



aktiv.

Sveiogata 38, 5514 HAUGESUND

Flott familiebolig i barnevennlig område | Garasje og hagestue | Trivelig uteområde/hage



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 3 890 000,-
Omkostn.: Kr 98 640,-
Total ink omk.: Kr 3 988 640,-
Selger: Sissel Panoyan

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1983
BRA-i/BRA Total 162/212 kvm
Tomtstr.: 676.6 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 22, bnr. 387
Oppdragsnr.: 1509250171

Flott familiebolig i barnevennlig område | Garasje og hagestue | Trivelig uteområde/hage

Velkommen til Sveiogata 38 – presentert av eiendomsmegler Kristoffer Hutcheson Ekrene v/ Aktiv Eiendomsmegling!

En trivelig familiebolig over to etasjer med praktisk planløsning. Boligen har bl. a. tre gode soverom, hvorav to med skyvedørgarderobe, samt to badrom og eget vaskerom. Eiendommen har et trivelig uteområde med velstelt hage og hyggelig hagestue, ideell for både lek og avslapning. To stk. vedovner og varmpumper sørger for lun og behagelig varme gjennom hele året. Boligen ligger i et veletablert og barnevennlig område i nordre bydel av Haugesund, med kort vei til skole, barnehage, butikker og fine turområder.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	50
Tilstandsrapport	52
Egenerklæring	73
Nabolagsprofil	90
Budskjema	99

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 162 kvm

BRA - e: 30 kvm

BRA - b: 20 kvm

BRA totalt: 212 kvm

TBA: 24 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 78 kvm Vindfang, gang, soverom, baderom, vaskerom, rom innredet som garderobe, rom innredet som kjellerstue, bod og rom innredet som bar

BRA-e: 30 kvm Garasje

1. etasje

BRA-i: 84 kvm Gang, to soverom, baderom, kjøkken og stue

BRA-b: 20 kvm Innglasset balkong

TBA fordelt på etasje

1. etasje

24 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Kommentar: Dagens planløsning avviker fra godkjente og byggemeldte tegninger.

Tilleggsareal (boder) er innredet og benyttet som hoveddel (oppholdsrom). Det

foreligger ikke dokumentasjon på omsøkt eller godkjent bruksendring.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

676.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er hovedsakelig opparbeidet med plen, beplantning og asfaltert gårdsrom.

Arealet er hentet fra matrikkelrapport levert av Haugesund kommune.

Beliggenhet

Barnevennlig og veletablert boligområde i nordre bydel av Haugesund.

Fra boligen er det kort avstand til både barnehager og skoler, samt dagligvarebutikker og øvrige servicetilbud.

For den aktive finnes det fine tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet, med grøntområder og turområder som innbyr til både lek og friluftsliv året rundt. I tillegg er det kort vei til Haugesund sentrum med et bredt utvalg av butikker, spisesteder og kulturtilbud.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et område hovedsakelig bestående av boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Lars Harald Milje

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fra tilstandsrapport:

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp av plast.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning og liggende bordkledning i gavl.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass I sommerstue er det kombinasjon av enkle trevinduer med enkelt glass og PVC vinduer med 2-lags glass i sommerstue.

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse over garasje i betong. Rekkverk i tre.

Innvendig:

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

Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe og 2 stk vedovner.

Feieren i kommunen er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder.

Rom Under Terreng: Rom under terreng har delvis utforede vegger av tre mot grunnmur. Dette er risiko konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det er foretatt hulltaking i yttervegg under trapp med fuktverdi på 14,5% i konstruksjon, som anses som tørt. Hulltaking er gjort som en stikkprøve og er ikke garanti for at det ikke finnes fukt andre steder.

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 1983. Nedgravd drens-system er ikke synlig ved befaring og tilstanden vurderes derfor utelukkende på bakgrunn av alder. Det er synlig fuktsikring av grunnmur.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har betonggrunnmur.

Terrengforhold: Terreng har fall inn mot boligen på sørsiden.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Snekkerfirma - husker ikke navn

Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak hagestue og byttet lister rundt vinduer i hagestue. De 2 store vinduene mot vest i stue er byttet av forrige eier, år 2014.

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

- Ja

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

- Ja

Ved kraftig regnfall kan det komme vann sigende inn i hagestue fra sørøst.

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Ventilasjonsfirma på Solvang

Beskrivelse av arbeidet: Satt in ventiler i den ene soverommet oppe, i gangen oppe og spisestue, nye rør til

villavent-anlegget, nye rør til kjøkkenventilator og ny kjøkkenventilator.

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Ventilasjonsfirma på Solvang

Beskrivelse av arbeidet: Satt på ny pipehatt.

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

- Ja

Får ikke strøm gjennom den ene stikkkontakten i gangen i kjeller.

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja

Tror hagestuen er bygget på etter at huset var ferdigstilt. I så tilfelle av forrige eier.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

Venstre knapp på sistene(toalettet) har en tendens til å henge seg opp.

Innhold

Boligen er oppført over to etasjer, og inneholder:

Hovedetasje:

Gang, to soverom, badrom, kjøkken og stue.

Underetasje:

Vindfang, gang, soverom, badrom, vaskerom, rom innredet som garderobe, rom innredet som kjellerstue, bod og rom innredet som bar.

Rom som i dag er innredet som garderobe, kjellerstue og bar, er i byggesøknad godkjent som sportsbod, hobbyrom og rom for klær/mat. Det er ikke søkt om bruksendring hos kommunen, og rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold.

Garasje i flukt med boligen.

Standard

Hovedetasje:

Trivelig stue med store vindusflater som skaper en luftig og behagelig atmosfære. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord, og har direkte utgang til en hyggelig hagestue. Vedovn og varmepumpe bidrar til ekstra varme.

Romslig og innbydende kjøkken med pen innredning med profilerte fronter. Kjøkkenet har integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn (disse medfølger i handelen). Rikelig med skap- og benkeplass, samt integrert spiseplass.

Fullfliset baderom som har varmekabler i gulv. Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjkabinett.

To gode soverom, hvor hovedsoverommet er innredet med skyvedørsgarderobe med speilfronter og har utgang til balkong.

Underetasje:

Rom innredet som kjellerstue, med vedovn og varmepumpe som gir god varme på kalde dager. Rommet har adkomst til rom innredet som bar.

Fullfliset baderom som har varmekabler i gulv. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vaskerommet er ikke oppført eller innredet som et våtrom etter dagens krav iht. tilstandsrapport.

Soverom innredet med skyvedørsgarderobe (delvis speilfronter).

Rom innredet som garderobe.

Praktisk bod til oppbevaring.

Lys og lettlig gang innredet med fliser på gulv.

Separat vindfang som er innredet med fliser på gulv.

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

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

Forhold som har fått TG2:

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Normal forventet brukstid for undertak og betongtakstein er ifølge SINTEF Byggforsk 30–60 år.

Konsekvens/tiltak: Når taktekking og undertak blir eldre, øker risikoen for redusert tetthet og lekkasjer. Dette kan medføre fuktinntrengning og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner, med behov for omfattende og kostbare utbedringer dersom tiltak ikke gjennomføres i tide. Tilstanden bør overvåkes jevnlig gjennom

visuell kontroll og vedlikehold. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må taktekkning og undertak skiftes ut. Tidspunkt for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå og vil avhenge av eksponering og utført vedlikehold.

Nedløp og beslag

Forventet brukstid er passert på renner, nedløp og beslag. Normal forventet brukstid for takrenner i plast er ifølge SINTEF Byggforsk anslått til ca. 20–30 år. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak: Mangelfull bortledning av vann fra taknedløp kan medføre økt fuktbelastning mot grunnkonstruksjonen. Dette kan over tid gi risiko for fuktskader. I vinterhalvåret kan forholdet også føre til isdannelse i gårdsrom, med økt fare for glatte overflater.

Det anbefales å vurdere utskifting av renner, nedløp og beslag. Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av takvann bort fra grunnmur. Det anbefales å etablere forskriftsmessig adkomst til pipe for feier.

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset ventilering av takkonstruksjonen ved at isolasjon ligger opp mot og delvis presser opp luftespalte/pappskuffe. Det er registrert fuktskjolder i undertak ved pipegjennomføring. Videre er det påvist enkelte områder med manglende isolasjon.

Konsekvens/tiltak: Mangelfull ventilering kan medføre opphopning av fukt i konstruksjonen, med risiko for kondens, fuktskader og redusert levetid på materialer. Fuktskjolder indikerer fuktpåvirkning. Manglende isolasjon kan gi varmetap og økt risiko for kondensdannelse.

Det anbefales å sikre tilfredsstillende ventilering av takkonstruksjonen ved å frilegge luftespalter. Årsak til fuktpåvirkning ved pipegjennomføring bør undersøkes nærmere og utbedres ved behov. Manglende isolasjon bør etterisoleres.

Vinduer

Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justering, og enkelte er vanskelige å betjene. Over halvparten av forventet brukstid er passert. Normal levetid for vinduer i tre er ifølge SINTEF Byggforsk ca. 20–60 år.

Konsekvens/tiltak: Forholdet kan medføre økt slitasje på karm, rammer og beslag over tid, samt redusert brukskomfort. Justering av vinduer anbefales for å sikre korrekt funksjon og begrense videre slitasje. Det anbefales jevnlig vedlikehold i form av skraping, maling og utskifting av tetningslister for å forlenge levetiden. Utskifting av

vinduer må påregnes innen rimelig tid, avhengig av slitasjegrad og vedlikehold.

Dører

Entrè døren tar i karm og har behov for justering.

Det er punktert vindu i balkongdør ved soverom.

Konsekvens/tiltak: Forholdet med dør som tar i karm kan medføre økt slitasje på karm, dørblad og beslag over tid, samt redusert brukskomfort. Justering av dør anbefales for å sikre korrekt funksjon og begrense videre slitasje.

Punktert vindu bør byttes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tettesjikt på terrassen er ukjent, og alder på eventuelt tettesjikt er ikke dokumentert.

Det er påvist råteskader i rekkverk.

Konsekvens/tiltak: Råteskader medfører redusert styrke og levetid i rekkverket. Ukjent tettesjikt og alder medfører usikkerhet knyttet til fuktsikring av betongdekket, med risiko for vanninntrenging til underliggende garasje. Det anbefales utskifting av skadet trevirke i rekkverket. Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrassens oppbygning og tettesjikt. Eventuelle mangler bør utbedres for å sikre tilfredsstillende fuktsikring.

Andre utvendige forhold

Eier opplyser at det ved store nedbørmengder kan komme vann inn på gulvet i sommerstue.

Konsekvens/tiltak: Årsak til vanninntrengning bør undersøkes nærmere. Det anbefales å gjennomføre tiltak for å hindre videre vanninntrenging.

Overflater

Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder og bruk.

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.

Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist fuktmerker på grunmur i garasje.

Konsekvens/tiltak: Årsak til fuktpåvirkning bør undersøkes nærmere. Det anbefales å vurdere tilstand på drenering og utvendig fuktsikring, samt gjennomføre nødvendige tiltak for å redusere fuktbelastningen.

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.

Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

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.

Det er påvist sprekke i flis i overgang ved gulv. Det er ikke etablert mykfuge i overgang mellom vegg og gulv.

Konsekvens/tiltak: 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.

Sprekk i flis kan gi økt risiko for fuktinntrenging til underliggende konstruksjon, spesielt i utsatte områder. Det anbefales å utbedre skadet flis og sikre tett overflate for å redusere risiko for fuktinntrenging.

Manglende mykfuge kan medføre redusert evne til å ta opp bevegelser i konstruksjonen, noe som kan føre til sprekker og økt risiko for fuktinntrenging over tid. Det anbefales å etablere mykfuge i overgang mellom vegg og gulv for å sikre tilfredsstillende tetting og bevegelighet.

Etasje - Bad - Overflater Gulv

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

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

Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på eventuell membranløsning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er gjennomføringer fra tidligere installasjoner i våtsone. Tettesjikt rundt gjennomføringene er usikkert.

Konsekvens/tiltak: Ukjent membran og alder medfører usikkerhet knyttet til tetthet i våtrommet. Eldre sluk og tettesjikt har økt risiko for svikt, noe som kan medføre fukt- og følgeskader i konstruksjonen over tid.

Oppgradering av sluk og tettesjikt bør påregnes.

Mangelfull eller usikker tetting rundt gjennomføringer kan medføre at fukt trenger inn i konstruksjonen, med risiko for skjulte fuktskader over tid. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tetting rundt gjennomføringene. Kontroll og eventuell utbedring bør utføres av fagkyndig.

Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Eier opplyser om at den ene trykknappen på toalett ikke fungerer som tiltenkt. Det er noe slitasje på baderomsinnredning.

Konsekvens/tiltak: Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Nedsatt funksjon kan medføre redusert brukervennlighet. Det anbefales kontroll og justering/repasjon av trykknapp.

Slitasjen har begrenset betydning for funksjon. Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig. Ved videre slitasje kan utskifting vurderes.

Kjeller - Bad - Overflater vegger og himling

Det er ikke etablert mykfuge i overgang mellom vegg og gulv.

Konsekvens/tiltak: Manglende mykfuge kan medføre redusert evne til å ta opp bevegelser i konstruksjonen, noe som kan føre til sprekker og økt risiko for fuktinntrenging over tid. Det anbefales å etablere mykfuge i overgang mellom vegg og gulv for å sikre tilfredsstillende tetting og bevegelighet.

Kjeller - Bad - Overflater Gulv

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

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

Kjeller - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Normal forventet brukstid på smøremembran er 10-25 år.

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

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

Kjeller - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er mindre avvik ved dusjkabinett ved at festet til fotmassasje er defekt.

Det er noe slitasje på baderomsinnredning.

Konsekvens/tiltak: Forholdet vurderes å ha begrenset betydning for funksjon.

Reparasjon eller utskifting av defekt komponent anbefales ved behov.

Slitasjen har begrenset betydning for funksjon. Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig.

Ved videre slitasje kan utskifting vurderes.

Vannledninger

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

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

Konsekvens/tiltak: Eldre vannrør av kobber kan få korrosjon innvendig, som over tid kan føre til lekkasjer eller redusert vanntrykk. Selv om det ikke er registrert lekkasjer på befaringdagen, øker risikoen for skader etter hvert som rørene eldes. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak ettersom anlegget fungerer som tiltenkt i dag.

Ut fra alder bør det imidlertid påregnes utskifting av røropplegget ved neste oppgradering eller ved oppussing av våtrom. Ved oppgradering anbefales bruk av moderne rør-i-rør-system i henhold til dagens forskrifter.

Avløpsrør

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

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

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

Varmesentral

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Normalt forventet brukstid på varmpumper er 12-15 år.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Normal forventet

brukstid for utvendig drenering er ifølge SINTEF Byggforsk ca. 20–60 år. Det er ikke montert kantlist på fuktsikringen.

Konsekvens/tiltak: Eldre drenering kan ha redusert funksjon, noe som kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur. Manglende kantlist kan gi økt risiko for at fukt trenger inn bak fuktsikringen. Det anbefales å vurdere tilstand og funksjon på drenering og utvendig fuktsikring.

Terrengforhold

Terrenget heller inn mot boligen.

Konsekvens/tiltak: Fall mot grunnmur kan medføre økt vannbelastning på konstruksjonen og bidra til redusert funksjon på drenering. Dette kan gi økt risiko for fuktgjennomtrengning i grunnmur. Det anbefales å sikre tilstrekkelig avstand og/eller etablere tiltak som leder vann bort fra konstruksjonen. Videre bør det vurderes drenerende tiltak for å redusere fuktbelastningen.

Forhold som har fått TG3:

Kjeller - Vaskerom - Generell

Vaskerommet er ikke oppført eller innredet som et våtrom etter dagens krav. Rommet mangler tettesjikt og fuktsikre løsninger som normalt kreves i våtrom, og bør derfor betraktes som et rom med begrenset fuktsikkerhet. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Dersom det foreligger et avvik som tilsier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det være et foreliggende avvik som krever utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3."

Konsekvens/tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Helse, miljø og sikkerhet:

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

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

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

Se forøvrig kommentarer og begrunnelser i fullstendig tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

To stk. lamper i stue medfølger ikke (typen Tiffany).

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 kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn (disse medfølger i handelen).

Parkering

Parkering 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

Selger har opplyst til megler at det er fukt i garasje. Kfr. megler for mer info.

Energi

Oppvarming

Boligen har elementpipe og to stk. vedovner.

To stk. varmpumper.

Varmekabler i gulv på begge badrom.

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

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 890 000

Omkostninger kjøper

3 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

97 250 (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))

98 640 (Omkostninger totalt)
115 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
118 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 988 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 005 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 008 340 (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 16 177 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Herav:

Avløp: Kr. 2 652,-

Eiendomsskatt: Kr. 6 957,-

Feiing: Kr. 500,-

Vann: Kr. 2 272,-

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.

Informasjon om formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte.

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. For primærbolig gjelder

følgende:

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.

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 Eiendomsmedling 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 22, bruksnummer 387 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:

1106/22/387:

15.02.1983 - Dokumentnr: 641 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv

MEGLERS KOMMENTAR: Gjelder særlige bestemmelser fra kommunen for overtakelse av byggetomt.

14.02.1983 - Dokumentnr: 617 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1106 Gnr:22 Bnr:11

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg - enebolig, datert 17.08.1983.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg - garasje, datert 07.01.1987.

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

Det foreligger tillatelse til tiltak fra Haugesund kommune for oppføring av overbygg over terrasse ved eiendommen, datert 05.01.2004. Det er i kommunens behandling opplyst at tiltaket ble oppført før igangsettingstillatelse forelå, noe som medførte et tilleggsgebyr. Forholdet er senere behandlet av kommunen i forbindelse med søknaden. Det er innsendt melding om at tiltaket er ferdigstilt og tatt i bruk (datert 12.12.2003). Det foreligger imidlertid ikke opplysninger om at ferdigattest er utstedt. Som hovedregel skal det foreligge ferdigattest for søknadspliktige tiltak, og slik attest gis når tiltaket er ferdigstilt i samsvar med tillatelsen. For tiltak omsøkt etter 01.01.1998 kan det i mange tilfeller søkes om ferdigattest i ettetid. Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med forholdet, samt å undersøke muligheten for å søke ferdigattest for bygningsdelen.

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

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

Rom som i dag er innredet som garderobe, kjellerstue og bar, er i byggesøknad godkjent som sportsbod, hobbyrom og rom for klær/mat. Det er ikke søkt om bruksendring hos kommunen, og rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold.

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

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

17.08.1983.

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.

Eiendommen grenser til friområde, som igjen grenser til industriområde.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,4% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget, inkludert eventuell fellesgjeld. Kr. 54 460,- Beregnet provisjon basert på prisantydning 3 890 000.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Kr. 6 000,- Fotograf

Kr. 4 000,- Kommunale opplysninger

kr. 17 900,- Markedspakke

Kr. 6 900,- Oppgjørshonorar

Kr. 2 000,- Søk eiendomsregister og elektronisk signering

Kr. 15 400,- Tilretteleggingsgebyr

Kr. 3 000,- Visninger - alle inkl.

Kr. 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Kr. 260,- Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fitt) pr stk

Totalt kr: 110 465,-

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

08.04.2026





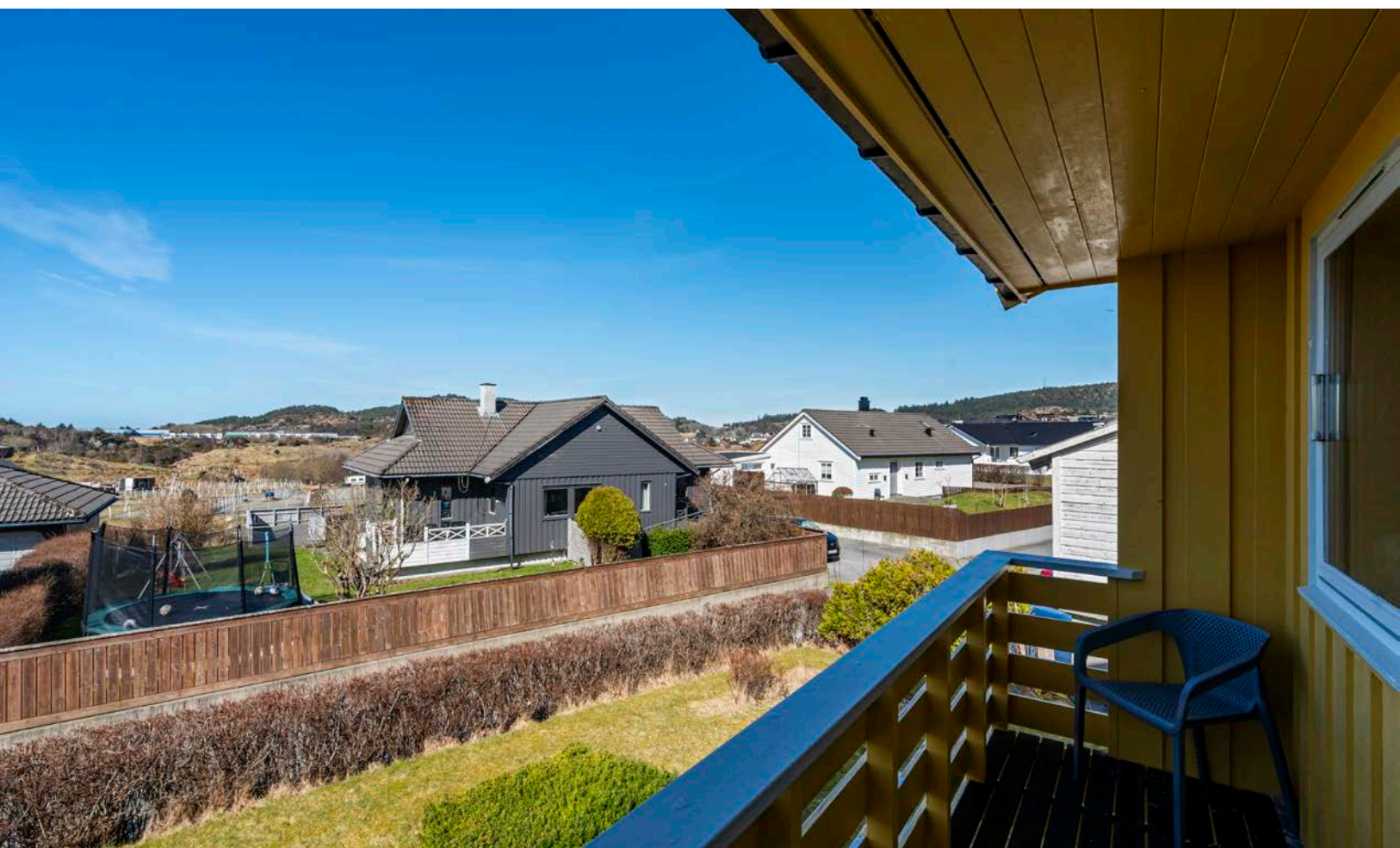


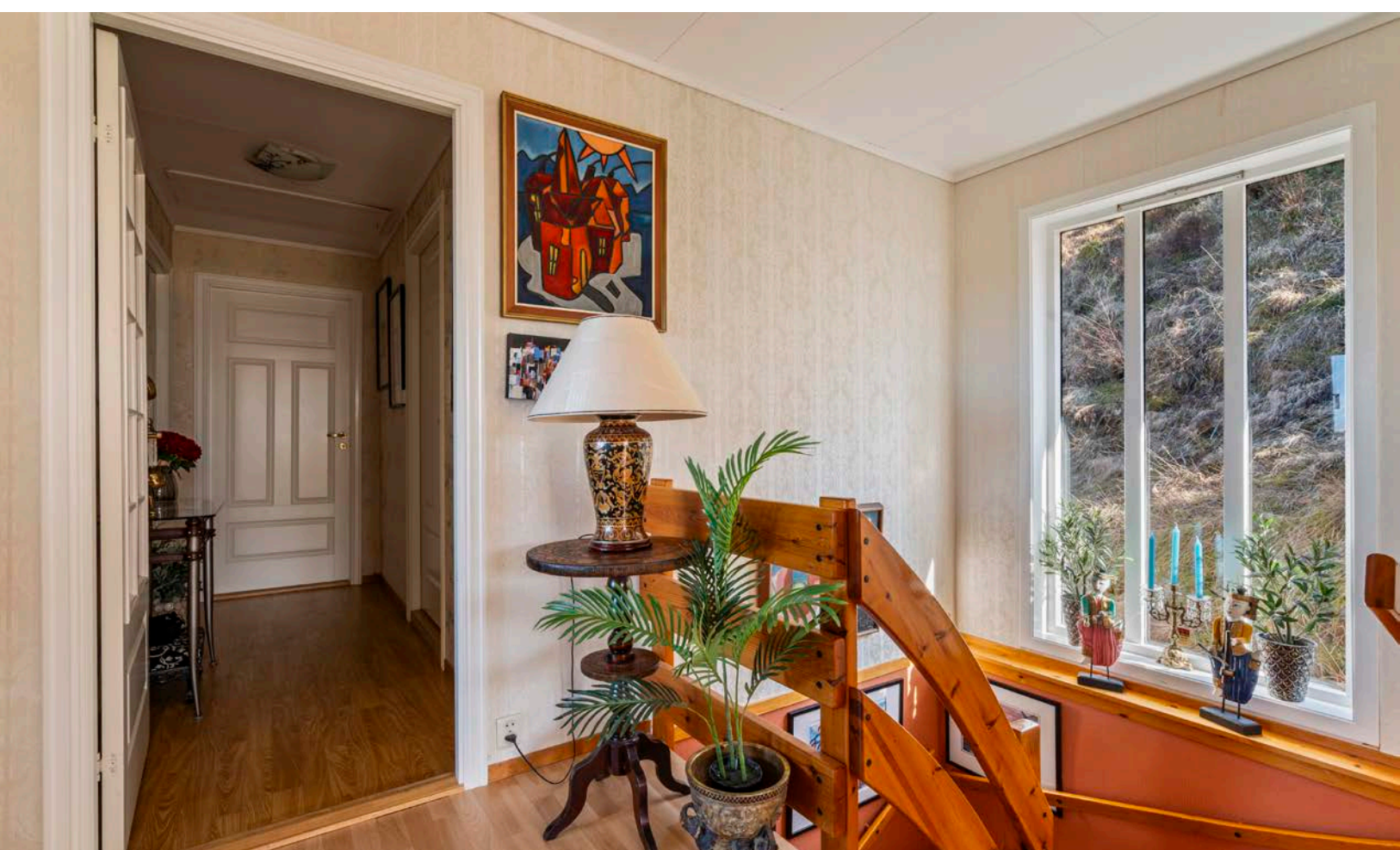


























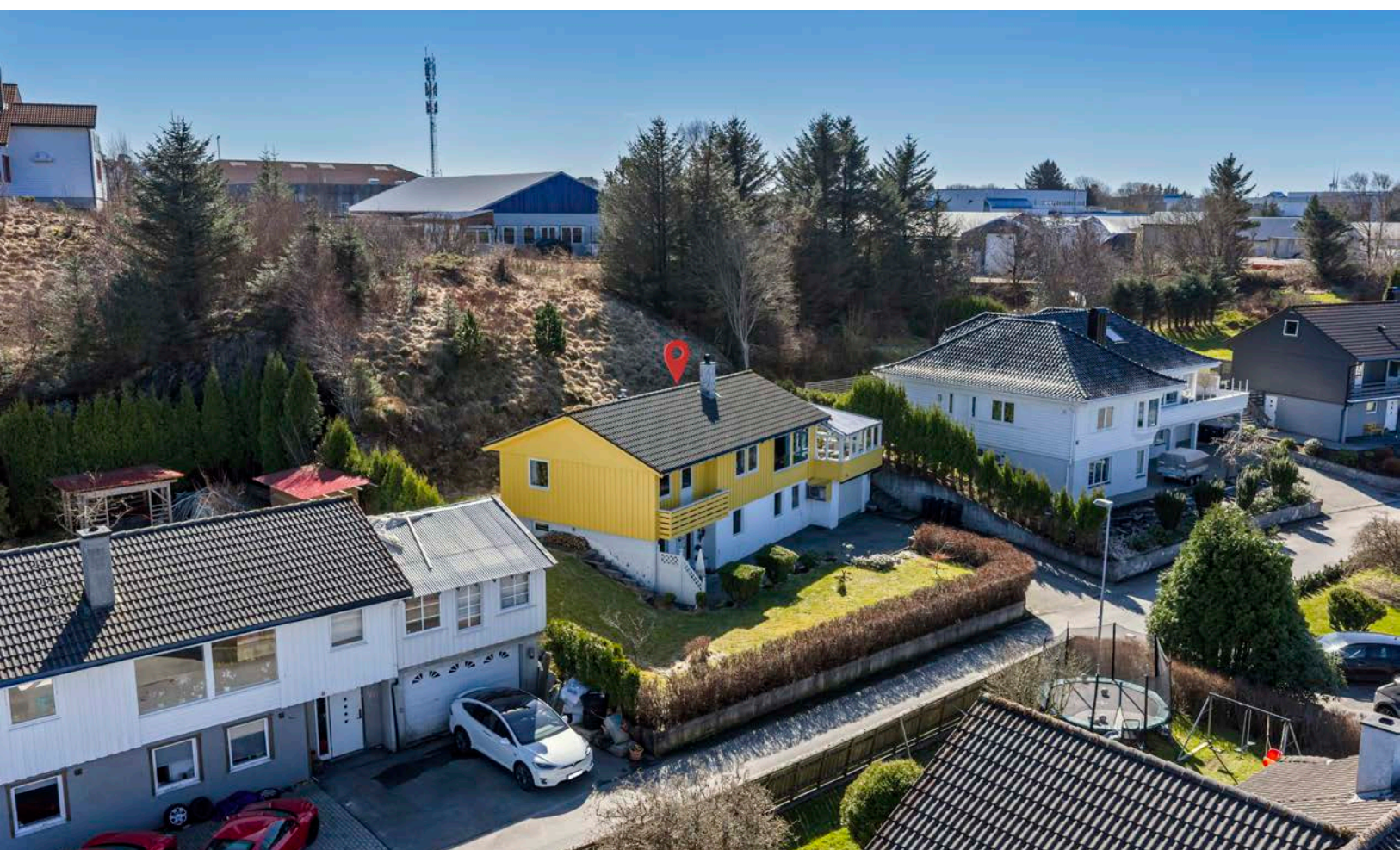


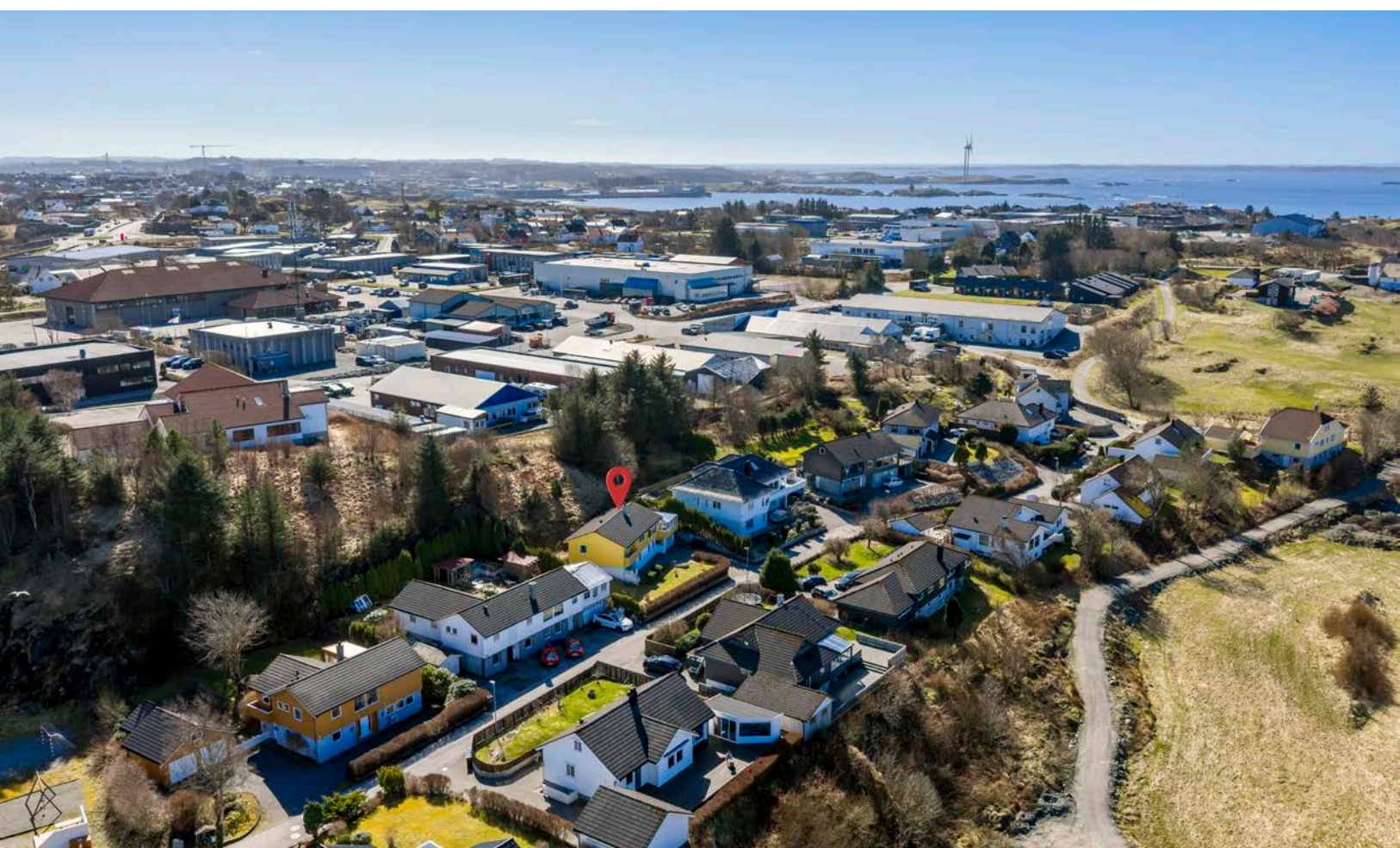






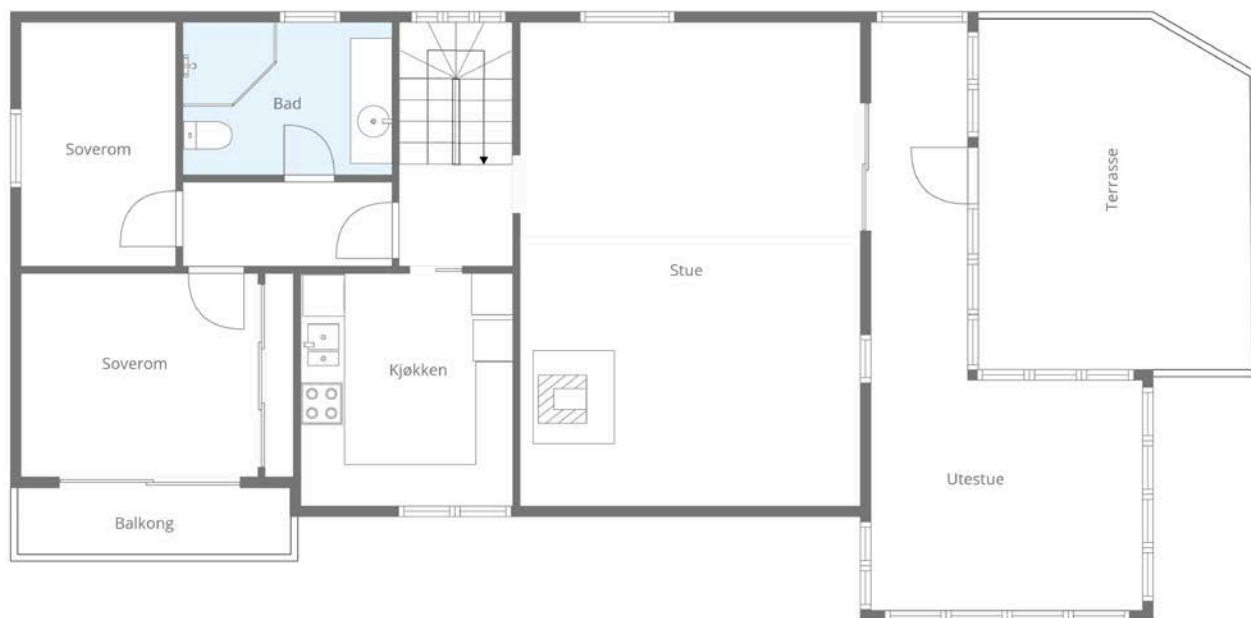








Plantegning

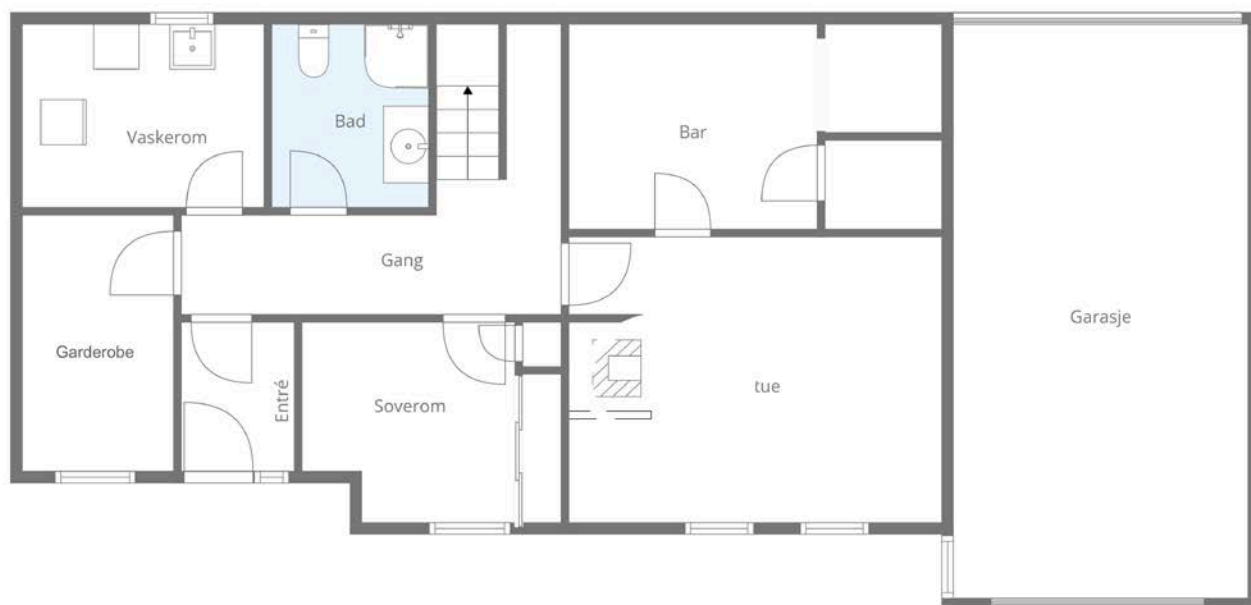


Skissen Er Kun Ment For å Gi Inntrykk Av Planløsning. Megler/Selger Tar Ikke Ansvar For Evt. Feil. Plantegningen Er Ikke Målt, Og Kan Inneholde Feil.



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

Plantegning



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



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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Sveiogata 38 , 5514 HAUGESUND



HAUGESUND kommune



gnr. 22, bnr. 387

Sum areal alle bygg: BRA: 212 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 31.03.2026

Rapportdato: 04.04.2026

Oppdragsnr.: 22507-20264

Referansenummer: HU1713

Autorisert foretak: 3 TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Milje



3 TAKST
TAKSTINGENIØR LARS MILJE

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

3 Takst

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



Rapportansvarlig

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

Lars Milje

lars.milje@3takst.no

957 79 636

BMTF

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

På eiendommen er det oppført enebolig over to etasjer, samt garasje og sommerstue. Eneboligen er oppført i 1983 og er bygget etter forskrifter og tekniske løsninger fra byggeår, og har derfor avvik sett opp mot dagens krav.

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

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

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

Rapporten må leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner og nedløp av plast.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning og liggende bordkledning i gavl.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass i sommerstue er det kombinasjon av enkle trevinduer med enkelt glass og PVC vinduer med 2-lags glass i sommerstue.
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre, PVC balkongdør og skyvebalkongdør i PVC.
Terrasse over garasje i betong. Rekkverk i tre

INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu, fliser og belegg.
Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er kontrollert ved stikkprøver med laser. Det er påvist mindre skjevheter, som vurderes å ligge innenfor toleranser i henhold til NS 3600.
Boligen har elementpipe og 2 stk vedovner.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad 1 etasje
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av gulv ved dørterskelen er ca. 6mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom

Vaskerommet er ikke oppført eller innredet som et våtrom etter dagens krav. Rommet mangler tettesjikt og fuktsikre løsninger som normalt kreves i våtrom, og bør derfor betraktes som et rom med begrenset fuktsikkerhet.

Bad

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av gulv ved dørterskelen er ca. 19mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Tilgjengelige avløpsrør i plast. Avløpsrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig
Boligen har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 187 liter.
Sikringssskap 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 1983. Nedgravd drencsystem er ikke synlig ved befaring og tilstanden vurderes derfor utelukkende på bakgrunn av alder. Det er synlig fuktsikring av grunnmur.
Bygningen har betonggrunnmur.
Terrenget har fall inn mot boligen på sørsiden

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

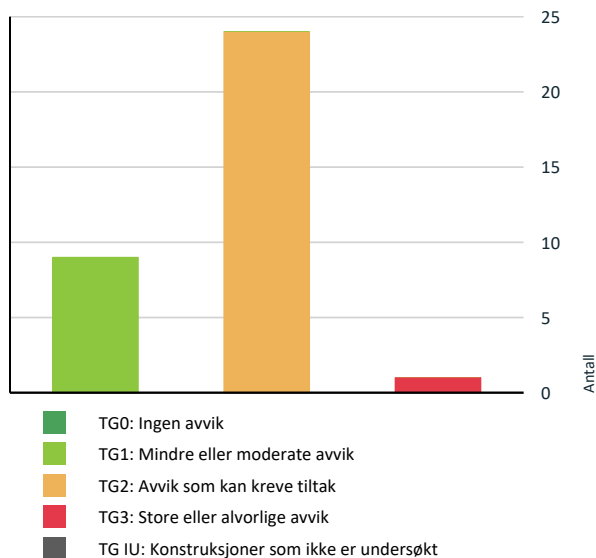
Enebolig

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

Dagens planløsning avviker fra godkjente og byggemeldte tegninger.
Tilleggsareal (boder) er innredet og benyttet som hoveddel (oppholdsrom). Det foreligger ikke dokumentasjon på omsøkt eller godkjent bruksendring.

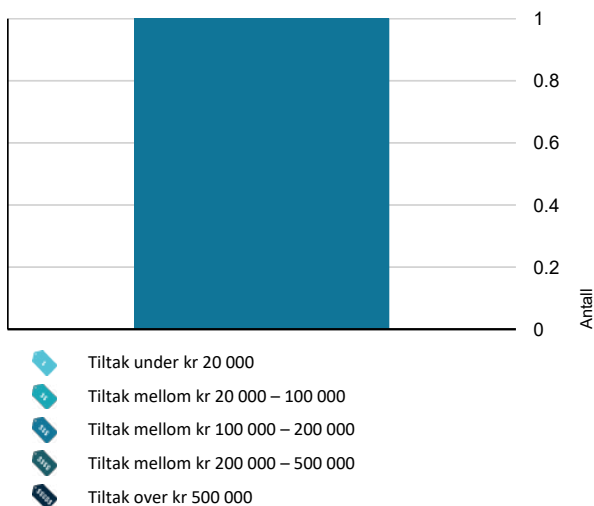
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1983

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 er jevnlig vedlikeholdt, men har enkelte bygningsdeler med behov for oppgradering/vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

1987 Tilbygg garasje

2003 Tilbygg sommerstue

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Normal forventet brukstid for undertak og betongtakstein er ifølge SINTEF Byggforsk 30–60 år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Når taktekking og undertak blir eldre, øker risikoen for redusert tetthet og lekkasjer. Dette kan medføre fuktinntrengning og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner, med behov for omfattende og kostbare utbedringer dersom tiltak ikke gjennomføres i tide. Tilstanden bør overvåkes jevnlig gjennom visuell kontroll og vedlikehold. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må taktekking og undertak skiftes ut. Tidspunkt for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå og vil avhenge av eksponering og utført vedlikehold.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og nedløp av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

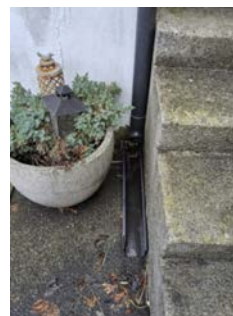
Forventet brukstid er passert på renner, nedløp og beslag. Normal forventet brukstid for takrenner i plast er ifølge SINTEF Byggforsk anslått til ca. 20–30 år. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mangelfull bortledning av vann fra taknedløp kan medføre økt fuktbelastning mot grunnkonstruksjonen. Dette kan over tid gi risiko for fuktskader. I vinterhalvåret kan forholdet også føre til isdannelse i gårdsrom, med økt fare for glatte overflater. Det anbefales å vurdere utskifting av renner, nedløp og beslag. Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av takvann bort fra grunnmur. Det anbefales å etablere forskriftsmessig adkomst til pipe for feier.



Mangelfull bortledning av vann fra taknedløp



I vinterhalvåret kan forholdet føre til isdannelse i gårdsrom, med økt fare for glatte overflater.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning og liggende bordkledning i gavl.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er begrenset ventilering av takkonstruksjonen ved at isolasjon ligger opp mot og delvis presser opp luftespalte/pappskuffe. Det er registrert fuktskjolder i undertak ved pipegjennomføring. Videre er det påvist enkelte områder med manglende isolasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mangelfull ventilering kan medføre opphopning av fukt i konstruksjonen, med risiko for kondens, fuktskader og redusert levetid på materialer. Fuktskjolder indikerer fuktpåvirkning. Manglende isolasjon kan gi varmetap og økt risiko for kondensdannelse. Det anbefales å sikre tilfredsstillende ventilering av takkonstruksjonen ved å frilegge luftespalter. Årsak til fuktpåvirkning ved pipegjennomføring bør undersøkes nærmere og utbedres ved behov. Manglende isolasjon bør etterisoleres.



Fuktskjolder i undertak ved pipegjennomføring



Begrenset ventilering av konstruksjon



Det er flere felter som mangler isolasjon

! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass i sommerstue og det kombinasjon av enkelte trevinduer med enkelt glass og PVC vinduer med 2-lags glass i sommerstue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justering, og enkelte er vanskelige å betjene. Over halvparten av forventet brukstid er passert. Normal levetid for vinduer i tre er ifølge SINTEF Byggeforsk ca. 20–60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet kan medføre økt slitasje på karm, rammer og beslag over tid, samt redusert brukskomfort. Justering av vinduer anbefales for å sikre korrekt funksjon og begrense videre slitasje. Det anbefales jevnlig vedlikehold i form av skrapping, maling og utskifting av tetningslister for å forlenge levetiden. Utskifting av vinduer må påregnes innen rimelig tid, avhengig av slitasjegrad og vedlikehold.

! TG 2 Dører

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entrè døren tar i karm og har behov for justering. Det er punktert vindu i balkongdør ved soverom

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet med dør som tar i karm kan medføre økt slitasje på karm, dørblad og beslag over tid, samt redusert brukskomfort. Justering av dør anbefales for å sikre korrekt funksjon og begrense videre slitasje. Punktert vindu bør byttes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse over garasje i betong. Rekkverk i tre

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tettesjikt på terrassen er ukjent, og alder på eventuelt tettesjikt er ikke dokumentert. Det er påvist råteskader i rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskader medfører redusert styrke og levetid i rekkverket. Ukjent tettesjikt og alder medfører usikkerhet knyttet til fuktsikring av betongdekket, med risiko for vanninntrengning til underliggende garasje. Det anbefales utskifting av skadet trevirke i rekkverket. Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrassens oppbygning og tettesjikt. Eventuelle mangler bør utbedres for å sikre tilfredsstillende fuktsikring.

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser at det ved store nedbørsmengder kan komme vann inn på gulvet i sommerstue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Årsak til vanninntrengning bør undersøkes nærmere. Det anbefales å gjennomføre tiltak for å hindre videre vanninntrengning.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder og bruk.

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.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og 2 stk vedovner.

Feieren i kommunen er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng har delvis utforede vegger av tre mot grunnmur. Dette er risiko konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det er foretatt hulltaking i yttervegg under trapp med fuktverdi på 14,5% i konstruksjon, som anses som tørt. Hulltaking er gjort som en stikkprøve og er ikke garanti for at det ikke finnes fukt andre steder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur.

Det er påvist fuktmerker på grunnmur i garasje

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Årsak til fuktpåvirkning bør undersøkes nærmere. Det anbefales å vurdere tilstand på drenering og utvendig fuktsikring, samt gjennomføre nødvendige tiltak for å redusere fuktbelastningen.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

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:

Tilstandsrapport

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.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Badet har nådd en alder som tilsier at oppgradering bør påregnes innen overskuelig tid. Normal forventet levetid for våtrom er ca. 20–30 år.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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.

Det er påvist sprekk i flis i overgang ved gulv. Det er ikke etablert mykfuge i overgang mellom vegg og gulv.

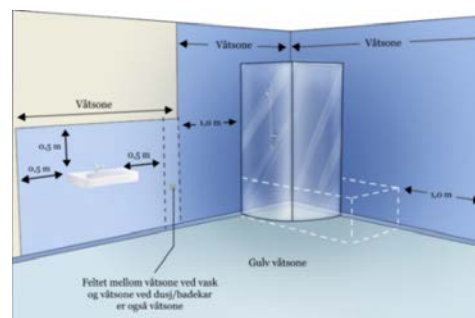
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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. Sprekk i flis kan gi økt risiko for fuktinntrenging til underliggende konstruksjon, spesielt i utsatte områder. Det anbefales å utbedre skadet flis og sikre tett overflate for å redusere risiko for fuktinntrenging. Manglende mykfuge kan medføre redusert evne til å ta opp bevegelser i konstruksjonen, noe som kan føre til sprekker og økt risiko for fuktinntrenging over tid. Det anbefales å etablere mykfuge i overgang mellom vegg og gulv for å sikre tilfredsstillende tetting og bevegelighet.



Vindu i våtsone



Sprekk/knekt flis

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av gulv ved dørterskelen er ca. 6mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

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

ETASJE > BAD

TC 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på eventuell membranløsning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er gjennomføringer fra tidligere installasjoner i våtsone. Tettesjikt rundt gjennomføringene er usikkert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ukjent membran og alder medfører usikkerhet knyttet til tetthet i våtrommet. Eldre sluk og tettesjikt har økt risiko for svikt, noe som kan medføre fukt- og følgeskader i konstruksjonen over tid.

Oppgradering av sluk og tettesjikt bør påregnes.

Mangelfull eller usikker tetting rundt gjennomføringer kan medføre at fukt trenger inn i konstruksjonen, med risiko for skjulte fuktskader over tid. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tetting rundt gjennomføringene. Kontroll og eventuell utbedring bør utføres av fagkyndig.



ETASJE > BAD

TC 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasjer fra innebygget sistene.

Eier opplyser om at den ene trykknappen på toalett ikke fungerer som tiltenkt.

Det er noe slitasje på baderomsinnredning

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Nedsatt funksjon kan medføre redusert brukervennlighet. Det anbefales kontroll og justering/repasasjon av trykknapp.

Slitasjen har begrenset betydning for funksjon. Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig. Ved videre slitasje kan utskifting vurderes.

ETASJE > BAD

TC 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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.

KJELLER > VASKEROM

TC 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er ikke oppført eller innredet som et våtrom etter dagens krav. Rommet mangler tettesjikt og fuktsikre løsninger som normalt kreves i våtrom, og bør derfor betraktes som et rom med begrenset fuktsikkerhet.

Vurdering av avvik:

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

Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Dersom det foreligger et avvik som tilsier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det være et foreliggende avvik som krever utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3."

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



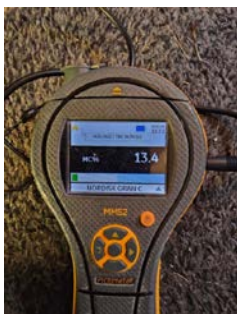
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt ved/i åpen konstruksjon. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13,4 som ansees som tørt. Fuktmåling er gjort som en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Badet har nådd en alder som tilsier at oppgradering bør påregnes innen overskuelig tid. Normal forventet levetid for våtrom er ca. 20–30 år.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert mykfuge i overgang mellom vegg og gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende mykfuge kan medføre redusert evne til å ta opp bevegelser i konstruksjonen, noe som kan føre til sprekker og økt risiko for fuktinntrengning over tid. Det anbefales å etablere mykfuge i overgang mellom vegg og gulv for å sikre tilfredsstillende tetting og bevegelighet.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av gulv ved dørterskelen er ca. 19mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Normal forventet brukstid på smøremembran er er 10-25 år. Forventet normal brukstid for plastsluk er ifølge SINTEF Byggforsk ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er mindre avvik ved dusjkabinett ved at festet til fotmassasje er defekt.

Det er noe slitasje på baderomsinnredning

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet vurderes å ha begrenset betydning for funksjon. Reparasjon eller utskifting av defekt komponent anbefales ved behov. Slitasjen har begrenset betydning for funksjon. Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig. Ved videre slitasje kan utskifting vurderes.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom gang og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12,3 som ansees som tørt. Hulltaking er gjort som en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre vannrør av kobber kan få korrosjon innvendig, som over tid kan føre til lekkasjer eller redusert vanntrykk. Selv om det ikke er registrert lekkasjer på befaringsdagen, øker risikoen for skader etter hvert som rørene eldes. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak ettersom anlegget fungerer som tiltenkt i dag.

Ut fra alder bør det imidlertid påregnes utskifting av røropplegget ved neste oppgradering eller ved oppussing av våtrom. Ved oppgradering anbefales bruk av moderne rør-i-rør-system i henhold til dagens forskrifter.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er installert 2 stk varmpumper.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Normalt forventet brukstid på varmpumper er 12-15 år.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 187 liter.

Årstall: 2016 Kilde: Produksjonsår på produkt

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

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

Beskrivelse

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.
1983
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?
Ja
Det er fremlagt samsvarserklæring på arbeider utført av Persson-Elektro AS i 2017
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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Generell kommentar

Eier opplyser om at det er stikkontakt i gang som ikke virker.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1983. Nedgravd drencsystem er ikke synlig ved befaring og tilstanden vurderes derfor utelukkende på bakgrunn av alder. Det er synlig fuksikring av grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsrapport

Normal forventet brukstid for utvendig drenering er ifølge SINTEF Byggforsk ca. 20–60 år. Det er ikke montert kantlist på fuktsikringen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre drenering kan ha redusert funksjon, noe som kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur. Manglende kantlist kan gi økt risiko for at fukt trenger inn bak fuktsikringen. Det anbefales å vurdere tilstand og funksjon på drenering og utvendig fuktsikring.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengen har fall inn mot boligen på sørsiden

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrengen heller inn mot boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fall mot grunnmur kan medføre økt vannbelastning på konstruksjonen og bidra til redusert funksjon på drenering. Dette kan gi økt risiko for fuktgjennomtrengning i grunnmur. Det anbefales å sikre tilstrekkelig avstand og/eller etablere tiltak som leder vann bort fra konstruksjonen. Videre bør det vurderes drenerende tiltak for å redusere fuktbelastningen.



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 bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- 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.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

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

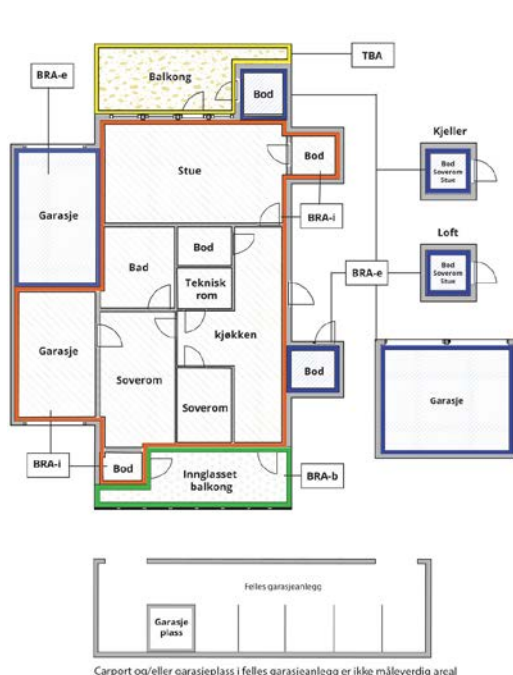
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	84		20	104	24
Kjeller	78	30		108	
SUM	162	30	20		24
SUM BRA	212				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, soverom 2, gang, bad, kjøkken, stue		Innglasset balkong
Kjeller	Vindfang, gang, soverom, vaskerom, bad, kjellerstue, bod, bar, garderobe	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens planløsning avviker fra godkjente og byggemeldte tegninger.

Tilleggsareal (boder) er innredet og benyttet som hoveddel (oppholdsrom). Det foreligger ikke dokumentasjon på omsøkt eller godkjent bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2026	Lars Milje	Takstingeniør
	Sissel Panoyan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	22	387		0	676.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sveiogata 38

Hjemmelshaver

Panoyan Sissel

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral beliggenhet i Haugesund, i etablert boligområde like nord for sentrum. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse med 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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	19.03.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	30.03.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	30.03.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Sissel Panoyan

Boligen

Sveiogata 38

5514 Haugesund

1106-22/387/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2017
- ◆ 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Snekkerfirma - husker ikke navn

Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak hagestue og byttet lister rundt vinduer i hagestue. De 2 store vinduene mot vest i stue er byttet av forrige eier, år 2014.

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

♦ **Ja**

Punktert vindu i altandør på soverommet.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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?

♦ **Ja**

Ved kraftig regnfall kan det komme vann sigende inn i hagestue fra sørøst.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Ventilasjonsfirma på Solvang

Beskrivelse av arbeidet: Satt in ventiler i den ene soverommet oppe, i gangen oppe og spisestue, nye rør til villavent-anlegget, nye rør til kjøkkenventilator og ny kjøkkenventilator.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**



Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
Firmanavn: Ventilasjonsfirma på Solvang
Beskrivelse av arbeidet: Satt på ny pipehatt.
-

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

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

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

- ♦ **Ja**

Får ikke strøm gjennom den ene stikkontakten i gangen i kjeller.

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

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

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

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

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

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

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

- ♦ **Ja**

Tror hagestuen er bygget på etter at huset var ferdigstilt. I så tilfelle av forrige eier.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

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

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

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

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

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

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

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

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

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



31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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**

Venstre knapp på sisterte(toalettet) har en tendens til å henge seg opp.



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.

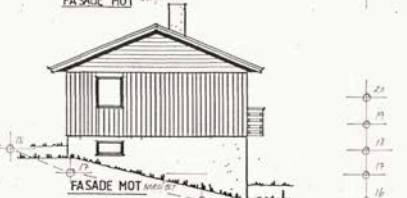
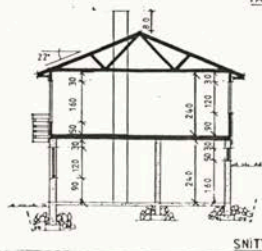
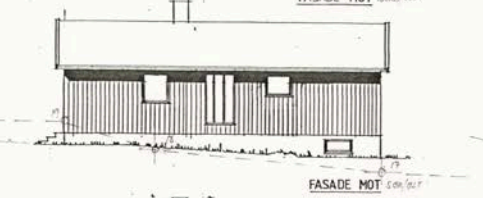
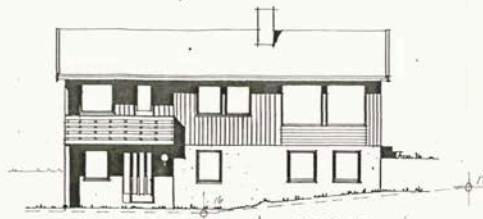
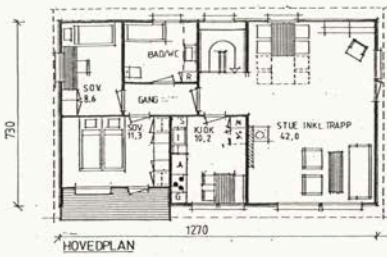


MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter bygningslovens § 93 av
18/6-1965. Jfr. § 99 nr. 2 og 3

121/83

Byggeplass (adresse) Sveiogt.	Matr. nr. 38	Gnr.	Bnr.				
Arbeidets art Nybygg	Byggets art enebolig	Mottatt 30/12-82	Bygningsrådets vedtak dato 9/2-9/3-83 sak 124-267/83				
Byggherrens navn Laxslo Sztankay	Adresse Sveiogt. 38						
Anmelders navn Vestlandshus	Adresse Skåregt. 200						
Ansvarshavendes navn Reidar Garvik	Adresse 4275 Sævelandsvik						
<p>Byggearbeid påbegynt Mars -83 Arbeidet er besikktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for</p> <p>nevnte bygg X</p> <p>følgende del av nevnte bygg</p> <p>Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenforstående arbeid er utført.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Takvann tilkobles. 2. Kjellervindu innpusses. 3. Skyvedør sikres. 4. Kloakkledning avluftes forskriftsmessig. 5. Resterende del av kjeller isoleres forskriftsmessig. 							
<p>Disse arbeider må være utført innen 1/3-84</p> <p>Sendes:</p> <p>Byggherre Anmelder Ansvarshavende</p>							
<p style="text-align: right;">Haugesund den 17.08.83.</p> <p style="text-align: right;"><i>Olav Sønstabe</i> Olav Sønstabe Bygningsinspektør</p>							
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: auto;"> <p>BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN HAUGESUND</p> <p>Dato: 01. 09. 83</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>ARKIVNR.</td> <td>SAKNR.</td> </tr> <tr> <td>504/12326</td> <td></td> </tr> </table> </div>				ARKIVNR.	SAKNR.	504/12326	
ARKIVNR.	SAKNR.						
504/12326							



17.02.83	
21/2336	276/83
16	17
18	19
20	21

AVSLUTTE, DENN FASADEGANG	15 cm isolasjon i yttervegg	
HUSB. REG. NR. 073-82	Leverandør: GARVIK BYGGSENTER Ås, H.BAD.	
G.NR. 1719 HK 2A BNR	Byggherre: S. Laszlo	
	type. 100-6 ÷	
Grunnflate - 90,1 m ²	Planer	Dato: 17-3-77 J.N.
Leieareal h plan - 83,4 m ²	snitt og fasader	Rev. 15-2-82 s.L.
Leieareal kj plan - 17,1 m ²		Skala 1:100
Leieareal totalt 100,5 m ²	VESTLANDSHUS ÅLESUND	

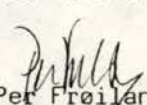
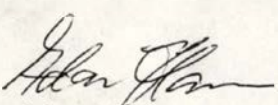


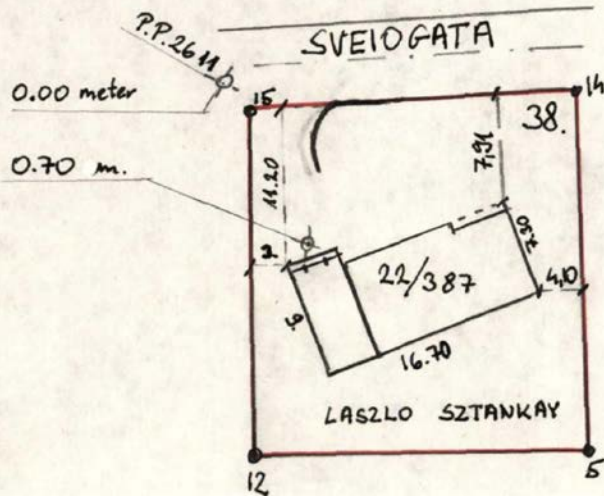
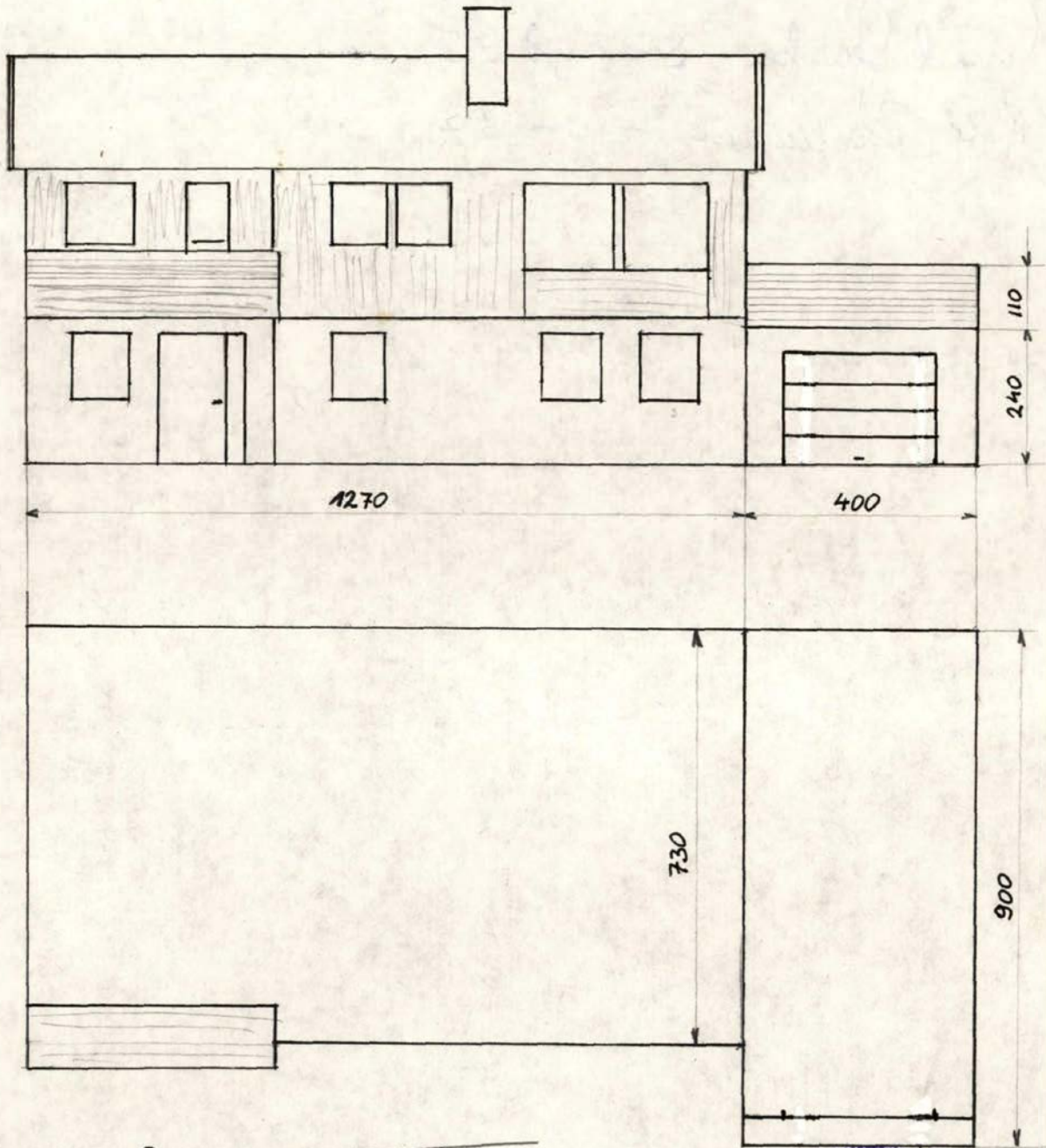


25/87

FERDIGATTEST

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

Byggeplass (adresse)	Matr. nr.	G.nr.	B.nr.
Sveiogata	38	22	387
Arbeidets art	Byggets art	Mottatt	Bygningsrådets behandling:
Tilbygg	garasje	27.2.-85	Dato: 17.4.-85 Sak: 385/85
Byggherrens navn	Adresse		
Laszlo Sztankay	Sveiogt. 38		
Anmelders navn	Adresse		
ds.			
Ansvarshavendes navn	Adresse		
<input type="checkbox"/> Brukstillatelse gitt			
Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.			
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;"> BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN HAUGESUND Dato: 08. 01. 87 </div>		Haugesund den 7.1.-87.....  Per Frøiland Bygningssjef	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;"> ARKIVNR. SAKNR. 504/12326 </div>			
Sendes: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Byggherre <input type="checkbox"/> Anmelder <input type="checkbox"/> Ansvarshavende 		 Idar Hansen Bygningsinspektør	
Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93			

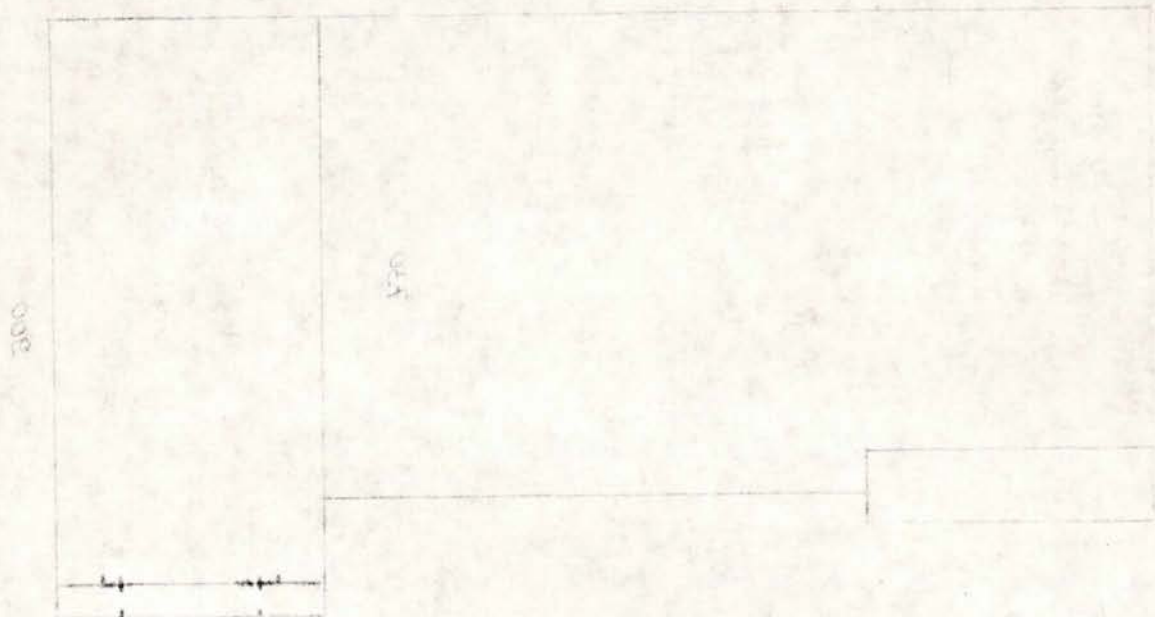
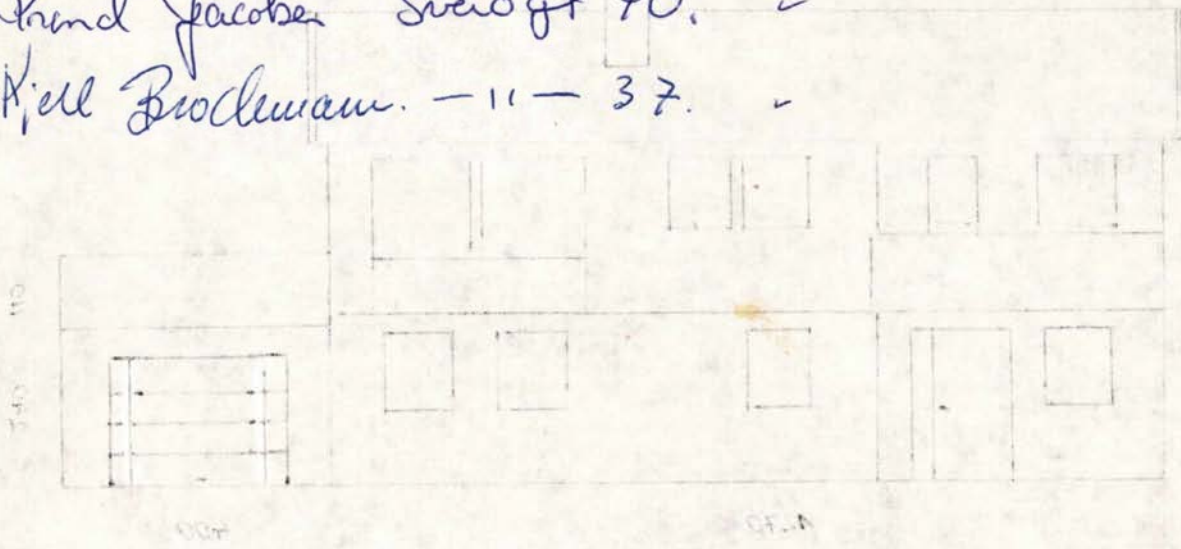


BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN HAUGESUND	
Dato: 27. 02. 85	
ARKIVNR.	SAKNR.
504/12326	385/85

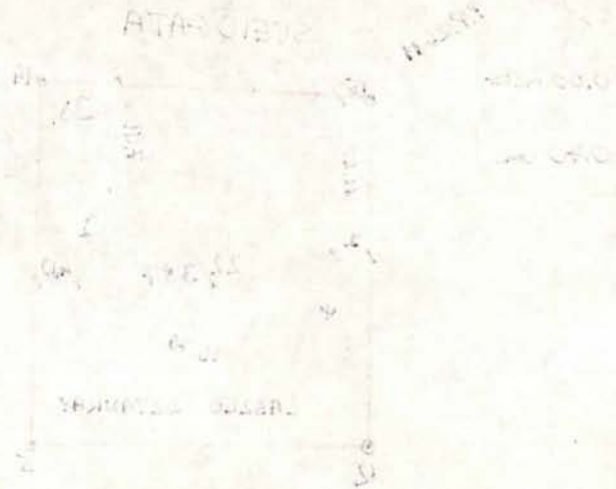
Disse naboeer har ingenting a' bemerke.

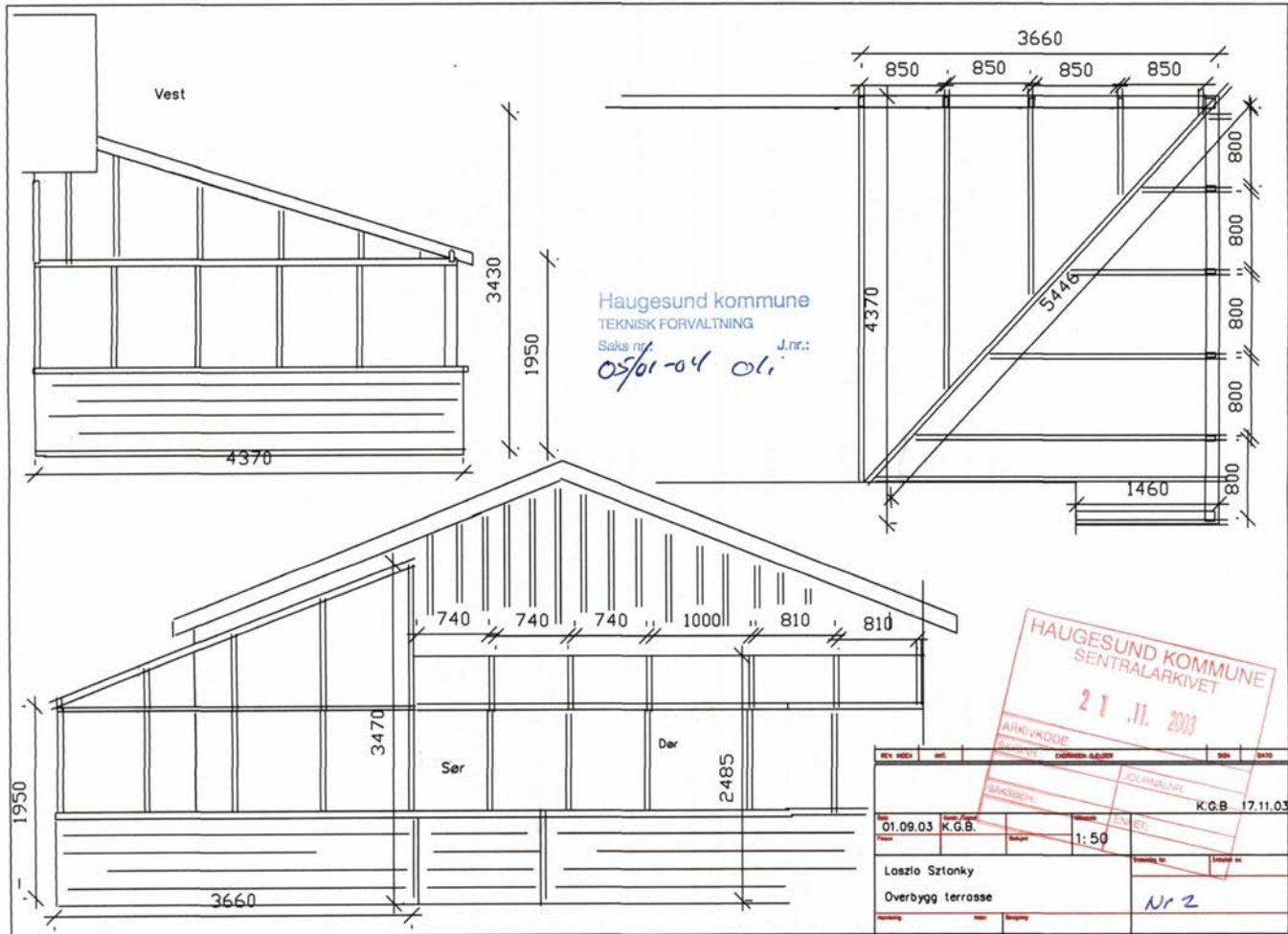
Pand Jacobus sverigt 40. ✓

Kjell Brodman. - 11 - 37. ✓



BYGNINGS- OG REGULERINGSTJENESTEN
HAUGESUND
27. 02. 82
ARKIVR
SAKNR

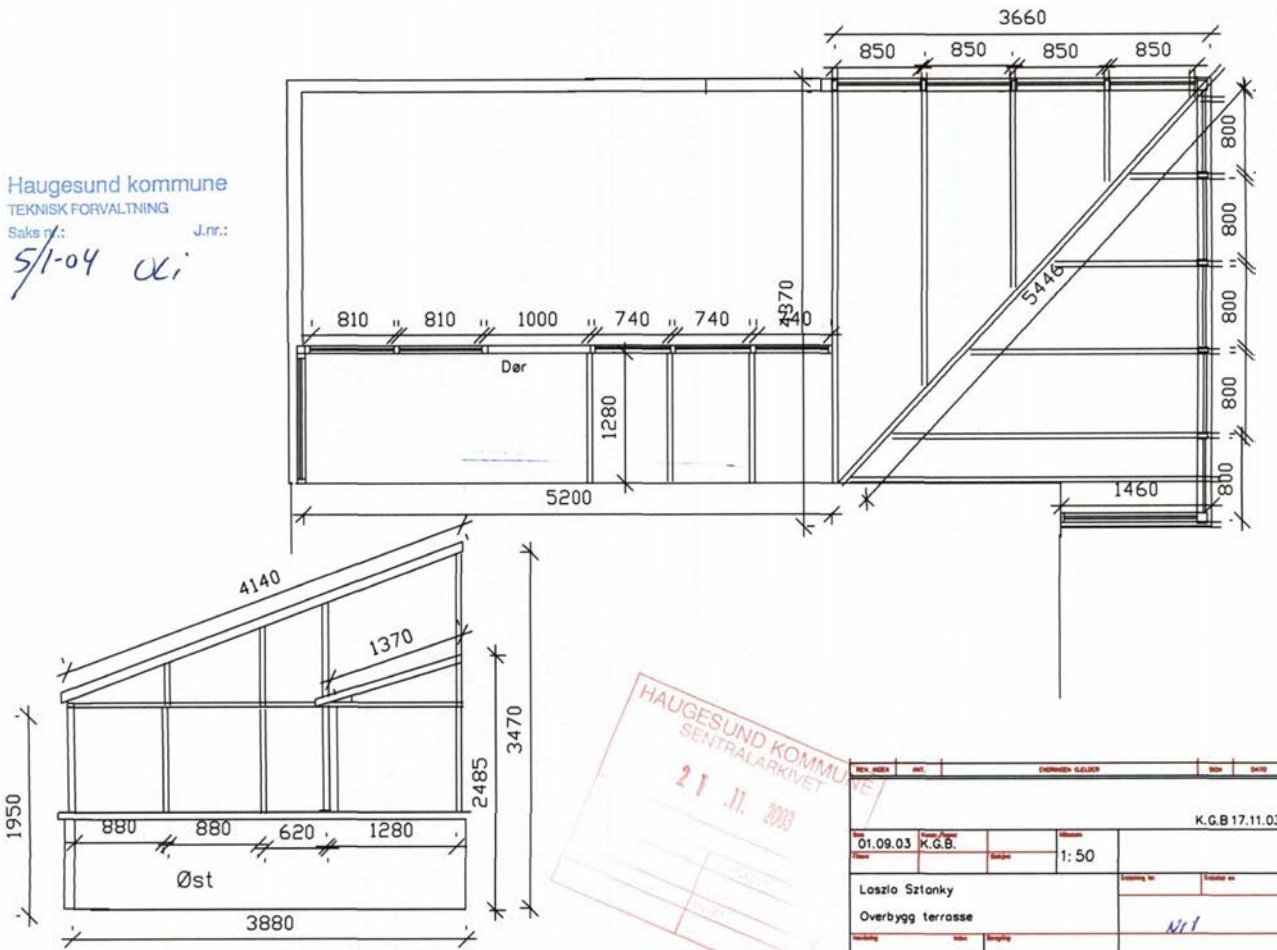




Haugesund kommune
TEKNISK FORVALTNING

Saks nr.: J.nr.:

5/1-04 *xi*



HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
21.11.2003

REV.	NOED	ART.	DRUKNING	UTGITT	DATO
01.09.03	K.G.B.			1:50	
Loszlo Szlonky				Utarbeidet av	Revisert av
Overbygg terrasse					<i>Nr.1</i>



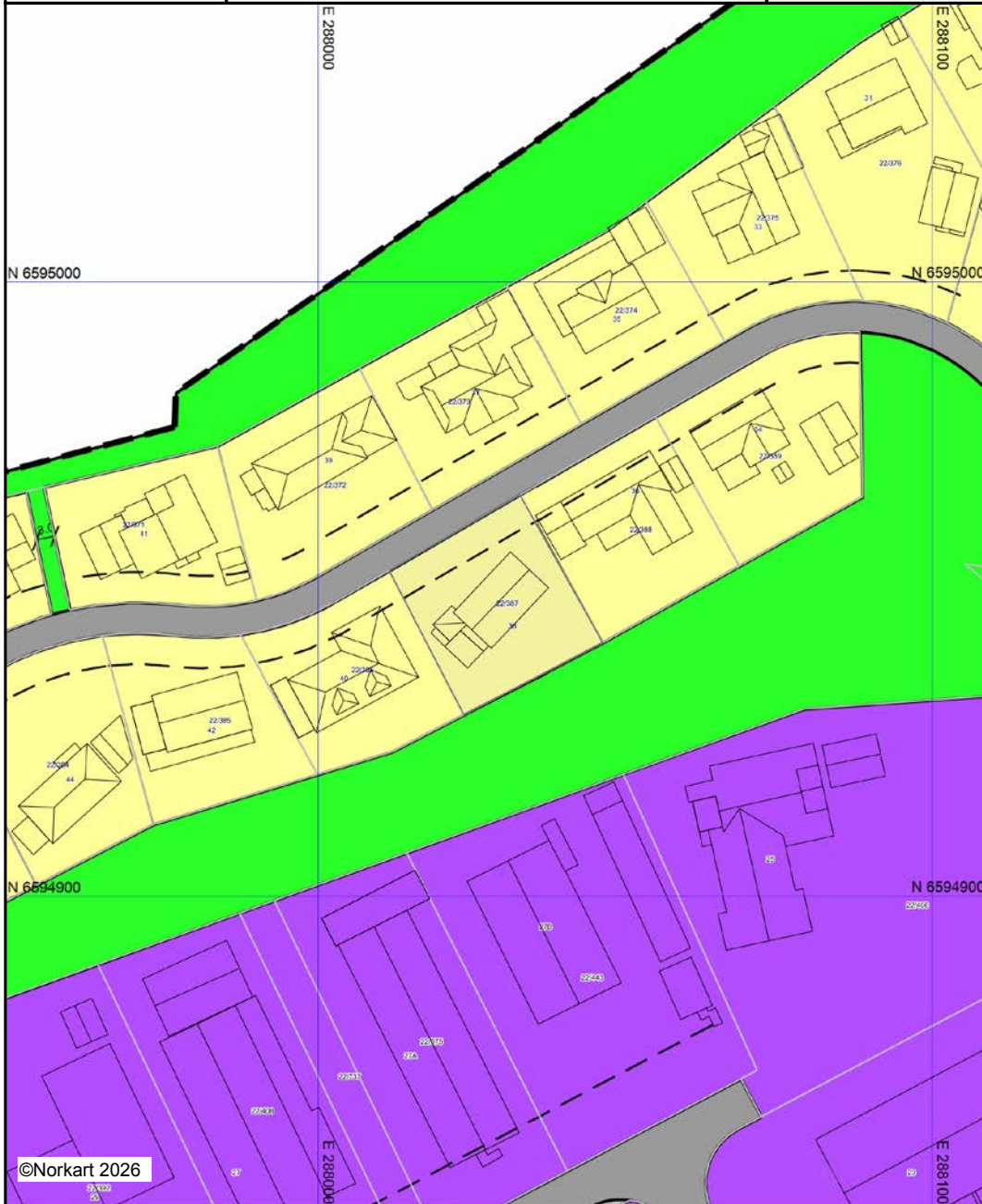
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 22/387
Adresse: Sveiogata 38
Utskriftsdato: 27.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026


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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Område for industri/lager
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

-  Kontor/industri

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør



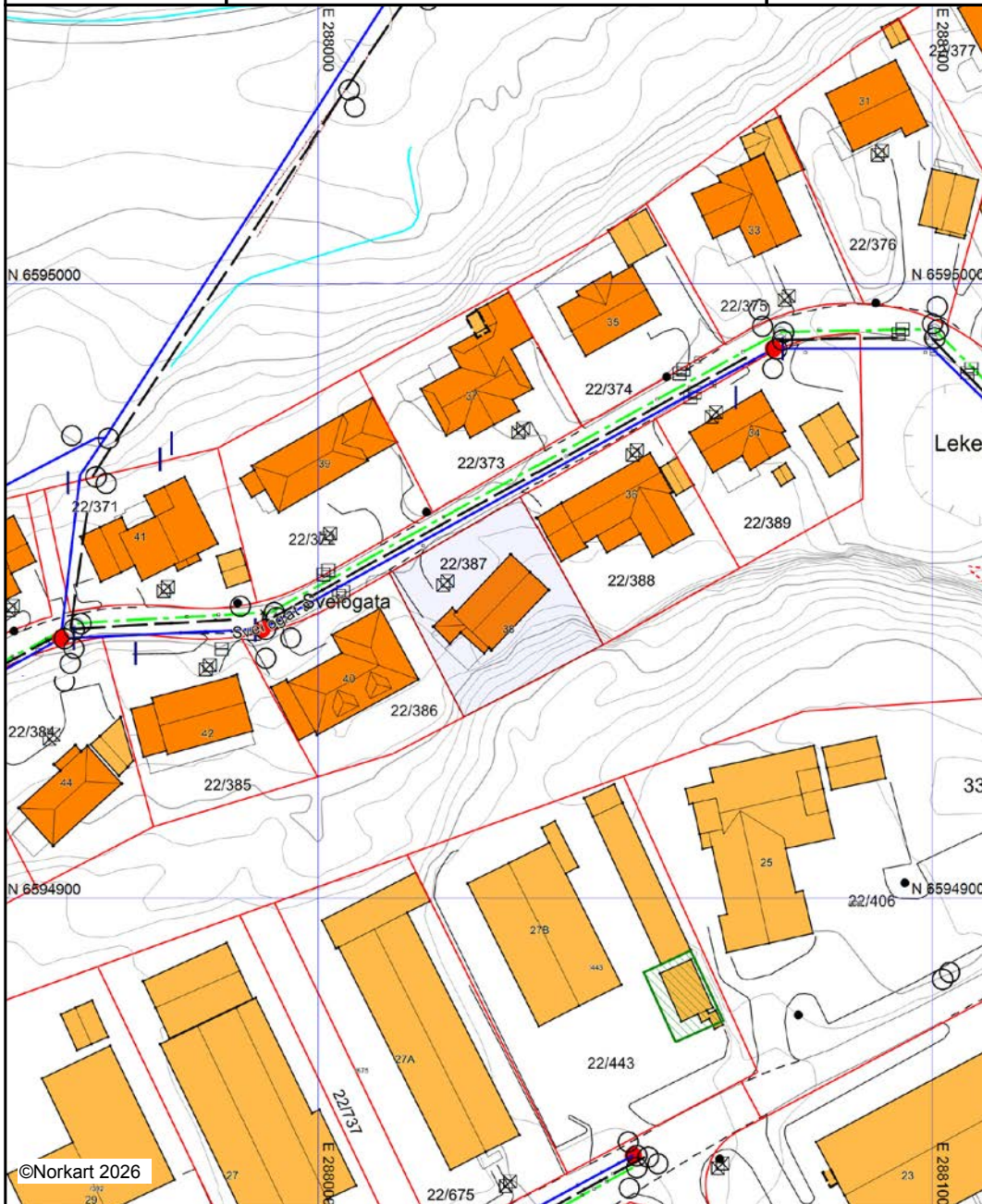
Haugesund kommune

Grunnkart

Eiendom: 22/387
Adresse: Sveiogata 38
Dato: 27.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32




©Norkart 2026

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

Tegnforklaring


Eiendomsinformasjon

 Eiendomsgrense - innmål

 Eiendomsgrense - usikker

Ahr Gårds- og bruksnummer


Matrikel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

 Godkj. Bygningsending


VEG


 Annet vegareal

 Avgrensning mot annet vegareal

 Vegdekkekant

Høydeinformasjon


 Høydekurve 20m

 Høydekurve 5m

 Høydekurve 1m

 Forsenkningkurve 1m

Ledningsnett


 Mast

 Sluk

 Kumlokk

Innsjøer og vassdrag

 Kanal/Groft

 Veggroft åpen

Bygninger

 Taksprang Bunn

 Bygning - Boligbygg

 Bygning - Andre bygg

 Annen bygning

 Takriss

 Takoverbygg

 Takoverbygg kant


 Trapp inntil bygg, kant

 Veranda

 Bygningslinje

 Taksprang

 Mønelinje

 Bygningsavgrensning på tiltak

Adresser

Ahr Adressepunkt tekst


Gateadresse

Stedsnavn og andre tekster

Ahr Annen opplysende tekst

Ahr Fritekst


Vann og avløp

 Avløp felles

 Drensledning

 Overvannsledning

 Spillvannsledning


 Vannledning

 Brannkum


 Kum

 Kran

 Lufteventil

 Påkoblingspunkt

 Sluk

 Stengeventil

Nabolagsprofil

Sveiogata 38 - Nabolaget Kvalsvik/Sagatun - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚗 Høgastøl	7 min 🚶
Linje NW400, 631, 632, 700	0.6 km
✈️ Haugesund Karmøy	25 min 🚗

Skoler

Austrheim skole (1-7 kl.)	20 min 🚶
359 elever, 17 klasser	1.7 km
Gard skole (1-7 kl.)	21 min 🚶
420 elever, 23 klasser	1.9 km
Hauge skole (1-10 kl.)	7 min 🚗
363 elever, 22 klasser	3.3 km
HTG-U (8-10 kl.)	7 min 🚗
81 elever, 6 klasser	3.2 km
Haraldsvang skole (8-10 kl.)	9 min 🚗
473 elever, 17 klasser	3.9 km
Skeisvang videregående skole	7 min 🚗
590 elever, 21 klasser	3.2 km
Haugesund Toppidrettsgymnas	7 min 🚗
300 elever, 10 klasser	3.1 km

«En trygg plass, nydelig havutsikt og ikke minst gode naboer»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

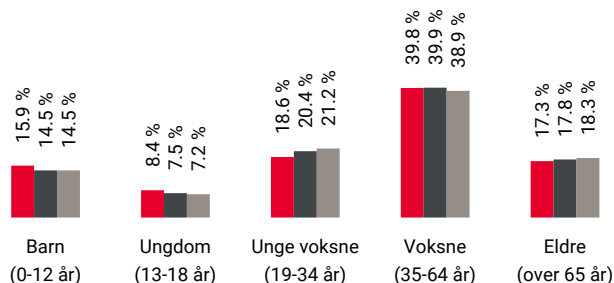
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Kvalsvik/Sagatun	1 743	735
🟡 Haugesund	49 898	24 645
🟢 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Haugesund International Preschool FUS (...)	6 min 🚶
60 barn	0.5 km
Kvala barnehage (1-5 år)	7 min 🚶
43 barn	0.6 km
Sagatun barnehage (0-5 år)	13 min 🚶
60 barn	1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Kvala	8 min 🚶
Post i butikk	0.7 km
Coop Extra Kvala	12 min 🚶
PostNord	1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



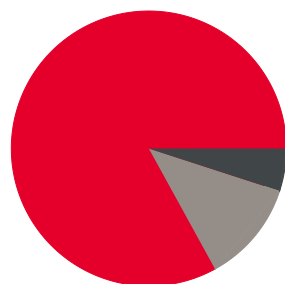
Gateparkering

Lett 88/100

Sport

Uni K - ballbenge	4 min	
Ballspill	0.3 km	
Sagatun balløkke	12 min	
Ballspill	1.1 km	
Trimeriet Haugesund	8 min	
Actic Haraldshallen	9 min	

Boligmasse



- 83% enebolig
- 5% blokk
- 12% annet

«Rolig, gode naboer og en kjempeflott utsikt rett ut til havet»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Kvalasenteret	8 min	
Boots apotek Kvalasenteret	8 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 28% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 45%

- Kvalsvik/Sagatun
- Haugesund
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Sveiogata 38
5514 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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre