

aktiv.

Vestevegen 24, 5523 HAUGESUND

**Flott familiebolig med godkjent  
hybel (renovert i 2022) - Stor hage  
og tomt - Dobbel garasje**



Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler

## Lars Erik Søgård

**Mobil** 401 00 736

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

### Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Haraldsgata 117, 5501 HAUGESUND

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 190 000,-  
**Omkostn.:** Kr 106 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 296 100,-  
**Selger:** Joakim Steine  
Susanne Svendsbø

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1936  
**BRA-i/BRA Total** 216/294 kvm  
**Tomtstr.:** 738.7 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 28, bnr. 533  
**Oppdragsnr.:** 1509250003

# Flott familiebolig med godkjent hybel (renovert i 2022) - Stor hage og tomt - Dobbel garasje

Velkommen til Vestevegen 24 - Presentert av eiendomsmegler Lars Erik Søgård.

Flott familiebolig med godkjent hybel i underetasjen. Hybelen ble renovert i 2022 og holder bra standard.

Tomten er på 738 kvm og har en stor inngjerdet hage, asfaltert innkjørsel og dobbel garasje. Huset er innholdsrikt med stor hall, gjestetoalett, romslig vinkelstue med utgang til vestvendte uteområder og hage. Kjøkken, 4 soverom og stort baderom. Hybel inneholder gang, stue/kjøkken i åpen løsning, 2 soverom og bad.

Beliggende på Hauge med kort vei til alt. Ca 10 minutter gange til kjernen av Haugesund sentrum. Flotte turområder som kyststien like ved.

Velkommen til visning! Husk påmelding til megler.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	66
Tilstandsrapport .....	68
Egenerklæring .....	97
Nabolagsprofil .....	103
Budskjema .....	130

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 216 m<sup>2</sup>

BRA - e: 78 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 294 m<sup>2</sup>

TBA: 37 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 79 m<sup>2</sup> Vaskerom (bolig), gang, toalettrom, stue/kjøkken (entré), badrom, to soverom og vaskerom.

BRA-e: 14 m<sup>2</sup> Utvendige boder.

#### 1. etasje

BRA-i: 72 m<sup>2</sup> Vindfang, toalettrom, hall m/trapp, kjøkken og stue.

BRA-e: 6 m<sup>2</sup> Hagestue (ikke godkjent).

#### 2. etasje

BRA-i: 65 m<sup>2</sup> Gang, fire soverom og badrom.

#### TBA fordelt på etasje

##### 1. etasje

30 m<sup>2</sup>

##### 2. etasje

7 m<sup>2</sup>

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-e: 58 m<sup>2</sup>

**Ikke målbare arealer**

Hems/loft ikke måleverdig. Hems bør ikke brukes til varig opphold pga. manglende rømningsvei.

**Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Boligen har en utforming og rominndeling som gjør presis arealmåling iht. retningslinjer utfordrerne. Interesserte må selv besikte arealet inngående og gjøre egen vurdering av tilgjengelig areal. Det er skråtak i boligen og boligen har areal som ikke er måleverdig. Det blir ikke hensyntatt skeive gulv. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning. Presisjonsnivået er tilpasset praktisk arealmåling.

**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

738.7 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Pent opparbeidet tomt med stort plenareal, beplantning, hekk og asfaltert gårdsrom.

Garasjen er bygget over tomtegrense. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette.

Deler av tomten er regulert til kjørevei (3 m<sup>2</sup>).

Eiendommen har uklare grenser, og avvik ved oppmåling kan forekomme. Arealet er hentet fra eiendomskart mottatt fra Haugesund kommune. Før en eventuell søknad om utvidelse av boligen eller byggesøknad om garasje, uthus, boder etc., kan man måtte kartlegge grensene. Kostnad ved oppmåling tilkommer.

**Beliggenhet**

Beliggende på Hauge med kort vei til alt. Ca 10 minutter gange til kjernen av Haugesund sentrum. Flotte turområder som kyststien like ved.

**Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

**Bebyggelsen**

Eiendommen ligger i et område hovedsakelig regulert til boligformål.

## **Bygningssakkyndig**

Odd Schive Kiperberg

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Fra tilstandsrapport:

Minimum deler av konstruksjonen består av betong (sparesteinsmur). Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Saltak i trekonstruksjon med kryploft. Taket er tekket med takstein av skifer.

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

- Bad 2.etg - Dusjkabinett tømmes noe tregt. Vaskerom (tilknyttet hovedbolig) - Fuktmerker på vegg mot øst, oppsto etter vannlekkasje fra VVS, denne er byttet.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

- Bad + vaskerom utleieleilighet - Pigget opp gulv og la nye avløpsledninger, støpt nytt gulv, varmekabler (kun på bad) og lagt baderomsbelegg 2023. De har også montert nye utvendige vannkran både fremme og bak på boligen 2023. Ny VVs 2022. Eiwa.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyert?

- Utført av Eiwa.

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

- I perioden 2021-2022 var det tilbakeslag av avløpsvann i sluk bad kjeller. Vi har i 2023/2024 lagt nytt avløpsrør fra bad og ut til tilknytningspunkt. Problemet er dermed løst.

Arbeid utført av Eiwa AS og Gaute Lundberg Maskin AS.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

- I perioden 2021-2022 var det tilbakeslag av avløpsvann i sluk bad kjeller. Vi har i 2023/2024 lagt nytt avløpsrør fra

bad og ut til tilknytningspunkt. Problemet er dermed løst. Arbeid utført av Eiwa AS og Gaute Lundberg Maskin AS. Eiwa AS.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

- Ja, noe fuktmerker på vegg vaskerom (tilknyttet hovedbolig) mot øst. Dette er meget sentrert til denne ene vegg. Terrasse-påbygg fra 1995 drenert. Yttervegg nord drenert

2023, alle takrenner ble i denne forbindelse koblet på drenerør og koblet på komme på egen tomt.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

- Sprikk i 1 glass peis hovedetasje. Peis har blitt benyttet etterpå uten problem.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

- Bolig fra 1936, dermed endel skjeve gulv. Store deler av kjeller, samt 2. etg er avrettet.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Persson Elektro AS: Elektrisk anlegg kjeller lagt opp helt nytt i perioden 2020-2022. Elektrisk anlegg 2.etg (-bad) lagt opp helt nytt i 2023. Aibel Elektro AS: Elbil lader montert 2023. Solland AS: Montert balansert ventilasjon i 2.etg + kjøkken i hovedetasje 2023. Persson Elektro AS - Aibel Elektro AS - Solland AS

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f. eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Kontroll av el-anlegg utført av Aibel elektro i 2020.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Easee lader montert i garasjen - Utført av Aibel elektro i 2023.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

- Kjellerleilighet total oppusset i perioden 2020-2023.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

- Ferdigattest datert 06.07.2022.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

- Kjeller er bruskendret fra tilleggsdel til hoveddel.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

- Ferdigattest datert 06.07.2022.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

- Tilstandsrapport utarbeidet i forbindelse med salg av bolig nå.

Tilleggskommentar:

Påbegynt samarbeid med Vinkel arkitekt. Har fått utarbeidet 3 forslag til planløsningsendringer, samt enkle skisser/tegninger av fasadeendringer. Disse leveres megler.

## **Innhold**

Boligen er oppført over tre etasjer, og inneholder:

1. etasje:

Vindfang, toalettrom, hall m/trapp, kjøkken og stue m/utgang til terrasse.

Hagestue (ikke byggemeldt/godkjent).

2. etasje:

Gang, fire soverom og badrom m/utgang til balkong.

Kjeller:

Vaskerom (bolig), gang, toalettrom, stue/kjøkken (entré), badrom, to soverom og vaskerom.

Foran døren fra hoveddel har selger satt opp en lydisolerende gipsplate. Denne må fjernes for å tilfredsstille kravene til hybel.

Utvendig bod i tilknytning til garasjen, samt utvendig bod under hagestue.

Dobbel garasje m/to boder.

## **Standard**

Gjennomgående standard med malte overflater på vegger på hovedplan. Tregulv.

2 etasje er betydelig oppgradert med nyere overflater på vegger og gulv.

Hybel ribbet ned og bygget opp på ny. Støpt nytt gulv med nye varmekabler og bygget opp alle vegger (-baderomsvegg) på ny.

Vindfang.

Gjestetoalett.

Gang med garderobe.

Stor vinkelstue med utgang til terrasse og hage. Vedfyringsovn.

Pen kjøkkeninnredning i tilknytning til stue og gang. Kjøkkenet har integrert platetopp, komfyr og mikro.

Gang

4 soverom. Alle av god størrelse. Det ene rommet har plassmontert kontorpult og skapløsning med trapp opp til hems. Garderobe på soverom.

Baderommet er eldre og har baderomsseksjon, wc og dusjkabinett. Vinyl på gulv.

Hybel:

2 gode soverom, sort og stilig kjøkkeninnredning i åpen løsning til stue, badrom.

Dobbel garasje og 3 utvendige boder av god størrelse.



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

Forhold som har fått TG2:

- Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- 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.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Konstruksjonene har skjevheter. Undertaket er misfarget.
- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Innvendige overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- 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. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Overflater vegger og himling baderom kjeller: Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Overflater gulv baderom kjeller: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Sluk, membran og tettesjikt bad kjeller: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt

rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

- Ventilasjon badetromm kjeller: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Ventilasjon vaskerom: Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Overflater og innredning kjøkken kjeller: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Overflater og innredning kjøkken 1. etasje: Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Toalettrom 1. etasje: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Elektrisk anlegg.
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Oljetank: Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler. Det er kun opplyst av selger gjennom tidligere eier.

Forhold som har fått TG3:

- Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Pipevanger er ikke synlige.
- Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig.
- Badetromm 2. etasje: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Vaskerom (bolig) kjeller: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Se forøvrig kommentarer og begrunnelser i fullstendig tilstandsrapport.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Parkering i dobbel garasje (elbil-lader), samt god parkering i gårdsrom.

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

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

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.

Nedgravde oljetanker og slik fyring, ble forbudt i 2020, og må fjernes pga. risiko for forurensing. Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler (opplysninger gitt til selger ved kjøp).

## **Energi**

### **Oppvarming**

Varmepumpe i stue i 1. etasje, samt peis. Peis i kjeller. Varmekabler i soverom 1, gang, stue/kjøkken, vaskerom og badrom i kjeller.

### **Energikarakter**

G

### **Energifarge**

Oransje

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 190 000

### Kommunale avgifter

Kr 19 454

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

Herav:

Avløp: Kr. 3 622,-

Eiendomsskatt: Kr. 5 285,-

Feiing: Kr. 516,-

Vann: Kr. 3 074,-

Renovasjon (HIM): Kr: 6 957,- (1 stk. stort abo renovasjonsavgift)

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

### Formuesverdi primær

Kr 922 232

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 3 688 928

### Formuesverdi sekundær år

2023

### 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 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 28, bruksnummer 533 i Haugesund kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1106/28/533:

06.01.2025 - Dokumentnr: 16253 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Haugesund AS

Org.nr: 834 218 402

Elektronisk innsendt

22.05.1935 - Dokumentnr: 904166 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1106 Gnr:28 Bnr:44

EIENDOMMEN OVERFØRT FRA ANNEN KOMMUNE

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for boligen, datert 29.01.1936.

Det foreligger ferdigattest for nybygg - garasje, datert 26.10.1965.

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

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for utvidelse av baderom i 2. etasje (takopplett)/endring av fasade, men tiltaket er byggemeldt hos kommunen - datert 19.09.1985.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tilbygg (kjeller, terrasse m/vegger, utvidelse inngangsparti/balkong etc.), men tiltaket er byggemeldt/godkjent hos kommunen - datert 18.05.1994. Det ser ut til at utførelsen av tiltaket ikke samsvarer med byggemeldte/godkjente tegninger. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for hagestue (bod under), og tiltaket er ikke byggemeldt/godkjent hos kommunen. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for tilbygg bolig (innsetting av vinduer), datert 06.11.1995.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg garasje, datert 23.10.1998. Det foreligger ikke tegninger for tiltaket, og det er ikke mulig for megler å kontrollere utformingen, samt om den utvendige boden var en del av garasjen.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring (fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller), datert 06.07.2022. Foran døren fra hoveddel har selger satt opp en lydisolerende gipsplate. Denne må fjernes for å tilfredsstille kravene til hybel.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

29.01.1936.

#### **Vei, vann og avløp**

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

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Deler av tomten er regulert til kjørevei (3 m<sup>2</sup>).

#### **Adgang til utleie**

Deler av boligen kan leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar konsesjon**

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

# Kontraktsgrunnlag

## Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

## Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

#### Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 190 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

104 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---



106 100 (Omkostninger totalt)  
121 200 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
124 000 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 296 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
4 311 200 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
4 314 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 106 100

### **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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 4 200/4 600/5 000 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% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

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 alle inkludert

Kr. 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Totalt kr: 97 905,-

Alle beløp er inkl. mva. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 39 900,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid.

### **Oppdragsansvarlig**

Lars Erik Søgård

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler

[lars.erik.sorgard@aktiv.no](mailto:lars.erik.sorgard@aktiv.no)

Tlf: 401 00 736

### **Ansvarlig megler**

Lars Erik Søgård

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler

[lars.erik.sorgard@aktiv.no](mailto:lars.erik.sorgard@aktiv.no)

Tlf: 401 00 736

Aktiv Haugesund AS, Haraldsgata 117  
5527 Haugesund

### **Salgsoppgavedato**

24.01.2025























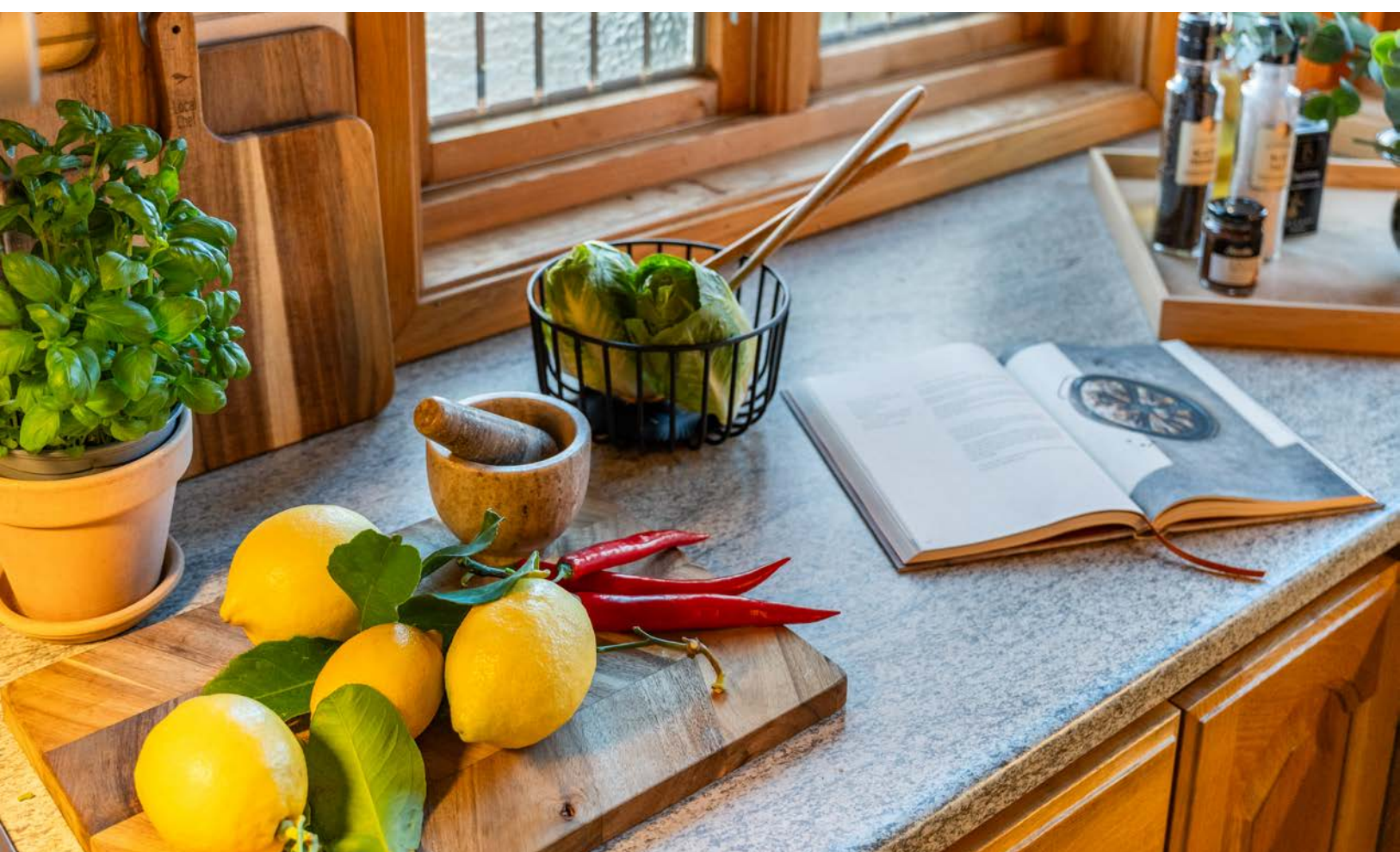






































































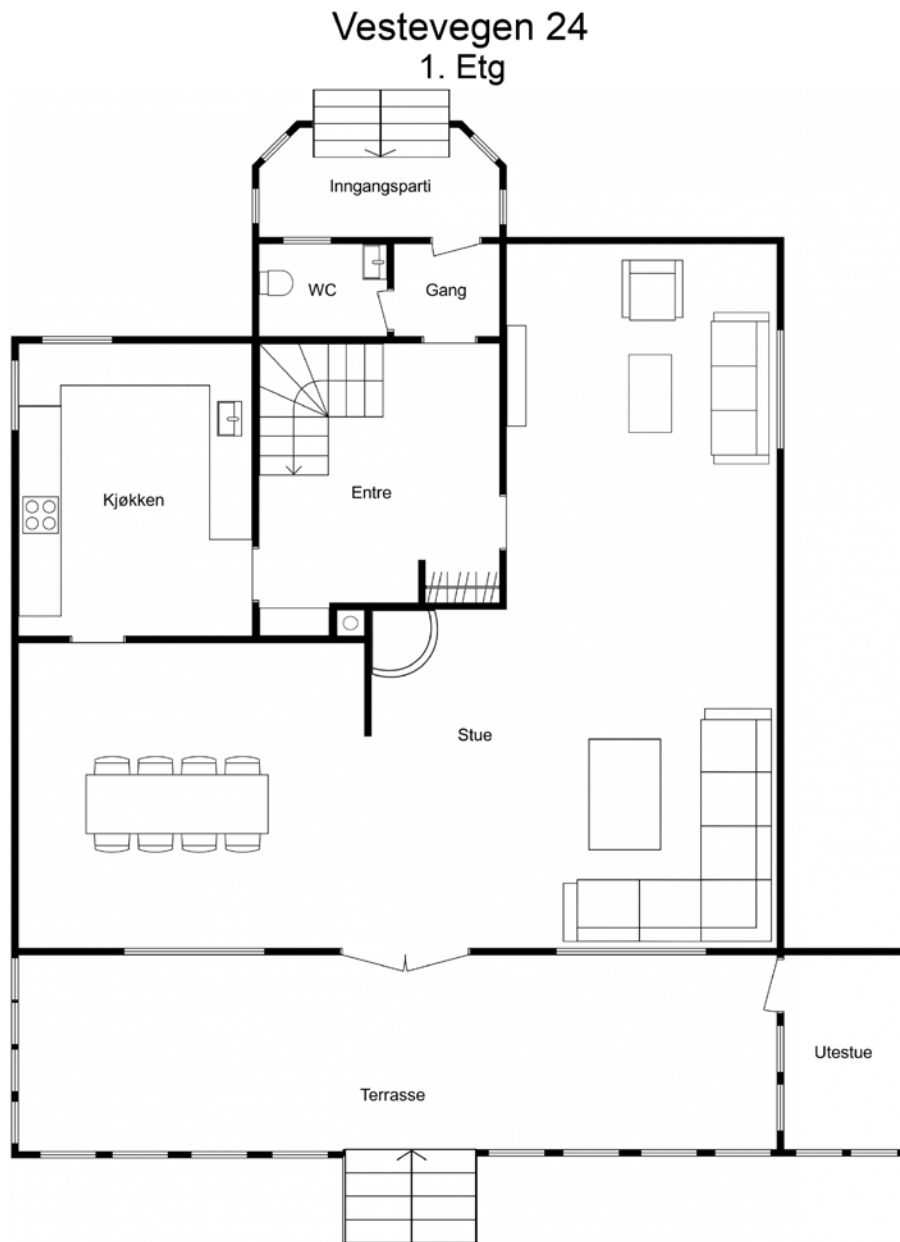








# Plantegning



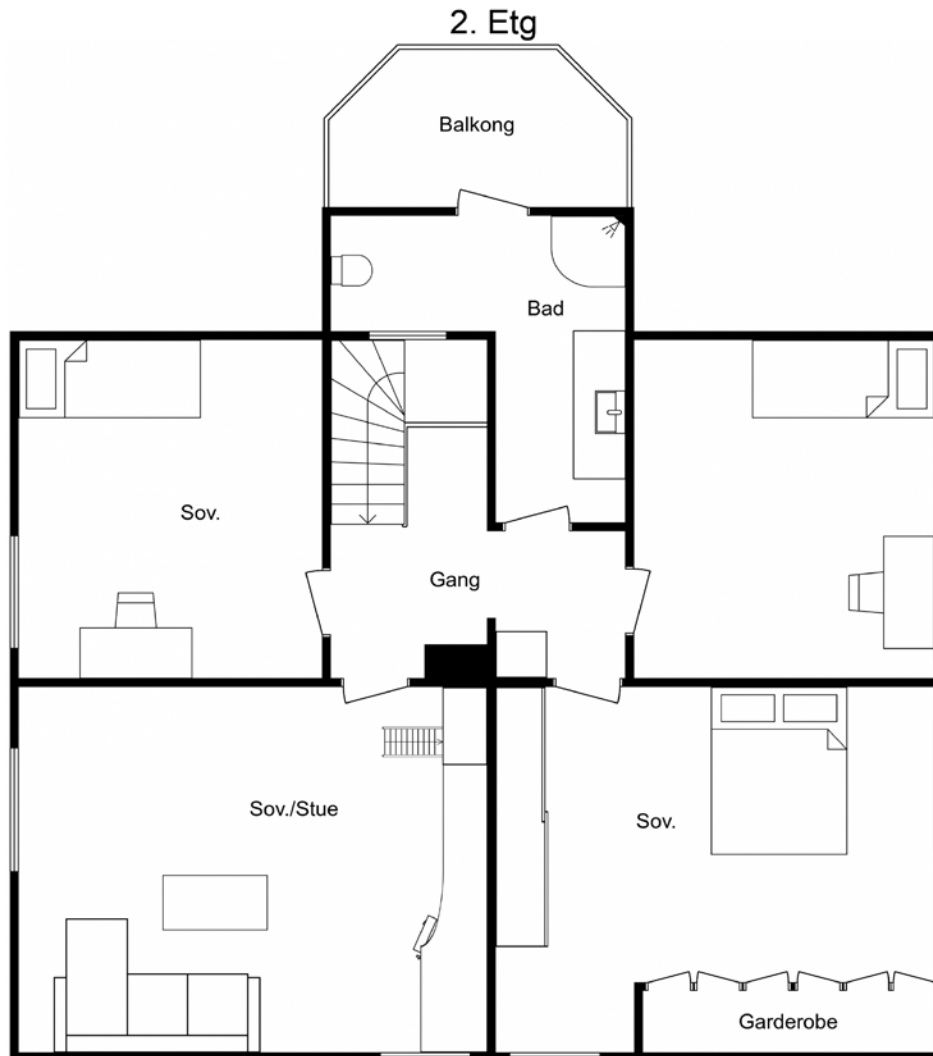
TEGNINGEN ER MENT SOM ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING.  
AVVIK KAN FOREKOMME.

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



# Plantegning

Vestevegen 24

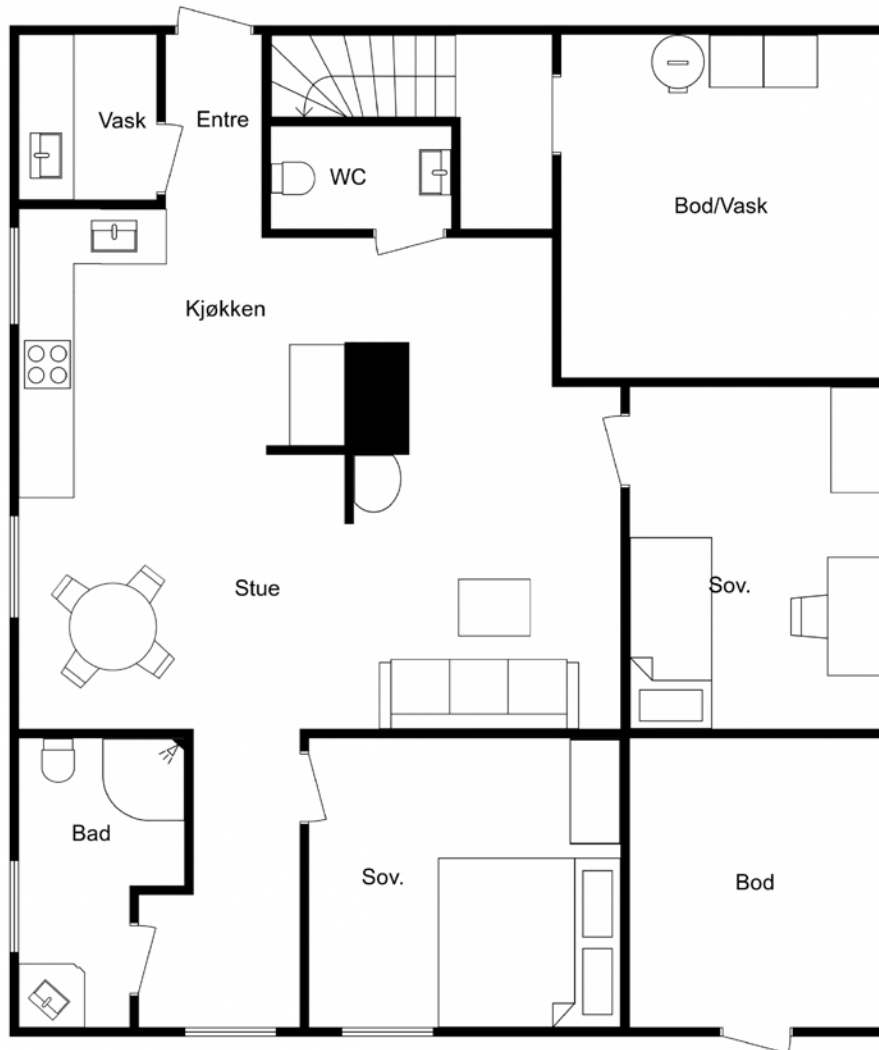


TEGNINGEN ER MENT SOM ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING.  
AVVIK KAN FOREKOMME.

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

# Plantegning

Vestevegen 24  
Kjeller



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

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

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Vestevegen 24, 5523 HAUGESUND

🏠 HAUGESUND kommune

# gnr. 28, bnr. 533

Sum areal alle bygg: BRA: 294 m<sup>2</sup> BRA-i: 216 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.12.2024

Rapportdato: 06.01.2025

Oppdragsnr.: 20763-3011

Referansenummer: EC4810

Autorisert foretak: Schive Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Odd Schive Kiperberg

Vår ref:



Medlem av  
**NITO**



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## 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 tilbyr energimerking av næringsbygg mm. [www.Takst2.com](http://www.Takst2.com)

### Rapportansvarlig

Odd Schive Kiperberg  
Uavhengig Takstingeniør  
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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## 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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspøre 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

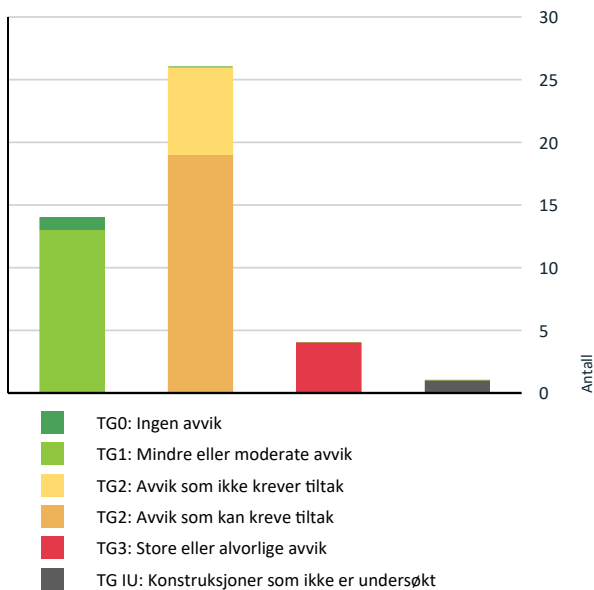
- Det foreligger ikke tegninger

At det ikke er fremvist tegninger ved befaring, betyr ikke at tegninger ikke eksisterer. Evt. godkjente tegninger blir normalt vedlagt salgsprospektet av eiendomsmegler.



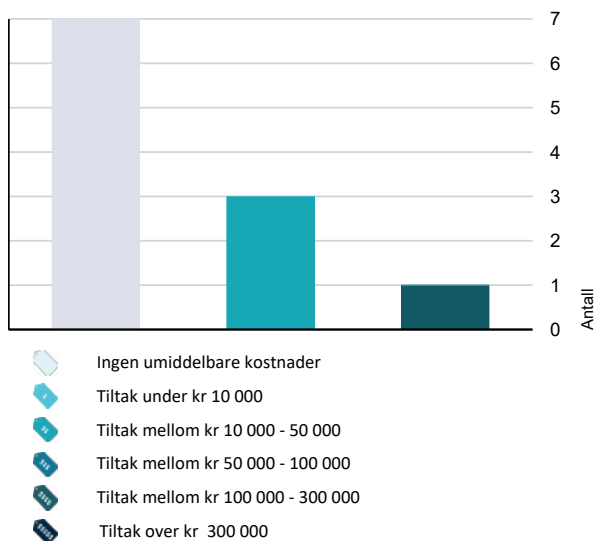
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom (bolig) > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Kryp kjeller [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 > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > Etasje 1 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

## TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1936

**Kommentar**  
Byggeår er hentet fra eiendomsverdi (kilde ikke oppgitt - byggeår er usikkert).

### Standard

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

### Vedlikehold

Alder og tilstand på noen bygningsdeler tilsier at noe vedlikehold er påregnelig.

### Tilbygg / modernisering

1995	Tilbygg	Tilbygg kjeller mot vest (opplyst av eier iht. opplysninger ved kjøp)
1980	Tilbygg	Takopplett med bad 2., etg utført en gang på ca. 1980-tallet (opplyst av eier iht. opplysninger ved kjøp).

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med takstein av skifer. Tekkingen er besikket 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 etc. Undertak antas generelt å vare like lenge som primærtekkning, uten nærmere undersøkelser. Undertak og lekter er ikke besikket.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekkning nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- 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.

Bygningsdelen er av eldre dato, og behovet for vedlikehold eller tiltak kan ikke utelukkes. Det er derfor nødvendig å varsle om risikoen for skader på grunn av alderen og/eller manglende dokumentasjon. Som følge av dette anbefales nærmere undersøkelser.



### TG 2 Nedløp og beslag

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.

Det er ikke montert snøfangere på tak og evt. krav til dette er ikke vurdert oppimot søknadstidspunktet. Iht. byggeforskrift 1969 og senere skal taket ha snøfanger e.l. hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade (også på husdyr i nyere forskrifter). Interesserte må selv vurdere dette nærmere og påregne evt. montering inntil det foreligger opplysninger som tilsier noe annet.

Generelt er det behov for snøfanger for de fleste tekkingsmaterialer allerede fra ca. 14° takvinkel, men tekking med glatt overfalte som metallplater og glasert tegltakstein o.l. krever sikring allerede fra ca. 3 takvinkel. Tekking med ru overflate som asfalt takbelegg med skiferbestøing, shingel, ru betongtakstein o.l. kan ha takvinkel opp i mot 27° før det kan være behov for snøfanger. For torvtak med takvinkel under ca. 35° oppstår vanligvis ikke ras.

#### Konsekvens/tiltak

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

Manglende snøfangere kan føre til personskafer, skader på husdyr, eiendom (som biler og hagemøbler) og bygningselementer som takrenner og takmaterialer. Takvinkel tilsier at det åpenbart er risiko for nedfall slik snøfanger bør monteres, uavhengig av krav ved oppføring.

### TG 2 Veggkonstruksjon

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

Veggkonstruksjon er av eldre dato og fraviker moderne krav til tottrinnetting, hvor det mellom annet ikke er luften- og dreneringsspalte over vinduer, begrenset åpninger for lufting mm.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

## Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Yttervegger er hovedsakelig en skjult konstruksjon og det tas forbehold mot evt. skader/mangler i ytterveggen pga. alder på bygningsdelen.

Det anbefales nærmere undersøkelser som termografi eller boreprøver for å innsikt i veggens tilstand.

## TO 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak i trekonstruksjon med kryploft.

Kompakt-tak over deler av kjeller --> Se balkong, terrasser og rom under balkonger

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Undertaket er misfarget.

Tilfredsstillende ventilering av konstruksjonen kan ikke påvises, uten det er registrert vesentlige negative symptomer på manglende ventilering. Det er observert mindre spor av mott (eier har behandlet i nyere tid). Påvist forhøyet fuktighet ved gjennomføring pipe. Deler av konstruksjonen er gjenbygget og ikke tilgjengelig for kontroll. Kompakt tak er en risikokonstruksjon og krever særskilt god utførelse mtp. lufting. Eier opplyser dette har vært problematisk tidligere, men etter utbedring/montering dampspærre har det ikke vært noe synlige negative symptom. Det foreligger ingen dokumentasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Andre tiltak:

Loft som dette bør holdes under oppsyn for å sikre at forhold ikke utvikler seg gjennom året. F.eks vil kondens være avhengig av både type bruk av boligen og temperatur ute.

Kompakttak er en risikokonstruksjon fordi det mangler lufting, noe som gjør det utsatt for fuktproblemer som kondens, lekkasjer og redusert isolasjonsevne. Uten dokumentasjon blir det vanskelig å vurdere oppbygging, oppfylle byggetekniske krav eller håndtere skader. Dette kan føre til økte vedlikeholdskostnader, redusert levetid og problemer ved salg eller forsikring. God prosjektering, fuktsikring og grundig dokumentasjon er avgjørende for å redusere risikoen.

Det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen og/eller behov for å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader / følgeskader. Pga. bygningsdelens alder tas det forbehold om at bygningsdelen kan ha varierende tilstand og det anbefales nærmere undersøkelser for å avdekke reel tilstand.

## TO 2 Vinduer

Vinduer av tre med varierende alder og antall glass. Det er observert både isolerglass og eldre blyglass eller lignende.

Det er flere nyere vinduer i kjeller.

Normal levetid for vinduer med isolerglass er ca. 20 - 40 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Spesielt et vindu på soverom mot sørvest til tilnærmet defekt og eier opplyser det krever særskilt tiltak for å lukke denne igjen, om det først blir åpnet.

Vindu i mur satt inn uten sålebens beslag, og det er dårlig fall på sålebens av betong.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Fravikende innsettsdetaljer kan medføre svekket funksjonalitet som medfører trekk, manglende klimaskjerm/utetthet og/eller vanskeligheter med åpning og lukking o.l. Som følge av fravikende innsettsdetaljer anbefales det nærmere undersøkelser.

## TO 2 Dører

Ytterdører og porter i tre.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Spesielt garasjeport til bod har fukt/råteskader. Dør i levegg hage og dør hagestue er dårlig.

### Konsekvens/tiltak

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

Pga. alder og varierende tilstand må det gjøres nærmere undersøkelser.

## TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan over inngangsparti.

Terrasse over kjeller/leilighet og boder.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

# Tilstandsrapport

Det er dårlig fall på altanen og det ligger igjen vannansamlinger. Det er usikkert hvordan glassfibertekking og sluk samsvarer.

Evt. tettesjikt på terrassen vest er ukjent. Det foreligger ingen dokumentasjon av løsningen. Det observeres antydning til mindre saltutslag og fuktmerke i dekke over boder.

Eier opplyser terrassen over oppholdsrom i kjeller tidligere var etablert uten noen form for dampsperre som medførte fuktskade over deler av rom i kjelleren. Dette ble utbedret med dampsperre og eier opplyser dette har fungert greit etter dette. Men konstruksjonen har fremdeles ukjent oppbygging (trolig organisk materialer) og det foreligger ingen dokumentasjon. Lufting av konstruksjonen kan ikke påvises, slik dekket fremstår som et slags kompakttak med ukjent oppbygging. Dette er en risikokonstruksjon.

Det måles ca. 30 mm fall på terrassen mot vest, som fraviker minimums anbefaling på 1:40.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Ved en evt. lekkasje vil denne trolig medføre større skader enn om altanen hadde hatt fall. Samtidig vil også evt. lekkasje trolig bli oppdaget raskere.

I dag er det anbefalt at tak med asfalt takbelegg og takfolier må ha helning minimum 1:40. Taket må utføres med tilstrekkelig stort fall til at det ikke oppstår vanddammer på tekningen.

Det må gjøres nærmere undersøkelser ved takkonstruksjonen kjeller vest / terrasse vest. Det stilles særskilt høye krav til utførelse og oppbygging ved kompakttak, som er en risikokonstruksjon. Normalt skal kompakt-takkonstruksjon kun etableres med uorganiske material, slik aktuell konstruksjon med organisk materiale har større skaderisiko.



Antydning til saltutslag og sprekk/riss i dekke

## INNVENDIG

### 1 TG 2 Overflater

Boligen har overflater av normal kvalitet, varierende grad av modernisering ift. byggeår.

Tilgjengelige overflater vurderes generelt hele og uten vesentlig slitasje/skader.

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.

Skruerull etter bilder, møbler og generell slitasje/bruksmerker må forventes. Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis noe påbegynt arbeid og det mangler f.eks gulvlister og lignende.

Gulv er slitt og det er registrert stedvis knirk.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Lokal utbedring etter eget ønske.

### 1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pga. lite av grunnmur er tilgjengelig for kontroll for evt. setninger er det gjennomført måling av skeivheter i etasjeskiller 1.etg.

Eier opplyser det tidligere var markante skeivheter i 2.etg, men deler av dette er avrettet med flytmasse e.l.

Det er ikke foretatt andre målinger enn nevnt og ytterligere skeivheter/avvik må påregnes. Omfanget av undersøkelser fraviker krav i NS3600 og er kun utført som et supplement for å se etter setninger.

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

Det måles ca. 30 mm skeivhet gjennom hele rommet på stue 1.etg.

#### Konsekvens/tiltak

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

Skeivheter i etasjeskiller kan indikere konstruksjonsskader, redusere stabilitet, skape problemer med funksjonalitet (som skjeve dører/vinduer) og påvirke komforten. Det må gjøres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken. Ytterligere skeivheter kan ikke utelukkes.

### 1 TG 2 Radon

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

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

Boligen ligger i et område som har radon aktsomhetsgrad: moderat til lav (Det nasjonale aktsomhetskartet for radon, Norges geologiske undersøkelse (<http://geo.ngu.no/kart/radon>))

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Et bygg uten radonsperre og radonmåling kan ha ukjente og potensielt høye radonnivåer, noe som øker risikoen for lungekreft. Spesielt i områder med radonholdig grunn er dette en betydelig helsefare.

## "KORT FORTALT

Bare en radonmåling kan avsløre om en utleiebolig har et radonproblem.

Alle som leier ut bolig har ansvar for at radonnivået i utleieboligen er så lavt som det er praktisk mulig å få til.

Leiligheter som ligger fra og med tredje etasje over bakkenivå, trenger vanligvis ikke å måles.

Radonkravene gjelder alle typer utleieboliger: de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig." (DSA).

## ! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe ,vedovn x 2.

Eier opplyser feier har vært på tilsyn sist i ca. 2022 og det ble da ikke gitt noen avvik, men anbefalt at det ble satt inn stålrør eller lignende på sikt.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er avvik:

Mindre deler av pipen er innebygget/tildekket 1.etg.

Det er sprekker i glass ildsted 1.etg.

## Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det må foretas lokal utbedring.

Bygningsdelen er av eldre dato, og behovet for vedlikehold eller tiltak kan ikke utelukkes. Det er derfor nødvendig å varsle om risikoen for skader på grunn av alderen. Som følge av dette anbefales nærmere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## ! TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Det er vegger under terreng som er utført og kledd. Det er åpnet et mindre stykke inntil mur på vaskerom (bolig) hvor det er fuktskade.

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

## Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Vaskerom mot sørøst.

## Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Kostanden gjelder nærmere undersøkelser. Se også drenering. Kan ikke utelukkes flere avvik, selv om det er gjort tiltak rundt flere av de andre områdene.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## ! TG IU Kryp kjeller

Bygningen har hulrom under tilbygget entre og toalett basert på opplysninger fra eier, samt synlige ventiler.

## Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

## Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

Iht. Riksantikvarens infoark 3.4.1, kryperom (1996) kommer følgende frem om krypkjeller:

- a. Normalt antas det at minst 50 % av alle kryperom er mer eller mindre utsatt for skader, som råteskader og/eller angrep fra treskadeinsekter.
- b. De vanligste kildene til fuktighet er oppstigende fuktighet fra grunnen eller innsig av vann, samt kondensering.

Interesserte bør påregne kryperommet tilhører ned negative siden av statistikken inntil der foreligger undersøkelser som viser noe annet.

## ! TG 2 Innvendige trapper

Tretrapper.

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

## Konsekvens/tiltak

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

## VÅTROM

### KJELLER > BAD

#### Generell

Enklere bad med nyetablert gulv inkl. varmekabler og belegg og rør i grunn.

Modernisert bad ifm. utbedring avløpsrør i grunn.

### KJELLER > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er avvik:

Ukjent / eldre baderomsplater. Det er ikke sokkellist på alle plater. Det er symptom / skeivheter i himlingsplater etter tidligere fuktskade. Det er åpent i hjørne under vask mellom baderomsplater.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser. Konstruksjonen betraktes i dag som risiko konstruksjon uten kjent lufting og utenfor anbefalt konstruksjonsprinsipp.



Skeive himlings plater etter tidligere fuktskade.

[KJELLER > BAD](#)

## TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er beleggt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm fra beleggt ved terskel til sluk under kabinett.

Eier opplyser termostat viser høyere temperatur enn følt på gulvet, som er ganske vanlig med varmekabler.

Merk at målinger er utført ved stikk takninger, 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 avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fallet er ikke jevnt og det kan ikke utelukkes mindre områder med noe lokalt motfall.

For å sikre at lekkasjevann synliggjøres og ledes til sluk krever TEK17 oppfyllelse av følgende preaksepterte ytelser:  
a. Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.  
b. Gulvet avgrenses av en oppkant med vannrett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Aktuell løsning fraviker preaksepterte ytelser, og medfører dermed redusert lekkasjesikkerhet ift. dagens krav. Det bør gjøres nærmere undersøkelser vedr. hvor evt. lekkasjevann tar veien, og evt. montere automatisk lekkasjestopper.

Svakt manglende fall gjør at badet ikke nødvendigvis er egnet for direkte bruksvann, men dette er ikke noe problem med bruk av kabinett slik som i dag.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

[KJELLER > BAD](#)

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Enklere gjennomføringer av vann og avløpsledninger i gulv, hvor det kun er fuget rundt.

### Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

[KJELLER > BAD](#)

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med møbel, toalett og dusjkabinett.

[KJELLER > BAD](#)

## TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

[KJELLER > BAD](#)

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Pga. delvis murvegger mellom bad og kjøkken er det foretatt hulltaking og fuktmåling i et område hvor det erfaringsmessig ikke forekommer fuktskader, men området er likevel aktuelt da det er spor her etter tidligere fuktig (tilbakeslag avløp).

Tilgjengelig treverk i hulltakingen er tørt.

Ved hulltaking er det kun et mindre område som blir kontrollert. Det tas forbehold om evt. varierende tilstand bak øvrige overflater og spesielt overflater som har, eller blir belastet med direkte bruksvann.

# Tilstandsrapport



## KJELLER > VASKEROM

### Generell

Nyere belegg og sluk ifm. delvis nye rør i grunn.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer. Taket har himlingsplater.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har belegg. Rommet har ingen varmekilde.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tilgang til noe treverk bak belegg ved terskel dør. Det er tørt.

Begrenset mulighet for hulltaking gjør at fuktmåling er utført i et område hvor det erfaringsmessig ikke forekommer fuktskader.

## ETASJE 2 > BAD

### TG 3 Generell

Modernisert bad fra tidlig 2000 - tall (opplyst av eier iht. tidligere opplysninger). Sluk ser ut til å være av eldre dato.

Omfang av modernisering er ukjent.

Det er belegg på gulv og våtromstapet på vegger. Våtromstapet er skadet i området ved dusj, slik våtrommet / tettesjiktet må oppgraderes for å tåle normalt bruk etter dagens krav.

Det måles ca. 10 mm fra belegg ved terskel til sluk, men dette fallet er ikke jevnt og det er mindre området som er flatt ved sluk.

Våtrom krever vedlikehold og ettersyn og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet. Normal tid før utskifting av våtrom er 15 - 30 år.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er utett tettesjikt i våtsonen dusj, og badet må således oppgraderes.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet er ikke lekkasjesikkert / egnet for direkte bruksvann.

Det må gjøres nærmere undersøkelser. Minimum tettesjikt ved dusj på utbedres.

Kostnad gjelder montering av baderomsplater ved dusj. Ytterligere tiltak kan ikke utelukkes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## ETASJE 2 > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ikke utført pga. avvik i våtsonen dusj.

## KJELLER > VASKEROM (BOLIG)

### TG 3 Generell

Enklere vaskerom / vaskekjeller med betonggulv.

Det påvises noe fall til sluk.

Det er synlig fuktskade i vegger, spesielt mot øst.

#### Vurdering av avvik:

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



# Tilstandsrapport

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

## KJELLER > VASKEROM (BOLIG)

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ikke utført pga. synlig fuktskade / manglende tettesjikt.

## KJØKKEN

### KJELLER > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Integrerte og frittstående hvitevarer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Manglende lekkasjestopper medfører økt risiko for vannskade ved lekkasje.

### KJELLER > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### ETASJE 1 > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Integrerte og frittstående hvitevarer.

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 modernisere kjøkkenet oppimot dagens krav.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er mindre fuktskade/skjold i nedkant på innredning mot kjøleskap (trolig etter tidligere kondens e.l. fra kjøleskap) tørt på beforing.

Det mindre mindre merker på underside benkeplate.

## Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

### ETASJE 1 > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPECIALROM

### KJELLER > TOALETTRUM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

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.

### ETASJE 1 > TOALETTRUM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom og vask

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.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er eldre utstyr som kan ha behov for tiltak og vedlikehold.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Høy alder kan tilsa økt risiko for skader og behov for tiltak.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

# Tilstandsrapport

Vannrør av kobber. Varierende alder på rør-opplegg. Stedvis nyere rør av plast (rør i rør) kun montert som erstatning for eldre kobber og ikke lekkasjesikkert utført med fordelerskap o.l.  
Stoppekran lokalisert på vaskerom i leilighet kjeller (begrenset tilgjengelig bak vaskemaskin)  
Normal levetid for vannledninger av kobberør er 25 til 75 år.

## Vurdering av avvik:

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

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

## Konsekvens/tiltak

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

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

## TØ 2 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør av plast. Ukjent alder.  
Eier opplyser det er nyere avløpsledninger fra bad og vaskerom i kjeller.  
Evt. stakeluke er ikke kjent.  
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.

Interesserte bør anta at minimum halvparten av forventet brukstid er passert, inntil det foreligger opplysninger som skulle tilsa noe annet.  
Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt"

## Konsekvens/tiltak

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

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TØ 1 Ventilasjon

Delvis balansert ventilasjon og naturlig ventilering.

Eier opplyser det ble montert balansert ventilasjon i 2.etg. i ca. 2023, samt at det ble lagt ned avtrekk til kjøkkenet 1.etg.

Boligen forøvrig er ventilert med naturlig ventilering og noen elektrisk avtrekksvifter.

## TØ 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i 2023.

## TØ 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter med ekspansjonskar.

## TØ 2 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Det er sikringskap med automatsikringer i kjeller og i 2.etasje.  
Eier opplyser det meste i kjeller og 2.etg. er skiftet siste 3 år.  
Levetid: Utskifting av sikringskap inkludert kabler og ledninger 20-40 år.

## Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Eier kan kun svare for arbeid utført i hens tid som eier.**
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
3. 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**
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

6. 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**
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ukjent**

# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Basert på følgende anbefales det en kontroll av person med elektrofaglig kompetanse:**

1. At deler av det elektriske anlegget og/eller elektriske komponenter som ledninger, kontaktpunkt mm. har passert 20 år.
2. Det ser ut som det er utført elektrisk arbeid etter 1999 uten det foreligger samsvarserklæring.
3. Det er observert en løs ledning utenfor mur mot sør, og det er ukjent om denne er i bruk.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Det er stedvis synlig noe fuktsikring med grunnmurs plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
  - Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Grunnmursplast mangler kantlist som avslutning inntil mur slik jord og vann kan komme ned bak platen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Svekket drenering og fuktsikring kan mellom annet medføre følgende konsekvenser:

- a. Fuktskader: Vann kan trenge inn i bolig, noe som fører til råte, mugg og sopp.
- b. Helseproblemer: Mugg og sopp kan forårsake allergier og luftveisproblemer for beboerne.

Det må gjøre nærmere undersøkelser.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Minimum deler av konstruksjonen består av betong (sparesteinsmur).

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Se etasjeskiller. Det er målt skeivheter i bjelkelaget som kan indikere noe setninger/skeivheter.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Bygningsdelen er av eldre dato, og behovet for vedlikehold eller tiltak kan ikke utelukkes. Det er derfor nødvendig å varsle om risikoen for skader på grunn av alderen.

Bygningsdelen er kontrollert ved stikktakninger og deler av konstruksjonen er skjult. Det tas forbehold om at bygningsdeler kan ha varierende tilstand / skjulte feil og mangler.

### TG 2 Terrengforhold

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

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

## TG 2 Oljetank

Det er oljetank av ukjent type.

### Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Det er kun opplyst av selger gjennom tidligere eier.

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Normalt er det huseier som er ansvarlig for evt. lekkasje og konsekvensene kan bli store. Evt. lekkasje kan også medføre bortfall, eller avkortning i evt. forsikring.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**

**Standard**

Ikke vurdert

**Vedlikehold**

**Kommentar**

# 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

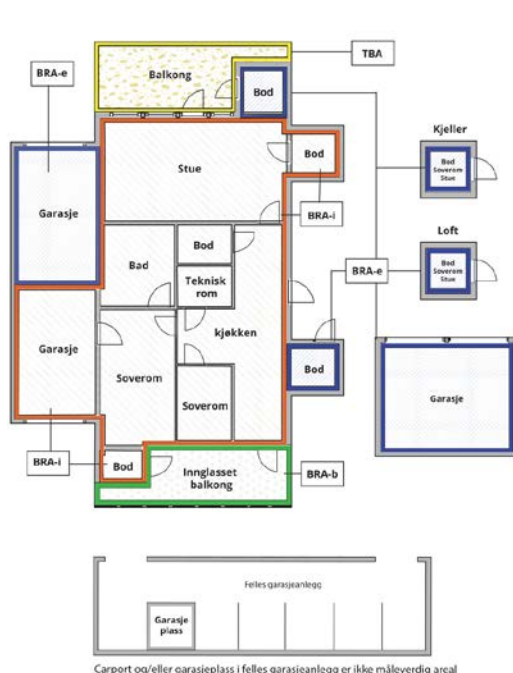
## Hva er måleverdig areal?

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?

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	79	14		93	
Etasje 1	72	6		78	30
Etasje 2	65			65	7
Hems/loft					
<b>SUM</b>	<b>216</b>	<b>20</b>			<b>37</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>236</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Vaskerom (bolig) , Stue/kjøkken , Gang , Bad , Soverom , Toalettrom , Soverom 2, Vaskerom	Bod (utvendig), Bod 2 (utvendig med garasjeport)	
Etasje 1	Entré , Toalettrom , Hall m/trapp , Stue , Kjøkken	Hagestue (enklere standard)	
Etasje 2	Gang , Soverom , Soverom 2, Bad , Soverom 3, Soverom 4		
Hems/loft			

### Kommentar

Hms/loft ikke måleverdig. Hems bør ikke brukes til varig opphold pga. manglende rømningsvei.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Boligen har en utforming og rominndeling som gjør presis arealmåling iht. retningslinjer utfordrerne. Interesserte må selv besikte arealet inngående og gjøre egen vurdering av tilgjengelig areal. Det er skrånning i boligen har areal som ikke er måleverdig. Det blir ikke hensyntatt skeive gulv. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning. Presisjonsnivået er tilpasset praktisk arealmåling.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* At det ikke er fremvist tegninger ved befaring, betyr ikke at tegninger ikke eksisterer. Evt. godkjente tegninger blir normalt vedlagt salgsprospektet av eiendomsmeidler.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?  Ja  Nei

*Kommentar:* Eier opplyser intern adkomst fra bolig til leilighet er blendet igjen. Ved manglende intern adkomst kan leilighet bli betraktes som egen bruksenhet med krav til brannskillende konstruksjon mm. Nærmere undersøkelser anbefales.

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Eier opplyser følgende arbeid er utført siste 5 år:

Modernisering kjellerleilighet, her ble mellom det revet inn til grunnmur og bygget opp igjen. Tiltaket er delvis utført ved egeninnsats og noe arbeid utført av byggmesterfirma Arne Hallquist AS.

Flytstøp gulv kjellerleilighet (sov 1, gang, stue/kjøkken og vaskerom) med stålfiberbetong. Det er også lagt varmekabler i hele sonen, utført av Persson elektro.

Forbedring / utskifting av : Fuktsikring og drenering, ny avløpsledning bad/vaskerom leilighet, samt nye sluk, gulv mm i vaskerom/bad leilighet. Det er også lagt opp sandfangkum i innkjørsel.

Alle taknedløp er også påkoblet drenering, tidligere påkoblet avløpsledning kjeller.

Innkjørsel utvidet og asfaltert. Utført av Gaute Lundberg Maskin AS + Kolnes Asfalt. Dokumentasjon/faktura kan fremlegges ved forespørsel.

Innvendig snekkerarbeid 2.etasje, da med utlekting av innervegger + tak hems, flytsparkling gulv mm utført av D.A.R Bygg AS. Dokumentasjon/faktura kan fremlegges ved forespørsel.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?  Ja  Nei

*Kommentar:* Det er lavere romhøyde i kjeller. Romhøyde målt til ca. 2.05 m ved stikktakning. Tilfredsstillende tilgang på dagslys kan ikke verifiseres ved rommets dagslysflate (vindu) utgjør minimum 10 % av bruksarealet, men dagslys/rom kan likevel være godkjent ved at vinduer samsvarer med krav til rømningsvinduer.

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1		58		58	
<b>SUM</b>		<b>58</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>58</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1		Garasje , Bod , Bod 2	

### Kommentar

42 m2 garasje + 16 m2 boder

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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



	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	216	20
Garasje	0	58

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.12.2024	Odd Schive Kiperberg	Takstingeniør
	Joakim Steine	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	28	533		0	738.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Vestevengen 24

#### Hjemmelshaver

Steine Joakim, Svendsbø Susanne

### 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 iht. kommunedelplan, NVE fare- og aktsomhetsområder o.l.

### Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
2 990 000	2020

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Samsvarserklæring for oppgraderinger av elanlegg siste 5 år.	Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straks tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EC4810>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

## Dokumentasjon av det elektriske anlegget

### Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

OPPDRAUGSGIVER/KUNDE		ANLEGGSadRESSE	
Firma/Navn	Joakim Steine	Firma/Navn	Joakim Steine
Kontaktperson	Joakim Steine	Adresse	Vestevegen
Adresse	Vestevegen 24	Postnr/Sted	5523      Haugesund
Postboks		Husnr/Bokstav	24
Postnr/Sted	5523      Haugesund		
Telefon	9041235	Boligmappe-Id	
Epost			
Kundenr	16677		

ORDREOPPLYSNINGER		
Ordrenummer	Påbegynt dato	Avsluttet dato / Planlagt ferdig
230291	22.05.23	11.9.23

UTARBEIDET AV	
Firma/Navn	Persson Elektro AS
Kontaktperson	Henrik Persson
Adresse	Haugeveien 86
Postnr/Sted	5515      HAUGESUND
Telefon	52709393
Epost	Henrik@persson-elektro.no
Nelfo medlemsnr	15051
Organisasjonsnr	834735032
Elvirksomhets-ID	1001



medlem av Nelfo

ANLEGGSBESKRIVELSE			
<input type="checkbox"/> Nyanlegg	<input checked="" type="checkbox"/> Utvidelse	<input type="checkbox"/> Endring	<input checked="" type="checkbox"/> Prosjektering <input checked="" type="checkbox"/> Utførelse
Utført i henhold til:	NEK 400: <input checked="" type="checkbox"/> (Angi utgave):	2006	
	Annet: (Beskriv norm):		
Måler nr:	Type installasjon: Bolighus		

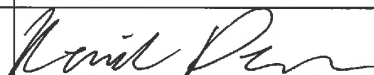
BESKRIVELSE/KOMMENTAR
<p>Installasjon i 2 stk. soverom, stue i 2.etg og hems ifb. rehab av samme rom.</p> <p>Opplegg til stikk for ventilasjon på kryploft, eksisterende kurs brukes videre.</p> <p>Opplegg til ny kurs på stue 2.etg og hems.</p> <p>Opplegg til utvendig stikk for robotgressklipper.</p> <p>Levert og montert følgende utstyr:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>4 stk. svarte spotter SG Eco.</li> <li>1 stk. dimmer for LED.</li> <li>1 stk. 6-veis stikkontakt.</li> <li>1 stk. 3-veis stikkontakt.</li> <li>1 stk. jordfeilautomat 15A</li> </ul> <p>Montert 2 stk. taklamper levert av kunde. Lyspærer er også levert av kunde.</p>



Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.

Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.

**Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.**

FAGLIG ANSVARLIG / BEMYNDIGET PERSON	
Navn	Henrik Persson
Dato	11.9.23
Signatur	



Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg  
 Versjon: 5.0 © Nelfo

Side 2 av 2

## Dokumentasjon av det elektriske anlegget

### Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

OPPDRAUGSGIVER/KUNDE		ANLEGGSadRESSE	
Firma/Navn	Joakim Steine	Firma/Navn	Joakim Steine
Kontaktperson	Joakim Steine	Adresse	Vestevegen 24
Adresse	Vestevegen 24	Postnr/Sted	5523      Haugesund
Postboks	5523	Husnr/Bokstav	24      Vestevegen
Postnr/Sted	5523      Haugesund		
Telefon	90412235	Boligmappe-Id	
Epost	steinej1994@gmail.com		
Kundenr	16677		

ORDREOPPLYSNINGER		
Ordrenummer	Påbegynt dato	Avsluttet dato / Planlagt ferdig
200770	05.01.21	24.08.21

UTARBEIDET AV	
Firma/Navn	Persson Elektro AS
Kontaktperson	Per Inge Persson
Adresse	Haugeveien 86
Postnr/Sted	5515      HAUGESUND
Telefon	52709393
Epost	per.inge@persson-elektro.no
Nelfo medlemsnr	15051
Organisasjonsnr	834735032
Elvirksomhets-ID	1001



medlem av Nelfo

ANLEGGSBESKRIVELSE				
<input type="checkbox"/> Nyanlegg	<input checked="" type="checkbox"/> Utvidelse	<input type="checkbox"/> Endring	Prosjektering	Utførelse
Utført i henhold til:	NEK 400: ✓	(Angi utgave):	2018	
	Annet:	(Beskriv norm):		
Måler nr:			Type installasjon:	Bolighus

BESKRIVELSE/KOMMENTAR
<p>El-inst. i deler av kjellerleilighet.</p> <p>Soverom 7,5m2:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-2 stk fremlegg innfelt spot på dimmer.</li> <li>- 2 stikkontakter med jord.</li> <li>-Det er lagt varmekabel og termostat.</li> </ul> <p>Vaskerom</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Det er lagt opp ny kurs for vaskemaskin, tørketrommel og v.v.b fra tavle i kjellerleilighet.</li> <li>-Det er lagt nye stikkontakter, på vaskerommet for kjøleskap og fryseboks.</li> <li>- Det er koblet avtrekksvifte som kunde selv har kjøpt.</li> </ul> <p>Stue</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-9 stk spotter og 2 dimmere.</li> <li>-Det er montert opp 5 doble stikkontakter og en 6 veis påvegg stikk ved tv.</li> <li>-Det er lagt varmekabel og termostat.</li> </ul> <p>Kjøkken</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-4 innfelt spotter (en i "gang" ved wc.)</li> <li>-Det er montert komfyrvakt CTM Lyng med veggssensor.</li> <li>-Det er koblet stikkontakt for vifte.</li> <li>-Det er lagt frem ny kurs for oppvaskemaskin.</li> <li>-Det er en koblingsboks i inspeksjonsluke i kjøkkenet.</li> </ul> <p>WC</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-På wc er det lagt opp enkel installasjon med 1 stikk, bryter og lys over speil.</li> </ul>



medlem av Nelfo

Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.

Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.

**Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.**

FAGLIG ANSVARLIG / BEMYNDIGET PERSON	
Navn	Per Inge Persson
Dato	24.08.21
Signatur	



Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg  
Versjon: 5.0 © Nelfo

Side 2 av 2



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Haugesund	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1509250003	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Susanne Svendsbø	Joakim Steine
<b>Gateadresse</b>	
Vestevegen 24	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
HAUGESUND	5523
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Frende
Polise/avtalnr.	1131792

Document reference: 1509250003

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse 

Bad 2.etg - Dusjkabinett tømmes noe tregt. Vaskerom (tilknyttet hovedbolig) - Fuktmerker på vegg mot øst, oppsto etter vannlekkasje fra VVS, denne er byttet.
---
- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
 Svar 

Ja, kun av faglært
--------------------

  
 Beskrivelse 

Bad + vaskerom utleieleilighet - Pigget opp gulv og la nye avløpsledninger, støpt nytt gulv, varmekabler (kun på bad) og lagt baderomsbelegg 2023. De har også montert nye utvendige vannkran både fremme og bak på boligen 2023. Ny VVs 2022.
--

  
 Arbeid utført av 

Eiwa AS
---------
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse 

Utført av Eiwa.
-----------------
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse 

I perioden 2021-2022 var det tilbakeslag av avløpsvann i sluk bad kjeller. Vi har i 2023/2024 lagt nytt avløpsrør fra bad og ut til tilknytningspunkt. Problemet er dermed løst. Arbeid utført av Eiwa AS og Gaute Lundberg Maskin AS.
--
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
 Svar 

Ja, kun av faglært
--------------------

  
 Beskrivelse 

I perioden 2021-2022 var det tilbakeslag av avløpsvann i sluk bad kjeller. Vi har i 2023/2024 lagt nytt avløpsrør fra bad og ut til tilknytningspunkt. Problemet er dermed løst. Arbeid utført av Eiwa AS og Gaute Lundberg Maskin AS.
--

  
 Arbeid utført av 

Eiwa AS
---------
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse 

Ja, noe fuktmerker på vegg vaskerom (tilknyttet hovedbolig) mot øst. Dette er meget sentrert til denne ene veggen. Terrasse-påbygg fra 1995 drenert. Yttervegg nord drenert 2023, alle takrenner ble i denne forbindelse koblet på drenerør og koblet på komme på egen tomt.
--
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse 

Sprikk i 1 glass peis hovedetasje. Peis har blitt benyttet etterpå uten problem.
--
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse 

Bolig fra 1936, dermed endel skjeve gulv. Store deler av kjeller, samt 2.etg er avrettet.
---
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Persson Elektro AS: Elektrisk anlegg kjeller lagt opp helt nytt i perioden 2020-2022. Elektrisk anlegg 2.etg (-bad) lagt opp helt nytt i 2023. Aibel Elektro AS: Elbil lader montert 2023. Solland AS: Montert balansert ventilasjon i 2.etg + kjøkken i hovedetasje 2023.
Arbeid utført av	Persson Elektro AS - Aibel Elektro AS - Solland AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei  Ja

Beskrivelse	Kontroll av el-anlegg utført av Aibel elektro i 2020.
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse	Easee lader montert i garasjen - Utført av Aibel elektro i 2023.
-------------	--

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

Nei  Ja

15.2 Er tanken plombert?

Nei  Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Nei
------	-----

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

Beskrivelse	Kjellerleilighet total oppusset i perioden 2020-2023.
-------------	---

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse	Ferdigattest datert 06.07.2022.
-------------	---------------------------------

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

Beskrivelse	Kjeller er brukendret fra tilleggsdel til hoveddel.
-------------	---

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse	Ferdigattest datert 06.07.2022.
-------------	---------------------------------

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapport utarbeidet i forbindelse med salg av bolig nå.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

## Tilleggskommentar

Påbegynt samarbeid med Vinkel arkitekt. Har fått utarbeidet 3 forslag til planløsningsendringer, samt enkle skisser/tegninger av fasadeendringer. Disse leveres megler.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Susanne Svendsbø	ed6558a755ae7c1645c0dbc 56c263f1c8889d032	20.01.2025 19:11:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Joakim Steine	2db7f14f4d0ef49350c4ff8f4 c0dc3b97713d6e2	20.01.2025 19:09:00 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1509250003

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

# Nabolagsprofil

Vestevegen 24 - Nabolaget Haugå - vurdert av 46 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Skillebekkgata	3 min	🚶
Linje 201, 231, 631, 632, 700	0.2 km	
Haugesund Karmøy	19 min	🚗
Stavanger Sola	2 t 4 min	🚗

## Skoler

Hauge skole (1-10 kl.)	5 min	🚶
356 elever, 23 klasser	0.4 km	
Gard skole (1-7 kl.)	14 min	🚶
447 elever, 21 klasser	1 km	
Solvang skole (1-7 kl.)	25 min	🚶
323 elever, 14 klasser	1.8 km	
HTG-U (8-10 kl.)	16 min	🚶
77 elever, 6 klasser	1.2 km	
Haraldsvang skole (8-10 kl.)	22 min	🚶
486 elever, 19 klasser	1.6 km	
Skeisvang videregående skole	10 min	🚶
590 elever, 21 klasser	0.8 km	
Haugesund Toppidrettsgymnas	13 min	🚶
300 elever, 10 klasser	1 km	

«Pen bebyggelse, nærhet til sentrum, nydelig tursti langs sjøen, alt av fasiliteter innen rekkevidde»



Sitat fra en lokalkjent



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100



## Opplevd trygghet

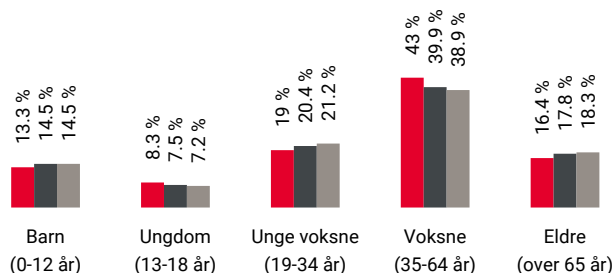
Veldig trygt 74/100



## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Haugå	959	471
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Kyvikdalen barnehage (0-5 år)	3 min	🚶
83 barn	0.2 km	
Skåre Fus barnehage (0-5 år)	14 min	🚶
82 barn	1.1 km	
Sagatun barnehage (0-5 år)	18 min	🚶
60 barn	1.3 km	

## Dagligvare

Kiwi Gard Senter	10 min	🚶
PostNord	0.7 km	
Kiwi Gard	12 min	🚶
PostNord	0.8 km	



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Støynivået

Lite støynivå 82/100



### Gateparkering

Lett 81/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 79/100

## Sport

Kyvikdalen balløkke	4 min
Ballspill	0.3 km
Rekavik balløkke	5 min
Ballspill	0.4 km
iTrain Haugesund	16 min
Trimeriet Haugesund	17 min

## Boligmasse

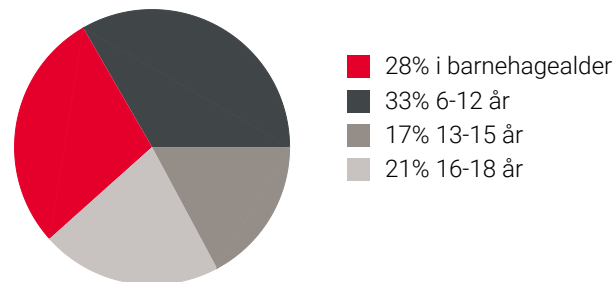


61% enebolig  
39% annet

## Varer/Tjenester

Gard Senteret	10 min
Apotek 1 Gard Haugesund	10 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



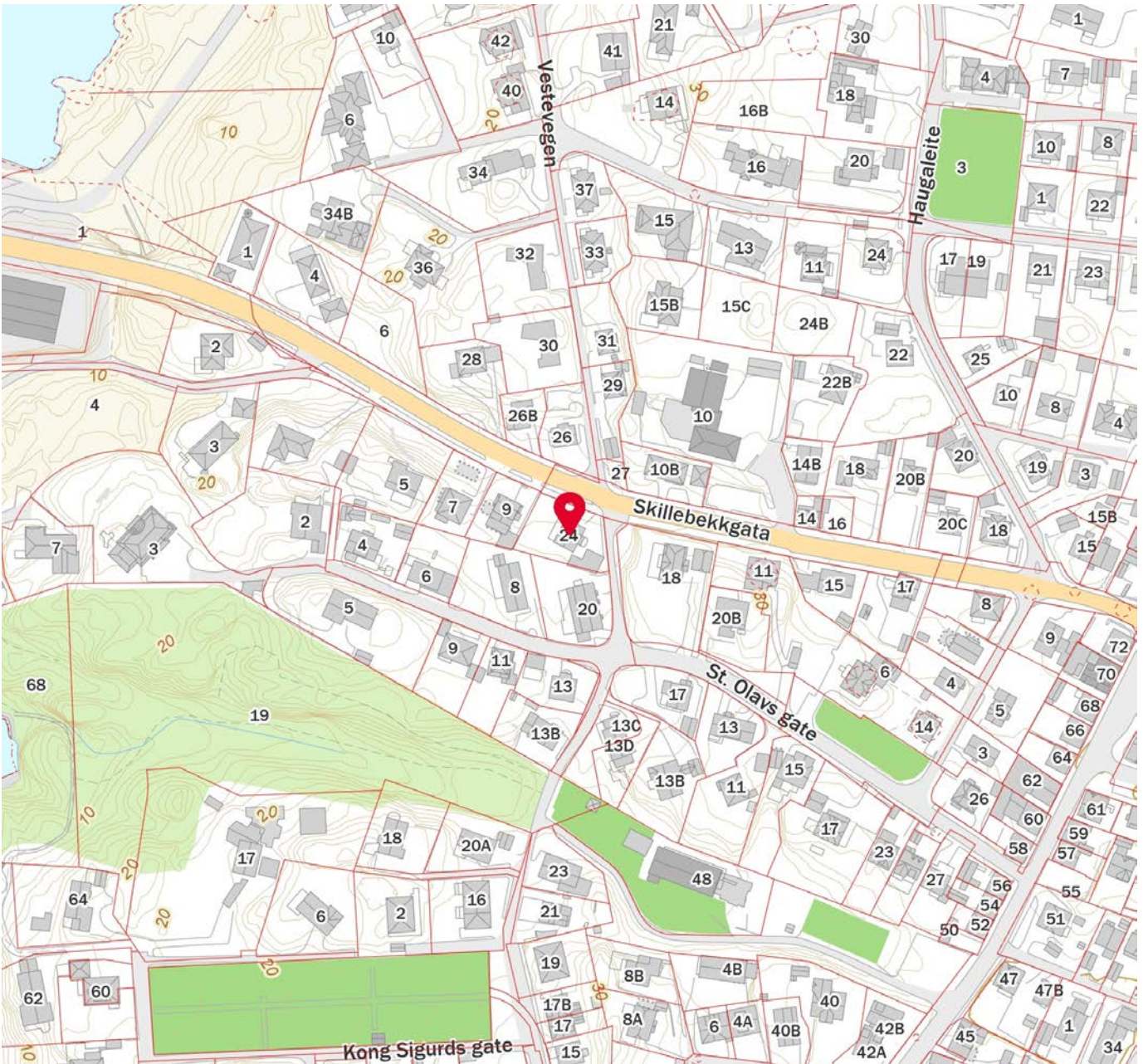
0% 48%

Haugå  
Haugesund  
Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	5%	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 2024



HAUGESUND KOMMUNE  
Teknisk etat - Bygg- og oppmålingsavd.

## M I D L E R T I D I G   B R U K S T I L L A T E L S E

for arbeid etter Plan- og bygningslovens § 99 av  
18.06.1965. Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass Vestevegen 24	Gnr. 28/533	Bnr.	Ark.nr. 511	
Arbeidets art Tilbygg Innsetting av vinduer	Byggets art Bolig	Søkn.dato 18.05.94	Vedt. dato 02.06.94	Saksnr. BD. 264/94
Byggherre Gustavo Villalobos	Adresse Vestevegen 24			
Anmelder Harald Lyslo	Adresse Skåregt. 223			
Ansvarshavende	Adresse			

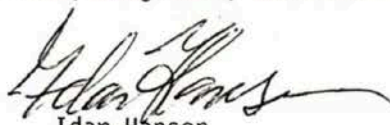
Byggearbeid påbegynt 1994  
Arbeidet er besikket. I medhold av Plan- og bygningslovens § 99  
gis det herved midlertidig brukstillatelse for TILBYGG BOLIG + NYE  
VINDUER.

Ferdigattest må rekvireres senere av ansvarshavende; men attesten  
kan ikke gis før følgende arbeid er utført:

1. Rekkverk på veranda må monteres, innen 30.03.1996

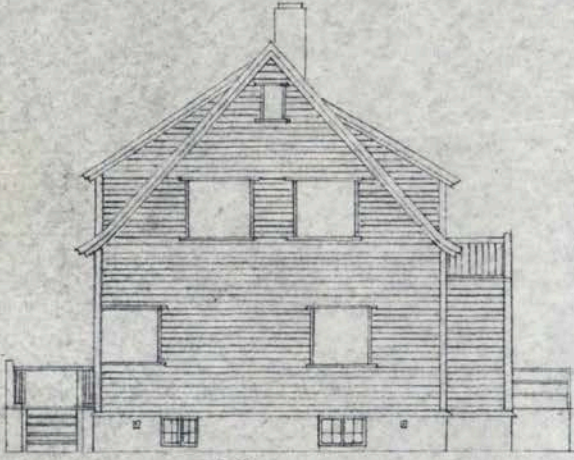
**DISSE ARBEIDER MÅ VÆRE UTFØRT INNEN 30.03.96 \***

Teknisk etat, Haugesund, 06.11.95

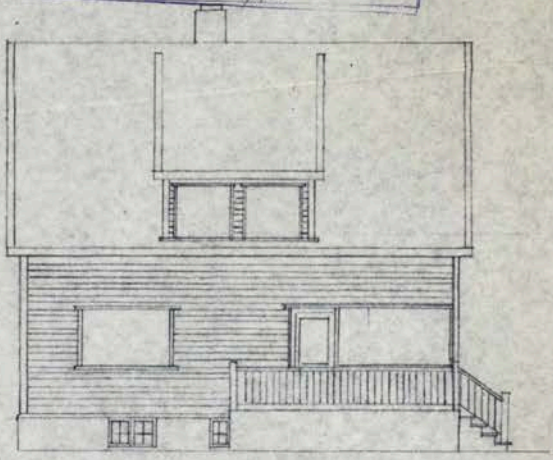
  
Idar Hånsen  
Bygningskontrollør

Sendes : Byggherre  
Anmelder

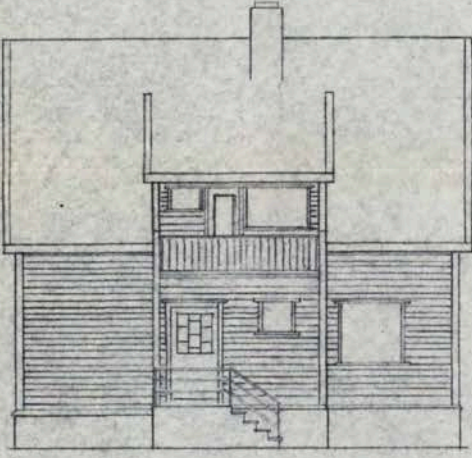
HAUGESUND BYGNINGSRÅD  
 J.nr.: 1442/73 - 14/9 -  
 Behandlet: 20/9  
 Sak nr.: 901/73



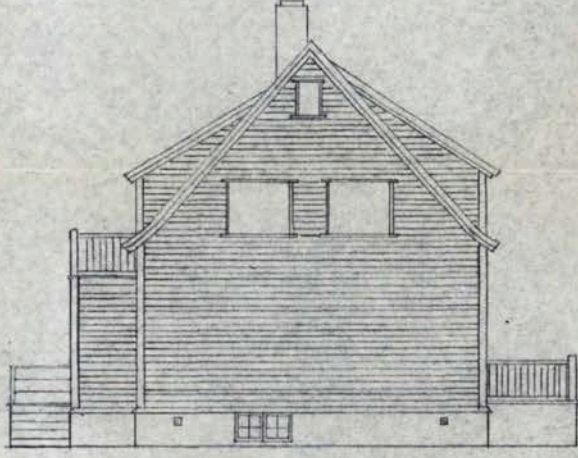
SYD



VEST



ØST



NORD

	M	Dato
	1:100	
	Gards.nr. 28. Bruks.nr. 44.	



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

 <b>Haugesund kommune</b>		<b>Ferdigattest</b> Etter plan- og bygningslova (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10, jf. byggesaksforskrifta (SAK10) §§ 8-1 og 8-2. JpID: 22/47126			
<b>Tiltakshaver</b> Joakim Steine Vestevegen 24 5523 HAUGESUND					
<b>Ferdigattest er gitt for</b>					
<b>Adresse</b> Vestevegen 24		<b>Gårdsnr.</b> 28	<b>Bruksnr.</b> 533	<b>Festenr.</b>	<b>Seksjonsnr.</b>
<b>Type tiltak/bygning</b> Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller					
<b>Vedtaksdato</b> 06.07.2022		<b>Vedtaksnr.</b> 369/22			
<b>Dato for søknad om ferdigattest:</b>		21. juni 2022			
Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det er gitt tillatelsen for, jf. pbl § 20-4.					
<b>Merknader</b> 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.					
<b>Sted</b> Haugesund	<b>Dato</b> 06.07.2022	<b>Underskrift</b> Anita Heggheim Tjøsvoll  <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.

<b>Klagefrist</b>	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.
<b>Innhold i klagen</b>	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.
<b>Hvem sender du klagen til?</b>	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.
<b>Klageinstans</b>	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.
<b>Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning</b>	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.
<b>Kostnadene med klagesaken</b>	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.
<b>Klage til sivilombudsmannen</b>	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.

**Ferdigattest.**Byggemelding av 27-2-65 vedr. Nybygg- garasjepå nr. 24 VestevegenByggherre Lars BakkevigAnsvarsh. Lars Voraagodkjent 19-5-65 sak 302/65 Dep. \_\_\_\_\_

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

i \_\_\_\_\_ etasjer + kjeller + loft.

Bebygget grunnflate \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> + garasje for 1 biler 23,- m<sup>2</sup>Bygget inneholder \_\_\_\_\_  
og følgende leiligheter og rom:

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

Oppvarming: \_\_\_\_\_

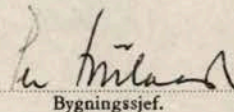
Loddpiper: \_\_\_\_\_

Ildsteder: I kjelleren: \_\_\_\_\_ på loft: \_\_\_\_\_

I 1ste etasje: \_\_\_\_\_ i 4de etasje: \_\_\_\_\_

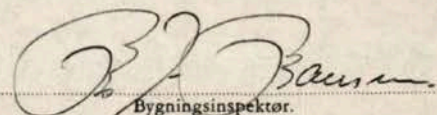
I 2nen etasje: \_\_\_\_\_ i 5te etasje: \_\_\_\_\_

I 3dje etasje: \_\_\_\_\_

Haugesund, den 26.oktober 19 65


Bygningssjef.

Sendes: Byggherren ved den ansvarshavende.



Bygningsinspektør.



**HAUGESUND KOMMUNE**  
**Sektor for teknisk drift**

Deres ref.

Vår ref.  
113494/98  
98/65001  
28/533

Saksbehandler  
Ben Kåre Bårdsen  
Tlf. 52 73 42 13

Dato  
23.10.98

**F E R D I G A T T E S T**

for arbeid etter Plan- og bygningslovens § 93  
av 14. juni 1985. Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass: Vestevn. 24

Gnr. 28 Bnr. 533


Arbeidets art	Byggets art	Mottatt	Beh.dato	Saksnr.
Tilbygg	Garasje		01.06.98	BD.0072/96

Byggherre: Gustavo Villalalobos, vestevn. 24, 5500 HAUGESUND  
Anmelder: DS  
Ansvarshavende: DS

Arbeidet er besiktiget i samsvar med Plan- og bygningslovens § 99.  
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

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

Haugesund Kommune, Sektor for teknisk drift 23.10.98

  
Magnus Fredheim  
Bygg- og oppm.sjef

  
Ben Kåre Bårdsen  
Avd.ing

Sendes: Byggherre.

Sentralbord:  
Telefax:  
E-mail adresse:

52 73 43 00  
52 73 42 72  
postmottak. [teknisk@haugesund.kommune.no](mailto:teknisk@haugesund.kommune.no)

Postadresse: Sektor for teknisk drift  
Kirkegata 85  
5500 Haugesund



## Ferdigattest

(Bygningslovens § 142)

for nr. 24 Viskedreien.

Herved attesteres, at det i bygningsanmeldelse fra E. B. Walberg  
 som byggherre og Omond Torre som byggmester den 4/7-1905-  
 anmeldte og den 12/7-05- approberte byggeføretagende er ferdig overensstemmende  
 med bygningsloven — og at de til dato opførte:

Skorstenspiper .....

Loddpiper 1-9"-A-3.

Ildsteder: i kjelleren 1. vaskesøpeni.

— i 1ste etasje 1.

— i 2den — 1.

— i 3dje —

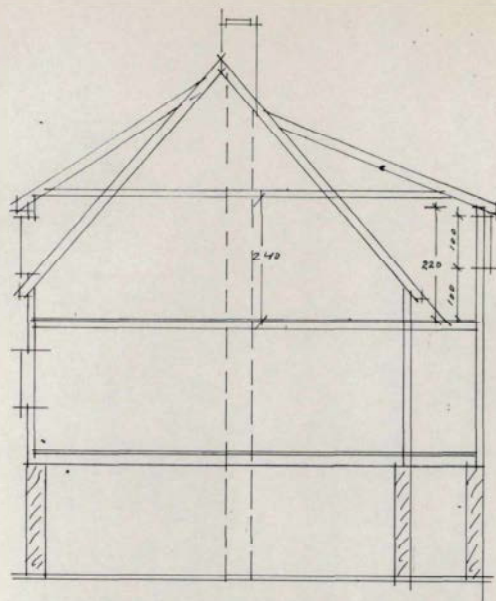
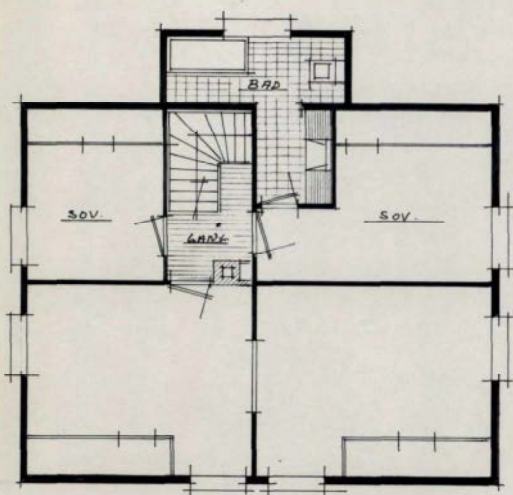
— i 4de —

— på loftet .....

er lovlige if. fireaktslov del 30/3-36.

Haugesund, den 29 januar 1906

A. M. Christensen.  
 bygningsinspektør



*Qm. 28, bmv. 533*

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN  
HAUGESUND

TRIN 19. 09. 85

ARKIVNR.

SAKNR.

504/6508

1229/6

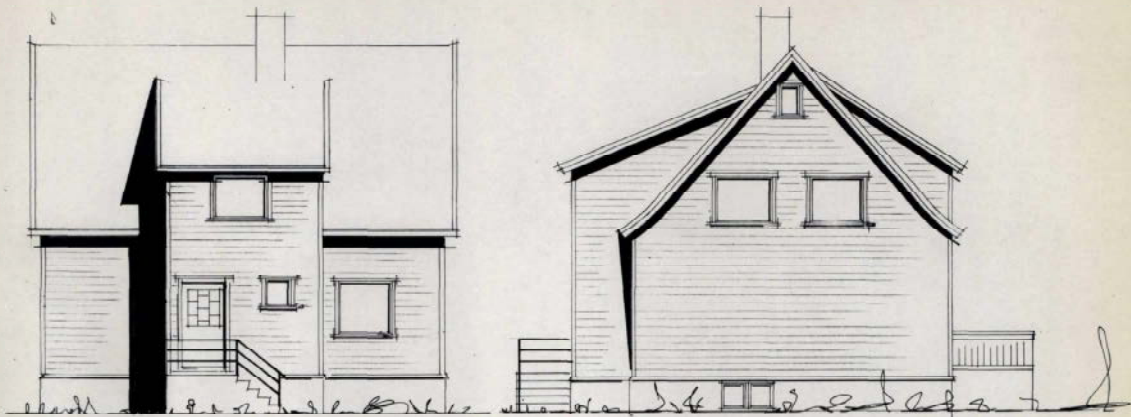
PLAN - SNITT

NYTT BAD 2. etg.

VESTEVEGEN 24.

FR. LIV USTAD

M=1:100, aug. 85. j.l.a.



ØST

NORD

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN  
HAUGESUND  
Dato 19. 09. 85

ARKIVNR.	SAKNR.
504/6508	1229/6

FASADER  
ETTER FORANDRING.  
VESTEVEGEN 24.  
FR. LIV HESTAD  
No 1100. avs. 85, jf. a.



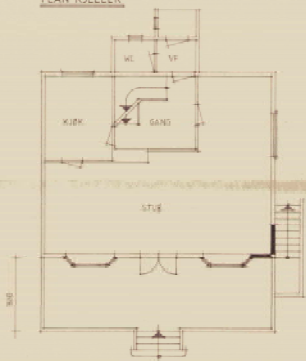
PLAN KJELLER



FASADE MOT NORD



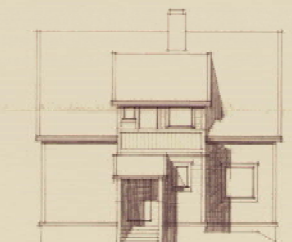
FASADE MOT VEST



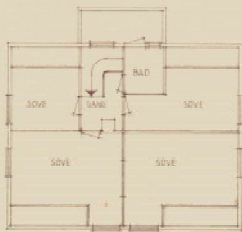
PLAN 1 ETASJE



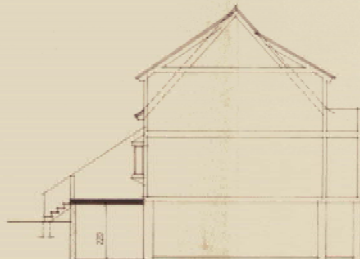
FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST



PLAN LOFT



SNITT

Hauptstadt kommune  
TEKNISK ETAT  
GRUNNSET  
Bakke ve. 12, J. nr.

18.05.1994

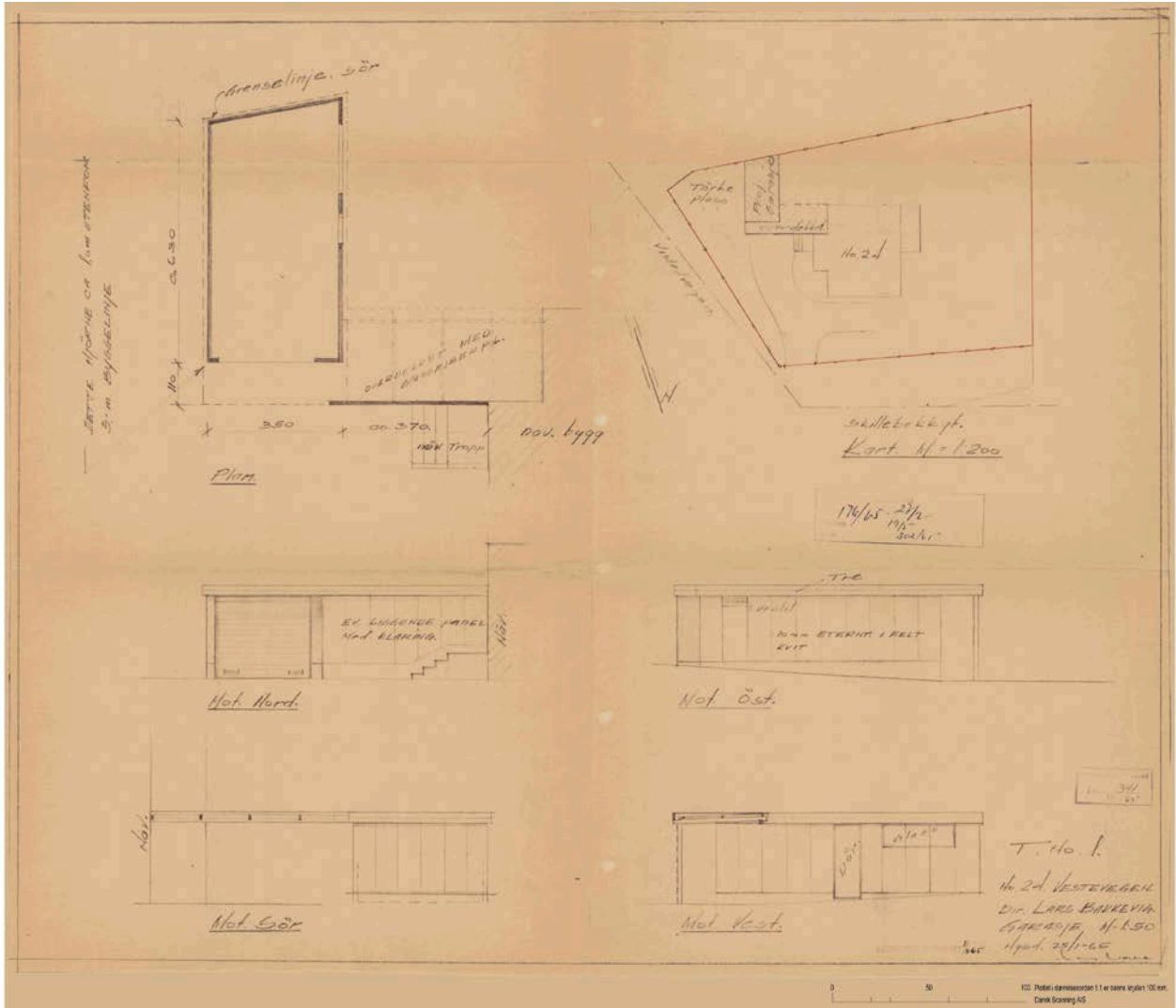
GUSTAVO VILLALOBOS  
ENDRING ENEBOLIG  
VESTEVEIEN 24 *Opp. 28, km. 533*

DATE 04.05.94  
MÅL 1:100

PLANER, SNITT, FASADER

SIV.ARK. HARALD LYSLO



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

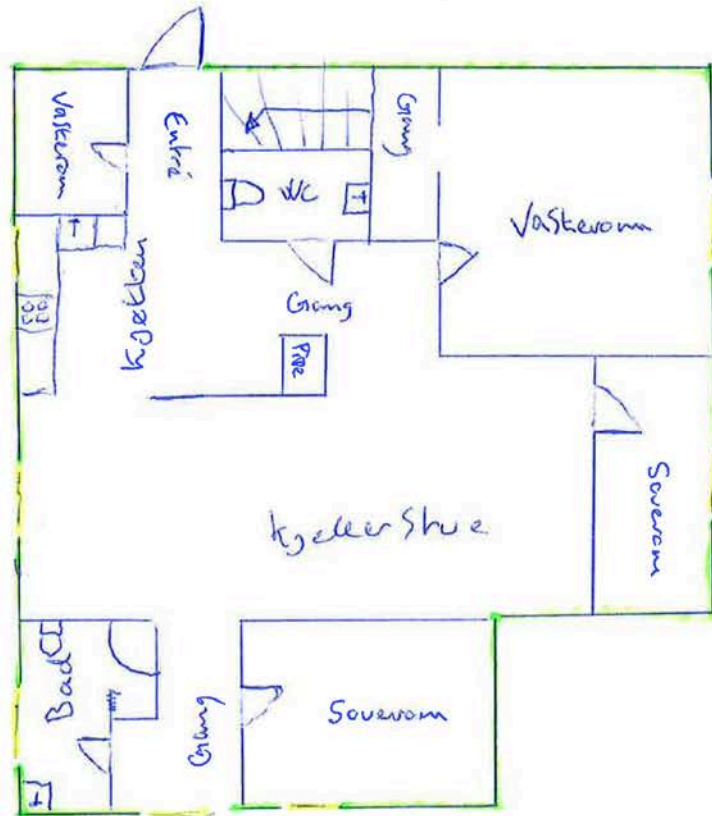


# Vestevegen 24

Kjeller

Brøksendring.

 = yttervegg  
 = vindu





Haugesund kommune

## Grunnkart

Eiendom: 28/533  
Adresse: Vestevegen 24  
Dato: 02.01.2025  
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

### Eiendomsinformasjon

-  Fiktiv grense
-  Eiendomsgrense - innmålt
-  Eiendomsgrense - usikker

**Ahr** Gårds- og bruksnummer


### Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

-  Godkj. Nybygg
-  Godkj. Bygningsending




### VEG

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


### Høydeinformasjon

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

### Ledningsnett

-  Mast
-  Sluk
-  Kumlokk

### Innsjøer og vassdrag

-  Elv/Bekk usikker

### Bygninger

-  Bygningsdelelinje
-  Grunnmur
-  Taksprang Bunn
-  Bygning - Boligbygg
-  Bygning - Andre bygg
-  Annen bygning
-  Bygning punkt
-  Takplatå
-  Takriss
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje
-  Bygningsavgrensning på tiltak

### Adresser

- Ahr** Adresspunkt tekst
- Gateadresse

### Stedsnavn og andre tekster

**Ahr** Fritekst

### Vann og avløp

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





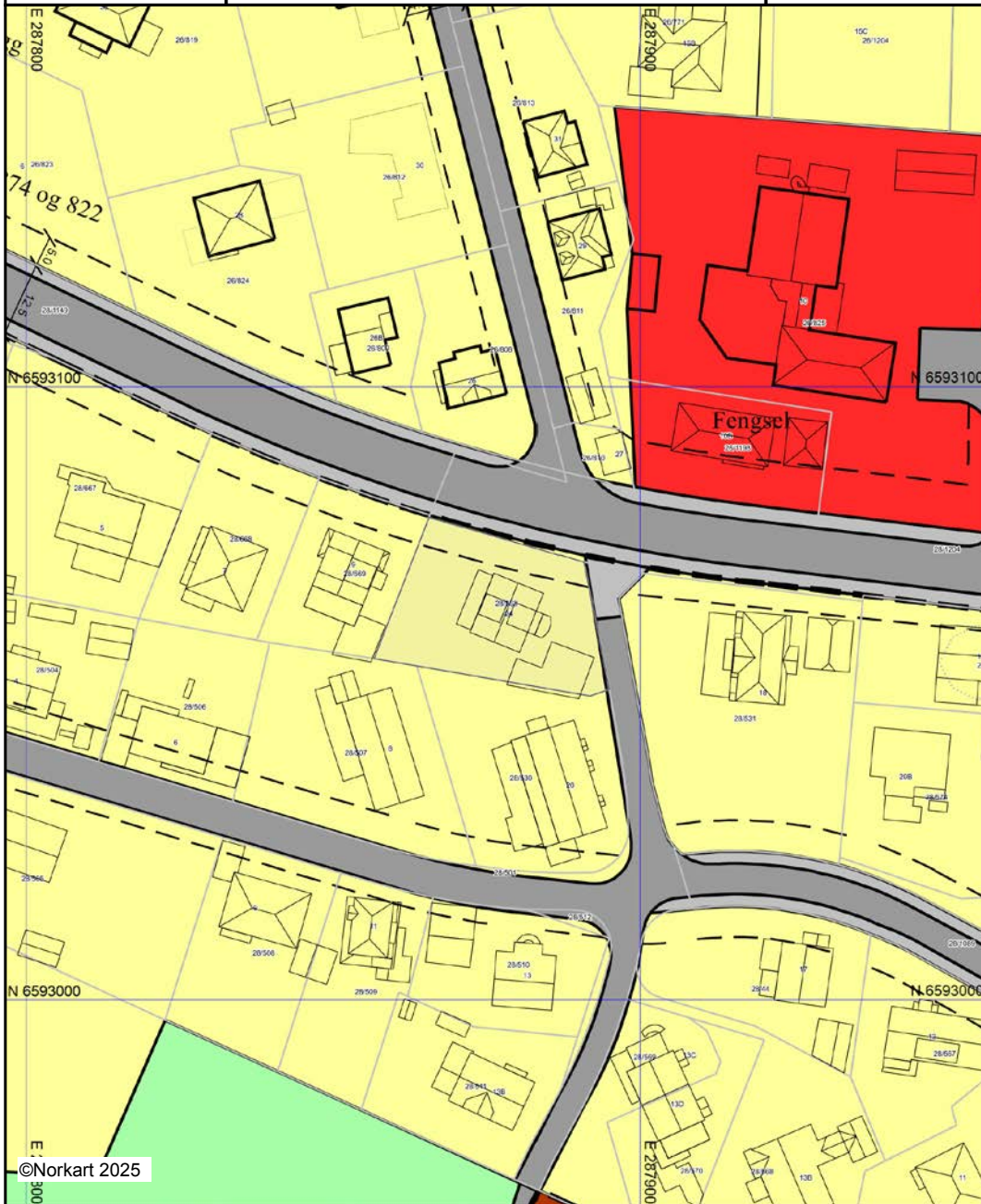
Haugesund kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 28/533  
Adresse: Vestevegen 24  
Utskriftsdato: 02.01.2025  
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

### *Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
-  Almennyttig barnehage
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Park
-  Anlegg for lek
-  Felles avkjørsel
-  Felles grøntanlegg

### *Reguleringsplan PBL 2008*

-  Sikringsonegrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Friluftsmål
-  Sikringsone - Frisikt

### *Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Vegstegning/ fysisk spere
-  Stenging av avkjørsel
-  Avkjørsel
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Retts skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
7. 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.  
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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:** Vestevegen 24  
5523 HAUGESUND**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Lars Erik Søgård**Telefon:** 401 00 736  
**E-post:** lars.erik.sorgard@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre