden vurderes derfor utelukkende på bakgrunn av alder.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har ringmur av betong og støpt plate mot grunn

TG 0 Terrengforhold

Det registreres tilfredsstillende terrengforhold rundt boligen ved visuell besiktigelse.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

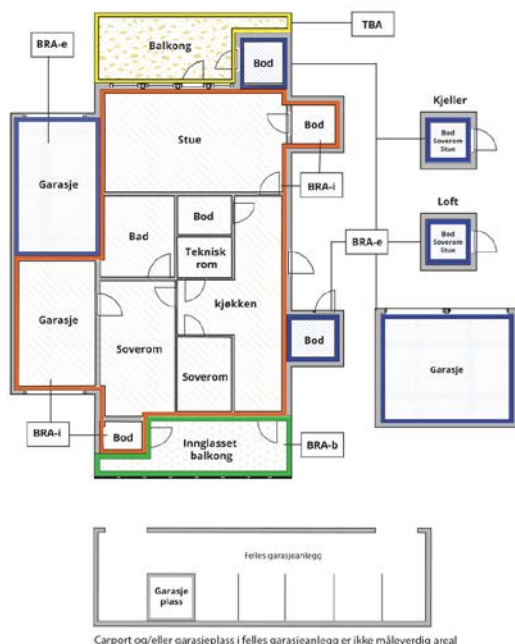
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	33			33	5	17	50
2.Etasje	112			112	2		112
1.Etasje	133			133			133
SUM	278				7	17	295
SUM BRA	278						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Allrom, allrom 2, soverom		
2.Etasje	Hall m/trapp, allrom, stue, soverom, soverom 2, bad, soverom 3, soverom 4		
1.Etasje	Stue, hall m/trapp, toalettrom, kjøkken, bad, soverom, vaskerom, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er registrert mindre avvik mellom dagens planløsning på loft og godkjente/byggemeldte tegninger. I henhold til tegninger fremstår loftet som ett samlet rom, mens det i dag er oppdelt i tre separate rom.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Utbedring etter lekkasje fra tak
Utbedring av fjernvarme

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		36		36	
SUM		36			
SUM BRA	36				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	275	3
Garasje	0	36

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2026	Lars Milje	Takstingeniør
	Jenny Lariza Burgos Herigstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	3	134		0	739.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sverre K Andersens gate 12

Hjemmelshaver

Herigstad Arild, Herigstad Jenny Lariza Burgos

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert og rolig boligområde i Skåredalen i Haugesund. Området består hovedsakelig av eneboliger og mindre boligbebyggelse. Det er kort avstand til dagligvare, skole og barnehage

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er relativt flat og er opparbeidet med gårdsplass i asfalt og belegningsstein, samt uteområder med belegningsstein og grøntarealer.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2007

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har enkelte bygningsdeler med behov for vedlikehold

Beskrivelse

Garasjen er oppført med ringmur i betong og støpt plate på grunn. Yttervegger er utført i bindingsverk med utvendig liggende malt bordkledning.

Taket har valmet takkonstruksjon teknet med betongtakstein. Det er montert malte trevinduer, malt inngangsdør samt lakkert stålport.

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
Kommunalinformasjon	16.02.2026		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	16.02.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	23.02.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: 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.



Adresse

Sverre K Andersens gate 12, 5534 HAUGESUND

Dato for energimerking

17.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-260643

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

18707462

Gårdsnummer

3

Bruksnummer

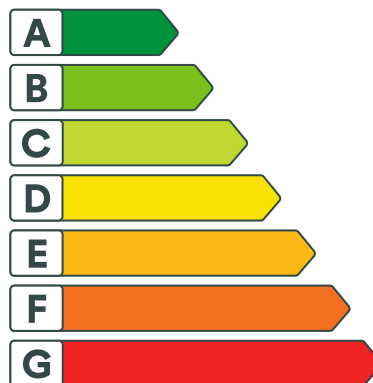
134

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2007

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

278,0 m²

Oppvarmet bruksareal

278,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

99,95 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

90,43 kWh/m²

Totalt levert pr. år

39 696 kWh



Sverre K Andersens gate 12, 5534 HAUGESUND



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Sverre K Andersens gate 12, 5534 HAUGESUND



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.



Om grunnlaget for energimerket



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



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

Jenny Lariza Burgos Herigstad

Arild Herigstad

Boligen

Sverre K Andersens Gate 12
5534 Haugesund

1106-3/134/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2012
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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**

Det har vært lekkasje der der rant litt vann nedover pipen. Dette ble oppdaget ved at vi så at rant litt ned på yttersiden av pipemuren i loftsetasjen. Dette skyldtes sannsynligvis en brukket takpanne som lå intill pipa. Dette ble fikset ved at ny panne og ytterliggende blybelegg ble lagt på. Dette arbeidet ble utført av en venn som er murer og arbeidet som feier. Det er ingen dokumentasjon på dette og det er flere år siden. Årstallet huskes ikke.

Høsten 2025 var det lekkasje fra taket. Taket ble tettet av byggefirma og utbedret. Innvendige skader ble fikset av byggefirma og maler.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Kjellevik og Severinsen byggmester, Sjo Bigg AS

Beskrivelse av arbeidet: Høsten 2025 var det lekkasje fra taket. Taket ble tettet av byggefirma og utbedret. Innvendige skader ble fikset av byggefirma og maler.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

De første årene oppdaget vi i ny og ne sølvkre i våtrom, det var enkelte, ikke et stort problem. De siste årene har dette ikke vært observert.

De siste årene har maur blitt observert, noen ganger har maur kommet inn, men det er uvisst hvordan.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Ja**

En gang kommer ikke varmt vann, rørlegger fikset noe med fjervarmet (Bademiljø Rørlegger Geir Sirnes AS)

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Bademiljø Rørlegger Geir Sirnes AS

Beskrivelse av arbeidet: Rørlegger fikset noe med fjervarmet.

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, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

I forbindelse med utbedringen av lekkasjen i taket som beskrevet ovenfor fikk vi en takseringsrapport fra forsikringsselskapet. Fremtind forsikring.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det øverste skapet over mikrobølgeovnen på kjøkkenet har hatt noen dårlige hengsler som har fungert litt dårlig.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn nye skruer og prøvd å fikse på hengslene slik at det har fungert bedre.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.



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

♦ **Ja**

Husholdningen har hatt hund og katt

Hus og garasje ble malt i 2020

Gjerde mot nabo bak huset mot øst ble satt opp ca.2014



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Haugesund kommune Teknisk forvaltningsenhet Kirkegt. 85 Postboks 2160 5504 HAUGESUND	Ferdigattest			
	Mappesaksnr 2006/1944		Utvalgssaksnr.	
	Eiendom/byggested SVERRE K ANDERSENS GATE 12 - 5533 Haugesund			
	Gnr 3	Bnr 134	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Faghus AS Frakkagjerdveien 100 5563 Førresfjorden		Tiltakshaver Torill og Sigmund Sønstabø Sverre K. Andersens gate 12 5533 Haugesund		
Spesifikasjon				
Tiltaket/byggets art Nybygg				
Tillatelsen omfatter Enebolig og garasje				
Saksbehandler byggetilsyn Overingeniør Kjell Arne Valentinsen		Dato 01.10.2007	Telefon. 52743267	
Merknader				
Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34 og kap. VIII. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg. Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken. Angivelse av adresse: Huseier plikter å sette opp skilt med husnummer. Skiltet skal monteres godt synlig på husfasaden mot den gata eiendommen har adresse til. I alle nye boliger/leiligheter skal det installere vannmåler. Ytterligere opplysninger kan fås ved henvendelse til teknisk driftsenhet tlf. 52743314 eller 90775975.				
Vilkår				


Kjell Arne Valentinsen
Overingeniør

Sendes til: Søker
Kopi til: Tiltakshaver

Postadresse
Postboks 2160, 5504 Haugesund
Besøksadresse
Kirkegaten 85

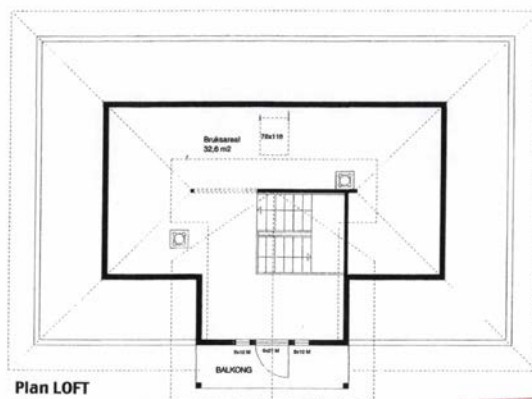
Sentralbord
52 74 30 00
Telefaks
944 073 787

Bankgiro
3240.07.22020
Organisasjonsnr

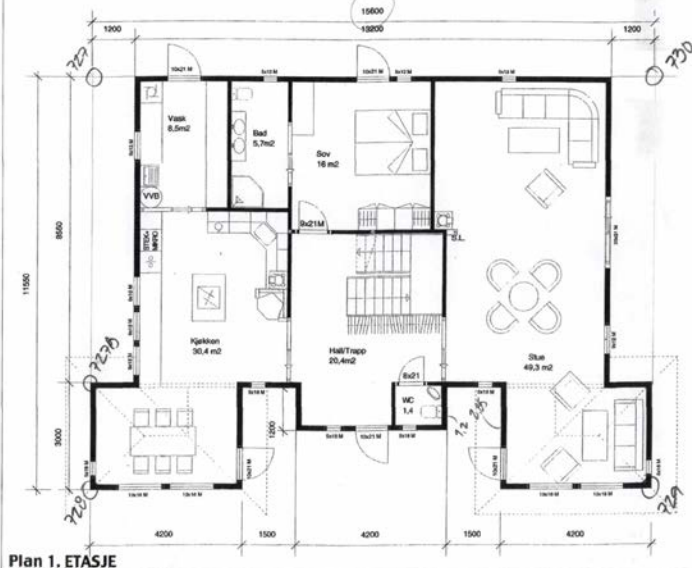
E-postadresse
postmottak@haugesund.kommune.no



Plan 2. ETASJE



Plan LOFT



Plan 1. ETASJE

HAUGESUND KOMMUNE SENTRALARKIVET	
30. 03. 06	
APPROVNOE	
UTVEK	20. 03. 06
06/252	06/1944
UTVEK	20. 03. 06

Rev. dato: 14.02.2006

Kunde:	Torill & Sigmund Senstabe Gnr. 3, bnr. 134 Haugesund kommune	Date: 02.02.2006	Sign.: HB
Firma:	Faghus as 881	PLANER	SPESIAL
		Målestokk 1:100	Arkivar: 7742
		 heggheims arkitektkontor A/S Skoleveien 6, postboks 12, 2341 LØTEN telefon 62 50 89 90 / telefax 62 50 89 99 DENNE TEGNING ER VÅR EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES, ENDRES ELLER KOPIERES UTEN VÅR TILLATELSE. Jfr. LOV OM OPPHÅRSRETT TIL ÅNDSVERK	

49
48
47



49
48
47



Haugesund kommune
TEKNISK FORVALTNING
Saks nr. 06/252 J.nr.:

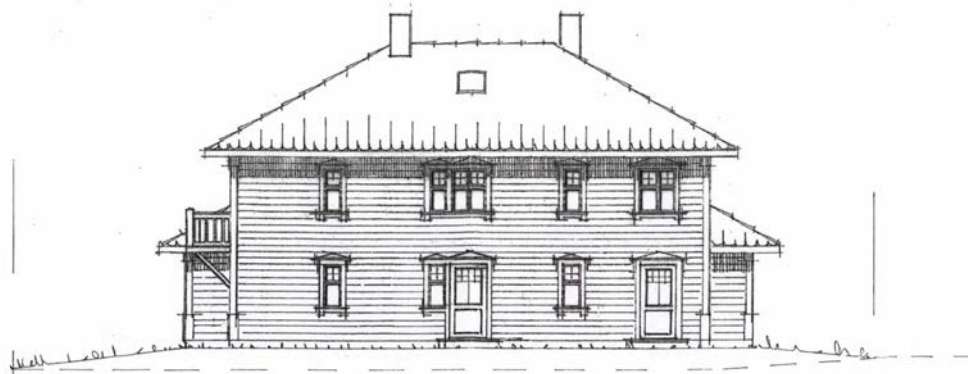
HAUGESUND KOMMUNE SENTRALARKIVET	
27. 04. 06	
ARKIVKODE	REKVISIT
Saksnr. 06/252	J.nr. 06/1949
MPO	

REV.DATO:16.02.06. DATO 23.03.06 25.04.06

Kunde:	Toril & Sigmund Seretabo Gnr. 3, bnr. 134 Haugesund kommune	Date: 02.02.2006	Sign.: HB
Firma:	Faghus as 881	FASADER	SPESIAL
		Målestokk 1:100	Arkivnr.: 7742
		 heggheims arkitektkontor A/S Skoleveien 6, postboks 12, 2341 LØTEN telefon 62 50 89 90 / telefax 62 50 89 99	

DENNE TEGNING ER VÅR EGENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES, ENDRES ELLER KOPIERES
UTEN VÅR TILLATELSE. Jfr. LOV OM OPPHÅVSRETT TIL ANDSVÆRK

49
48
47



49
48
47



HAUGESUND KOMMUNE SENTRALARKIVET	
27. 04. 06	
ARKIVKODE:	
ESKOMP:	05/252
ESKOMP:	06/1944

Haugesund kommune
TEKNISK FORVALTNING
Dato: 06/252

REV DATO 25.04.06
REV DATO 23.03.06
REV DATO 16.07.06

Kunde:	Torill & Sigmund Senstabe Gnr. 3, bnr. 134 Haugesund kommune	Dato: 02.02.2006	Sign.: HB
Firma:	Faghus as 381	FASADER	SPESIAL
		Målestokk 1:100	Arkivnr.: 7742
		 heggheims arkitektkontor A/S Skoleveien 6, postboks 12, 2341 LØTEN telefon 62 60 89 80 / telefax 62 30 89 89	

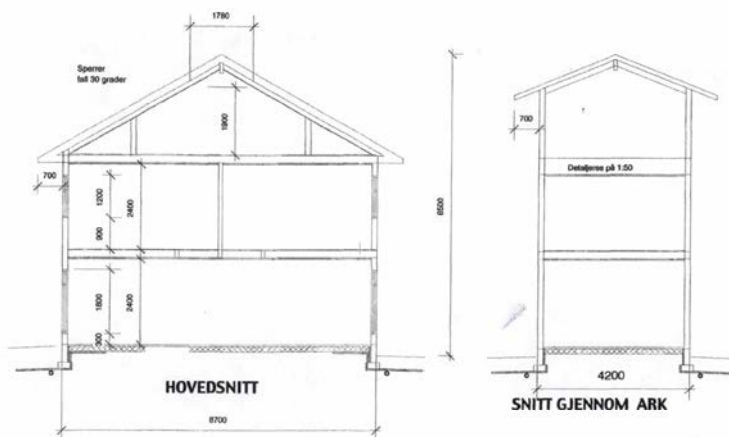
EKS. TERRENG ER BASERT PÅ INNMÅLTE HØYDER OG KOTEKART

DENNE TEGNING ER VÅR EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES, ENDRES ELLER KOPIERES
UTEN VÅR TILLATELSE. Jfr. LOV OM OPPHavsRETT TIL ÅNDSVERK

AREAL	BRU
1. Etasje	133,4
2. Etasje	112,1
3. Etasje	32,6
Sum	278,1

Bebyggd areal bolig: 144,2m²
 Overbyggd areal: 3,0
 Bebyggd areal garasje: 38 m²
 Bebyggd totalt: 185,2m²

BYA: 185,2 x 100 / 739,9=25,0%



HAUGESUND KOMMUNE SENTRALARKIVET	
30. 03. 06	
ARKIVINNGE	
SAKSNR	06/252
SAKSNR	06/1949
SAKSNR	

Haugesund kommune
 TEKNISK FORVALTNING
 Sak nr.: 06/252

Rev. dato: 14.02.2006

Kunde:	Torill & Sigmund Senstabe Gnr. 3, bnr. 134 Haugesund kommune	Date: 02.02.2006	Sign.: HB
Firma:	Faghus as 881	SNITT	SPESIAL
		Målestokk 1:100	Arkivnr.: 7742
		 heggheims arkitektkontor A/S Skoleveien 6, postboks 12, 2341 LØTEN telefon 62 50 89 90 / telefax 62 50 89 99	

DENNE TEGNING ER VÅR EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES, ENDRES ELLER KOPIERES
 UTEN VÅR TILLATELSE. Jfr. LOV OM OPPHÅRSRETT TIL ÅNDSVERK



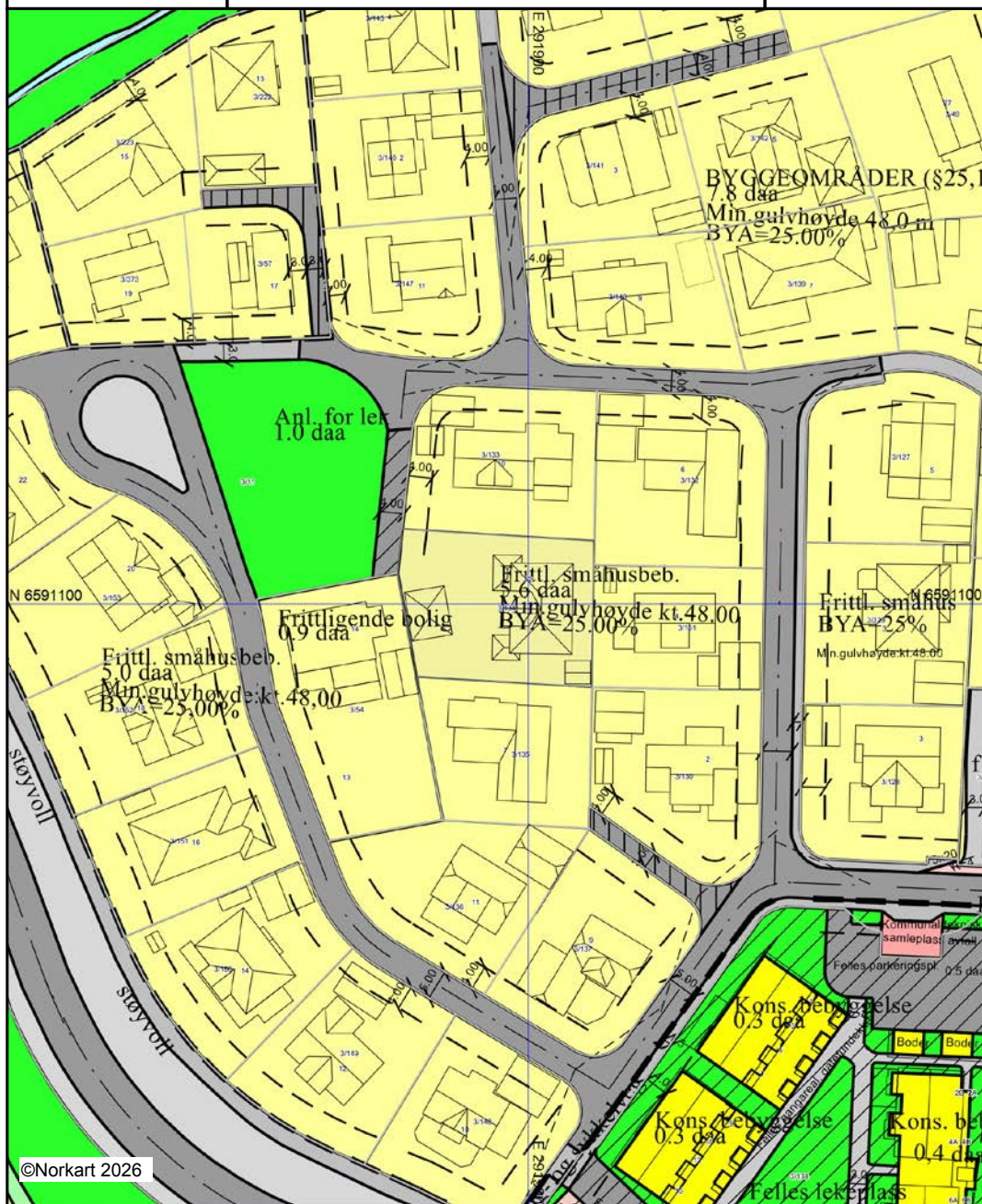
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 3/134
Adresse: Sverre K Andersens gate 12
Utskriftsdato: 13.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Område for industri/lager
	Offentlige trafikkområder
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Bussholdeplass
	Friområder
	Turveg
	Anlegg for lek
	Friområde i sjø og vassdrag
	Privat veg
	Område for anlegg og drift av kommunalteknikk
	Naturvernområde (på land)
	Naturvernområde i sjø og vassdrag
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles grøntanlegg
	Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan PBL 2008

	Sikringsonegrense
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Renovasjonsanlegg
	Uteoppholdsareal
	Lekeplass
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Parkering
	Turveg
	Friområde
	Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift plantilbehør



Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrænse - innmålt
-  Eiendomsgrænse - usikker
- Ahr** Gårds- og bruksnummer

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

-  Godkj. Nybygg
-  Godkj. Bygningsendring

VEG

-  Annet vegareal
-  Avgrensning mot annet vegareal
-  Midtdeler/Trafikkøy
-  Vegdekkekant
-  Vegbom

Høydeinformasjon

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

Ledningsnett

-  Mast
-  Sluk
-  Kumlokk

Innsjøer og vassdrag

-  Elv
-  Elvekant

Bygninger

-  Bygningsdelelinje
-  Grunnmur
-  Taksprang Bunn
-  Bygning - Boligbygg
-  Bygning - Andre bygg
-  Annen bygning
-  Bygning punkt
-  Takriss
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje

Adresser

- Ahr** Adressepunkttekst
- Gateadresse

Stedsnavn og andre tekster

- Ahr** Fritekst

Vann og avløp

-  Overvannsledning
-  Spillvannsledning
-  Vannledning
-  Brannkum
-  Grenpunkt
-  Kum
-  Kran
-  Lufteventil
-  Påkoblingspunkt
-  Sluk
-  Stengeventil
-  Ventilpunkt
-  Tank
- Trasepunktledning

Nabolagsprofil

Sverre K Andersens gate 12 - Nabolaget Skåredalen/Vassbrekke - vurdert av 102 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Ørpetveitvegen	3 min	0.2 km
Linje 202, 240, 241, 245, 260, N285		
Haugesund Karmøy	20 min	
Bergen Flesland	98.3 km	

Skoler

Skåredalen skole (1-10 kl.)	8 min	0.6 km
555 elever, 29 klasser		
Brakahaug skole (1-7 kl.)	18 min	1.5 km
157 elever, 8 klasser		
Karmsund videregående skole	9 min	4.5 km
750 elever, 42 klasser		
Vardafjell videregående skole	9 min	4.5 km
530 elever, 22 klasser		

«De fleste i samme situasjon som oss, nyetablerte. Ungt miljø og veldig hyggelige folk:»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

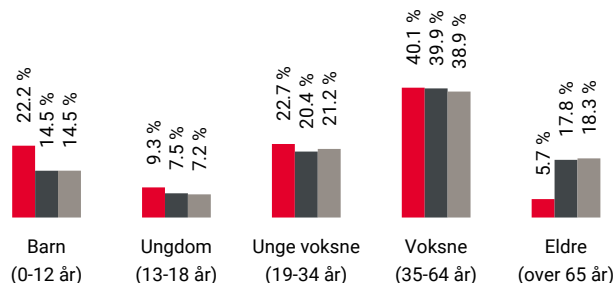
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skåredalen/Vassbrekke	3 367	1 308
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rufus friluftsbarnehage (0-5 år)	6 min	0.5 km
90 barn		
Espira Skåredalen barnehage (0-5 år)	11 min	0.9 km
102 barn		
Steinsfjellet barnehage (0-6 år)	19 min	1.5 km
56 barn		

Dagligvare

Spar Skåredalen	4 min	
Post i butikk, PostNord		
Kiwi Skåredalen	14 min	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

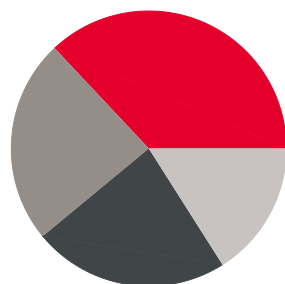
⚽ Løkjen Nord 3 min 🚶
Ballspill 0.2 km

⚽ Skåredalen flerbrukshall 10 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.8 km

🚴 Yes Treningssenter 5 min 🚗

🚴 Haugesund Aerobic & Tr.senter avd. K...8 min 🚗

Boligmasse



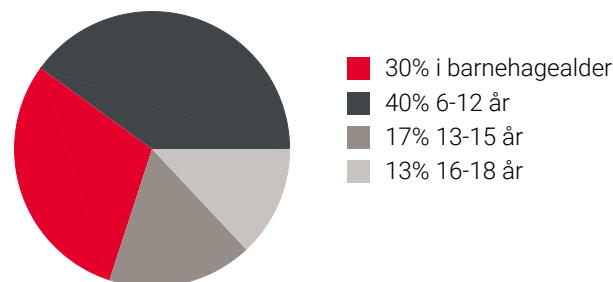
■ 37% enebolig
■ 23% rekkehus
■ 24% blokk
■ 16% annet

Varer/Tjenester

📦 Amanda Storsenter 21 min 🚶

📦 Vitusapotek Amanda 22 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

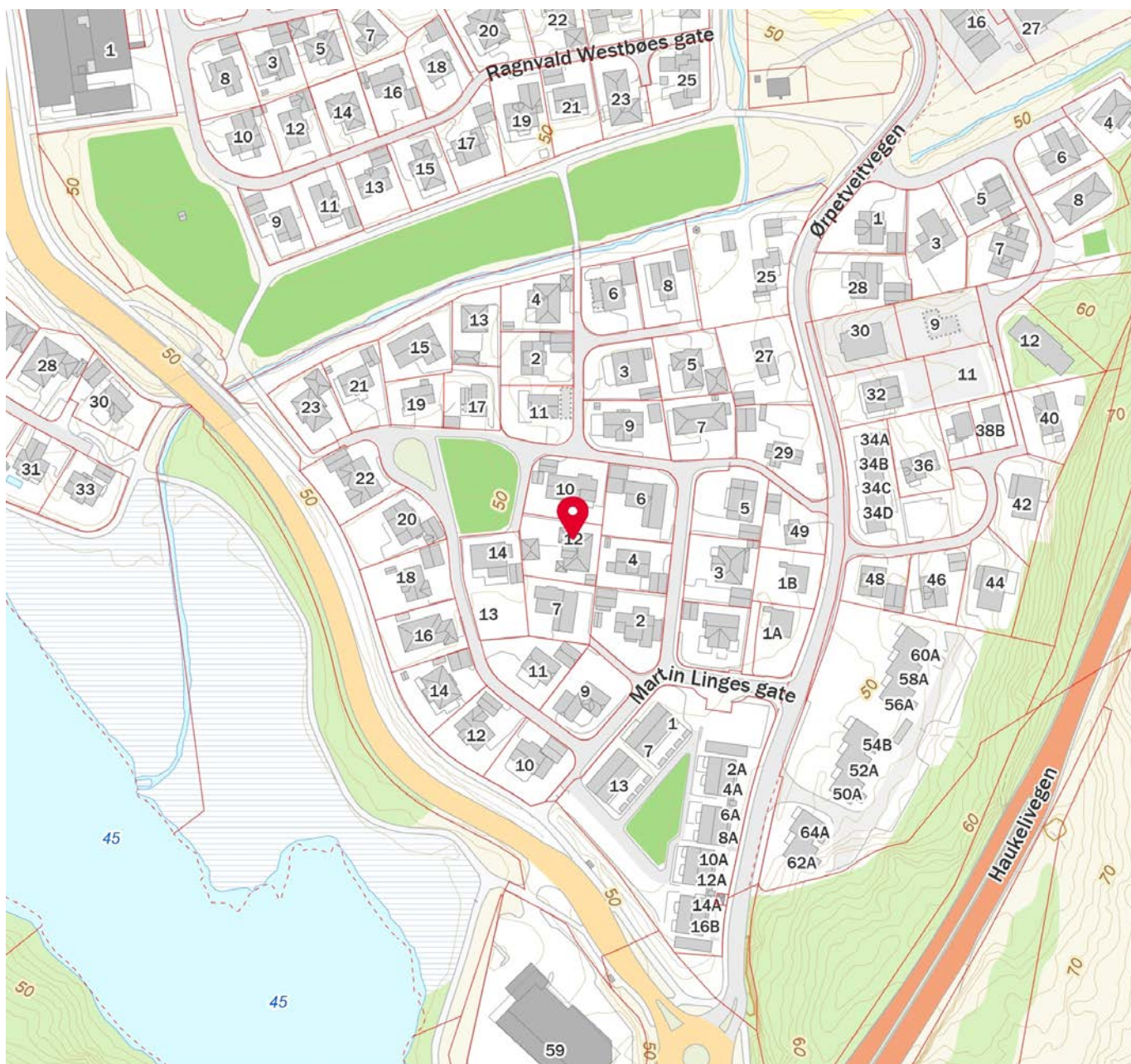
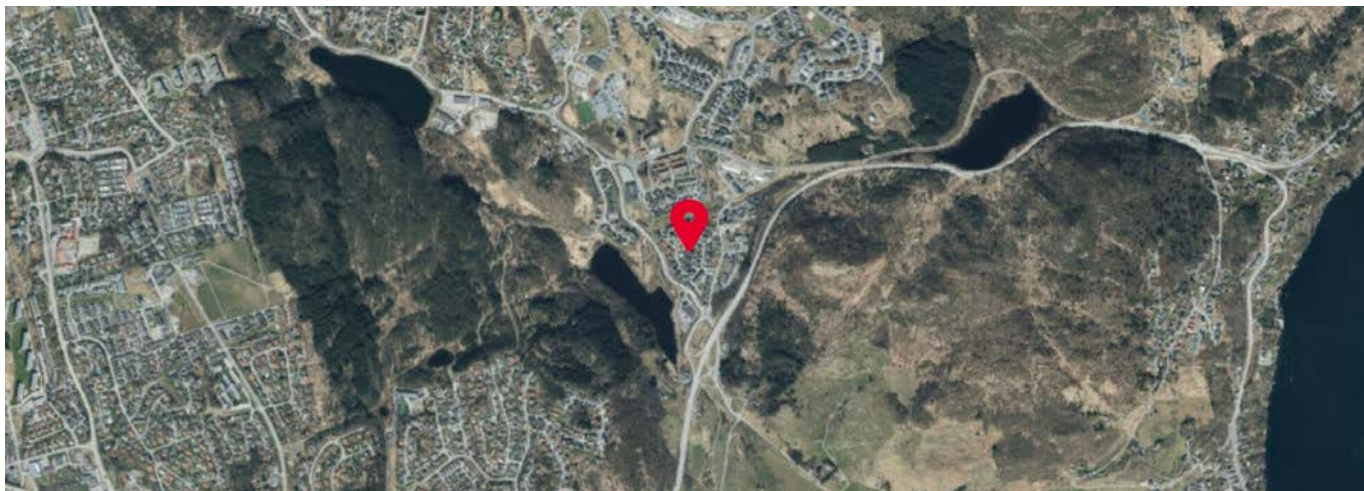


0% 45%

■ Skåredalen/Vassbrekke
■ Haugesund
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, 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 bruktbolig. 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: Sverre K Andersens gate 12
5534 HAUGESUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Hutcheson Ekrene

Oppdragsnummer:

Telefon: 978 75 360
E-post: kristoffer.h.ekrene@aktiv.no

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 viderefremidlet 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