



aktiv.

Sætro 25, 5517 HAUGESUND

Velholdt familiebolig i populært og barnevennlig område | Svært flott uteområde | God planløsning over 3 etasjer



Partner / Eiendomsmegler

Alexander Kvalevaag Skree

Mobil 476 52 597

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

Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Smedasundet 77, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 890 000,-
Omkostn.: Kr 98 640,-
Total ink omk.: Kr 3 988 640,-
Selger: Elise Tollaksen Iversen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1980
BRA-i/BRA Total 161/184 kvm
Tomtstr.: 740.8 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 23, bnr. 227
Oppdragsnr.: 1509250141

Velholdt familiebolig i populært og barnevennlig område | Svært flott uteområde | God

Velkommen til Sætro 25 – presentert av eiendomsmegler Alexander Kvalevaag Skree v/Aktiv Eiendomsmegling!

En velholdt og innholdsrik enebolig med attraktiv beliggenhet i et rolig og familievennlig nabolag. Boligen strekker seg over tre etasjer og inneholder blant annet en lys og luftig stue med store vindusflater og utgang til terrasse og hage. Videre byr boligen på et lyst kjøkken, to fine bad hvor det ene er nylig totalrenovert, tre soverom og flott vaskerom.

Eiendommen har et svært pent opparbeidet uteområde med flott hage, garasje og stort gårdsrom. Her bor man med kort vei til barnehage, skole, lekeplasser og idrettsanlegg. Haugesund sentrum ligger kun en kort kjøretur unna, samtidig som både Kvalasenter og Gardsenter er lett tilgjengelig.

Velkommen til visning - husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	60
Tilstandsrapport	62
Egenerklæring	83
Energiattest	91
Nabolagsprofil	96
Budskjema	132

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 161 kvm

BRA - e: 7 kvm

BRA - b: 16 kvm

BRA totalt: 184 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 57 kvm Vaskerom, bod, kjellerstue, bad

1. etasje

BRA-i: 64 kvm Entré, toalettrom, stue, kjøkken

BRA-e: 7 kvm Hagebod.

BRA-b: 16 kvm Innglasset balkong

2. etasje

BRA-i: 40 kvm Bad, soverom, soverom 2, soverom 3

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Kommentar:

Det er spesielt i kjeller og tilbygget tak over terrasse og utebodedet som fraviker opprinnelige tegninger.

Kjellerstue er inntegnet som hobbyrom og har lite dagslys.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

740.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med hage, terrasse, gruslagt gårdsrom, platting og diverse beplantning.

Arealet er hentet fra matrikkelrapport levert av Haugesund kommune.

Beliggenhet

Her bor man i et attraktivt og familievennlig område med nærhet til det meste hverdagen trenger. Skoler, barnehager og gode servicetilbud ligger like i nærheten, og både Kvalasenteret og Gard senteret er bare en kort kjøretur unna.

For den aktive byr området på fantastiske tur- og fritidsmuligheter. Vangen med badeplass, stupetårn og lekeplasser ligger like ved, mens Djupadalen og byheiene ved Vannverksvegen gir flotte turmuligheter året rundt. Det er også kort vei til både Kvalsvik badestrand og den populære kyststien.

Busstopp finnes i umiddelbar nærhet, og Haugesund sentrum nås på få minutter med bil.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et område hovedsakelig bestående av boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Schive Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taket er tekket med takstein av betong.

Tekkingen er besiktet fra bakkeplan og ved lett bruk av drone uten å påvise vesentlige feil som manglende tekking eller større skader.

Det foreligger ingen dokumentasjon av tekking og det er således ikke utført noen

nærmere vurdering om taket har tilstrekkelig helning, eksakt behov for snøfanger etc.

Undertak antas generelt å være like lenge som primærtekking, uten nærmere undersøkelser.

Normal forventet levetid for betongtakstein er ca. 30–60 år.

Merk at undersøkelsen begrenset til nevnte observasjoner, og det kan ikke utelukkes at det likevel kan foreligge forhold som kun kan avdekkes ved en nærmere inspeksjon på takflaten. Av sikkerhetsmessige årsaker ble det ikke foretatt fysisk adkomst til taket.

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

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

Takkonstruksjon/Loft: Saltak i trekonstruksjon med oppvarmet oppholdsrom på deler av loftet.

Det er foretatt begrenset kontroll fra luke uten å anmerke vesentlige negative symptom.

Det er observert at raftepapp er litt sammenklemt, men ingen symptom på evt. begrenset ventilering.

En takkonstruksjon som er begrenset kontrollert, kan ha feil og mangler som ikke har blitt registrert. Som følge av alder og begrenset kontroll, må det gjøres nærmere undersøkelser før man fullstendig utelukker behov for tiltak.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med isolerglass. Det er skiftet et par vinduer på soverom mot vest på loft i nyere tid.

Dører: Ytterdører i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse.

Innvendig:

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

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

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

Det måles ca. 10 mm skeivhet gjennom hele rommet på soverom til høyre etter adkomst loft.

Det måles ca. 25 mm skeivhet gjennom hele rommet på soverom tilstøtende bad loft.
Det måles ca. 20 mm skeivhet gjennom hele rommet på stue 1.etg.
Det måles ca. 15 mm skeivhet gjennom hele rommet på kjøkken 1.etg.
Det måles ca. 20 mm skeivhet gjennom hele rommet på kjeller stue.

Stedvis registrert noe knirk i gulv.

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

Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe og vedovn.

Eier opplyser feier har vært på regelmessig tilsyn/feiling uten negative anmerkninger.
Sist tilsyn 2025 - Merk alder på skorstein.

Rom Under Terreng: Det måles ca. 63 prosent relativ fuktighet i luke. Det observeres muttere med litt rust, som indikerer at det tidvis har vært noe forhøyet fuktighet.

Det måles fuktighet i treverk som ligger i direkte kontakt med betong i luke på matbod, her det det akseptable verdier på befaring, på litt under 12 vektprosent.

Fuktighet mellom 12 - 15.9 vektprosent vurderes som akseptabelt. Dette tilsvarer ca. mellom 60 % - 74 % relativ fuktighet og innebærer lav risiko for angrep av stripet borebille, samt spor etter muggdannelser på bygningsdeler som er utsatt for høyere fukt deler av året / kortere tid.

Relativ fuktighet (RF) mellom 64 - 79 % vurderes akseptabelt.

Dette tilsvarer mellom 12-15 vektprosent fuktighet i treverk, og innebærer lav risiko for angrep av stripet borebille, samt spor etter muggdannelser på bygningsdeler som er utsatt for høyere fukt deler av året / kortere tid.

Legg merke til at kontrollen er utført ved stikktakninger, og merk drenering. Det kan ikke utelukkes at noen områder i denne kjelleren har forhøyet fuktighet, som til dels er vanlig i kjellere fra dette årstallet.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har betonggrunnmur.

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

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

TG2

Taktekking

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

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

Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført. Delvis ufagmessig beslag av innglasset balkong / takoverbygg terrasse.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes. Manglende snøfangere kan føre til personskader, skader på husdyr, eiendom (som biler og hagemøbler) og bygningselementer som takrenner og takmaterialer.

Dårlig eller gamle beslag medfører redusert/svekket klimaskjerm, som øker risikoen for manglende bortledning av vann som igjen kan medføre redusert levetid og/eller skader.

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/ oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er observert mindre glipe i kledning i nærheten av beslag til takoverbygg terrasse.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det er ikke behov for utbedringstiltak. Bygningsdelen er gammel og det kan ikke utelukkes vedlikehold eller tiltak nær fremtid. Det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen og registrerte anmerkninger.

Yttervegger er hovedsakelig en skjult konstruksjon og det tas forbehold mot evt. skader/mangler bak kledning.

Vinduer

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Vannbord er ikke innfelt i kledning.

Utenpåliggende vannbord vurderes av noen som en svakere fuktteknisk løsning.

** Flere av vinduene er gamle, og det er nødvendig og varsle om risikoen for skader pga. alder.

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

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

Dører

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Gjelder spesielt entredør.

Eier viser at også skyvedør til terrasse er treg, og dette trolig som følge av skeivheter i konstruksjon.

Konsekvens/tiltak: Dører må justeres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Beslag må skiftes ut/monteres. Formåle med beslag er å beskytte mot fuktinntrengning/oppsamling og sikre tilstrekkelig lufting. Bruk av beslag forenkler/muliggjør også nødvendig vedlikehold som maling og evt. utskiftning av kledning.

Manglende beslag gjør at dette ikke blir oppnådd.

Andre utvendige forhold

Det er påvist andre avvik.: Eier opplyser og viser at denne konstruksjonen er av enklere type og har noen skeivheter. Dør er treg. Det skal også tidvis være noe fuktgjennomtrengning i tak/overgang vegg.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Tiltak og/eller bruksendringer som ikke er kommunalt godkjent kan medføre at kommunen pålegger hjemmelshaver å rette, eller tilbakeføre tiltaket/avviket hvis nødvendig tillatelse ikke er gitt.

Evt. ny eier overtar denne risikoen.

Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Loft - Bad - Overflater vegger og himling

Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er uegnede materialer i våtsoner. Baderomsplatene bærer noe preg av å være montert ved egeninnsats eller lignende fra tidligere eier. Det er gliperi hjørner og skeivt sammensatt plater.

Skråhimling over badekar er i dag regnet som våtsone, uten dette er hensyntatt her. Konsekvens/tiltak: Våtrommet/våtsonen står foran full utbedring. Det ser ikke ut som avviket har hatt noen negativ konsekvens med bruken fram til nå.

Loft - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist andre avvik.: Det er tilfeller med litt uheldig fuging og skjøting av flis. Dette er mer av kosmetisk betydning. Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Lokal utbedring etter eget ønske.

Loft - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsoner. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er noen neklere gjennomføringer av vann / avløpsrør i vegg, som kun desvis tettet med fuge.

Konsekvens/tiltak: Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Loft - Bad - Sanitærutstyr og innredning

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

Konsekvens/tiltak: Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Etasje 1 - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasje. Eier viser en mindre skade på hjørne bankeplate.-

Videre mindre merke i gulv etter tidligere lekkasje fra oppvaskmaskin som ble utbedret gjennom forsikringsselskap.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning. Evt. lokal utbedring etter eget ønske.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Gjelder da vannrør som ikke er skiftet.

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

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Gjelder da rør som ikke er skiftet.

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

Varmesentral

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Interesserte bør anta halvparten av forventet brukstid er oppbrukt eller passert, inntil det foreligger opplysninger som skulle tilsi noe annet.

Eier opplyser det er gjennomført jevnlig service.

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

Terrengforhold

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

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

TGIU

Takkonstruksjon/Loft

Saltak i trekonstruksjon med oppvarmet oppholdsrom på deler av loftet.

Det er foretatt begrenset kontroll fra luke uten å anmerke vesentlige negative symptom.

Det er observert at raftepapp er litt sammenklemt, men ingen symptom på evt. begrenset ventilering.

En takkonstruksjon som er begrenset kontrollert, kan ha feil og mangler som ikke har blitt registrert. Som følge av alder og begrenset kontroll, må det gjøres nærmere undersøkelser før man fullstendig utelukker behov for tiltak.

Kjeller - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke tilkomst til vegger med vanninstallasjoner eller vegger med krav til våtsone.

Det blir ikke vurdert som hensiktsmessig å foreta hulltaking tilstøtende andre deler som ikke inneholder vanninstallasjoner, er tiltenkt eller evt. tidligere har blitt belastet med direkte bruksvann, el

Dette pga. evt. målinger ikke vil være representative for evt. tilstand bak overflater som har- eller blir utsatt for direkte fuktbelastning.

Det er gjennomført fuktsøk uten negative utslag.

Helse, miljø og sikkerhet

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak:

Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

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

Se vedlagt tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja

Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023. Firmanavn: Mursenteret AS

Beskrivelse av arbeidet: Støping av nytt gulv og legging av membran på nytt bad og vaskerom i kjeller.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Firmanavn: Rørmester Kompaniet AS

Beskrivelse av arbeidet: Rørleggerarbeid på nytt bad og vaskerom i kjeller. Rør-i-rør på bad og vaskerom i kjeller, samt til kjøkkenet. Er lagt opp til bad i 2. etasje som kan kobles på senere.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Firmanavn: Aibel AS. Beskrivelse av arbeidet:

Elektrisk arbeid i forbindelse med bad og vaskerom i kjeller

Ufaglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026. Beskrivelse av arbeidet: Snekkerarbeid, sparkling og maling av vegger, flising av gulv er gjort selv under oppsyn av faglært.

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

-Ja.

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk. Det ble lagt membran av Mursenteret AS på nytt bad i kjeller på gulv og flislagt vegg/dusj, samt på gulvet på nytt vaskerom.

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

-Ja. Det kan dryppe enkelte steder fra taket i hagestue hvis det regner mye

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

-Ja. Ufaglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Beskrivelse av arbeidet: Yttervegg mot sør ble kledningen byttet i 2025.

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

-Ja.

Terrassen er litt skjev som gjør at skyvedør i hagestuen er litt treg å åpne/lukke.

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

-Ja. Takrenne mot sør lekker på enkelte steder.

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

-Ja. Det er råteskader på noen terrassebord.

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

-Ja. I 2023 var det lekkasje fra oppvaskmaskin på kjøkkenet. Det ble skader på laminat og oppvaskmaskin. Oppvaskmaskin ble byttet. Laminat ble ikke byttet og har derfor vannskader

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

-Ja. Ufaglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023. Beskrivelse av arbeidet: Byttet oppvaskmaskin

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

-Ja. Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Firmanavn: Rørmester Kompaniet AS. Beskrivelse av arbeidet: Rørleggerarbeid på nytt bad og vaskerom i

kjeller. Rør-i-rør på bad og vaskerom i kjeller, samt til kjøkkenet. Er lagt opp til bad i 2. etasje som kan kobles på senere. Det ble lagt om til rør-i-rør til utekran med varmt og kaldt vann.

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. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Firmanavn: Jakobsen Energiservice AS Beskrivelse av arbeidet: Service på varmpumpe.

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

-Ja. I 2021 ble det brudd på hovedstrømledning inn til huset i forbindelse med renovering av kjeller. Dette var en forsikringssak og skaden ble utbedret av Haugaland Kraft og Krumsvik Elektro AS.

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

-Ja. Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021. Firmanavn: Krumsvik Elektro AS. Beskrivelse av arbeidet: Forsikringssak. Legge om hovedstrømledning inn til huset.

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

-Ja. Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021. Firmanavn: Krumsvik Elektro AS. Beskrivelse av arbeidet: Alle sikringer i sikringsskap er byttet til sikringer med jording i hver sikring. Lagt opp ny utestikk. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025 Firmanavn: Aibel AS. Beskrivelse av arbeidet: Montert elbillader.

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

-Ja. Hagestue er oppført av en tidligere eier.

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

-Ja. Nytt bad og vaskerom i kjeller.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

-Ja. Bruksendring kjeller er søkt og godkjent av kommunen i 2026.

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

-Ja. Hagestue er ikke søkt om som vi kjenner til.

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

- Ja. Vi har kontinuerlig luftmåler i boligen. Gjennomsnittlig radonmåling er 24 Bq/m³ (målt 7. september-dags dato).

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

-Ja. Vi har boligsalgsrapporter og tilstandsrapporter fra tidligere eiere.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja.

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

- Ja.

Frittstående utebod er døren litt skjev og det er sprukket i betonggulvet.

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

-Ja.

Normal bruksslitasje på fastmonterte skap må påberegnes.

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. kilowattime

(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.

Innhold

Boligen er oppført over tre etasjer og inneholder:

1. etasje: Stue, kjøkken, entré og toalettrom.

2. etasje: Bad og tre soverom.

Kjeller: Vaskerom, kjellerstue, bad og bod. (kjellerstue ikke godkjent, ref pkt. ferdigattest).

Standard

1. etasje:

Lys og luftig stue med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Stuen har naturlig inndeling i ulike soner, koselig vedovn og utgang til terrasse og uteområde.

Pent og lyst kjøkken med profilerte fronter, laminatbenkeplate og godt med skaplass. Hyggelig spiseplass ved vinduet gir en lun og innbydende atmosfære. Praktiske plater i fliselook over kjøkkenbenken bidrar til et stilrent uttrykk. Av hvitevarer er det integrert kjølfrys og oppvaskmaskin, samt frittstående komfyr (disse medfølger i handelen).

Innbydende entré med plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko.

Pent toalettrom innredet i behagelige fargetoner med vegghengt servantseksjon og gulvstående toalett. Et praktisk og innbydende rom som fungerer perfekt som gjestetoalett.

2. etasje:

Lyst og romslig badedrom med plater på vegg og flislagt gulv med varmekabler som gir god komfort. Badet er innredet med vegghengt toalett, servantseksjon med skap og badekar. Et funksjonelt badedrom med god plass.

Tre soverom av god størrelse innredet i delikate farger. Det ene soverommet har åpen garderobeløsning, mens et annet er innredet med stort garderobeskap som gir praktisk og god oppbevaringsplass for klær.

Kjeller:

Nyoppusset romslig vaskerom med flislagt gulv med varmekabler og spotter i tak som gir et moderne og praktisk uttrykk. Rommet er innredet med skap, benkeplate, opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. I tillegg har vaskerommet en åpen og funksjonell garderobeløsning med gode oppbevaringsmuligheter.

Nyoppusset badedrom i lekker utførelse med flislagt gulv med varmekabler som gir god komfort. Badet er innredet med vegghengt servantseksjon med skuffer og vegghengt toalett. Lekkert dusjhjørne med mosaikkfliser på gulv og praktisk nisje i veggen gir rommet et moderne og eksklusivt preg.

Hyggelig kjellerstue innredet i lyse farger – et kjekt og allsidig rom med flere bruksmuligheter.

Praktisk bod for oppbevaring.

Overflater, fra tilstandsrapport: Innvendig er det gulv av laminat o.l. Veggene har tapet, trepanel og malte plater o.l. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Av hvitevarer medfølger integrert kjøp/frys og oppvaskmaskin, samt frittstående komfyr.

Moderniseringer og påkostninger

Totalrenovert vaskerom og nyoppusset baderom ferdigstilt i 2026.

Parkering

Parkering i eget gårdsrom og garasje.

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Vedovn, varmekabler i gulv på vaskerom, bad i kjeller og bad på loft. Forøvrig elektrisk oppvarming.

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

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og

eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Kjøper kan bestille energiattest for selgers regning, der selger ikke har utarbeidet energiattest.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 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 27 040 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Herav:

Avløp: Kr. 9113,-

Feiing: Kr. 516,-

Vann: Kr. 7 455,-

Eiendomsskatt: Kr. 6 288,-

Renovasjonsavgift (HIM): Kr. 3 667,- 23 373

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 854 986 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 419 944 for år 2024

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 23, bruksnummer 227 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:

30.08.1979 - Dokumentnr: 3313 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1106 Gnr:23 Bnr:95

1106/23/227:

16.06.1980 - Dokumentnr: 2374 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv

MEGLERS KOMMENTAR:

-Adkomstveger og stikkledninger til de enkelte eiendommer må bekostes av den byggende selv. Anlegg av andre veger enn de som er inntegnet i tomtedelingsplanen kan ikke foretas uten samtykke av bygningsrådet.

-Ved veg/gateopparbeidelse har Haugesund kommune rett til å foreta fjellsprengeing utenfor veggside dersom nødvendig for oppsetting av forstøtningsmur. Er skjæringshøyden over 1 meter kan kommunen skråne terrenget innover med fall 1:2.

- Hvor veg/gate går i fylling, har kommunen rett til å fylle skråfylling inn over eiendommen, dog ikke slakere enn 1:2. Slik fylling må ikke endres uten avtale med byingeniøren.
- Permanente gjerder langs gate eller veg kan bare oppsettes etter at gaten er ferdig opparbeidet og etter plan godkjent av bygningsrådet.
- Alle innkjørsler skal ha helling på maks. 1:10 i 5 meters lengde fra vegside. Der det skal være fortau opparbeides disse etter vanlig praksis.
- Haugesund kommune legger nødvendige gatesluk for opptak av overflatevann. Grunneierne må selv sørge for at vann fra gate eller veg ikke renner inn over eiendommene.
- Dersom kommunen finner det nødvendig, kan offentlig vann- og kloakkledninger samt elektriske kabler legges over eiendommen. Strømforsyning kan også bli ordnet med jordkabelnett.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg - enebolig datert 06.09.1982

Det foreligger ferdigattest for bruksendring tilleggsdel til hoveddel i kjeller/enebolig datert 08.05.2026.

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

Det foreligger byggemeldte tegninger for enebolig nybygg datert 18.09.1979.

Det foreligger byggemeldte tegninger for bruksendring uten dato, men det ser ut til for megler (grunnet tilhørende vedtak om bruksendring) at disse er av nyere dato, trolig år 2026.

Det er registrert avvik fra disse:

Kjeller:

Bad er utvidet ved å benytte deler av klesrom.

Gang er slått sammen med vaskerom til fordel for større vaskerom.

Kjellerstue er opprinnelig byggemeldt som hobbyrom og er ikke godkjent som rom for varig opphold.

Fasade/ute:

Det er bygget et tilbygg med tak på terrasse og det er oppført en bod inntil veggen.

Tiltakene er ikke byggemeldt/godkjent hos kommunen. 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

06.09.1982.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig regulert veg og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i et område hovedsaklig regulert til boligbebyggele. Kopi av kart kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Kontraksgrunnlag

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% inklusiv mva. av oppnådd totalpris, inkludert eventuell fellesgjeld for gjennomføring av salgsoppdraget. Beregnet provisjon er på Kr. 58 350,- (basert på prisantydning: Kr. 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/overtakelse per stk.

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

Kr. 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 114 355,-

Alle beløp er inkl. mva. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44 000,-.

Ansvarlig megler

Alexander Kvalevaag Skree

Partner / Eiendomsmegler

alexander.k.skree@aktiv.no

Tlf: 476 52 597

Ansvarlig megler bistås av

Alexander Kvalevaag Skree

Partner / Eiendomsmegler

alexander.k.skree@aktiv.no

Tlf: 476 52 597

Oppdragstaker

Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402

Smedasundet 77, 5528 HAUGESUND

Salgsoppgavedato

22.05.2026

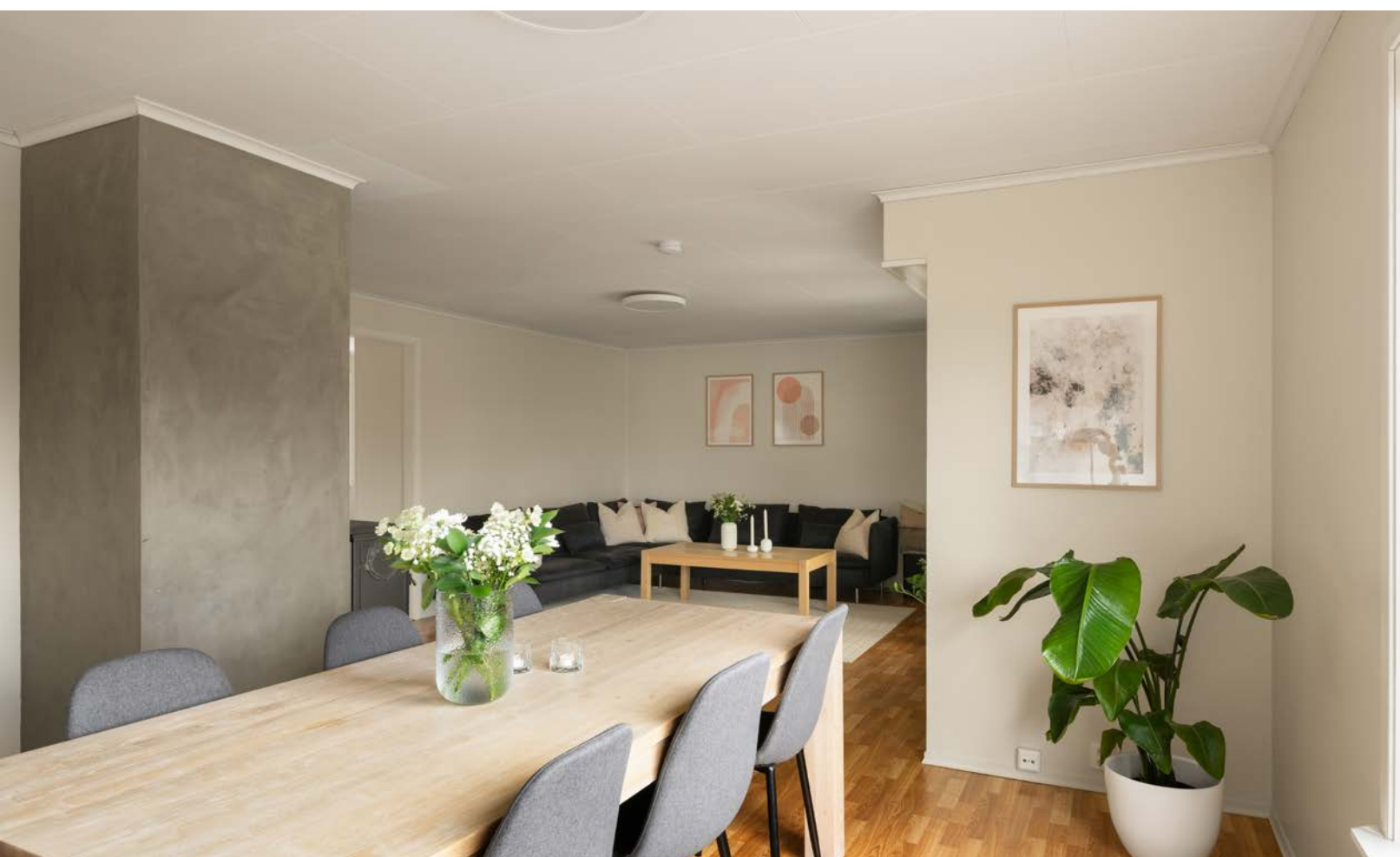


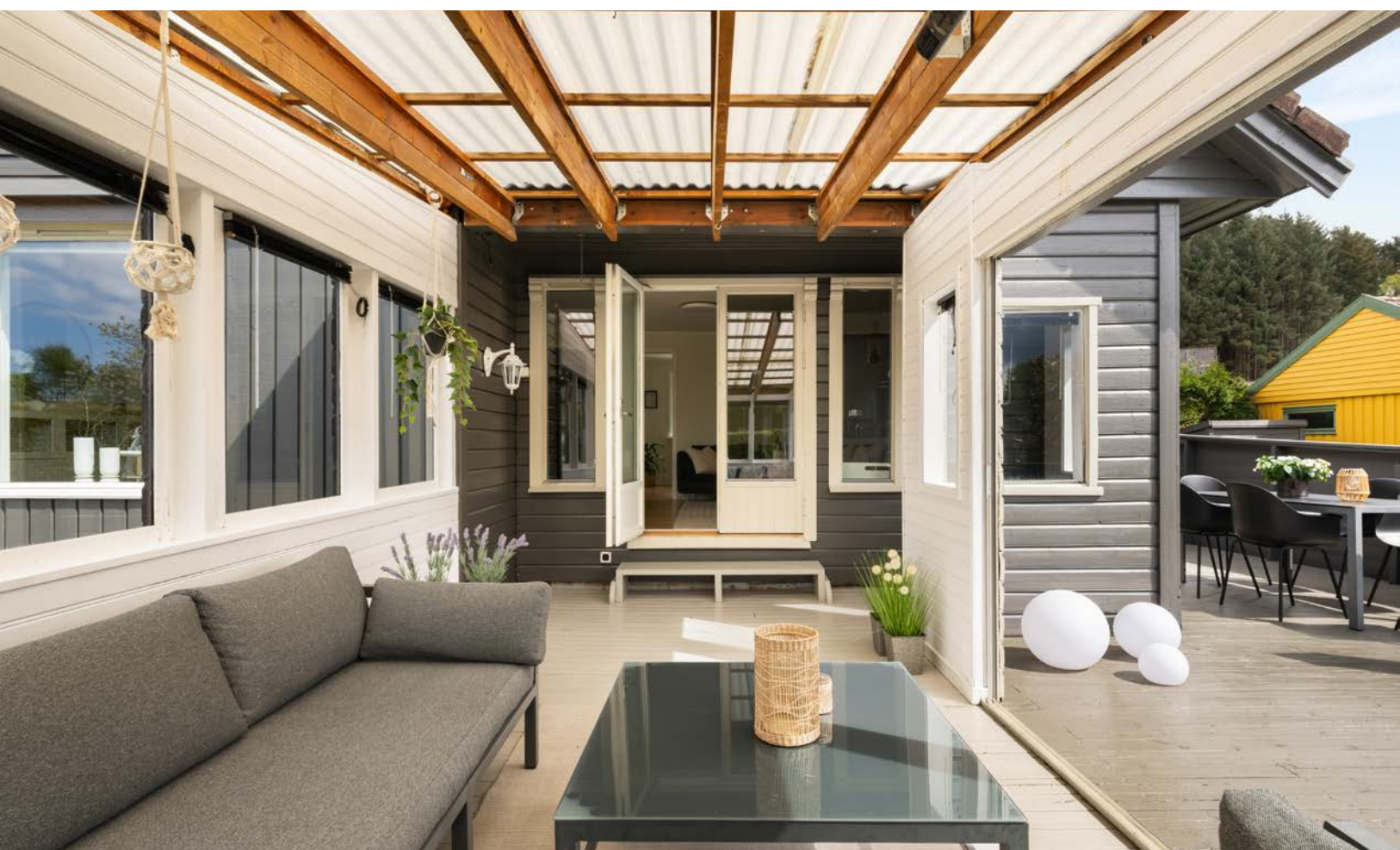


















































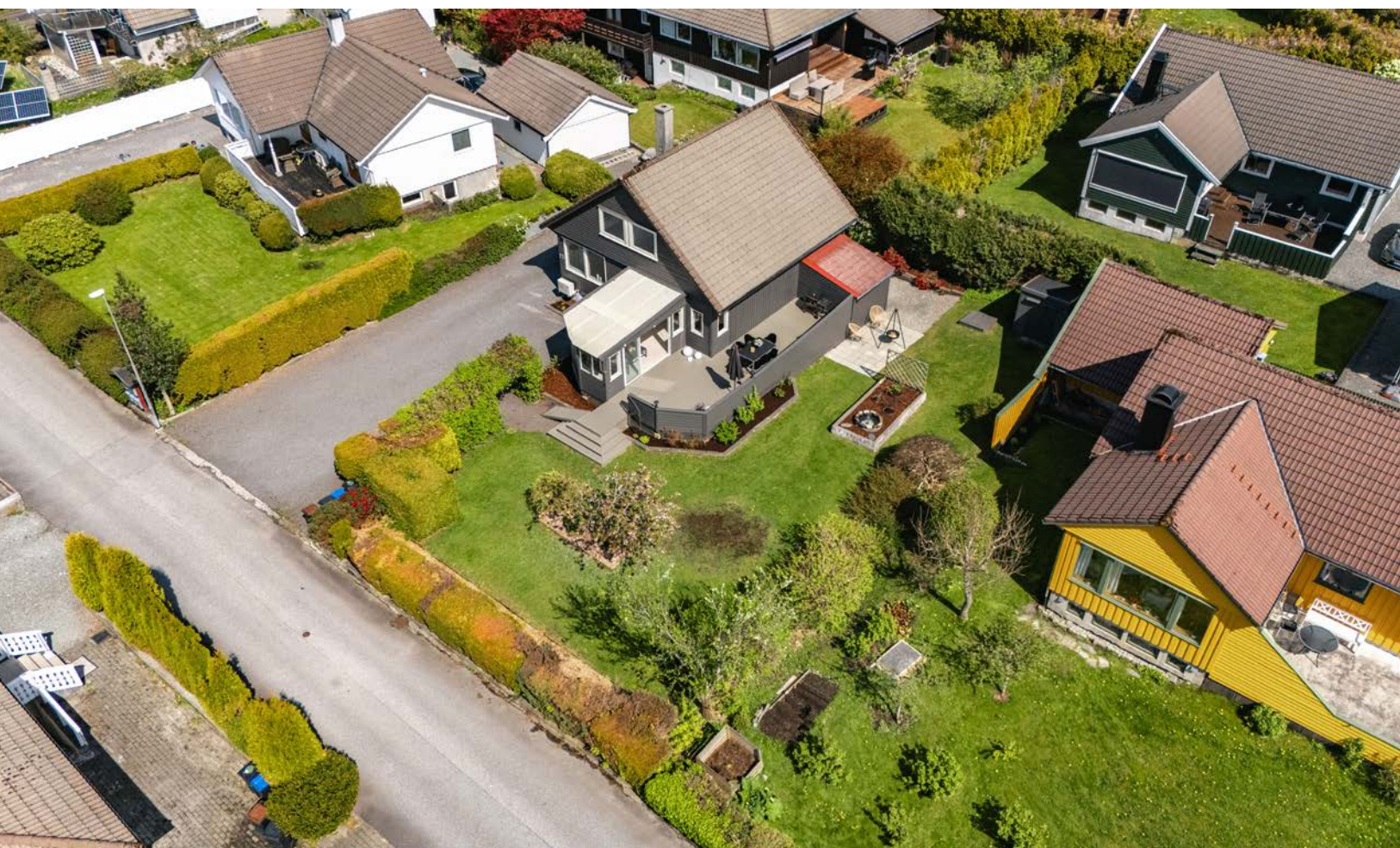








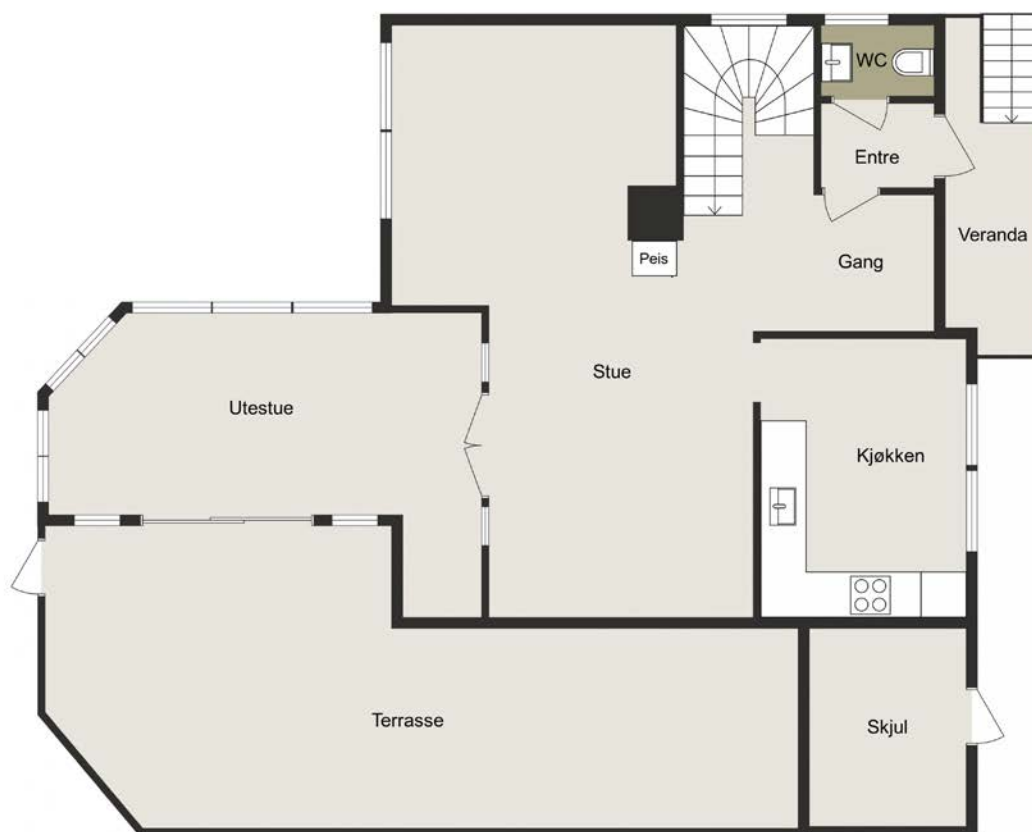




Plantegning

PANOMAXSTUDIO

Sætro 25 / 1.Etg



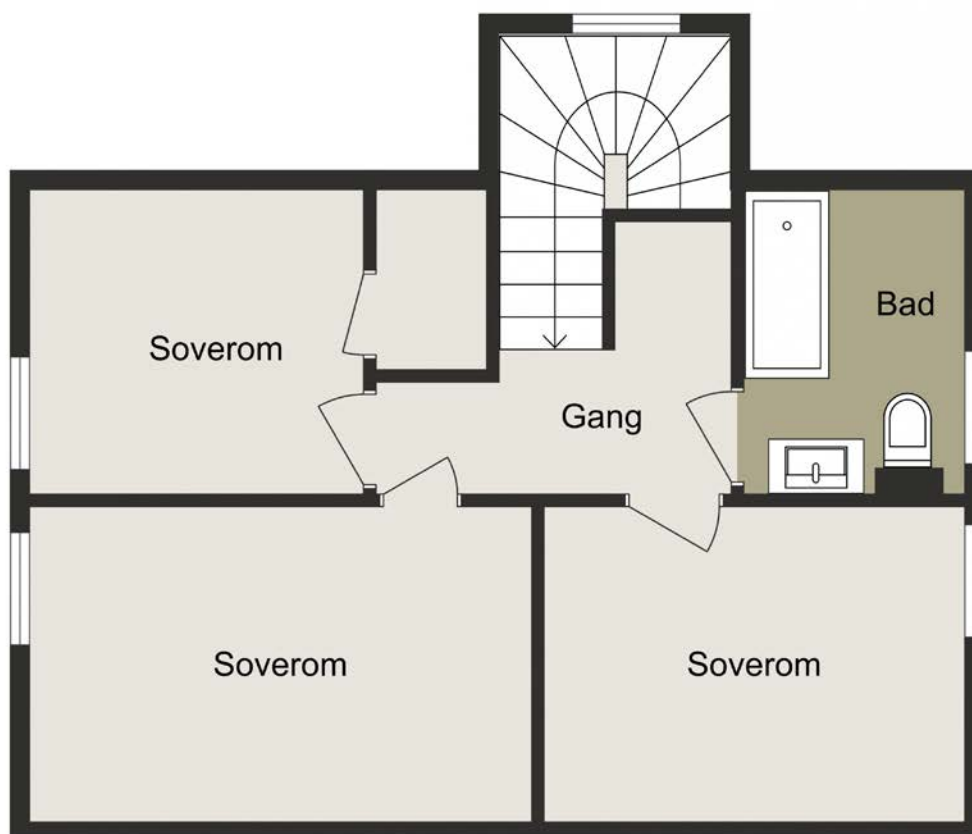
Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

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

Plantegning

PANOMAXSTUDIO

Sætro 25 / 2.Etg



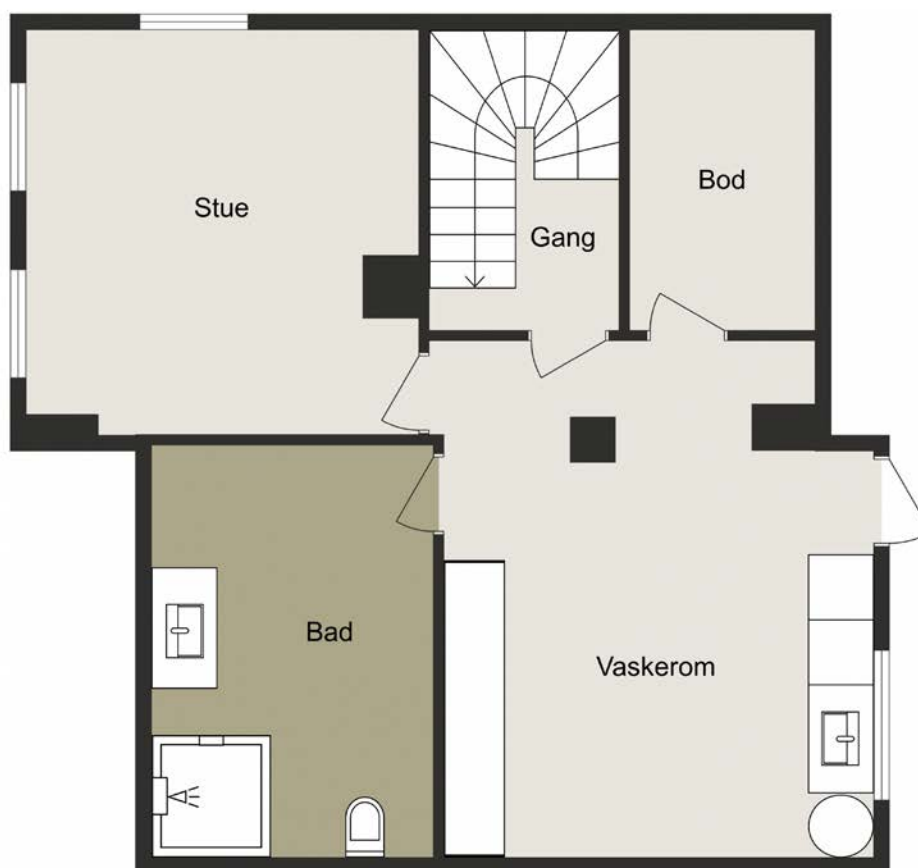
Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

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

Plantegning

PANOMAXSTUDIO

Sætro 25 / Kjeller



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Sætro 25 , 5517 HAUGESUND

🏠 HAUGESUND kommune

gnr. 23, bnr. 227

Sum areal alle bygg: BRA: 184 m² BRA-i: 161 m²



Befaringsdato: 11.05.2026

Rapportdato: 18.05.2026

Oppdragsnr.: 20763-3395

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: VJ8715

Autorisert foretak: Schive Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Odd Schive Kiperberg



Medlem av



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

Schive Takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Odd Schive Kiperberg

schive@takst2.com

476 39 549



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med kjeller, hovedetasje og loft.

Boligen antas å være oppført i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet:

Grunnmuren og gulv på grunn er av betong. Etasjeskiller, yttervegger og saltak er oppført i trekonstruksjoner. Taker er tekket med takstein av betong.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er spesielt i kjeller og tilbygget tak over terrasse og utebodet som fraviker opprinnelige tegninger.

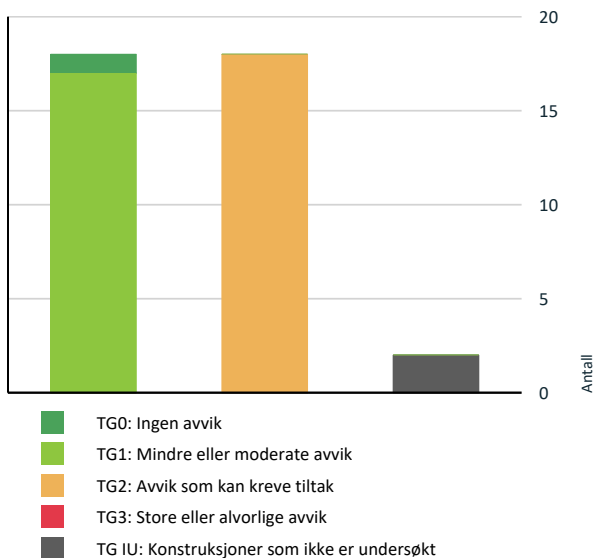
Kjellerstue er inntegnet som hobbyrom og har lite dagslys.

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

Evt. ny eier overtar denne risikoen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Iht. SINTEF Byggforsk er normal levetid for de fleste elementer i et bygg 20-40 år. Våtrom har levetid opptil 20-30 år. Det må påregnes svikt iht. forventet levetid, samt merke seg at levetiden varierer, slik noen bygningsdeler varer lengre og andre kortere.

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

Interesserte oppfordres spesielt til å sjekke slitasjegrad på overflater og innredninger, samt høre om det er knirk i gulv (som er påregnelig i konstruksjoner av- eller i tre).

Taket (inkludert takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun inspisert fra bakkenivå og/eller med drone av sikkerhetsgrunner. Eventuelle skader/avvik som krever direkte inspeksjon kan derfor være oversett.

Ved hulltaking vurderes kun et begrenset område. Det tas forbehold om eventuell varierende tilstand bak øvrige overflater.

Man må anta det finnes giftstoffer i bygningsmaterialer i bolig og på eiendom. Dette gjelder spesielt for asbest, som i stor grad har blitt brukt i bygninger og installasjoner fra rundt 1920 til 1985.

Spor av stripet borebille (mott) i konstruksjon mot kald kjeller/loft må påregnes.

Stoppekran blir ikke funksjonstestet på anlegg som har passert 50 % av forventet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

-  **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

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

-  **Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)



-  **Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1980

Kommentar
Byggeår er hentet fra eiendomsverdi (kilde ikke oppgitt).

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Alder og tilstand på noen bygningsdeler tilsier at noe vedlikehold eller utskifting er påregnelig. Det er utført noen tiltak / tilbygg av enklere kvalitet av tidligere eier.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Vaskerom og bad kjeller - inkl. nye vann og avløpsrør til disse rom.
------	---------------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med takstein av betong.

Tekkingen er besiktet fra bakkeplan og ved lett bruk av drone uten å påvise vesentlige feil som manglende tekking eller større skader. Det foreligger ingen dokumentasjon av tekking og det er således ikke utført noen nærmere vurdering om taket har tilstrekkelig helning, eksakt behov for snøfanger etc.

Undertak antas generelt å vare like lenge som primærtetekking, uten nærmere undersøkelser.

Normal forventet levetid for betongtakstein er ca. 30–60 år.

Merk at undersøkelsen begrenset til nevnte observasjoner, og det kan ikke utelukkes at det likevel kan foreligge forhold som kun kan avdekkes ved en nærmere inspeksjon på takflaten. Av sikkerhetsmessige årsaker ble det ikke foretatt fysisk adkomst til taket.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast. Beslag av metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
 - Uventede beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.
- Delvis ufagmessig beslag av innglasset balkong / takoverbygg terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Belisting/vannbrett må utbedres og overganger tettes.

Manglende snøfangere kan føre til personskader, skader på husdyr, eiendom (som biler og hagemøbler) og bygningselementer som takrenner og takmaterialer.

Dårlig eller gamle beslag medfører redusert/svekket klimaskjerm, som øker risikoen for manglende bortledning av vann som igjen kan medføre redusert levetid og/eller skader.



Ufagmessig beslag av innglasset balkong / takoverbygg terrasse.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

Det er observert mindre glipe i kledning i nærheten av beslag til takoverbygg terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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

Yttervegger er hovedsakelig en skjult konstruksjon og det tas forbehold mot evt. skader/mangler bak kledning.

TG 1J Takkonstruksjon/Loft

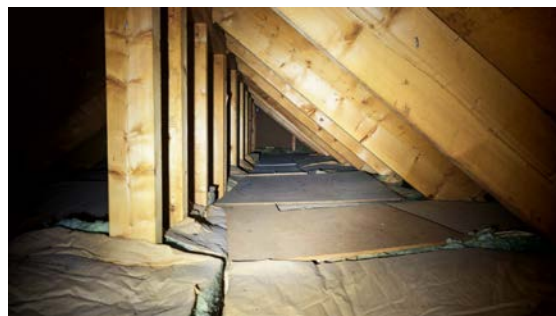
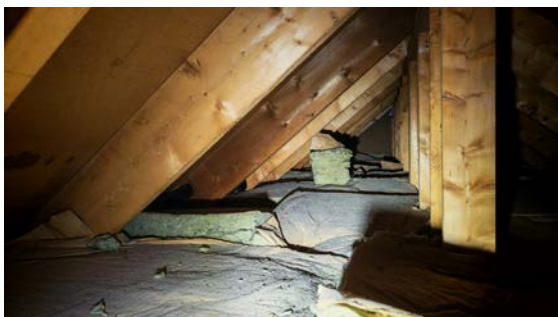
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjon med oppvarmet oppholdsrom på deler av loftet. Det er foretatt begrenset kontroll fra luke uten å anmerke vesentlige negative symptomer.

Det er observert at raftepapp er litt sammenklemt, men ingen symptomer på evt. begrenset ventilering.

En takkonstruksjon som er begrenset kontrollert, kan ha feil og mangler som ikke har blitt registrert. Som følge av alder og begrenset kontroll, må det gjøres nærmere undersøkelser før man fullstendig utelukker behov for tiltak.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass. Det er skiftet et par vinduer på soverom mot vest på loft i nyere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

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

** Flere av vinduene er gamle, og det er nødvendig og varsle om risikoen for skader pga. alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

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

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

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører i tre

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Tilstandsrapport

Gjelder spesielt entredør.

Eier viser at også skyvedør til terrasse er treg, og dette trolig som følge av skeivheter i konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Beslag må skiftes ut/monteres.

Formåle med beslag er å beskytte mot fuktinntrengning/opsamling og sikre tilstrekkelig lufting. Bruk av beslag forenkler/muliggjør også nødvendig vedlikehold som maling og evt. utskiftning av kledning.

Manglende beslag gjør at dette ikke blir oppnådd.



! TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Enklere tilbygget innglasset balkong / takoverbygg over terrasse. Enklere utvendige boder, herunder også den frittstående.

Disse byggene er trolig heller ikke kommunalt godkjent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

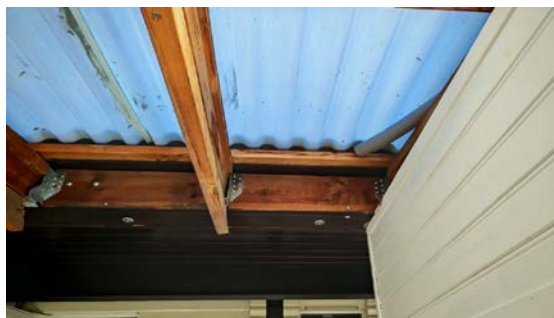
Eier opplyser og viser at denne konstruksjonen er av enklere type og har noen skeivheter. Dør er treg. Det skal også tidvis være noe fuktgjennomtrengning i tak/overgang vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

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

Evt. ny eier overtar denne risikoen.



INNVEDIG

Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av laminat o.l.
Veggene har tapet, trepanel og malte plater o.l.
Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

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

Eier viser noen mindre merker på kjøkkengulv etter lekkasje fra oppvaskmaskin som ble utbedret i regi forsikring.

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

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

📍 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

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

Det måles ca. 10 mm skeivhet gjennom hele rommet på soverom til høyre etter adkomst loft.
Det måles ca. 25 mm skeivhet gjennom hele rommet på soverom tilstøtende bad loft.
Det måles ca. 20 mm skeivhet gjennom hele rommet på stue 1.etg.
Det måles ca. 15 mm skeivhet gjennom hele rommet på kjøkken 1.etg.
Det måles ca. 20 mm skeivhet gjennom hele rommet på kjeller stue.

Stedvis registrert noe knirk i gulv.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

Eier opplyser feier har vært på regelmessig tilsyn/feiling uten negative anmerkninger. Sist tilsyn 2025 - Merk alder på skorstein.



Deres referanse: 2025-11-10111
INSTRUKSJONER FOR TILTAKE
SÆRLIGT
1106 HAUGESUND

Rapport etter braneforebyggende tiltak

Adresse: Gnr 23-110111
Objekt og brukstypen: 1106-23-227

Beskrivelsen gjelder braneforebyggende tiltak av typen bolig den 22.04.2025 i den bolig. Formålet med tiltaket var å vurdere forholdene ved fyringsanlegg som har betydning for brannrisikoen. Denne rapporten inneholder anmerkninger som er opplyst under utført besikt. Anmerkningene bør legges opp. Det blir ikke undersøkt andre. Tilgang til bilder er vedlagt.

Anmerkninger som du bør følge opp:

Andre forhold som du bør følge opp:

Vi opplyser om at dette tilskott ikke er en godkjennelse av brannrisikoen. Det er disse som er bedt om å anmelde for brannvesenheten i hele tilfelle.

📍 TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det måles ca. 63 prosent relativ fuktighet i luke. Det observeres muttere med litt rust, som indikerer at det tidvis har vært noe forhøyet fuktighet.

Det måles fuktighet i treverk som ligger i direkte kontakt med betong i luke på matbod, her det det akseptable verdier på befaring, på litt under 12 vektprosent.

Fuktighet mellom 12 - 15.9 vektprosent vurderes som akseptabelt. Dette tilsvarer ca. mellom 60 % - 74 % relativ fuktighet og innebærer lav risiko for angrep av stripet borebille, samt spor etter muggdannelser på bygningsdeler som er utsatt for høyere fukt deler av året / kortere tid.

Relativ fuktighet (RF) mellom 64 - 79 % vurderes akseptabelt.

Det tilsvarer mellom 12-15 vektprosent fuktighet i treverk, og innebærer lav risiko for angrep av stripet borebille, samt spor etter muggdannelser på bygningsdeler som er utsatt for høyere fukt deler av året / kortere tid.

Legg merke til at kontrollen er utført ved stikktagninger, og merk drenering. Det kan ikke utelukkes at noen områder i denne kjelleren har forhøyet fuktighet, som til dels er vanlig i kjellere fra dette årstallet.



Tilstandsrapport



VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og bilder.

Total renoveret vaskerom inkl. nye vann og avløpsrør.

Arbeidet er utført hovedsakelig av Mursenteret på vea.

Arbeidet ble ferdigstilt i 2026.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det måles opptil 35 mm fall fra hjørne mot kjellerstue og til flis utenfor sluk.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er gjennomført maling av relativ fukt i luke til stoppekran.

Det måles ca. 60-65 prosent relativ fuktighet i luke. Det observeres muttere med litt rust, som indikerer at det tidvis har vært noe forhøyet fuktighet.

Det måles fuktighet i treverk som ligger i direkte kontakt med betong i luke på matbod, her det det akseptable verdier på befaring, på litt under 12 vektprosent.

Fuktighet mellom 12 - 15,9 vektprosent vurderes som akseptabelt. Dette tilsvarer ca. mellom 60 % - 74 % relativ fuktighet og innebærer lav risiko for angrep av stripet borebille, samt spor etter muggdannelser på bygningsdeler som er utsatt for høyere fukt deler av året / kortere tid.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og bilder.

Total renoveret vaskerom inkl. nye vann og avløpsrør.

Arbeidet er utført hovedsakelig av Mursenteret på vea.

Arbeidet ble ferdigstilt i 2026.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vask, dusj og toalett.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

KJELLER > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke tilkomst til vegger med vanninstallasjoner eller vegger med krav til våtsone.

Det blir ikke vurdert som hensiktsmessig å foreta hulltaking tilstøtende andre deler som ikke inneholder vanninstallasjoner, er tiltenkt eller evt. tidligere har blitt belastet med direkte bruksvann, el

Dette pga. evt. målinger ikke vil være representative for evt. tilstand bak overflater som har- eller blir utsatt for direkte fuktbelastning.

Det er gjennomført fuktsøk uten negative utslag.

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Tettesjikt/membran og/eller sluk har passert forventet levetid, slik våtrommet må totalrenoveres før det kan påregnes noe restlevetid og lekkasjesikkerhet. Våtrommet er likevel fullstendig vurdert til informativ bruk.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Baderomsplatene bærer noe preg av å være montert ved egeninnsats eller lignende fra tidligere eier. Det er gliper i hjørner og skeivt sammensatt plater.

Skråhimling over badekar er i dag regnet som våtsone, uten dette er hensyntatt her.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet/våtsonen står foran full utbedring.

Det ser ikke ut som avviket har hatt noen negativ konsekvens med bruken fram til nå.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det måles ca. 20 mm fall fra flis ved terskel til sluk under badekar.

Lokal fall ikke nærmere vurdert pga. badekar.

Merk at målinger er utført ved stikktagninger, og det ikke kan utelukkes lokalt noen området med motfall eller lignende, spesielt i områder under innredninger, kabinett, o.l. Det tas spesifikt forbehold om varierende tilstand utover målinger som er beskrevet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er tilfeller med litt uheldig fuging og skjøting av flis. Dette er mer av kosmetisk betydning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Lokal utbedring etter eget ønske.

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Det ser ut som fliser er lagt på eksisterende belegg fra byggeår. Sluk er også trolig fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er noen neklere gjennomføringer av vann / avløpsrør i vegg, som kun desvis tettet med fuge.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fuktilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

LOFT > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med møbel, toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

LOFT > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

LOFT > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det er gjennomført hulltaking fra gang mot våtsone badekar. Det er tørt, men rommet ser heller ikke ut til å vært belastet med direkte bruksvann på en stund.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

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

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

Vurdering av avvik:

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

Eier viser en mindre skade på hjørne benkeplate.-

Videre mindre merke i gulv etter tidligere lekkasje fra oppvaskmaskin som ble utbedret gjennom forsikringselskap.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Evt. lokal utbedring etter eget ønske.

ETASJE 1 > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom

Automatisk lekkasjestopper anbefales i rom uten sluk, selv om utstyr har overløp. Spesielt ved eldre rør og utstyr. Det er krav til automatisk lekkasjestopper i TEK17 hvis bygningens faste vanninstallasjon har et innendørs tappested hvor lekkasjevannet ikke vil renne til et sluk eller i et overløp. Det samme gjelder for tilkoblingspunkter for produkter og utstyr som bruker vann, for eksempel vaskemaskin og oppvaskmaskin. Automatisk lekkasjestopper er en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber og plast (rør i rør) . Stoppekran lokalisert i luke i vegg på vaskerom. Normal levetid for vannledninger av kobberør er 25 til 75 år.

Se bilde - det er lagt opp fremtidig kurser til evt. utskiftning bad/toalett.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Gjelder da vannrør som ikke er skiftet.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Det er i dette området det skal være lagt bort et par rør til evt. fremtidig utskifting av vannrør til WC/bad



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør av plast.
noen stakeluke observert i kjeller.
Løsning for lufting er ikke kjent, men antas tilfredsstillende ut i fra anlegget fungerer i dag.

Normal levetid for plastrør er 25-75 år, anbefalt brukstid er 50 år

Vurdering av avvik:

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

Gjelder da rør som ikke er skiftet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

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

Interesserte bør anta halvparten av forventet brukstid er oppbrukt eller passert, inntil det foreligger opplysninger som skulle tilsa noe annet.

Eier opplyser det er gjennomført jevnlig service.

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. 200 liter.

Merk alder - bereder kan være over 20 år.

Årstill: 2006 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Eldre elektrisk anlegg med renoveret tavle. Oppgradert med elbil-lader + ny utekontakt med egen sikring.

Eier opplyser det også er nyere inntak på denne boligen, da dette ble skiftet i regi forsikring etter eksisterende inntak ble kappet ved skifte avløpsrør.

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

Ja

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det foreligger flere samsvarserklæringer fra Aibel og Krumsvik, men det er ikke mulig å få på hele anlegget, da deler av dette er fra byggeår.

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

7. 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Ja

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

Ja Basert på følgende anbefales det en kontroll av person med elektrofaglig kompetanse:

1. At deler av det elektriske anlegget og/eller elektriske komponenter som ledninger, kontaktpunkt mm. har passert 20 år.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 2 Terrenghforhold

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrenjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

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

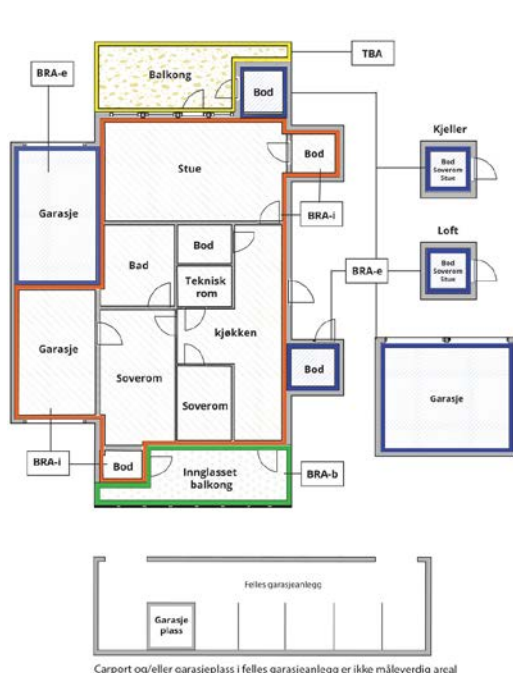
Hva er måleverdig areal?

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
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)		
Kjeller	57			57	
Etasje 1	64	7	16	87	
Loft	40			40	
SUM	161	7	16		
SUM BRA	184				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Vaskerom, bod, kjellerstue, bad		
Etasje 1	Entré, toalettrom, stue, kjøkken	Hagebod.	Innglasset balkong
Loft	Bad, soverom, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er spesielt i kjeller og tilbygget tak over terrasse og utebodet som fraviker opprinnelige tegninger. Kjellerstue er inntegnet som hobbyrom og har lite dagslys.

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

Evt. ny eier overtar denne risikoen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Odd Schive Kiperberg	Takstingeniør
	Jørgen Haave / Elise Tollaksen Iversen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	23	227		0	740.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sætro 25

Hjemmelshaver

Iversen Elise Tollaksen

Eiendomsopplysninger

Om tomten

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

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	11.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	11.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



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

Elise Tollaksen Iversen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2018
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sætro 25

5517 Haugesund

1106-23/227/0/0



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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Mursenteret AS

Beskrivelse av arbeidet: Støping av nytt gulv og legging av membran på nytt bad og vaskerom i kjeller

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Rørmester Kompaniet AS

Beskrivelse av arbeidet: Rørleggerarbeid på nytt bad og vaskerom i kjeller. Rør-i-rør på bad og vaskerom i kjeller, samt til kjøkkenet. Er lagt opp til bad i 2. etasje som kan kobles på senere

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

Firmanavn: Aibel AS

Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid i forbindelse med bad og vaskerom i kjeller

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Snekkerarbeid, sparkling og maling av vegger, flising av gulv er gjort selv under oppsyn av faglært

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Det ble lagt membran av Mursenteret AS på nytt bad i kjeller på gulv og flislagt vegg/dusj, samt på gulvet på nytt vaskerom

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

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Det kan dryppe enkelte steder fra taket i hagestue hvis det regner mye

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

♦ **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

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Yttervegg mot sør ble kledningen byttet i 2025

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Terrassen er litt skjev som gjør at skyvedør i hagestuen er litt treg å åpne/lukke

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Ja

Takrenne mot sør lekker på enkelte steder

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ 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

Det er råteskader på noen terrassebord

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?

♦ Ja

I 2023 var det lekkasje fra oppvaskmaskin på kjøkkenet. Det ble skader på laminat og oppvaskmaskin. Oppvaskmaskin ble byttet. Laminat ble ikke byttet og har derfor vannskader

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Beskrivelse av arbeidet: Byttet oppvaskmaskin

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Rørmester Kompaniet AS

Beskrivelse av arbeidet: Rørleggerarbeid på nytt bad og vaskerom i kjeller. Rør-i-rør på bad og vaskerom i kjeller, samt til kjøkkenet. Er lagt opp til bad i 2. etasje som kan kobles på senere. Det ble lagt om til rør-i-rør til utekran med varmt og kaldt vann

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Jakobsen Energiservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Service på varmepumpe

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

I 2021 ble det brudd på hovedstrømledning inn til huset i forbindelse med renovering av kjeller. Dette var en forsikringssak og skaden ble utbedret av Haugaland Kraft og Krumsvik Elektro AS

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Krumsvik Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Forsikringssak. Legge om hovedstrømledning inn til huset

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Krumsvik Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Alle sikringer i sikringsskap er byttet til sikringer med jording i hver sikring. Lagt opp ny utestikk

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

Firmanavn: Aibel AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert elbillader

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**

Hagestue er oppført av en tidligere 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?

♦ **Ja**

Nytt bad og vaskerom i kjeller

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Bruksendring kjeller er søkt og godkjent av kommunen i 2026

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

♦ **Ja**

Hagestue er ikke søkt om som vi 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?

♦ **Ja**

Vi har kontinuerlig luftmåler i boligen. Gjennomsnittlig radonmåling er 24 Bq/m³ (målt 7. september-dags dato)

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

♦ **Ja**

Vi har boligsalgsrapporter og tilstandsrapporter fra tidligere eiere

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt



37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Ja

Frittstående utebod er døren litt skjev og det er sprukket i betonggulvet

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Normal bruksslitasje på fastmonterte skap må påberegnes

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

♦ 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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

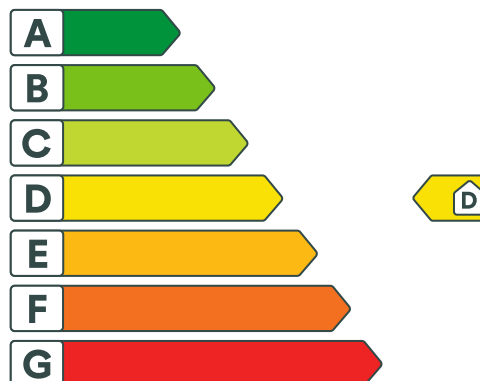
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse Sætro 25, 5517 HAUGESUND	
Dato for energimerking 21.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-299412
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 171160901
Gårdsnummer 23	Bruksnummer 227
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1980	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 184,0 m²	Oppvarmet bruksareal 161,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
229,87 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
199,71 kWh/m²

Totalt levert pr. år
32 153 kWh



Sætro 25, 5517 HAUGESUND



Detaljering

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



Sætro 25, 5517 HAUGESUND



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Sætro 25 - Nabolaget Sætro/Lammatun - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚗 Sætro Linje 208	2 min 🚶 0.1 km
✈️ Haugesund Karmøy	26 min 🚗

Skoler

Austrheim skole (1-7 kl.) 359 elever, 17 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Gard skole (1-7 kl.) 420 elever, 23 klasser	5 min 🚗 2.6 km
HTG-U (8-10 kl.) 81 elever, 6 klasser	5 min 🚗 2.8 km
Haraldsvang skole (8-10 kl.) 473 elever, 17 klasser	8 min 🚗 3.9 km
Haugesund Toppidrettsgymnas 300 elever, 10 klasser	5 min 🚗 2.8 km
Skeisvang videregående skole 590 elever, 21 klasser	6 min 🚗 3 km

«Stille og fredelig med hyggelige naboer»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

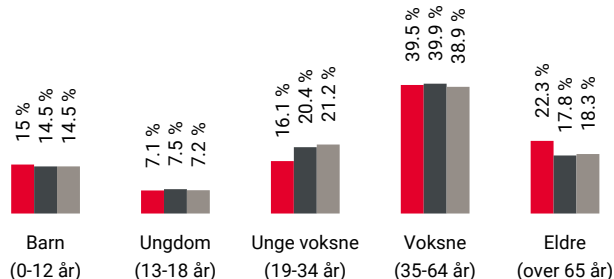
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



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


Barnehager


Bleikemyr barnehage (0-5 år) 42 barn	5 min 🚶 0.5 km
Grutle barnehage (0-5 år) 34 barn	8 min 🚶 0.8 km
Udland Fus barnehage (0-5 år) 63 barn	10 min 🚶 0.8 km

Dagligvare


Rema 1000 Kvala Post i butikk	15 min 🚶 1.4 km
Coop Extra Kvala PostNord	22 min 🚶 1.9 km


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 98/100



 **Støynivået**
Lite støynivå 95/100

 **Gateparkering**
Lett 90/100

Sport

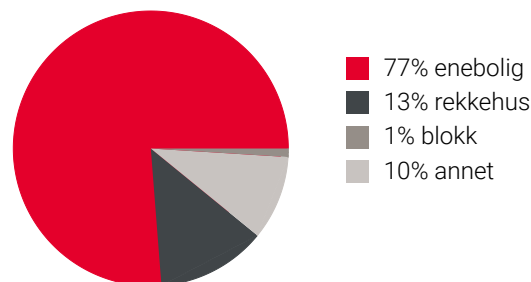
 Løkjene aktivitetsanlegg 3 min 
Ballspill 0.3 km

 Sætro fotballbane 4 min 
Fotball 0.4 km

 Trimeriet Haugesund 8 min 


 Actic Haraldshallen 8 min 

Boligmasse

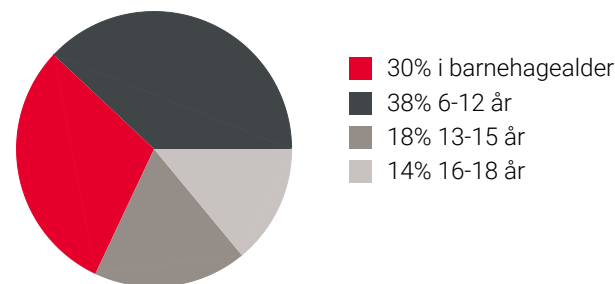


Varer/Tjenester

 Kvalasenteret 15 min 

 Boots apotek Kvalasenteret 15 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

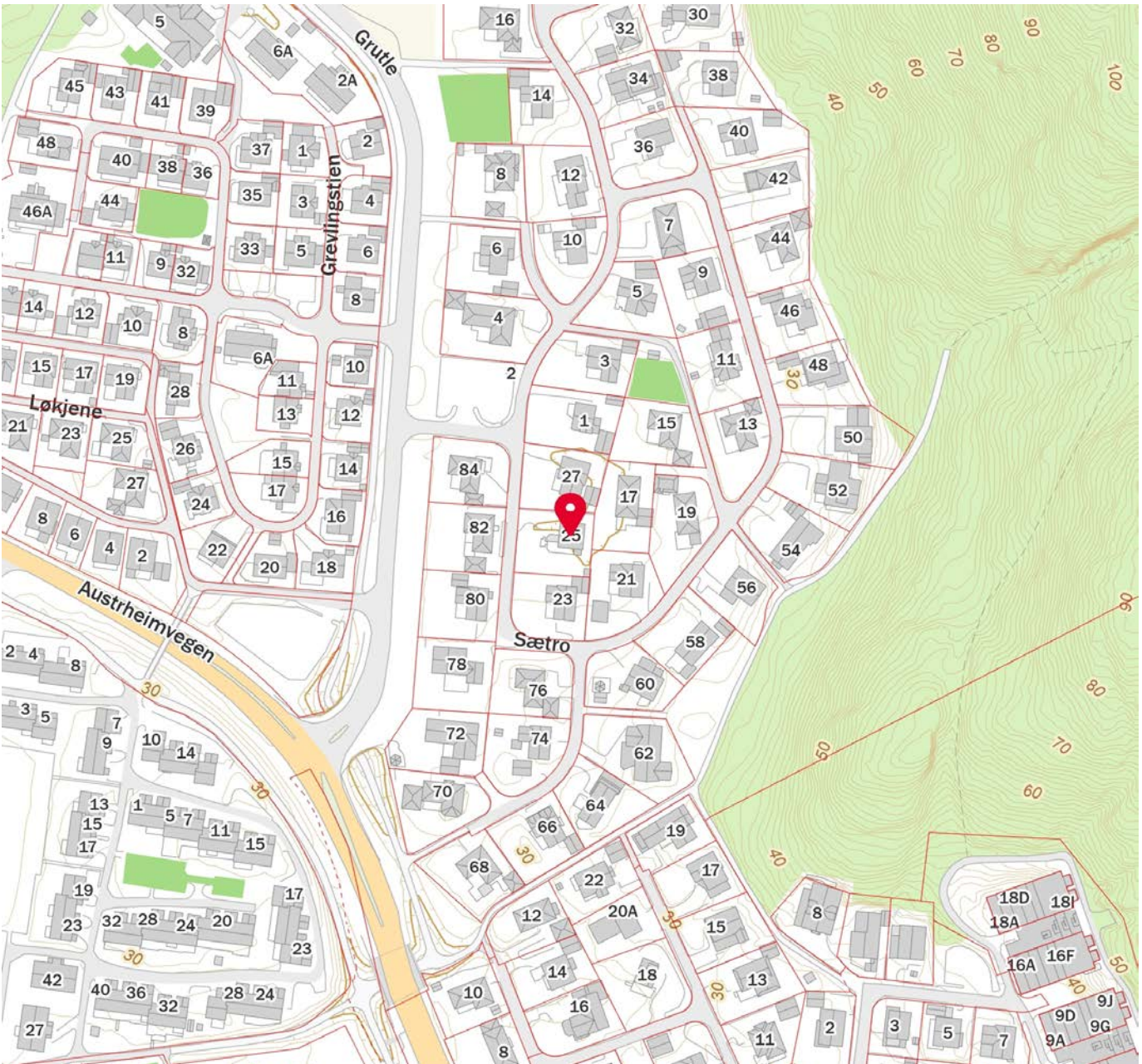
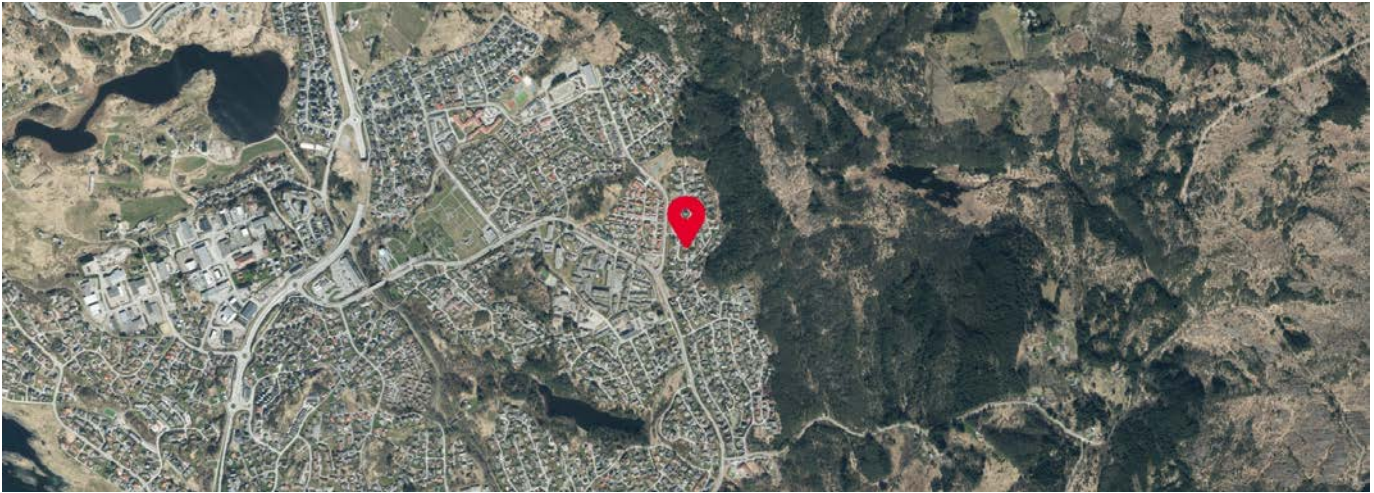


0% 45%

 Sætro/Lammatun
 Haugesund
 Norge

Sivilstand

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



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



HAUGESUND KOMMUNE
BYGNINGS- OG
REGULERINGSJEFEN

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i Bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

166/82

Byggeplass (adresse) Setro		Matr.nr. 25	G.nr. B.nr.
Arbeidets art nybygg	Byggets art enebolig	Byggem.mott. 18/9-79	Bygningsrådets vedtak dato 21/11-79 sak 1140/79
Byggherrens navn Merlyn Martens	Adresse Setro 25	Telefon	
Anmelders navn Blekk Vatne	Adresse Haraldsgt. 87	Telefon	
Ansvarshavendes navn Arne Halderson	Adresse ds	Telefon	

Innflytningsattest gitt..... 20/1-81

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.

Haugesund den 16/9-82

Per Brøiland
bygningssjef

T. Førde
T. Førde

bygningskontrollør

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende

BYGNINGS- OG REGULERINGSJEFEN HAUGESUND	
Dato:	29. 09. 82
ARKIVNR.	SAKNR.
504/10757	

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

 Haugesund kommune	Ferdigattest Etter plan- og bygningslova (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10, jf. byggesaksforskrifta (SAK10) §§ 8-1 og 8-2.
Saksnummer: 26/8293- 5	
Tiltakshaver IVERSEN ELISE TOLLAKSEN SÆTRO 25 5517 HAUGESUND	
Ferdigattest er gitt for:	
Adresse Sætro 25	Gårdsnr. 23 Bruksnr. 227

Type tiltak/bygning Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller/enebolig
Dato for søknad om ferdigattest 07.05.2026
Vedtaksdato: 08.05.2026
Vedtaksnummer 314/26
Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det er gitt tillatelsen for, jf. pbl § 20-3.
Merknader Det er ikke gitt opplysninger om at det er gjort endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og merknader gitt i tillatelsen.
Sted Haugesund Dato 08.05.2026
Underskrift Kjetil Husevåg <i>Dokumentet er godkjent elektronisk.</i>

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

Klagefrist	Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er sendt på e-post eller postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du mottok brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få lengre klagefrist. Dette må i så fall begrunnes.
Innhold i klagen	Du må opplyse om hvilket vedtak du klager på, grunnen til at du klager, hvilke endringer du ønsker, og eventuelt andre opplysninger som kan ha noe å si for vår vurdering av klagen. Klagen må være underskrevet.
Hvem sender du klagen til?	Klagen sender du på e-post til postmottak@haugesund.kommune.no eller i brev til Haugesund kommune, Byggesak og tilsyn, Postboks 2160, 5504 HAUGESUND. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
Klageinstans	Statsforvalteren er klageinstans i noen saker, og kommunens klageutvalg, er klageinstans i andre saker. Dersom saken går til en klageinstans, vil du få konkret beskjed om hvilken instans det er.
Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning	Med noen unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finner du i §§ 18 og 19 i forvaltningsloven. Har du behov for veiledning, ta kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.
Kostnadene med klagesaken	Hvis vedtaket blir endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket større kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, f.eks. til advokathjelp. Hvis det trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekning av saksomkostninger må fremmes innen tre uker etter at det nye vedtaket ble gjort kjent for deg.
Klage til sivilombudsmannen	Hvis du mener at du er urettferdig behandlet av den offentlige forvaltningen, kan du sende inn en klage til Sivilombudsmannen. Sivilombudsmannen kan ikke endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort feil eller noe er forsømt. Dette gjelder ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd (regjeringen). Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.

IVERSEN ELISE TOLLAUSEN
SÆTRO 25
5517 HAUGESUND

Dokumentnummer:
26/8293-2

Deres referanse:
AR729557621

Saksbehandler:
Helga Hermansen

Dato:
10.04.2026

Gbnr. 23/227 - Tillatelse - Bruksendring tilleggsdel til hoveddel - Sætro 25

Adresse Sætro 25	Gårdsnr. 23 Bruksnr. 227 Festenr. Seksjonsnr.
Tiltakshaver IVERSEN ELISE TOLLAUSEN SÆTRO 25 5517 HAUGESUND	Type tiltak/bygning Bruksendring

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Følgende tiltak er godkjent:

- Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller. Det etableres et vaskerom og et bad.

Søknad og saksopplysninger

Det er søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for et bad og et vaskerom i kjeller. Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket er i tråd med alle gjeldende krav.

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt datert 28. mars 2026.

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan
- Planformål: Bolig

Nabovarsling

Det er ikke gjennomført nabovarsling, da det ikke anses å berøre naboers interesser.

Samfunnssikkerhet

Ikke berørt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Haugesund kommunes gebyrregulativ:

Byggesaksgebyr	7500	1	7500
-----------------------	-------------	----------	-------------

Totalt gebyr å betale	7500.-
------------------------------	---------------

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

Merknader

- Det må søkes om ferdigattest. Ingen bygning eller anlegg kan tas i bruk uten at det foreligger enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra kommunen, jf. pbl. § 21-10.
- Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.
- Er tiltaket ikke igangsatt senest 3 år etter at tillatelsen er gitt faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom tiltaket blir innstilt i lengre tid enn 2 år, jf. pbl. § 21-9.
- Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen gjelder.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket innen tre uker fra du fikk dette brevet. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Byggesak og tilsyn har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 238/26.

Med hilsen

Anita Heggheim Tjøsvoll
avdelingsleder
Byggesak og tilsyn

Helga Hermansen
byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottaker:

IVERSEN ELISE TOLLAKSEN SÆTRO 25 5517 HAUGESUND

Vedlegg:

2_KART_Situasjonsplan_kjeller
11_TEGN_TegningNyttSnitt_oid164sid9570did21990007v1 (1)

Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

Klagefrist	Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er sendt på e-post eller postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du mottok brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få lengre klagefrist. Dette må i så fall begrunnes.
Innhold i klagen	Du må opplyse om hvilket vedtak du klager på, grunnen til at du klager, hvilke endringer du ønsker, og eventuelt andre opplysninger som kan ha noe å si for vår vurdering av klagen. Klagen må være underskrevet.
Hvem sender du klagen til?	Klagen sender du på e-post til postmottak@haugesund.kommune.no eller i brev til Haugesund kommune, Byggesak og tilsyn, Postboks 2160, 5504 HAUGESUND. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
Klageinstans	Statsforvalteren er klageinstans i noen saker, og kommunens klageutvalg, er klageinstans i andre saker. Dersom saken går til en klageinstans, vil du få konkret beskjed om hvilken instans det er.
Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning	Med noen unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finner du i §§ 18 og 19 i forvaltningsloven. Har du behov for veiledning, ta kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.
Kostnadene med klagesaken	Hvis vedtaket blir endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket større kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, f.eks. til advokathjelp. Hvis det trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekning av saksomkostninger må fremmes innen tre uker etter at det nye vedtaket ble gjort kjent for deg.
Klage til sivilombudsmannen	Hvis du mener at du er urettferdig behandlet av den offentlige forvaltningen, kan du sende inn en klage til Sivilombudsmannen. Sivilombudsmannen kan ikke endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort feil eller noe er forsømt. Dette gjelder ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd (regjeringen). Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.



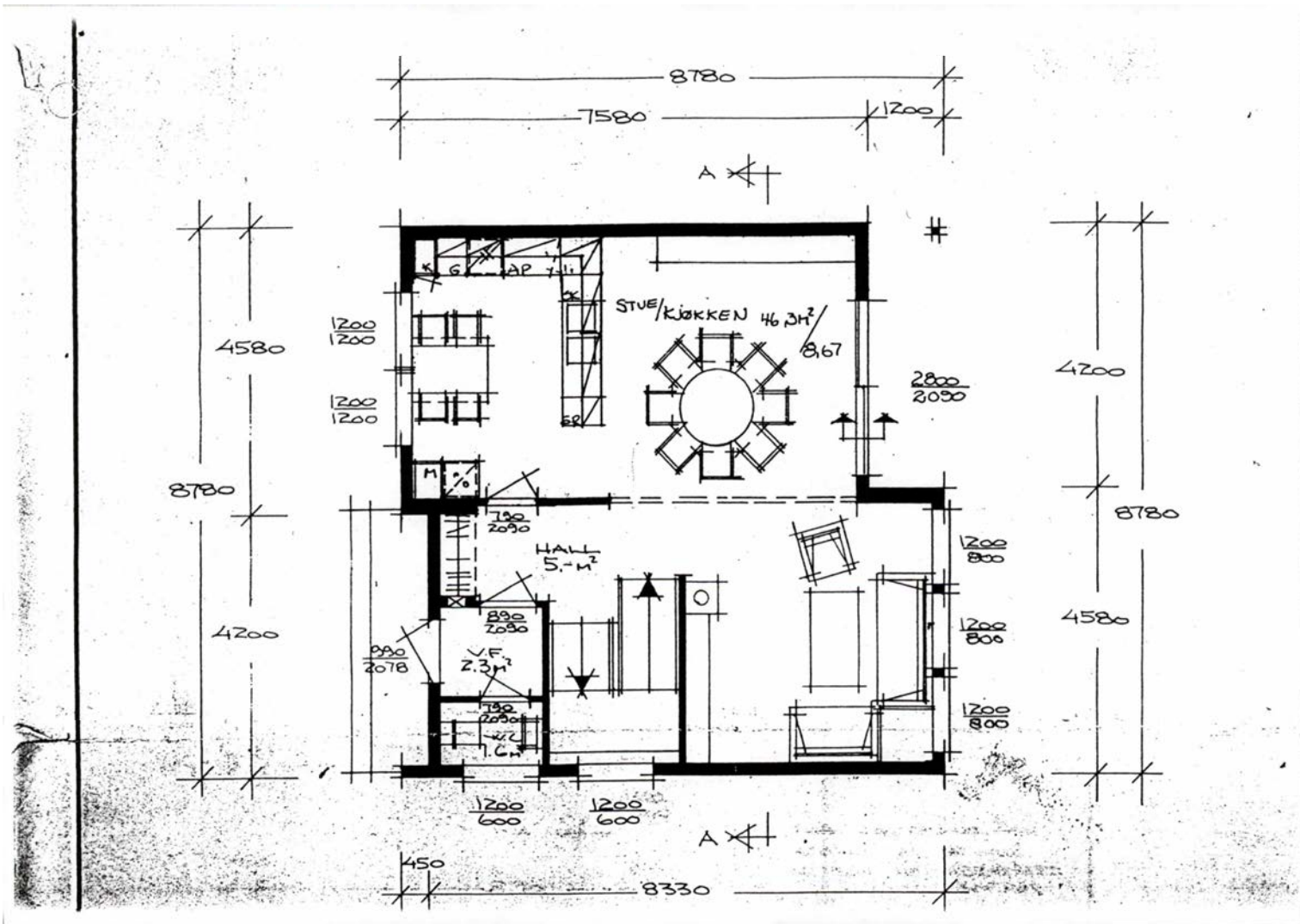
Sctro 25

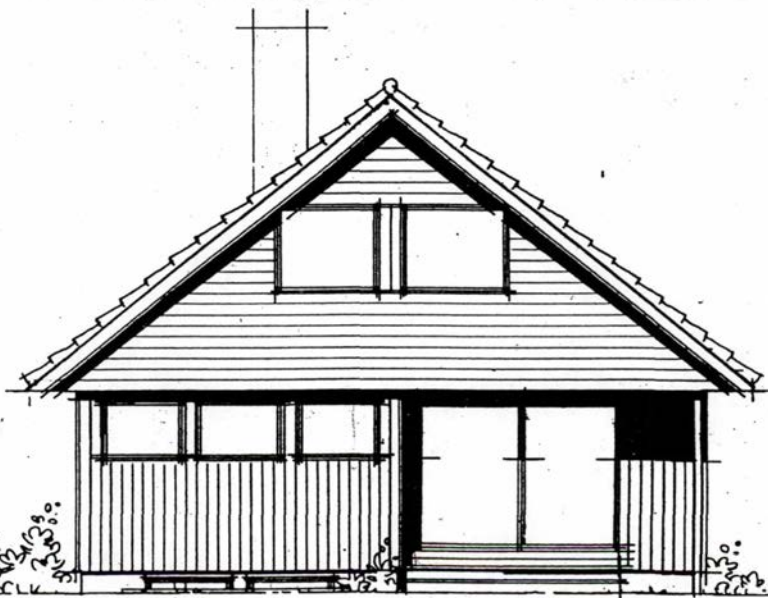
FASADE MOT VEST

Ein: Othar Alne

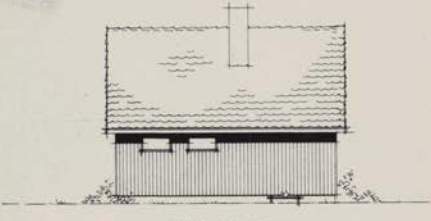
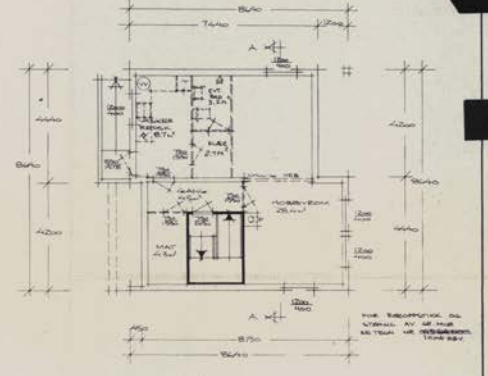
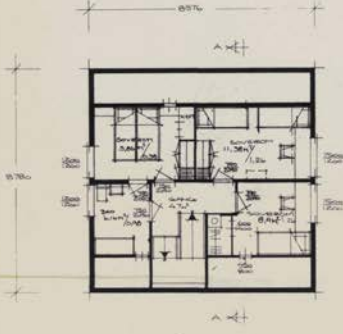
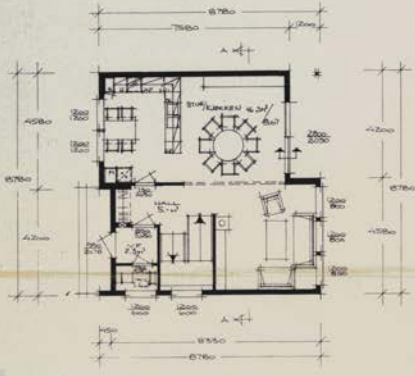
Inssetting av 2 vinduer mot vest
Fasadeending - ikke skruadelt

2. TENNISK SEKTOR
M. J. JENSEN





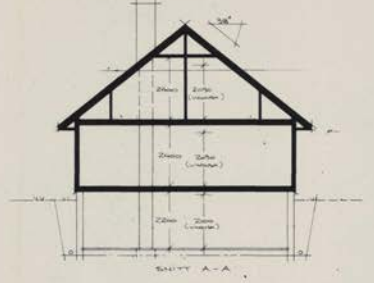
FACADE MOT VEST



FASADE MOT SØR



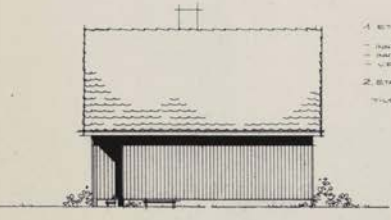
FASADE MOT ØST



SNITT A-A



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR

UTREGNING AV LØSBAREAL

1. ETASJE 8,40 x 8,40 = 70,56 m²
 - KUNTE 4,25 x 1,20 = 5,10 m²
 = NETT 4,25 x 0,45 = 1,91 m²
 = 68,55 m²

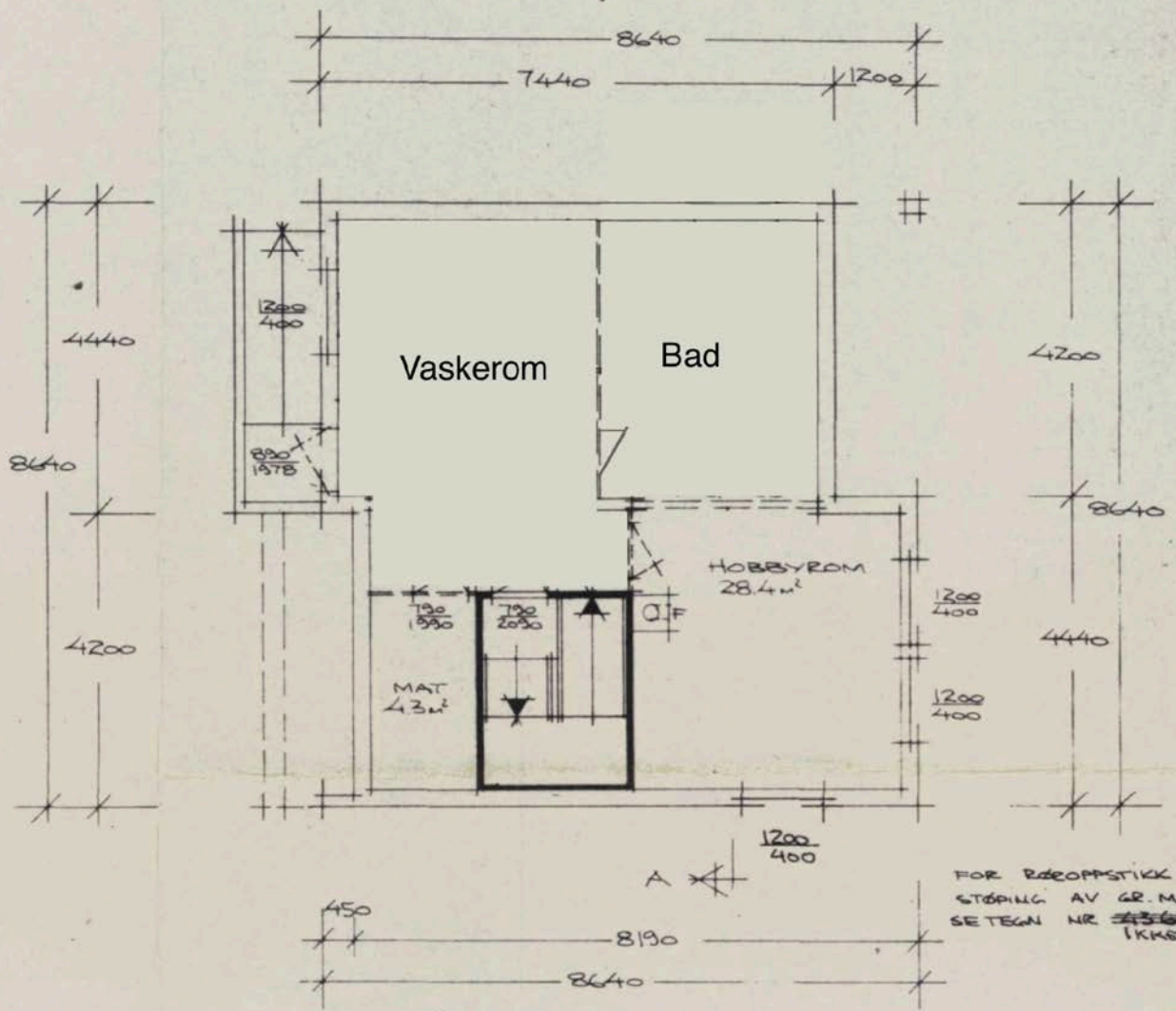
2. ETASJE 8,55 x 4,10 = 35,11 m²
 TILSAMMEN 103,66 m²

BYGG- OG BYGGERISIKKELSER
 HAUGESUND
 18. 09. 79
 Dato: 10/11/79
 ARBEID: 1140/79
 SAKS: 20/10752

KUNDETILPASSET		MERLYN MÅRTENS	
BLOCK 86 -79		SÆTRO, TOMT 25, HAUGESUND	
Block Watne		484 219	
1 100		2180/79	
3-78		2180/79	

HUSBYGGINGSBILLET 034-78







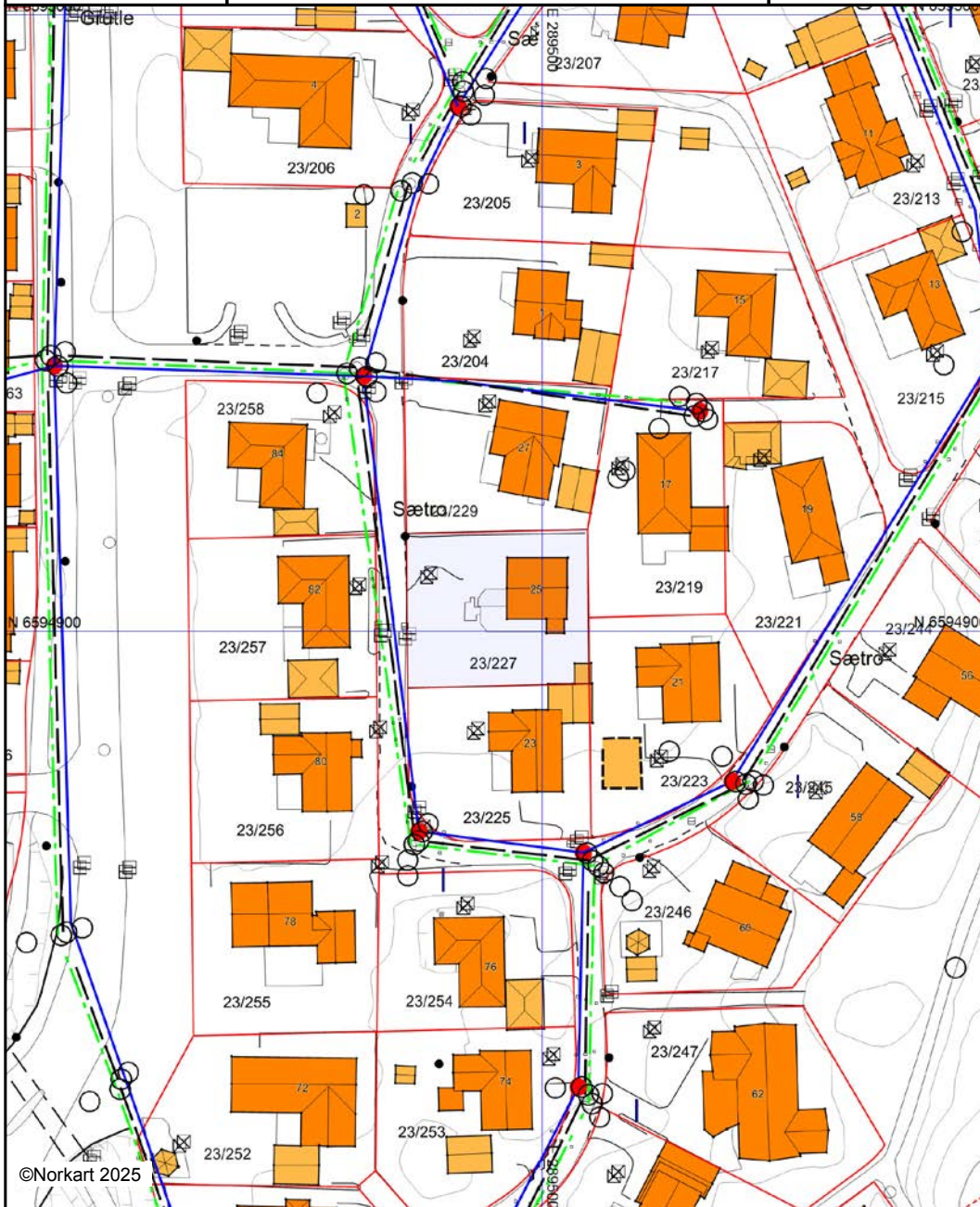
Haugesund kommune

Grunnkart

Eiendom: 23/227
Adresse: Sætro 25
Dato: 23.04.2025
Målestokk: 1:1000





UTM-32



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

Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense - innmål
-  Eiendomsgrense - usikker
- Ahr** Gårds- og bruksnummer

VEG

-  Annet vegareal
-  Avgrensning mot annet vegareal
-  Vegdekkekant i tunnell
-  Midtdeler/Trafikkøy
-  Vegdekkekant
-  Autovern

Høydeinformasjon

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

Ledningsnett

-  Fordelingsskap
-  Mast
-  Sluk
-  Kumlokk

Bygninger

-  Bygningsdelelinje
-  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

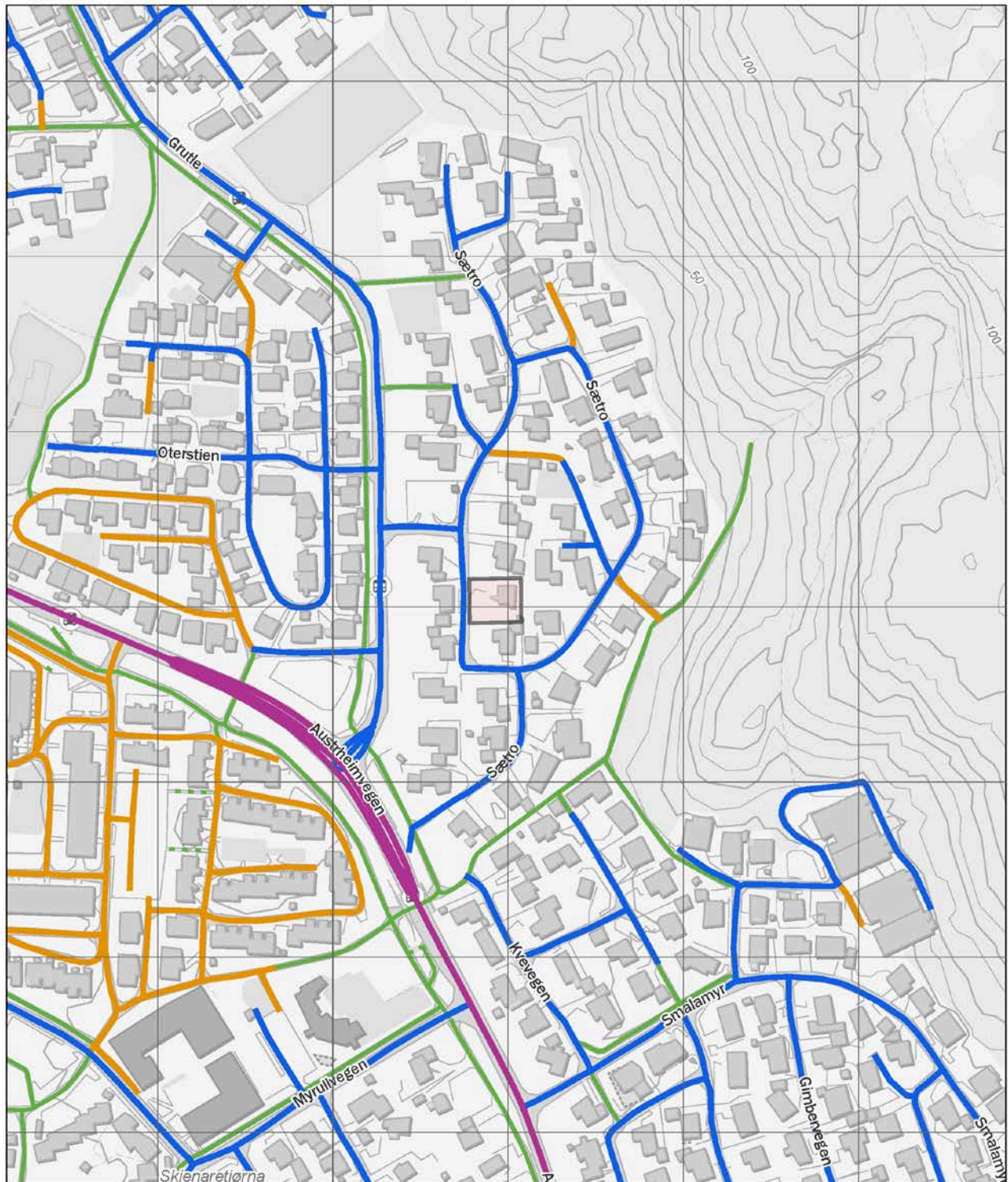
- Ahr** Adressepunkt tekst
- Gateadresse

Stedsnavn og andre tekster

- Ahr** Fritekst

Vann og avløp

-  Overvannsledning
-  Spillvannsledning
-  Vannledning
-  Brannkum
-  Inntak
-  Kum
-  Kran
-  Påkoblingspunkt
-  Sluk
-  Stengeventil



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



Haugesund kommune

Adresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund

Telefon: 52 74 30 00

Utskriftsdato: 23.04.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Haugesund kommune

Kommunenr.	1106	Gårdsnr.	23	Bruksnr.	227	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sætro 25, 5517 HAUGESUND								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1106plan-kp3
Navn	Kommuneplanens arealdel 2014-2030
Platype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.09.2015
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/4196/Kommuneplan%202014-2030%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer_datert%20060417.pdf https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/10368/Veileder%20for%20uterom%20vedtatt%2009-09-2015.pdf
Delarealer	Delareal 741 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202203
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2033

Status	Planforslag
---------------	-------------

Plantype	Kommuneplanens arealdel
-----------------	-------------------------

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	RL987
-----------	-------

Navn	Bleikemyr, Felt Z1
-------------	--------------------

Plantype	Eldre reguleringsplan
-----------------	-----------------------

Status	Endelig vedtatt arealplan
---------------	---------------------------

Ikrafttredelse	12.12.1974
-----------------------	------------

Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/1213/RL987.pdf
---------------------	---

Delarealer	Delareal	741 m ²
	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse



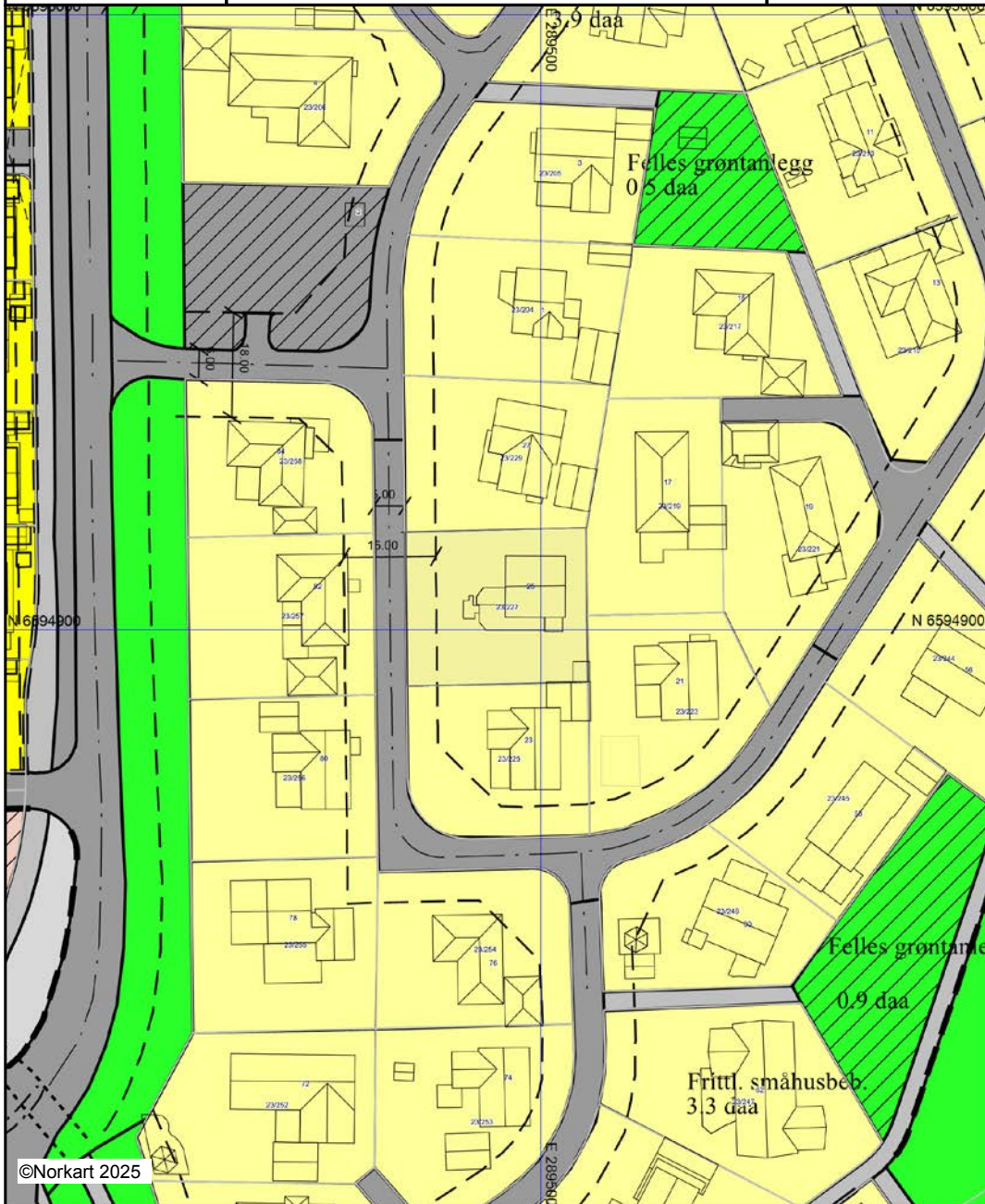
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 23/227
Adresse: Sætro 25
Utskriftsdato: 23.04.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025














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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Tunnel
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift plantilbehør

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 23, Bruksnr 227	Kommune:	1106 Haugesund
Adresse:		Grunnkrets:	910 Sætro
Veiadresse:	Sætro 25, gatenr 2442	Valgkrets:	5 Austrheim
	5517 Haugesund	Kirkesogn:	6050301 Skåre
Oppdatert:	19.10.2012	Tettsted:	4532 Haugesund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Sætro 25	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	30.08.1979	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	740,8 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forureningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning: 24.06.2016	Berørt	1106/23/95	0,0
	Matrikkelført: 27.06.2016	Berørt	1106/23/162	0,0
		Berørt	1106/23/204	0,0
		Berørt	1106/23/205	0,0
		Berørt	1106/23/206	0,0
		Berørt	1106/23/207	0,0
		Berørt	1106/23/208	0,0
		Berørt	1106/23/209	0,0
		Berørt	1106/23/210	0,0
		Berørt	1106/23/211	0,0
		Berørt	1106/23/212	0,0
		Berørt	1106/23/213	0,0
		Berørt	1106/23/214	0,0
		Berørt	1106/23/215	0,0
		Berørt	1106/23/216	0,0
		Berørt	1106/23/217	0,0
		Berørt	1106/23/218	0,0
		Berørt	1106/23/219	0,0
		Berørt	1106/23/220	0,0
		Berørt	1106/23/221	0,0
		Berørt	1106/23/222	0,0
		Berørt	1106/23/223	0,0
		Berørt	1106/23/224	0,0
		Berørt	1106/23/225	0,0
		Berørt	1106/23/226	0,0
		Berørt	1106/23/227	0,0
		Berørt	1106/23/228	0,0
		Berørt	1106/23/229	0,0
		Berørt	1106/23/230	0,0
		Berørt	1106/23/231	0,0
		Berørt	1106/23/232	0,0
		Berørt	1106/23/233	0,0
		Berørt	1106/23/234	0,0
		Berørt	1106/23/235	0,0
	Berørt	1106/23/236	0,0	
	Berørt	1106/23/237	0,0	
	Berørt	1106/23/238	0,0	
	Berørt	1106/23/239	0,0	
	Berørt	1106/23/240	0,0	
	Berørt	1106/23/241	0,0	
	Berørt	1106/23/242	0,0	
	Berørt	1106/23/243	0,0	
	Berørt	1106/23/244	0,0	
	Berørt	1106/23/245	0,0	
	Berørt	1106/23/246	0,0	
	Berørt	1106/23/247	0,0	
	Berørt	1106/23/248	0,0	
	Berørt	1106/23/249	0,0	
	Berørt	1106/23/250	0,0	
	Berørt	1106/23/251	0,0	
	Berørt	1106/23/252	0,0	
	Berørt	1106/23/253	0,0	
	Berørt	1106/23/254	0,0	
	Berørt	1106/23/255	0,0	
	Berørt	1106/23/256	0,0	
	Berørt	1106/23/257	0,0	
	Berørt	1106/23/258	0,0	
	Berørt	1106/24/9	0,0	
	Berørt	1106/24/87	0,0	
	Berørt	1106/24/345	0,0	
Kart- og delingsforretning	Forretning: 30.08.1979	Avgiver	1106/23/95	-740,6
	Matrikkelført:	Mottaker	1106/23/227	740,6

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sætro 25	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	171160901			Antall etasjer:	1

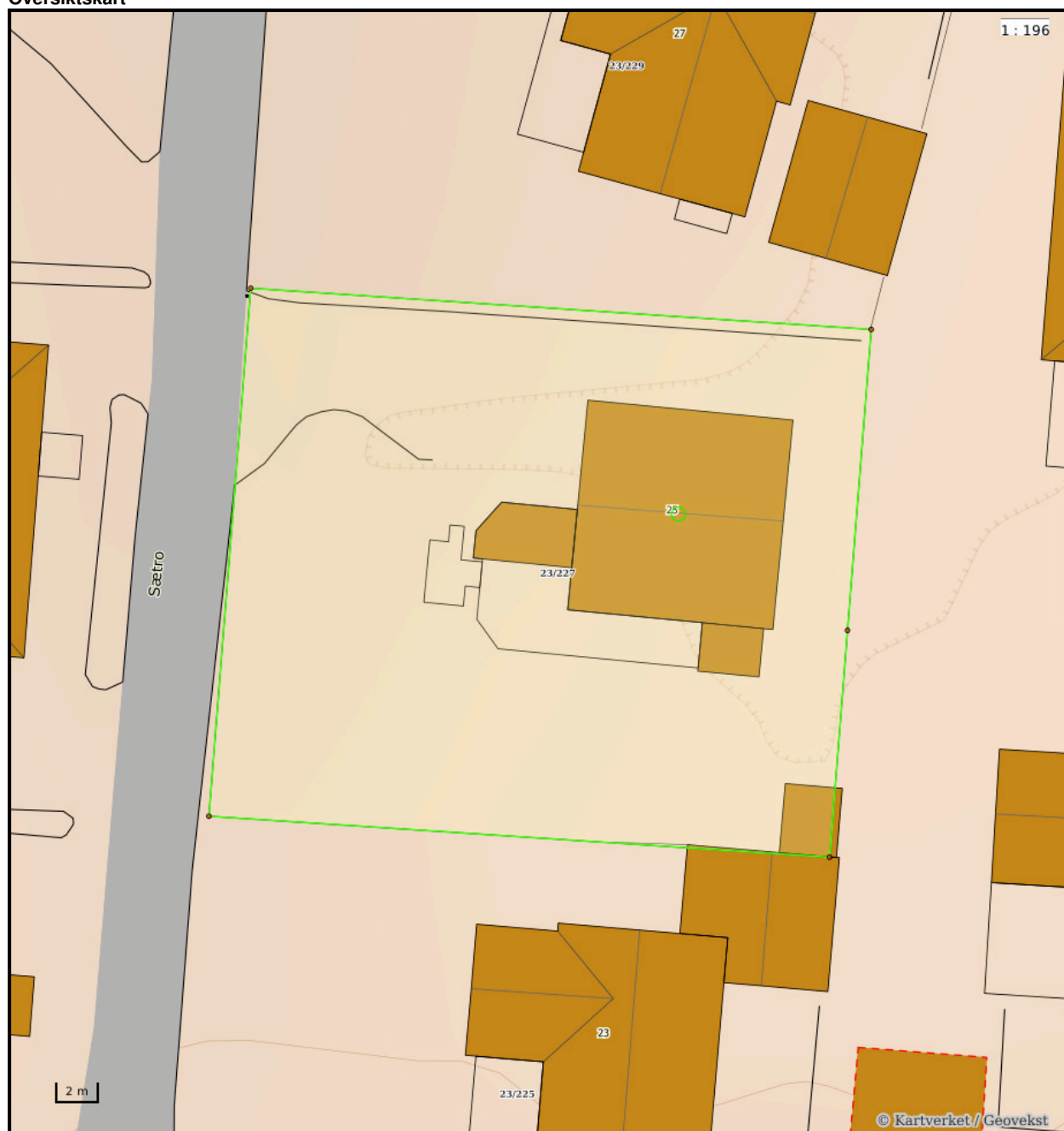
Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

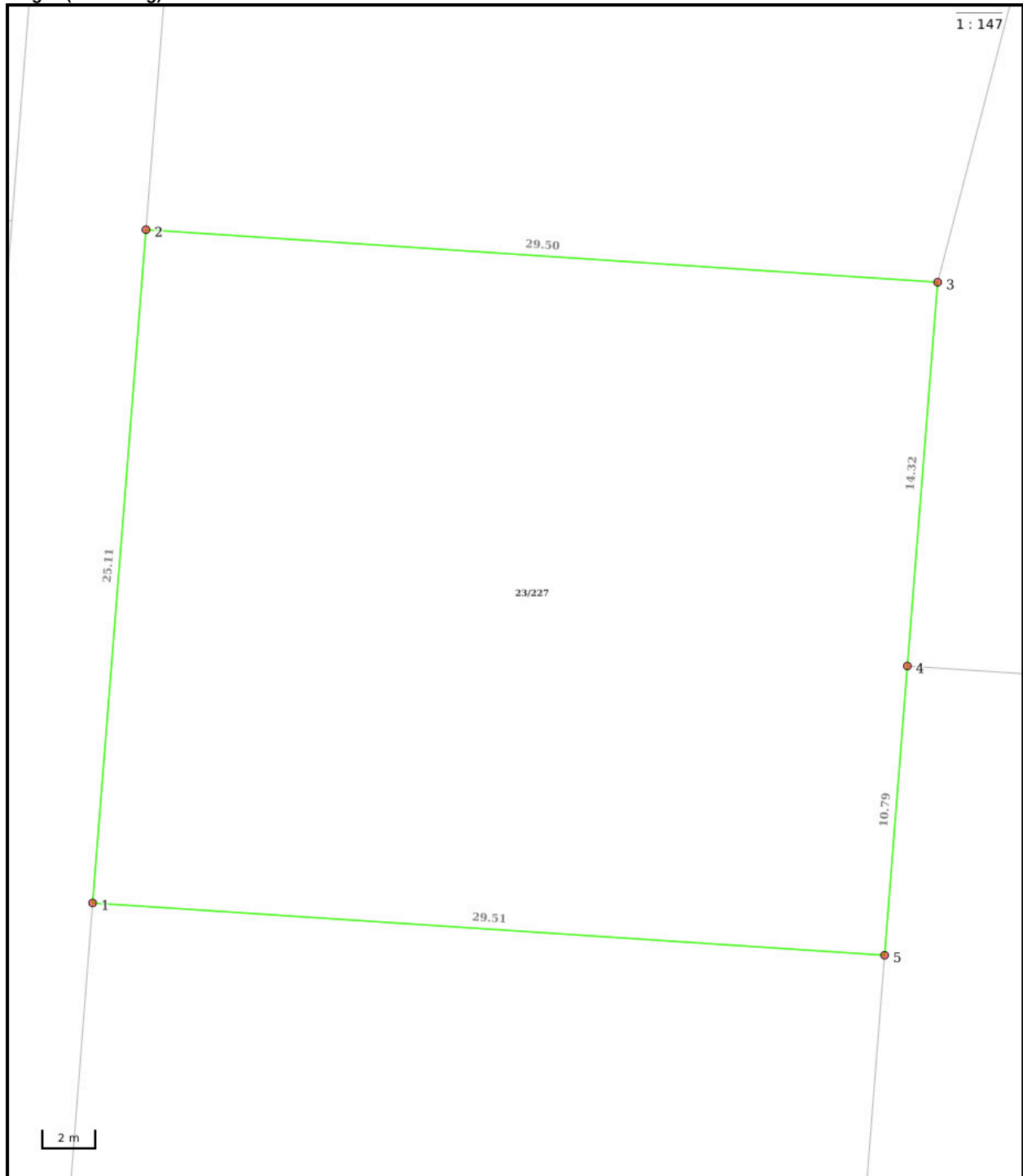
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- - - Vannkant
- - - Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 740,80m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 594 890,73	289 478,12	25,11m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 594 915,84	289 477,83	29,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 594 916,56	289 507,32	14,32m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 594 902,24	289 507,49	10,79m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 594 891,45	289 507,62	29,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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



Haugesund kommune

Adresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund

Telefon: 52 74 30 00

Utskriftsdato: 23.04.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Haugesund kommune

Kommunenr.	1106	Gårdsnr.	23	Bruksnr.	227	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sætro 25, 5517 HAUGESUND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	9 113,42 kr
Eiendomsskatt	6 288,10 kr
Feiing	516,38 kr
Vann	7 454,86 kr
Sum	23 372,76 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Årsgebyr feiing og tilsyn	1 STK	500,00 kr	1/1	0 %	500,00 kr	125,00 kr
Abon. Vann - Priv	1 STK	1 146,00 kr	1/1	0 %	1 146,00 kr	286,50 kr
Forskudd Vann 2025	202 m ³	28,40 kr	1/1	0 %	5 736,80 kr	1 434,20 kr
Abon. Avløp - Priv	1 STK	1 481,00 kr	1/1	0 %	1 481,00 kr	370,25 kr
Forskudd Avløp 2025	202 m ³	35,75 kr	1/1	0 %	7 221,50 kr	1 805,38 kr
Målerleie 1	1 STK	202,00 kr	1/1	0 %	202,00 kr	50,50 kr
Eiendomsskatt bolig	1619000 STK	4,00 kr	1/1	0 %	6 476,00 kr	1 619,00 kr
Avlest forbruk vann	214 m ³	25,26 kr	1/1	0 %	5 406,17 kr	5 406,17 kr
Forskuddbet.vann 2024	-186 STK	25,26 kr	1/1	0 %	-4 698,80 kr	-4 698,80 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avlest forbruk avløp	214 m ³	31,72 kr	1/1	0 %	6 789,15 kr	6 789,15 kr
Forskuddbet.avløp 2024	-186 STK	31,72 kr	1/1	0 %	-5 900,85 kr	-5 900,85 kr
				Sum	24 358,97 kr	7 286,50 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

HIM IKS

Haugaland Interkommunale Miljøverk IKS

Telefon: 52 76 50 50

E-post : post@him.as



DATO: 25.04.2025

RENOVASJONGEBYR - Saldo forfalt til betaling for eiendom:

Gårds-/Bruksnr: 1106.23.227.0.0

Adresse: Sætro 25

Eierkontakt: Elise Tollaksen Iversen

Eiendommen er ilagt følgende gebyr:

1 stk standard renovasjonsavgift kr 3.667,- inkl mva, da eiendommen er oppført med 1 boenhet

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

Renovasjonsgebyr faktureres forskuddsvis 3 ganger årlig.

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

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

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

Viser til vår hjemmeside www.him.as for oversikt over satser på renovasjon og slamtømming. Prisene er oppdatert og gjelder for år 2025.

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

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2025 pr. 25.04.2025

Merknader :

Årsbeløpet viser beregnet avgift basert på nåværende abonnement.



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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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, prismetlamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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: Sætro 25
5517 HAUGESUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Alexander Kvalevaag Skree

Telefon: 476 52 597
E-post: alexander.k.skree@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre