

An aerial photograph of a residential neighborhood in Haugesund, Norway. The houses are mostly white with dark roofs, some with gables. A red location pin is placed on a white villa in the center-right of the image. In the background, a stadium and other buildings are visible under a clear blue sky. A white truck is driving on a road in the lower-left foreground.

aktiv.

Grindesvingen 15, 5521 HAUGESUND

**Flott og særpreget villa med  
moderniseringsbehov - Stor hage  
- Sentralt og etterspurt  
boligområde**



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

|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| <b>Prisant.:</b>       | Kr 1 990 000,-           |
| <b>Omkostn.:</b>       | Kr 51 100,-              |
| <b>Total ink omk.:</b> | Kr 2 041 100,-           |
| <b>Selger:</b>         | Haugesund Boligutleie AS |
| <b>Salgsobjekt:</b>    | Enebolig                 |
| <b>Eierform:</b>       | Eiet                     |
| <b>Byggeår:</b>        | 1920                     |
| <b>BRA-i/BRA Total</b> | 180/180 kvm              |
| <b>Tomtstr.:</b>       | 429.3 m <sup>2</sup>     |
| <b>Soverom:</b>        | 3                        |
| <b>Gnr./bnr.</b>       | Gnr. 30, bnr. 812        |
| <b>Oppdragsnr.:</b>    | 1509250006               |

# Flott og særpreget villa med moderniseringsbehov - Stor hage - Sentralt og etterspurt boligområde

Velkommen til Grindesvingen 15 - presentert av eiendomsmegler Lars Erik Søgård v/ Aktiv Eiendomsmegling! En innholdsrik og særpreget villa i et attraktivt boligområde.

Boligen er i dag oppført som to boenheter, men er kun byggemeldt/ godkjent som én boenhet. Den har behov for betydelig moderisering, og er å anse som et renoveringsobjekt. Her har man som kjøper muligheten til å sette et personlig preg på sitt nye hjem! Forøvrig solrik eiendom med stor hage og flott beplantning.

Sentral beliggenhet like utenfor sentrumskjernen, med kort avstand til skoler, barnehager, dagligvarebutikker, idrettsanlegg etc. Få minutters gange inn til Haugesund sentrum!

Velkommen til visning!



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Plantegning .....       | 36 |
| Tilstandsrapport .....  | 38 |
| Egenerklæring .....     | 67 |
| Nabolagsprofil .....    | 72 |
| Budskjema .....         | 96 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 180 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 180 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 45 m<sup>2</sup> Uinnredet kjeller.

#### 1. etasje

BRA-i: 64 m<sup>2</sup> Entré, gang, bad/vaskerom, kjøkken, to soverom og stue.

#### 2. etasje

BRA-i: 59 m<sup>2</sup> Gang, bad/vaskerom, kjøkken, soverom og to stuer.

#### 3. etasje

BRA-i: 12 m<sup>2</sup> Loftsrom.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

429.3 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er hovedsakelig opparbeidet med plen, beplantning og hekk.

Eiendommen har ikke klarlagte grenser (sirkeleiendom), og avvik ved oppmåling vil forekomme. Eldre målebrev foreligger og dette viser et areal på 429,3 m<sup>2</sup>. Arealene samstemmer godt med måling i kart. Før en eventuell søknad om utvidelse av boligen eller byggesøknad om garasje, uthus, boder etc., må grensene bli klarlagt. Klarlegging av grenser er en gebyrbelagt tjeneste som må bestilles hos kommunen.

**Beliggenhet**

Sentral beliggenhet like utenfor sentrumskjernen. Fra eiendommen er det kort avstand til skoler, barnehager, dagligvarebutikker, idrettsanlegg etc. Få minutters gange inn til sentrum med en rekke restauranter, cafeer, shoppingsmuligheter, samt en rekke kulturtilbud. Forøvrig kort avstand til Flotmyr bussterminal.

**Adkomst**

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

**Bebyggelsen**

Boligen ligger i et område hovedsakelig bestående av boligbebyggelse.

**Bygningssakkyndig**

Tom Erik Tørring

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Fra tilstandsrapport:

Oppført på grunnmur i telg, utvendig pusset. Betonggulv. Yttervegger i tømret utførelse, bindingsverk for yttervegger for påbygg. Utvendig kledd med plastplater og trepaneler. Etasjeskiller i trebjelkelag. Takkonstruksjon i tre med halvvalm. Utvendig tekket med skifer og noe shingel for påbygg.

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

**Sammendrag selgers egenerklæring**

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

- Det ble lagt gulvbelegg i 2. etasje. Mur bygg og montering AS.

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

- Avløpet har vært tett en gang, og måtte stakes i utvendig komme.

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

- Det er en rå kjeller som det mulig kan komme litt fukt inni.

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

- Ikke lov å bruke ildsted. På loftet er ikke alle 4 sidene frie.

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

- Eldre hus så noen skjeve gulv er det.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

- Eneboligen er delt inn i 2 leiligheter.

Kommentar megler: Boligen er ikke godkjent innredet.

Tilleggskommentar:

Taket på kjøkken i 1. etg er åpnet da det var lekkasje i avløpsrøret på kjøkken i 2. etg.

avløpsrøret/lekkasjen er fikset. men taket/kassen står

åpen på kjøkken i 1. etg.

### **Innhold**

Boligen er innredet over to etasjer, og inneholder:

1. etasje:

Entré, gang, bad/vaskerom, kjøkken, to soverom og stue.

Soverom ved entré er byggemeldt som stue (allerede byggemeldt til rom for varig opphold, men endringen er gjort uten byggemelding til kommunen).

2. etasje:

Gang, bad/vaskerom, kjøkken, soverom og to stuer.

Deler av baderommet er byggemeldt som garderobe. Tiltaket er ikke byggemeldt/bruksendret hos kommunen. En av stuen er brukt som soverom - allerede byggemeldt til rom for varig opphold, men endringen er gjort uten byggemelding til kommunen.

Loftsrom og uinnredet kjellerrom.

### **Standard**

Boligen har behov for betydelig moderisering, og er å anse som et renoveringsobjekt.

1. etasje:

Romslig stue med vedovn. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. To soverom hvorav ett opprinnelig er byggemeldt som stue. Flislagt bad/vaskerom.

2. etasje:

To stuer og ett soverom av god størrelse. Enkel kjøkkeninnredning. Bad/vaskerom med vinylbelegg, samt fliser på vegger.

Stor uinnredet kjeller med god plass til oppbevaring.

Boligen er hovedsakelig innredet med parkett, fliser og gulvbelegg, samt malte/

tapetserte vegger og plater i tak.

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. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. 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.

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

- Utvendige trapper: Det er registrert skader i betong/puss og det er flere løse skifertrinn.

- Innvendige overflater: Det er slitasje og skader på overflater som vil utløse oppgraderinger. Tak- plater på soverom i 1 etasje mot nord/vest er i ferd med og falle ned. Deler av kasse/tak på kjøkken i 1 etasje er tatt ned etter det som fremstår som en lekkasje. Dette er ikke bekreftet.

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

- Kryp kjeller: Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren. Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

- Innvendige trapper: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Andre innvendige forhold: Det er uferdige overflater i 1 og 2 etasje.

- Bad/vaskerom 1. etasje: Det er påvist sprekker i fliser. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Sluk, membran og tettesjikt bad/vaskerom 1. etasje: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Ventilasjon bad/vaskerom 1. etasje: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Overflater vegger og himling bad/vaskerom 2. etasje: Noe sprekker i fliser og også slitasje i fuger/elastiske fuger. Ingen dokumentasjon.
- Overflater gulv bad/vaskerom 2. etasje: Oppbrett på belegget er lagt utenpå fliser. Dette er ikke korrekt og kan forårsake fukt inn i konstruksjoner.
- Sluk, membran og tettesjikt bad/vaskerom 2. etasje: Det foreligger ingen dokumentasjon.
- Overflater og innredning kjøkken 1. etasje: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Avtrekk kjøkken 1. etasje: Det er skader på rør fra ventilator. Dette kan ses ved kasse som er åpen.
- Overflater og innredning kjøkken 2. etasje: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Avtrekk kjøkken 2. etasje: Ventilator av eldre årgang. Normal levetid er 12 - 15 år.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- 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. Det er ingen drenering i moderne forstand.
- Grunnmur og fundamenter: Noe mindre sprekkdannelse. Det er også slitasje i pussede overflater.
- Forstøtningsmurer: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Forhold som har fått TG3:

- Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Vinduer: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.



- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
- Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Pipevanger er ikke synlige. Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen. Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.
- Rom Under Terreng: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Overflater Gulv bad/vaskerom 1. etasje: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist sprekker i fliser.

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 offentlig gate etter gjeldene bestemmelser.

### **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.

Byggeår er usikkert.

## Energi

### Oppvarming

Vedovn i stue i 1. etasje. I følge selger er det pt. Ikke lov å bruke ildsted. Forøvrig elektrisk oppvarming. Varmekabler i gulv på bad/vaskerom i 1. etasje.

### Energikarakter

Ikke angitt

### Energifarge

Ikke angitt

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 990 000

### Kommunale avgifter

Kr 17 912

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

Herav:

Avløp: Kr. 4 151,-

Eiendomsskatt: Kr. 6 081,-

Feiing: Kr. 516,-

Vann: Kr. 3 497,-

Renovasjon (HIM 2025): Kr: 3 667,-

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

### Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på

eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

#### **Andre utgifter**

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

#### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 30, bruksnummer 812 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:

1106/30/812:

12.05.1975 - Dokumentnr: 1740 - Bestemmelse om bebyggelse

Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område

Gjelder denne registerenheten med flere

22.10.1915 - Dokumentnr: 900178 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1106 Gnr:30 Bnr:224

EIENDOMMEN OVERFØRT FRA ANNEN KOMMUNE

EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

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 godkjente bygningstegninger for endring av fasade, datert 27.04.1950. Det er uklart for megler om dette er samme tiltak hvor det er gitt ferdigattest i 1951 - nevnt under.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg til våningshus, datert 13.06.1951.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg 2 m. bolig, datert 02.01.1981.

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

Det er registrert avvik fra bygningstegninger mottatt fra kommunen og faktisk bruk (bygningstegning datert 03.05.1980):

1. etasje:

Soverom ved entré er byggemeldt som stue (allerede byggemeldt til rom for varig opphold, men endringen er gjort uten byggemelding til kommunen).

2. etasje:

Deler av baderommet er byggemeldt som garderobe. Tiltaket er ikke byggemeldt/bruksendret hos kommunen. Ën av stuen er brukt som soverom (allerede byggemeldt til rom for varig opphold, men endringen er gjort uten byggemelding til kommunen).

Boligen er i dag innredet som to boenheter, men er kun godkjent som én boenhet.

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

### **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.

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Se pkt. ferdigattest vedr. boenheter.

### **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 tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 990 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

49 750 (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))

---

51 100 (Omkostninger totalt)

66 200 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

69 000 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 041 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 056 200 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 059 000 (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 51 100

### **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 ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger

har likevel 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 fastprisbasert vederlag for gjennomføring av salgsoppdraget: Kr. 39 500,-  
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. 260,- Grunnbok/heftelse pr stk

Kr. 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 92 505,-

Alle beløp er inkl. mva.

### **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**

17.01.2025











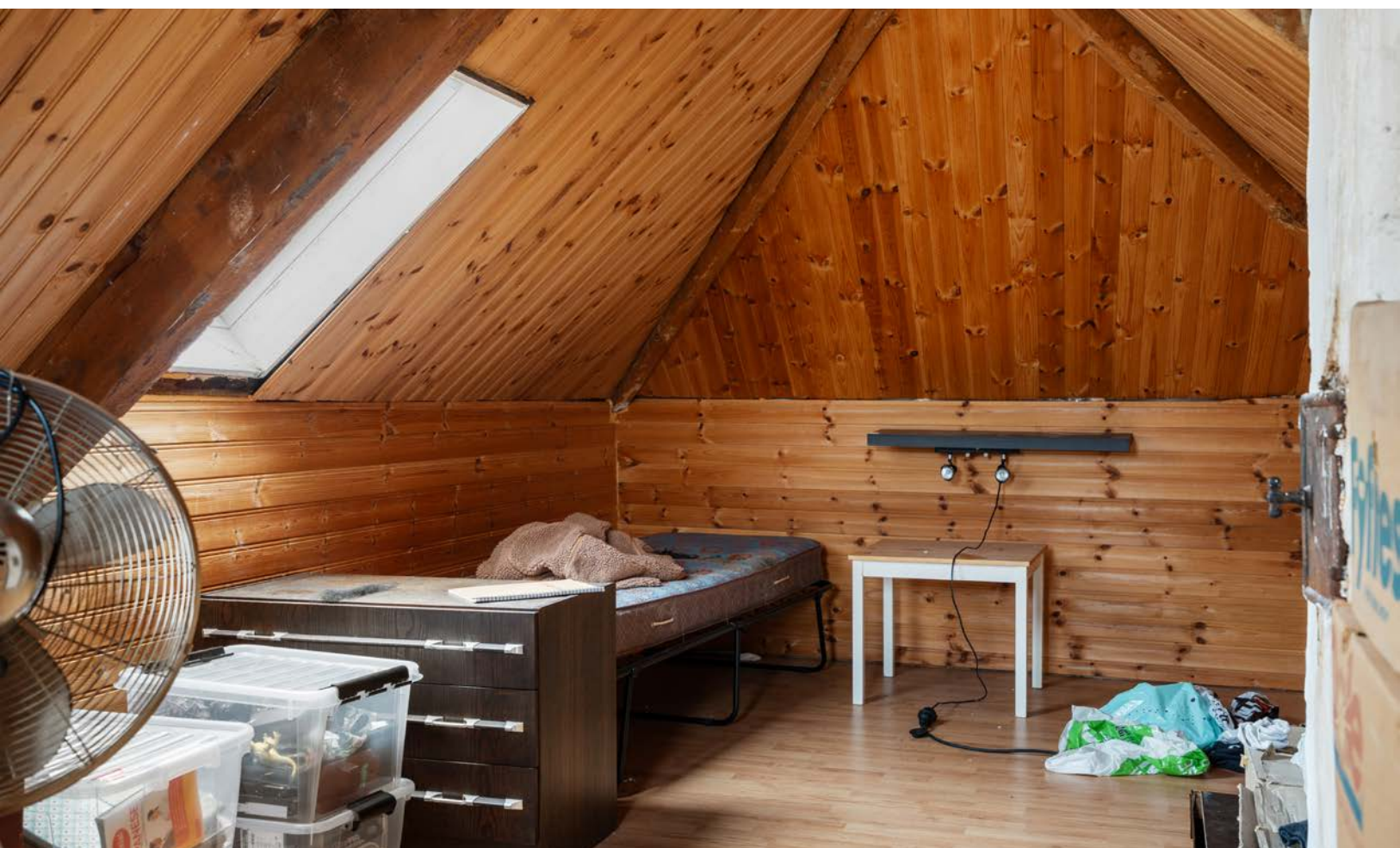
























# Plantegning

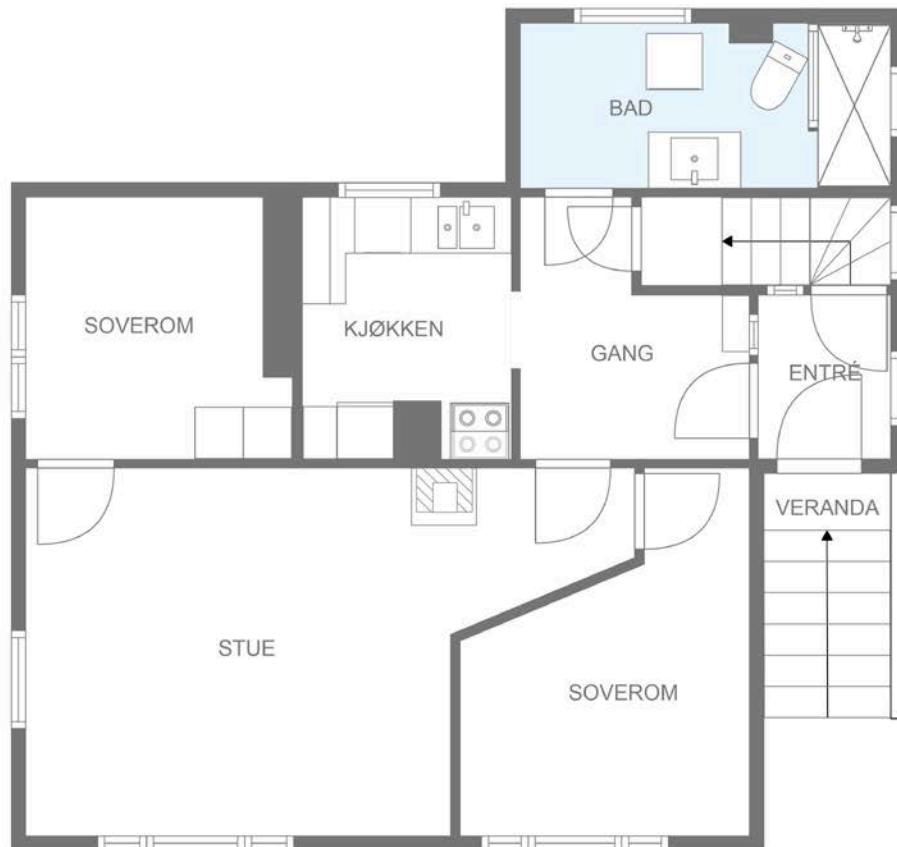


Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbart, og kan inneholde feil.



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

# Plantegning



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



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

# Plantegning

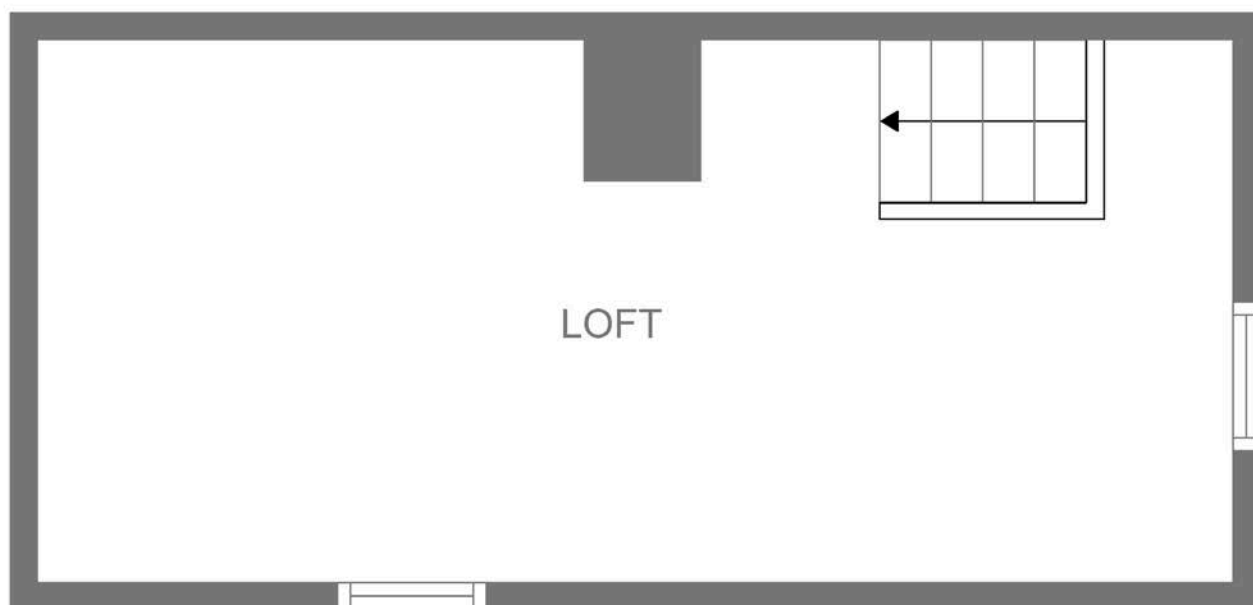


Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.



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

# Plantegning







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



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

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Grindesvingen 15, 5521 HAUGESUND  
 HAUGESUND kommune  
 # gnr. 30, bnr. 812

Sum areal alle bygg: BRA: 180 m<sup>2</sup> BRA-i: 180 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.01.2025

Rapportdato: 16.01.2025

Oppdragsnr.: 20474-2695

Referansenummer: HD1396

Autorisert foretak: TM Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Erik Tørring

Vår ref:



  
TM Taksering AS



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.

## TM Taksering AS

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

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

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

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

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



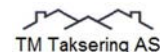
### Rapportansvarlig

Tom Erik Tørring

Uavhengig Takstingeniør

tomerik@tmtaksering.no

476 75 131



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot 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
- løspore 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

Enebolig oppført i 1920.

Oppført på grunnmur i telg, utvendig pusset. Betonggulv. Yttervegger i tømret utførelse, bindingsverk for yttervegger for påbygg. Utvendig kledd med plastplater og trepaneler. Etasjeskiller i trebjelkelag. Takkonstruksjon i tre med halvvalm. Utvendig tekket med skifer og noe shingel for påbygg.

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

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

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

Denne rapporten MÅ leses i sin helhet.

### Enebolig - Byggeår: 1920

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

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

Det er noe shingel på påbygg.

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

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

Vindskier fremstår som i ok stand, men har slitasje. Det kan for øvrig påregnes hyppigere vedlikeholds-intervaller på slike bygningsdeler da de er spesielt utsatt.

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

Yttervegger er oppført i tømmer som er utvendig kledd med liggende trepaneler på vegg for påbygg mot nord. Ellers plastplater. Plastplater har ukjent alder.

Isolasjonsevne er ikke kontrollert. Det er bindingsverk i tre for påbygg mot nord og øst.

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

Halv valmettak i trekonstruksjon.

Tilgjengelige knevegger på loft er kontrollert og det er fuktskjolder i treverk mot takskjegg og det er også tegn til aktive bore-biller.

Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser da store deler av konstruksjonen er fullt lukket.

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Noen eldre vinduer i kjeller men også endre steder i boligen. Nyeste vinduer befinner seg i vegg mot sør og vest 1 og 2 etasje.

Ytterdører i alminnelig god kvalitet - Forøvrig skader og slitasje som må utbedres. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

Balkong i tre. Rekkverk i tre. Tekket med eldre protanduk. Rekkverk kledd med plastplater. Utvendige trapper i betong. Forblendet med skifer. Rekkverk i metall.

INNENDIG

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. De fremstår med slitasje og også tidsmessigheter.

Oppgradering av innvendige overflater kan påregnes. Omfang av oppgradering vurderes utfra egne behov.

Isolert etasjeskiller fra byggeåret. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet. Noe skjevhet er generelt tillatt på etasjeskillere. Nedbøyning kommer normalt etter noen år. Det er noe stedvis knirk i konstruksjonen som er normalt i en trekonstruksjon.

Denne boligen ligger i område hvor det historisk er moderat til lav radon stråling. iht. til kart fra Norges geologiske undersøkelse.

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

På eldre piper kan det påregnes jevnlig vedlikehold.

Vedovn installert i stuen. Vedovn er av nyere dato.

Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.

Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder. Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.

Det er normalt med noe fuktinnslag i nedre del av grunnmur og i kjellergulv.

Det var ikke vanlig med plast eller isolasjon i støpte kjellergulv på den tiden denne boligen ble oppført.

Bruken av kjeller vil ha betydning for hvor mye fuktinnslag som skal tolereres.

Viktig at kjellernivå er tilstrekkelig ventilert for å lede bort fuktig luft slik at dette ikke angriper treverket.

Kjellere i boliger bygget før 1965 var ikke konstruert for innredning, og om dette skal gjøres må det utvendig graves opp, isoleres og fuktsikres til dagens standard.

Det er krypekjeller under påbygg mot nord og øst. Området er ikke kontrollert da det var mye lagret her på befaringsdagen.

Innvendig trapper i tre fra byggeåret.

Innvendige dører i standard utførelse fra byggeåret. Enkelte er noe nyere.

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

Det er uferdige overflater ved dør til bad i 2 etasje. Det kan påregnes utbedring i dette området. Dette gjelder også for kasse på kjøkken i 1 etasje.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

**Bad/vaskerom 2 etasje:**

Dette våtrommet har ukjent alder og det foreligger ingen dokumentasjon. Normal levetid for er våtrom er 15 - 25 år.

Generell oppgradering av dette rommet kan ikke utelukkes grunnet manglende dokumentasjon og også alder på tettesjiktet.

Det er fliser på vegger og tak-essplater i himlinger.

Vinylbelegg med oppbrett ved sokkel på gulvet.

Fall på gulvet er lasermålt, og det er noe fall til sluk på dette gulvet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjiktet på befaringsdagen.

Det er ingen synlige avvik vedrørende montering av belegg mot klemring i sluket.

Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand. Det er mindre skade på baderoms-innredning.

Utstyret har ikke mistet sin funksjon.

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.

Det er tilstøtende tømmerkonstruksjoner eller yttervegger. Hulltaking lar seg derfor ikke utføre.

**Bad/vaskerom 1 etasje:**

Dette våtrommet har ukjent alder og det foreligger ingen dokumentasjon. Normal levetid for er våtrom er 15 - 25 år.

Generell oppgradering av dette rommet kan ikke utelukkes grunnet manglende dokumentasjon og også alder på tettesjiktet.

Det er fliser på vegger og malte plater i himlinger.

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er noe fall til sluk på dette gulvet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjiktet på befaringsdagen. Tettesjiktet i dette rommet er derfor ukjent.

Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand. Noe bruksmerker må påregnes.

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.

Det er tilstøtende tømmerkonstruksjoner eller yttervegger. Hulltaking lar seg derfor ikke utføre.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

### Kjøkken 2 etasje:

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.  
Benkeplate i laminert spon.  
Det er ikke integrerte hvitevarer.  
Det er registrert enkelte avvik.  
Eldre ventilator.

### Kjøkken 1 etasje:

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.  
Benkeplate i laminert spon.  
Det er ikke integrerte hvitevarer.  
Det er registrert enkelte avvik som skader på overflater.  
Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannførende rør i denne boligen er i kobber fra byggeåret. Noe lokalt skiftet. Ukjent alder på det som er skiftet.

Tilgjengelige avløpsrør er i plast. Men skjulte rør er i eldre støpejern.

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringsstidspunktet.

Det er installert ca 200l beredere i denne boligen. Plassert i kjeller og i kott i 1 etasje(under trapp). I følge forrige salgsdokumenter er beredere fra 2012 og 2013

Automatsikringer og AMS strømmåler. I hovedsak skjult anlegg. Det er noen synlige trekkerør ved dør til bad i 2 etasje. Trekkerør er i skjøter tapet som kan bety at anlegget delvis er utført av ufaglærte.

Brannvarslere og slukke apparat. Boliger oppført iht. eldre regelverk enn TEK-10, hadde ikke krav til røykvarslere tilknyttet strømforsyning. I disse boligene kan det benyttes batteridrevne røykvarslere. Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaringsdagen, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarslere i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

Hvordan dreneringen er opprettet og dens funksjonalitet er kun tilgjengelig ved det som visuelt kan vurderes på befaringstidspunktet. Fuktsøk på tilgjengelige steder innvendig mot terreng indikerer ingen fuktforskjeller, men det indikeres saltutslag på vegger i kjeller som har åpne mur. Dette er tegn på fuktighet i muren.

Drenering på denne boligen er asfaltsmurning (emulsjon) på murens utvendige overflater samt drenerende masser.

Hovedproblemet med denne type fuktsikring er at emulsjons slites og drenerende masser får minsket effekt etter som årene går.

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

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

Det er oppført forstøtningsmur av betong rundt deler av boligen.

Det er ikke registrert terreng med unormalt fall mot bygget.

Sintef Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen Bakkenettet i denne boligen er fra byggeåret.

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

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

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

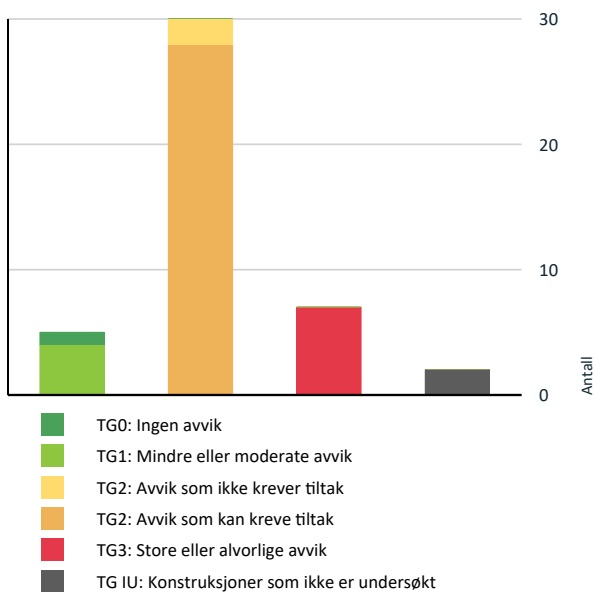
### Enebolig

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

Det er avvik i forhold til at enkelte vegger er tatt ned og andre oppsatt. Det er ikke kjent om arbeider er byggemeldt. Dette i forhold til våtrom.

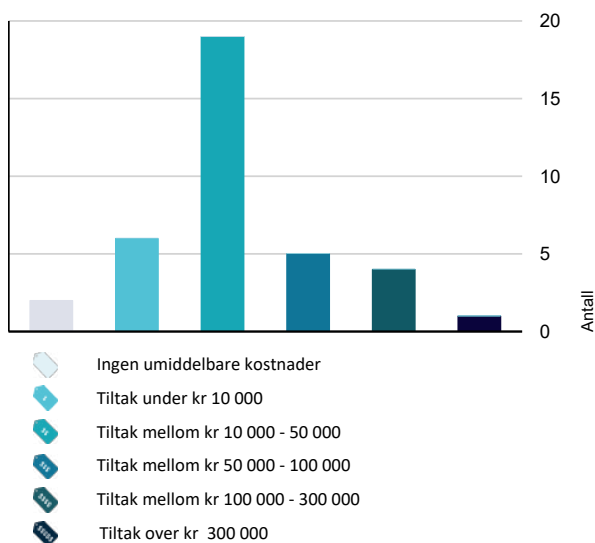
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

---

-  Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

---

-  Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

---

-  Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

---

-  Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

---

-  Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

---

-  Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

---

-  Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

---

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

---

-  Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

---

-  Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

---

-  Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

-  Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

---

-  **AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

---

-  Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

---

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
1920

### Standard

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

### Vedlikehold

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

### Tilbygg / modernisering

|      |         |  |
|------|---------|--|
| 1980 | Tilbygg | Boligen 1 etasje er påbygget mot nord/øst. |
|------|---------|--|



## UTVENDIG

### ! TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

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

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

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

Det er noe shingel på påbygg.

### Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for tak som er tekket med skifer er 50 - 80 år. Shingel fremstår med noe skader og slitasje som tilsier at også denne er klar for utskifting. Dette gjelder også tilhørende beslag i metall generelt.

### Konsekvens/tiltak

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

Tekking har oppnådd alder hvor omlegging vil være naturlig. Det er også enkelte lekkasjer i tak som tilsier at tidspunkt for omlegging er oppnådd. Det kan på eldre boliger undersøkes hos kulturminnefindet.no om det lar seg gjøre og søke støtte til omlegging.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

### ! TG 2 Nedløp og beslag

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

Det var fint vær på befaringsdagen og det var ikke synlige lekkasjer på renner. Takrenner må kontrolleres for lekkasjer når det er regnvær. Vindskier fremstår som i ok stand, men har slitasje. Det kan for øvrig påregnes hyppigere vedlikeholds-intervaller på slike bygningsdeler da det er spesielt utsatt.

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

### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke snøfangere på tak. Dette var ikke et krav når denne boligen ble oppført.

Det er ikke stige på tak til feier. Det var normalt når denne boligen ble oppført at feiing ble utført fra feieluke på loft.

Levetiden for nedløp under bakke er utløpt. Det er også noe rust på rør som er av metall generelt.

### 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.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Det kan påregnes tiltak i forhold til registrerte avvik. I forhold til at taket er anbefalt re-tekket er det også hensiktsmessig og skifte takrenner og nedløp.

Krav om snøfanger melder seg for øvrig den dagen taket tekkes om. Det er da krav om snøfangere hvor folk normalt ferdes.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



## 1 TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i tømmer som er utvendig kledd med liggende trepaneler på vegg for påbygg mot nord. Ellers plastplater. Plastplater har ukjent alder.

Isolasjonsevne er ikke kontrollert. Det er bindingsverk i tre for påbygg mot nord og øst.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er noe skader og generell slitasje og misfarging på plastplater. Det er også slitasje i trekledning. Enkelte trebord i nedre del er skiftet men er skjevt ettermontert.

Noe spor etter bore-biller må påregnes i eldre trekonstruksjoner. Det er påvist relativt høy fukt i vegg i gang i entre mot sør/øst (til venstre for dør)

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det kan påregnes utbedringer i forhold til registrerte avvik. I forhold til utskifting av kledning og plastplater i sin helhet mp dette vurderes utfra egne behov.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## 1 TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Halv valmettak i trekonstruksjon.

Tilgjengelige knevegger på loft er kontrollert og det er fuktskjolder i treverk mot takskjegg og det er også tegn til aktive bore-biller.

Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser da store deler av konstruksjonen er fullt lukket.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konstruksjonen som er tilnærmet lukket i sin helhet. Dette skaper underventilering av taket. Det er synlig fuktskade og vått treverk ved pipe på loft.

Det er også tegn til at det er aktive bore-biller i treverk.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det kan påregnes tiltak i forhold til fukt i treverk og konstruksjonen må ventileres ytterligere.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det er registrert flere punkterte vinduer i bygget. Det er også registrert vinduer med råteskader. Det er i tillegg generell utvendig og innvendig slitasje på samtlige vinduer.

Det er skade i foring i kjeller.

Det er også tegn til innvendig kondensering som er et tegn på at boligen er noe underventilert.

Det er vindu i trapperom. Det er fuktmerker ved dette vinduer. Det er utført fuktmålinger uten at dette ga utslag av betydning.

#### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det kan påregnes utbedring og også utskiftinger av vinduer med skader i denne boligen. Nyeste vinduer kan med fordel gjenbrukes.

Det er anbefalt og kontrollere treverk ved vindu i trapperom. Det kan påregnes skader/avvik i dette området.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## Vinduer

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Noen eldre vinduer i kjeller men også andre steder i boligen. Nyeste vinduer befinner seg i vegg mot sør og vest 1 og 2 etasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Dører

Ytterdører i alminnelig god kvalitet - Forøvrig skader og slitasje som må utbedres. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 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 treverket.

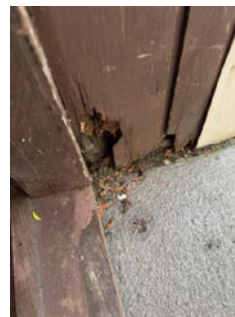
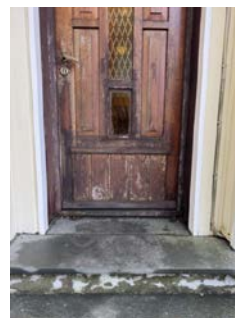
Hoveddøren har relativt høy slitasjegrad. Det er også råte i foring på hoveddøren. Det er i tillegg generell slitasje utvendig og innvendig på samtlige dører. Glass i balkong-døren er også punktert. Dørblad treffer ikke karm helt på kjellerdør

### Konsekvens/tiltak

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

Det kan påregnes vedlikehold. Enkelte dører bør også skiftes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## ! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i tre. Rekkverk i tre. Tekket med eldre protanduk. Rekkverk kledd med plastplater.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Dagens krav til rekkverkshøyder er 1 meter eller høyere. Det er skader og slitasje i tekking som kan ses på utsiden av rekkverk. Enkelte områder har skader som kan utgjøre at det kommer fukt/vann inn i konstruksjoner.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Ny tekking må legges.

Det foreligger ingen krav om utbedring av rekkverks-høyder. Tekking er anbefalt skiftet da den har skader og generell slitasje i overlappinger.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper i betong. Forblendet med skifer. Rakkverk i metall.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skader i betong/puss og det er flere løse skifertrinn.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan påregnes utbedring av trappen generelt.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## INNVEDIG

## ! TG 2 Overflater

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. De fremstår med slitasje og også utidsmessigheter.

Oppgradering av innvendige overflater kan påregnes. Omfang av oppgradering vurderes utfra egne behov.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er slitasje og skader på overflater som vil utløse oppgraderinger. Takplater på soverom i 1 etasje mot nord/vest er i ferd med og falle ned. Deler av kasse/tak på kjøkken i 1 etasje er tatt ned etter det som fremstår som en lekkasje. Dette er ikke bekreftet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger av overflater i denne boligen må påregnes. Omfang vurderes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## ! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Noe skjevhet er generelt tillatt på etasjeskillere. Nedbøying kommer normalt etter noen år. Det er noe stedvis knirk i konstruksjonen som er normalt i en trekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er i etasjeskille i denne boligen registrert skjevheter på inntil 40mm. Det var andre krav til stivhet og nedbøying når denne boligen ble oppført

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Eventuell oppretting av etasjeskille i denne boligen må vurderes utfra egne behov. Om boligen skal renoveres er det hensiktsmessig og utføre et slik arbeid.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



# Tilstandsrapport



## TG 2 Radon

Denne boligen ligger i område hvor det historisk er moderat til lav radon stråling, iht. til kart fra Norges geologiske undersøkelse.

### Vurdering av avvik:

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

Radonforebyggende tiltak ble først påkrevd i 2011/12.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det kan påregnes tiltak i forhold til radonmålinger for å utelukke avvik over tillatt grense på 200 Bq/m<sup>3</sup>. Anbefalt grense er under 100Bq/m<sup>3</sup>.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 3 Pipe og ildsted

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

På eldre piper kan det påregnes jevnlig vedlikehold.

Vedovn installert i stuen. Vedovn er av nyere dato.

Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.

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

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

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
- Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

Pipen er i 2 etasje tapetsert. Dette er ikke tillatt da pipeløpet ikke lar seg vurderes i sin helhet. Det er ikke ildfast plate under feieluke på loft. Det er også sprekker i ildfast stein i ovn. Det er fyringsforbud for pipe/ildsted

### Konsekvens/tiltak

- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.
- Andre tiltak:
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det kan påregnes tiltak i forhold til registrerte avvik. Kontroll av pipeløp av offentlig etat er anbefalt før ildsted og pipeløp tas i drift.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Det er normalt med noe fuktinnslag i nedre del av grunnmur og i kjellergulv.

Det var ikke vanlig med plast eller isolasjon i støpte kjellergulv på den tiden denne boligen ble oppført.

Bruken av kjeller vil ha betydning for hvor mye fuktinnslag som skal tolereres.

Viktig at kjellernivå er tilstrekkelig ventileret for å lede bort fuktig luft slik at dette ikke angriper treverket.

Kjellere i boliger bygget før 1965 var ikke konstruert for innredning, og om dette skal gjøres må det utvendig graves opp, isoleres og fuktsikres til dagens standard.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

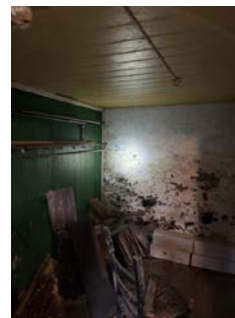
Det er tegn på at det er fuktinnslag i kjeller. Bygget har ingen drenering i moderne forstand. Noe fukt på gulv på befaringsdagen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er anbefalt og fjerne alt av organisk materiale som dekker kjellervegger og sørge for at kjelleren er godt ventileret.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



## TG 2 Kryp Kjeller

Det er krypkjeller under påbygg mot nord og øst. Området er ikke kontrollert da det var mye lagret her på befaringsdagen.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Det er begrenset tilgang til å undersøke dette området på befaringsdagen da det er mye lagret her. Fremstår og mangle tilstrekkelig ventilering.

### Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.

Det kan påregnes ytterligere undersøkelser når området er fritt for ting som er lagret. Det er også anbefalt og forbedre ventilering.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapper i tre fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke håndløper på trapp mellom 1 og 2 etasje. Åpninger overskrider også 10cm. Trappen til loftet er smal og bratt.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det foreligger ingen krav om utbedring, men det er anbefalt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i standard utførelse fra byggeåret. Enkelte er noe nyere. Enkelte bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som utsettes for daglig slitasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er påvist andre avvik:

Det er generell slitasje på innvendige dører. Enkelte dører er også strie og betjene.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det kan påregnes tiltak. Utskiftning av enkelte dører kan ikke utelukkes. Dør til bad i 2 etasje er meget lav og er anbefalt skiftet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 2 Andre innvendige forhold

Det er uferdige overflater ved dør til bad i 2 etasje. Det kan påregnes utbedring i dette området. Dette gjelder også for kasse på kjøkken i 1 etasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er uferdige overflater i 1 og 2 etasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring kan påregnes. Omfang vurderes utfra egne behov.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Dette våtrommet har ukjent alder og det foreligger ingen dokumentasjon. Normal levetid for er våtrom er 15 - 25 år. Generell oppgradering av dette rommet kan ikke utelukkes grunnet manglende dokumentasjon og også alder på tettesjiktet.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte plater i himlinger.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er avvik:

Det er påvist riss i fliser. Det er også tegn på at fliser er montert ufagmessig. Vindu i våt sone er ikke vannbestandig.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det kan påregnes utbedringer i forhold til registrerte avvik. Generell oppgradering kan ikke utelukkes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 3 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er noe fall til sluk på dette gulvet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er fast oppkant i dusjen. Dette utgjør at det ikke er avrenning til sluk fra hele rommet. Terskel er lavere enn oppkant og dette betyr i ytterste konsekvens at lekkaasjvann kan renne ut dør.

Det er påvist sprekker i fliser stedvis og også generell slitasje i fuger og elastiske fuger. Det foreligger ingen dokumentasjon av utførelse.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det kan påregnes utbedringer. Da det ikke foreligger dokumentasjon kan ikke generell oppgradering utelukkes. Enkelte av de registrerte avvik tilsier at oppgradering er nødvendig.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjiktet på befaringsdagen. Tettesjiktet i dette rommet er derfor ukjent.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Alder ukjent. Vurderes som om levetiden er mer enn halvert. Det er ukjent tettesjiktet i gulv og det foreligger ingen dokumentasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det er anbefalt med utbedring og generell oppgradering.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand. Noe bruksmerker må påregnes.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 2 Ventilasjon

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er ikke spalte under dør for tilluft.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det kan påregnes tiltak i forhold til registrerte avvik.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tilstøtende tømmerkonstruksjoner eller yttervegger. Hulltaking lar seg derfor ikke utføre.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

# Tilstandsrapport

Dette våtrommet har ukjent alder og det foreligger ingen dokumentasjon. Normal levetid for er våtrom er 15 - 25 år. Generell oppgradering av dette rommet kan ikke utelukkes grunnet manglende dokumentasjon og også alder på tettesjiktet.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og tak-essplater i himlinger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe sprekker i fliser og også slitasje i fuger/elastiske fuger. Ingen dokumentasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan påregnes utbedringer og TG1 skal oppnås.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg med oppbrett ved sokkel på gulvet. Fall på gulvet er lasermålt, og det er noe fall til sluk på dette gulvet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppbrett på belegg er lagt utenpå fliser. Dette er ikke korrekt og kan forårsake fukt inn i konstruksjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er anbefalt og utbedre avvik slik at oppbrett er på baksiden av vegg-overflater.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjikt på befaringsdagen.

Det er ingen synlige avvik vedrørende montering av belegg mot klemring i sluket.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

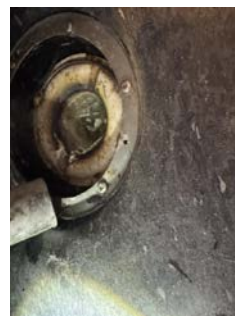
Det foreligger ingen dokumentasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generell oppgradering av våtrommet kan ikke utelukkes da det ikke foreligger dokumentasjon.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand. Det er mindre skade på baderoms-innredning. Utstyret har ikke mistet sin funksjon.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Ventilasjon

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tilstøtende tømmerkonstruksjoner eller yttervegger. Hulltaking lar seg derfor ikke utføre.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminert spon. Det er ikke integrerte hvitevarer. Det er registrert enkelte avvik som skader på overflater.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er noe svell/skader på enkelte kjøkkenfonter.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det kan påregnes noe utbedring. Omfang vurderes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 2 Avtrekk

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skader på rør fra ventilator. Dette kan ses ved kasse som er åpen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan påregnes utbedringer.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminert spon. Det er ikke integrerte hvitevarer. Det er registrert enkelte avvik.

## Vurdering av avvik:

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

Det er skader i skrog under vask og det er også fuktskade i benkeplate ved blandeblatter.

## Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det kan påregnes fornying av innredningen. Omfang vurderes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Eldre ventilator.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator av eldre årgang. Normal levetid er 12 - 15 år.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er hensiktsmessig og skifte ventilator ved oppgradering av kjøkken.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannførende rør i denne boligen er i kobber fra byggeåret. Noe lokalt skiftet. Ukjent alder på det som er skiftet.

## Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for slikt utstyr er inntil 30 - 50 år.

## Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ved oppgradering av våtrom er det hensiktsmessig og skifte vannførende rør.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### TG 2 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør er i plast. Men skjulte rør er i eldre støpejern.

## Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for slikt utstyr er inntil 30 - 50 år.

## Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det kan påregnes utskiftninger ved oppgradering av våtrom og kjøkken i denne boligen.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TG 2 Ventilasjon

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet.

## Vurdering av avvik:

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

Det er ikke veggventiler i all rom som ha behov for det.

## Konsekvens/tiltak

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

Det kan påregnes tiltak i forhold til registrerte avvik.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TG 2 Varmtvannstank

Det er installert ca 200l beredere i denne boligen. Plassert i kjeller og i kott i 1 etasje(under trapp). I følge forrige salgsdokumenter er beredere fra 2012 og 2013

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er ikke sluk i rommet under trapp i 1 etasje. Bereder er også tilkoblet stikkontakt og ledning er ført ut av dør.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det kan påregnes tiltak i forhold til registrerte avvik.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 2 Elektrisk anlegg



# Tilstandsrapport

*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.*

Automatsikringer og AMS strømmåler. I hovedsak skjult anlegg. Det er noen synlige trekkerør ved dør til bad i 2 etasje. Trekkerør er i skjøter tapet som kan bety at anlegget delvis er utført av ufaglærte.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

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

**0 Dette er ikke kjent.**

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

**Ukjent**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

**"JA" i dette avsnitt baseres på opplysninger i forrige salgsdokumentasjon. Tavlen i 1 etasje er fornyet. Ukjent årstall.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

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

**Ukjent**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringskap

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

**Ukjent**

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

**Ja**

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

**Ja Det er anbefalt med el-kontroll hvert 5 år.**

## Generell kommentar

Det anbefales generelt å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig om det ikke foreligger el-kontroll som er 5 år eller nyere.

Det lokale el-tilsyn er offentlig kontrollmyndighet på elanlegget. Merk at kost i dette avsnitt kun er dekkende for el-kontroll og ikke eventuelle avvik som måtte fremkomme på en el-kontroll.

## Kostnadsestimat: Under 10 000

### 1 TG 1 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

Brannvarslere og slukke apparat. Boliger oppført iht. eldre regelverk enn TEK-10, hadde ikke krav til røykvarslere tilknyttet strømforsyning. I disse boligene kan det benyttes batteridrevne røykvarslere. Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaringsdagen, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen. Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarslere i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på

# Tilstandsrapport

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Ukjent

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

### TG 2 Fukt sikring og drenering

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

Howdan dreneringen er opprettet og dens funksjonalitet er kun tilgjengelig ved det som visuelt kan vurderes på befaringstidspunktet. Fuktøk på tilgjengelige steder innvendig mot terreng indikerer ingen fuktforskjeller, men det indikeres saltutslag på vegger i kjeller som har åpne mur. Dette er tegn på fuktighet i muren.

Drenering på denne boligen er asfaltmurning(emulsjon) på murens utvendige overflater samt drenerende masser. Hovedproblemet med denne type fukt sikring er at emulsjons slitene og drenerende masser får minsket effekt etter som årene går.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fukt sikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ingen drenering i moderne forstand.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Utbedringer kan ikke utelukkes. Bruk av kjeller vil være avgjørende.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i murstein - utvendig pusset. Betonggulv. Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført direkte på løsmasser.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke dannelser.
- Det er avvik:

Noe mindre sprekke dannelser. Det er også slitasje i pussede overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan påregnes utbedringer i forhold til registrerte avvik.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### TG 2 Forstøtningsmurer

Det er oppført forstøtningsmurer av betong rundt deler av boligen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er sprekker/skader og slitasje på forstøtningsmurer. Også skade i betongsøyler til gjerde. Ukjent om dette eier sammen med nabo.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det kan påregnes utbedringer.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### TG 0 Terrengforhold

Det er ikke registrert terreng med unormalt fall mot bygget.

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

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bakkenettet i denne boligen er fra byggeåret.

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

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

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

Normal levetid for slikt utstyr er inntil 30 - 50 år.

#### **Konsekvens/tiltak**

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

Avvik har ingen umiddelbar konsekvens såfremt utstyret fungerer til sin hensikt. Skader kan for øvrig plutselig forekomme på eldre utstyr.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# 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

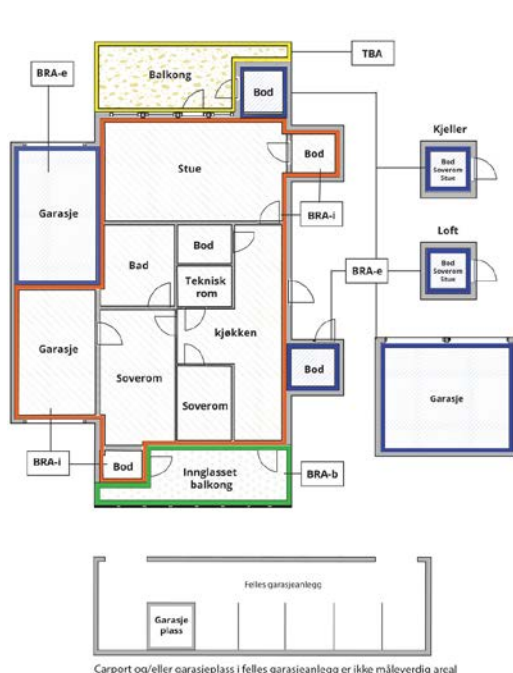
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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) |     |                                 |
| Loft           | 12                            |                             |                            | 12  |                                 |
| 2. Etasje      | 59                            |                             |                            | 59  |                                 |
| 1. Etasje      | 64                            |                             |                            | 64  |                                 |
| Kjeller        | 45                            |                             |                            | 45  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>180</b>                    |                             |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>180</b>                    |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)   | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| Loft      | Loftsrom   |                             |                            |
| 2. Etasje | Soverom , Stue , Kjøkken , Gang , Bad/vaskerom                             |                             |                            |
| 1. Etasje | Soverom , Vindfang/trapp, Gang , Kjøkken , Bad/vaskerom , Stue , Soverom 2 |                             |                            |
| Kjeller   |  | Uinredet kjellerrom         |                            |

### Kommentar

Arealer er oppmålt.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er avvik i forhold til at enkelte vegger er tat ned og andre oppsatt. Det er ikke kjent om arbeider er byggemeldt. Dette i forhold til våtrom.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

*Kommentar:* Bygget er inndelt som eldre bolig og det er ingen branncelle-inndeling i bygget i forhold til at bygget er brukt som to seksjoner.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Loft er innredet. Det er ikke kjent om dette rommet er bruksendret. Det er bratt trapp og dårlig rømming fra loft.

### 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) |
|-----------------|------------|------------|
| <b>Enebolig</b> | 123        | 57         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede        | Rolle         |
|-----------|------------------|---------------|
| 16.1.2025 | Tom Erik Tørring | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde             | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|----------------------|-------------------|------------|
| 1106 HAUGESUND | 30   | 812  |      | 0    | 429.3 m <sup>2</sup> | MÅLEBREV (Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Grindesvingen 15

### Hjemmelshaver

Haugesund Boligutleie AS

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger fint plassert og sentralt plassert i etablert, rolig og barnevennlig området. Det er kort avstand til skole, barnehage og butikk. Omtrent 10 minutter gange til sentrum av Haugesund. Haugesund Stadion like ved.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Opparbeidet med hage og noe enkel beplantning, trær.

### Tinglyste/andre forhold

Boligen er i drift som en tomannsbolig. Det er ikke kjent om det foreligger godkjenninger av enheter eller om bygget er bruksendret.

## Siste hjemmelovergang

| Kjøpesum | År   | Type          |
|----------|------|---------------|
| 0        | 2021 | Fusjon/Fisjon |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring    | 16.01.2025 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger        | 16.01.2025 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no | 16.01.2025 |           | 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 slitasje: 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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 godkjenning 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/HD1396>

## 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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|  |               |
|--|---------------|
| <b>Meglerfirma</b>   |               |
| Aktiv EM Haugesund   |               |
| <b>Oppdragsnr.</b>   |               |
| 1509250006   |               |
| <b>Selger 1 navn</b>   |               |
| Trond Erik Jacobsen  |               |
| <b>Gateadresse</b>   |               |
| Grindesvingen 15   |               |
| <b>Poststed</b>  | <b>Postnr</b> |
| HAUGESUND  | 5521          |
| Er det dødsbo?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                          |               |
| Avdødes navn   |               |
| Er det salg ved fullmakt?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja               |               |
| Hjemmelshavers navn  |               |
| Har du kjennskap til eiendommen?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja        |               |
| Når kjøpte du boligen?<br>År   | 2021          |
| Hvor lenge har du eid boligen?   |               |
| Antall år  | 3             |
| Antall måneder   | 9             |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |               |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?   |               |
| Forsikringselskap  | If            |
| Polise/avtalenr.   |               |

Document reference: 1509250006

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TEJ

1

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

|                  |                                     |
|------------------|-------------------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært                  |
| Beskrivelse      | Det ble lagt gulvbelegg i 2 etasje. |
| Arbeid utført av | Mur bygg og montering AS            |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| Beskrivelse | det ble lagt gulvbelegg. |
|-------------|--------------------------|

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 | avløpet har vært tett en gang. og måtte stakes i utvendig komme. |
|-------------|--|

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

|      |     |
|------|-----|
| Svar | Nei |
|------|-----|

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

Nei  Ja

|             |  |
|-------------|--|
| Beskrivelse | Det er en rå kjeller som det mulig kan komme litt fukt inni. |
|-------------|--|

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 | Ikke lov å bruke ildsted. På loftet er ikke alle 4 sidene frie. |
|-------------|---|

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

Nei  Ja

|             |                                       |
|-------------|---------------------------------------|
| Beskrivelse | Eldre hus så noen skjeve gulv er det. |
|-------------|---------------------------------------|

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 | Nei |
|------|-----|

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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, tømmerarbeid etc)?

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

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

Eneboligen er delt inn i 2 leiligheter.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

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

Document reference: 1509250006

## Tilleggs kommentar

Taket på kjøkken i 1.etg er åpnet da det var lekkasje i avløpsrøret på kjøkken i 2.etg. avløpsrøret/lekkasjen er fikset. men taket/kassen står åpen på kjøkken i 1.etg.

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 egenerklæringskjemaet 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.

Document reference: 1509250006

| NAME OF SIGNER      | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|---------------------|--|----------------------------|---|
| Trond Erik Jacobsen | 9bed985b243b1049b12d87<br>60203576bb1fece98c | 16.01.2025<br>09:31:33 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1509250006

- 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

Grindesvingen 15 - Nabolaget Saltveit - vurdert av 14 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|  |                 |
|--|-----------------|
| 🚶 Vardafjell vgs.<br>Totalt 9 ulike linjer | 4 min<br>0.3 km |
| ✈️ Haugesund Karmøy                        | 17 min          |
| ✈️ Stavanger Sola                          | 2 t 2 min       |

## Skoler

|   |                  |
|---|------------------|
| Lillesund skole (1-7 kl.)<br>412 elever, 19 klasser     | 14 min<br>1 km   |
| Solvang skole (1-7 kl.)<br>323 elever, 14 klasser       | 17 min<br>1.2 km |
| Rossabø skole (1-7 kl.)<br>298 elever, 14 klasser       | 19 min<br>1.3 km |
| Håvåsen skole (8-10 kl.)<br>420 elever, 18 klasser      | 24 min<br>1.7 km |
| Haraldsvang skole (8-10 kl.)<br>486 elever, 19 klasser  | 25 min<br>1.8 km |
| Vardafjell videregående skole<br>530 elever, 22 klasser | 6 min<br>0.4 km  |
| Haugaland videregående skole<br>815 elever              | 9 min<br>0.6 km  |

## Ladepunkt for el-bil

|  |        |
|--|--------|
| 🚗 Haugesund sykehus, parkeringshus ... | 12 min |
| 🚗 Markedet, Haugesund                  | 13 min |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



## Kvalitet på skolene

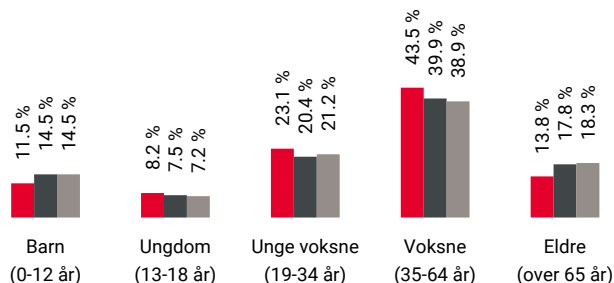
Veldig bra 80/100



## Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



| Område      | Personer  | Husholdninger |
|-------------|-----------|---------------|
| 🔴 Saltveit  | 645       | 335           |
| 🟤 Haugesund | 49 898    | 24 645        |
| 🟡 Norge     | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|  |                  |
|--|------------------|
| Sammen Vardafjell barnehage (0-5 år)<br>60 barn    | 6 min<br>0.5 km  |
| Espira Bråsteintunet barnehage (0-5 år)<br>74 barn | 8 min<br>0.6 km  |
| Små barnehager Sentrum (1-5 år)<br>30 barn         | 11 min<br>0.8 km |

## Dagligvare

|  |                 |
|--|-----------------|
| Bunnpris Karmsundgata<br>Post i butikk | 6 min<br>0.4 km |
| Coop Prix Rogalandsgate                | 8 min           |




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. Sykkel
-  3. Gående

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 86/100

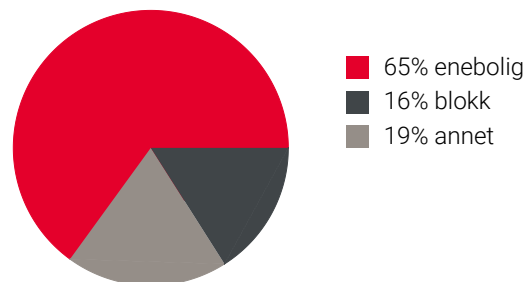
 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 85/100

 **Støynivået**  
Lite støynivå 84/100


## Sport

-  Dropsen balløkke 1 min   
Ballspill 0 km
-  Haugesund stadion 5 min   
Fotball 0.4 km
-  Vici treningscenter 13 min 
-  Trimeriet Haugesund 17 min 

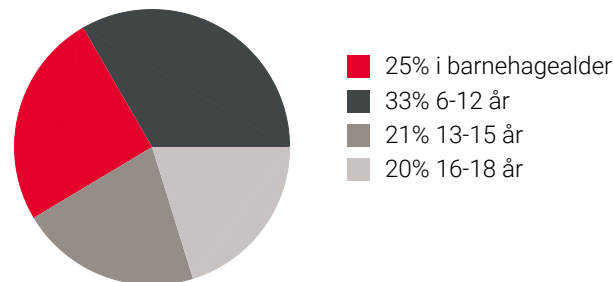
## Boligmasse



## Varer/Tjenester

-  Markedet 13 min 
-  Sjukehusapoteket i Haugesund 12 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

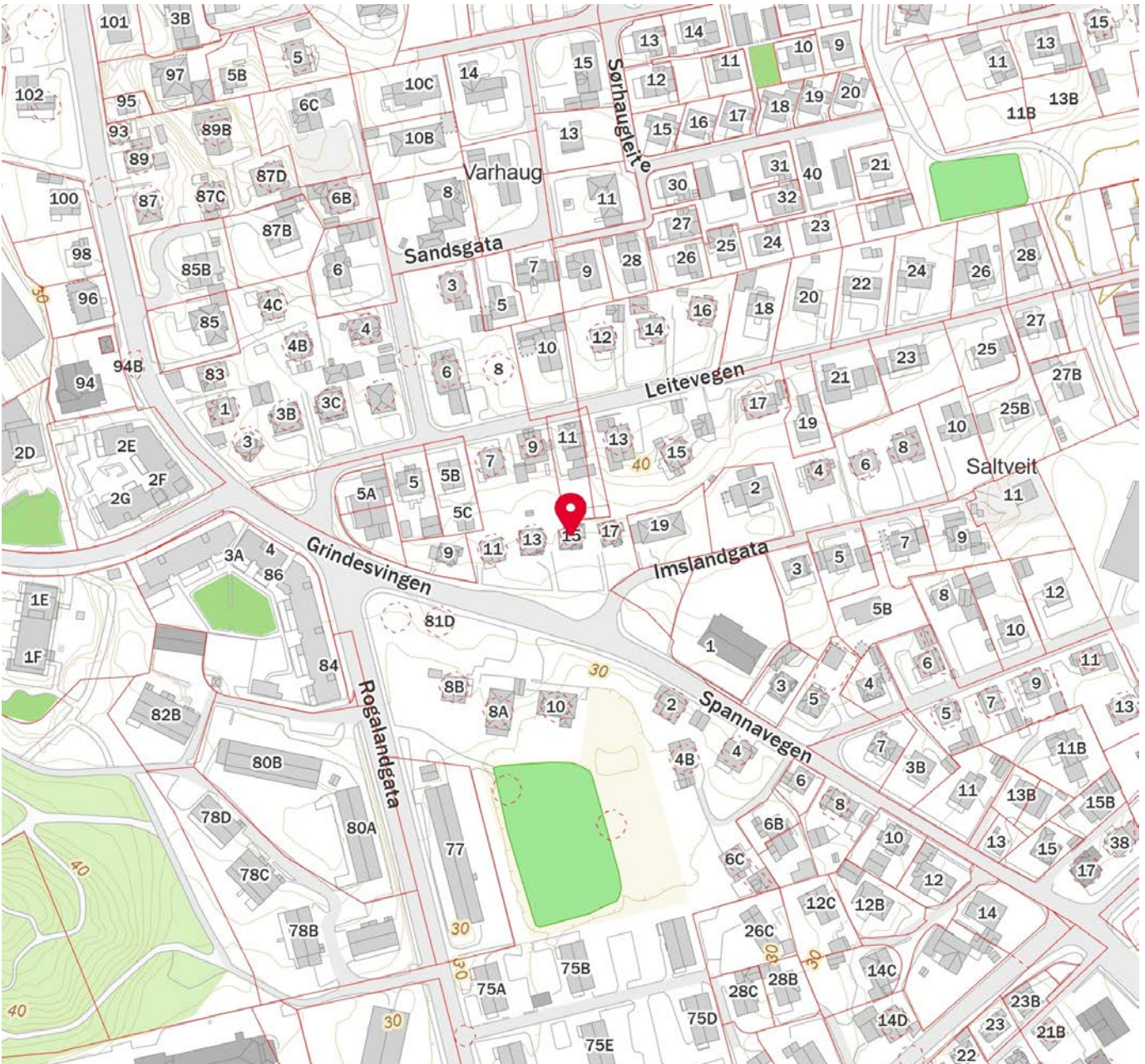
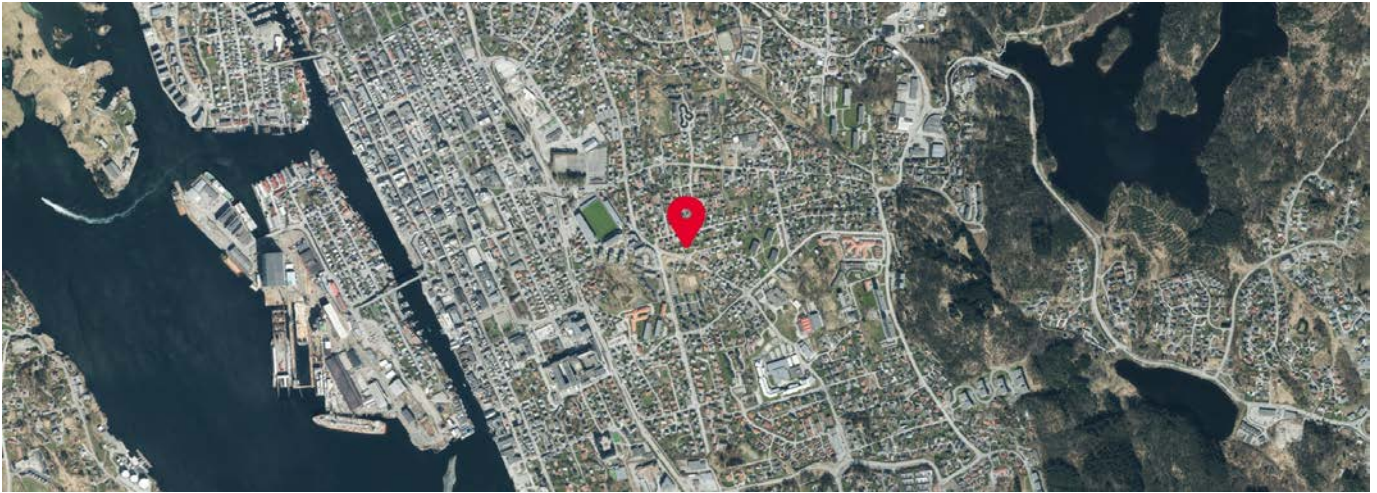


0% 53%

-  Saltveit
-  Haugesund
-  Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 33% | 33%   |
| Ikke gift     | 55% | 54%   |
| Separert      | 10% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 1%  | 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

# Ferdigattest.

Gått på kort

Byggemelding av 14-9-50 vedr. Tilbygging til vervingsthus  
 på nr. 15 Grindstøsvingen  
 Byggherre Peder Frøestad Ansvarsh. Østen Lursem  
 godkjent 29-9-50 sak 369/50 Dept.

Huset er oppført overensstemmende med bygningsloven i tre/mur/betong  
 i 2 etasjer + kjelder + Loft.

Bebygget grunnflate 68- m<sup>2</sup> + garasje for .....biler .....m<sup>2</sup>.

Bygget inneholder .....  
 og følgende leiligheter og rom:

| I etasje nr. | Antall leiligheter | a rom | Kjøkken | Bad | W. C. | Kontor | Butikker | Verksted |
|--------------|--------------------|-------|---------|-----|-------|--------|----------|----------|
| I            | 1                  | 3     | 1       | 1   | 1     |        |          |          |
| II           | 1                  | 3     | 1       |     |       |        |          |          |
|              |                    |       |         |     |       |        |          |          |
|              |                    |       |         |     |       |        |          |          |

Oppvarming: .....  
 Lodd Piper: .....  
 Ildsteder: I kjelleren: ..... på loft: .....  
 i 1ste etasje: ..... i 4de etasje: .....  
 i 2den etasje ..... i 5te etasje: .....  
 i 3dje etasje: .....

Haugesund, den 13/10 1951

*[Signature]*  
 Bygningssjef.

Sendes: Byggherren ved den ansvarshavende.

*[Signature]*

# FERDIGATTEST

975

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

1/81

|                                       |                             |                          |  |
|---------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|--|
| Byggeplass (adresse)<br>Grindesvingen | Matr.nr.<br>15              | G.nr. B.nr.              |  |
| Arbeidets art<br>tilbygg              | Byggets art<br>2 m. bolig   | Søknadens dato<br>3/6-80 | Bygningsrådets vedtak<br>dato 23/6-80 sak 741/80 |
| Byggherrens navn<br>Peder Froestad    | Adresse<br>Grindesvingen 15 | Telefon                  |  |
| Anmelders navn<br>d.s.                | Adresse                     | Telefon                  |  |
| Ansvarshavendes navn<br>d.s.          | Adresse                     | Telefon                  |  |

Innflytningsattest gitt.....  
Arbeidet påbegynt: sept. -80

Arbeidet er besikket i samsvar med bygningslovens § 99.  
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Haugesund den 2/1-81

*Per Frøiland*  
Per Frøiland

bygningssjef

*T. Førde*  
T. Førde

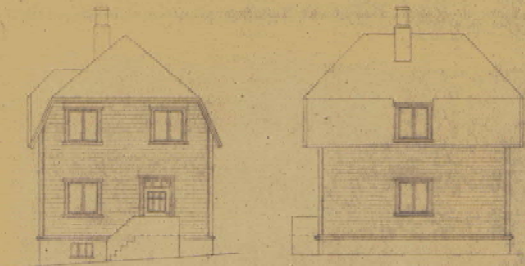
bygningssjef

Sendes:

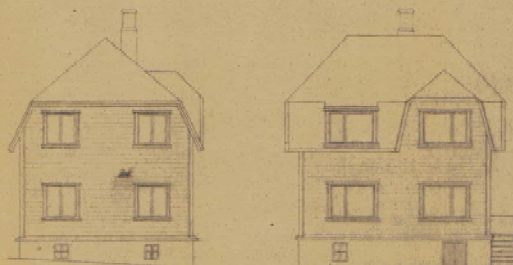
- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende



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



Øst                      Vest

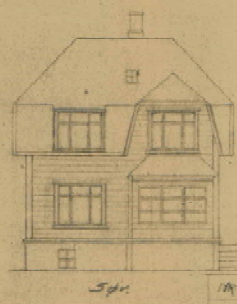
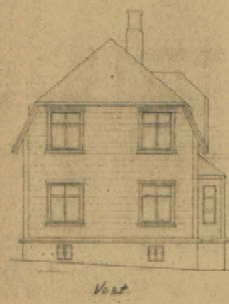
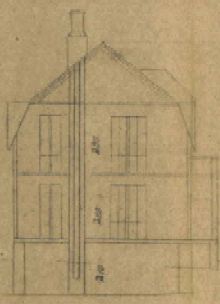
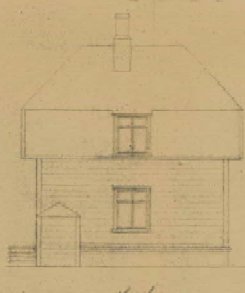
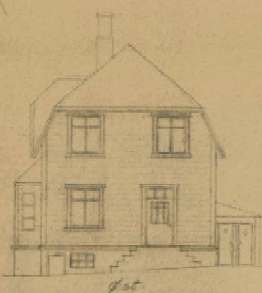
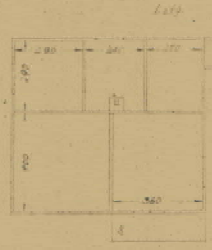
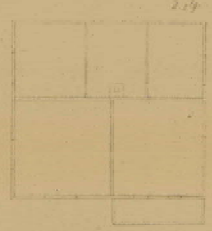
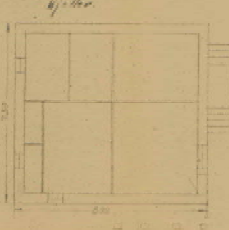
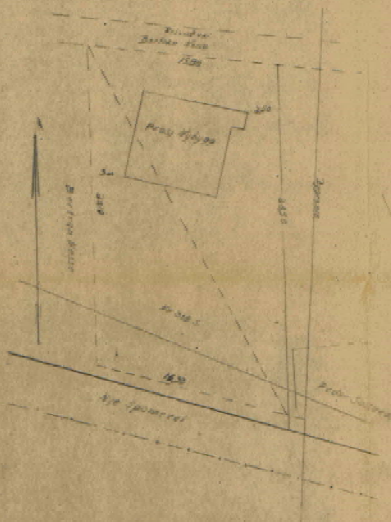


Sør                      Nør

2. 10. 1950  
 Fremkøbt i  
 Høstet 1948, Bygningsskade  
 nr. 199/10 4.50

|            |                         |       |
|------------|-------------------------|-------|
| nr. 15     | Grundtegningen          | 1/100 |
| nr. 16     | nr. 16. 1. og 2. etage  |       |
|            | Tegning af facade (Øst) |       |
| April 1950 | Edvin J. Tøngersbo      | 1/1   |

0                      50                      100  
 100 Pilsel størrelsesorden 1:1 er denne tegning 100 mm.  
 Dansk Scanning A/S

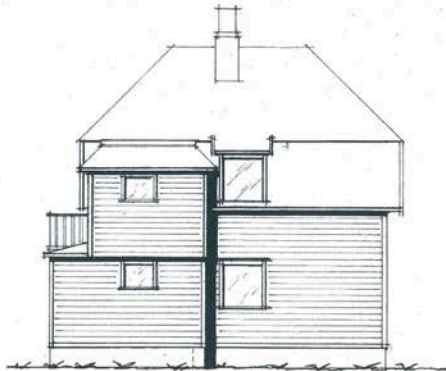


1/100  
 Tracé efter gammel tegning

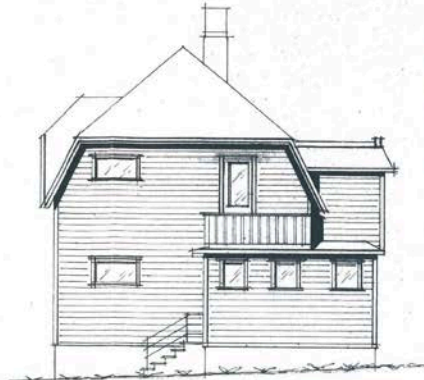
Fremstillet  
 af arkitekttegning  
 den 19. 1909

114 15 - Grindløvsengen  
 1029 Nr. 104 Træstald  
 Forsætning af facade (Øst)  
 April 1909. Arkitekttegning Nr. 110. T. 1/100

0 50 100. Proport. 1:100. Skala. 1:100. Dansk Skanning A/S

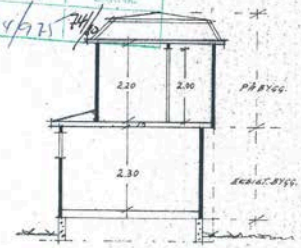


FASADE MOT NORD.

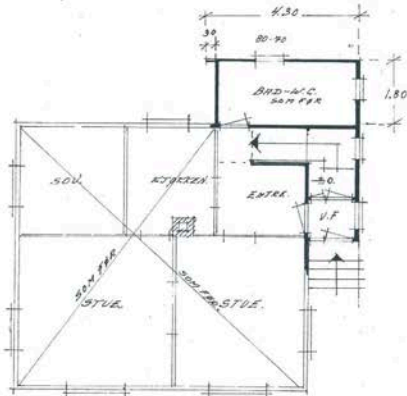


FASADE MOT ØST.

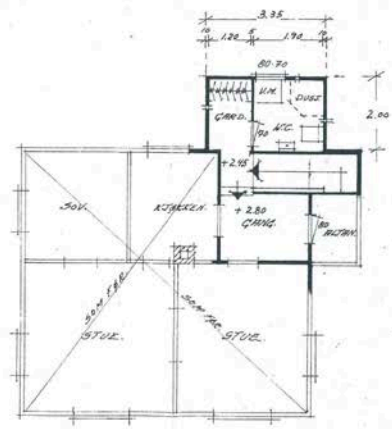
BYGNINGS- OG REGULERINGSSEKJEN  
HAUGESUND  
Dato: 03. 05. 80  
ARBEYD. SAKNR.  
804721 24/80



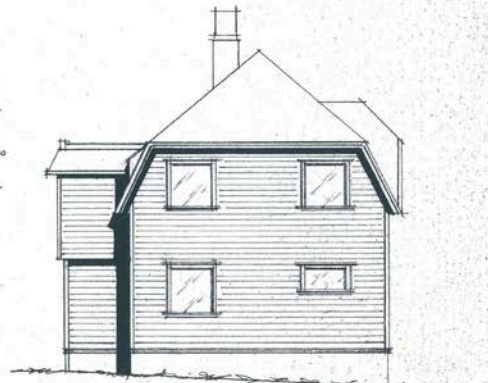
SNITT: PÅBYGG.



PLAN 1. ETASJE.



PLAN 2. ETASJE.



FASADE MOT VEST.

FASADE SØR: SOMMER.

|  |                 |       |              |
|--|-----------------|-------|--------------|
| NR. 15 GRINDE SVINGEN, HGSD.<br>EIER: MR. PEDER FROSTAD.   | Målestokk       | Tegn  | Willy Kvaløe |
|  | 1/100           | Trac. | HGSD. JUN 80 |
| M.R.Z.<br>PÅBYGG FØR: GANG- OG DØR I 2. ETG.<br>NY TRAPP FRA V.F. TIL 2. ETASJE.<br>ESISERT TRAPP I ENTRE RIVES. | Erstatning for: |       |              |
|  | Erstattet av:   |       |              |



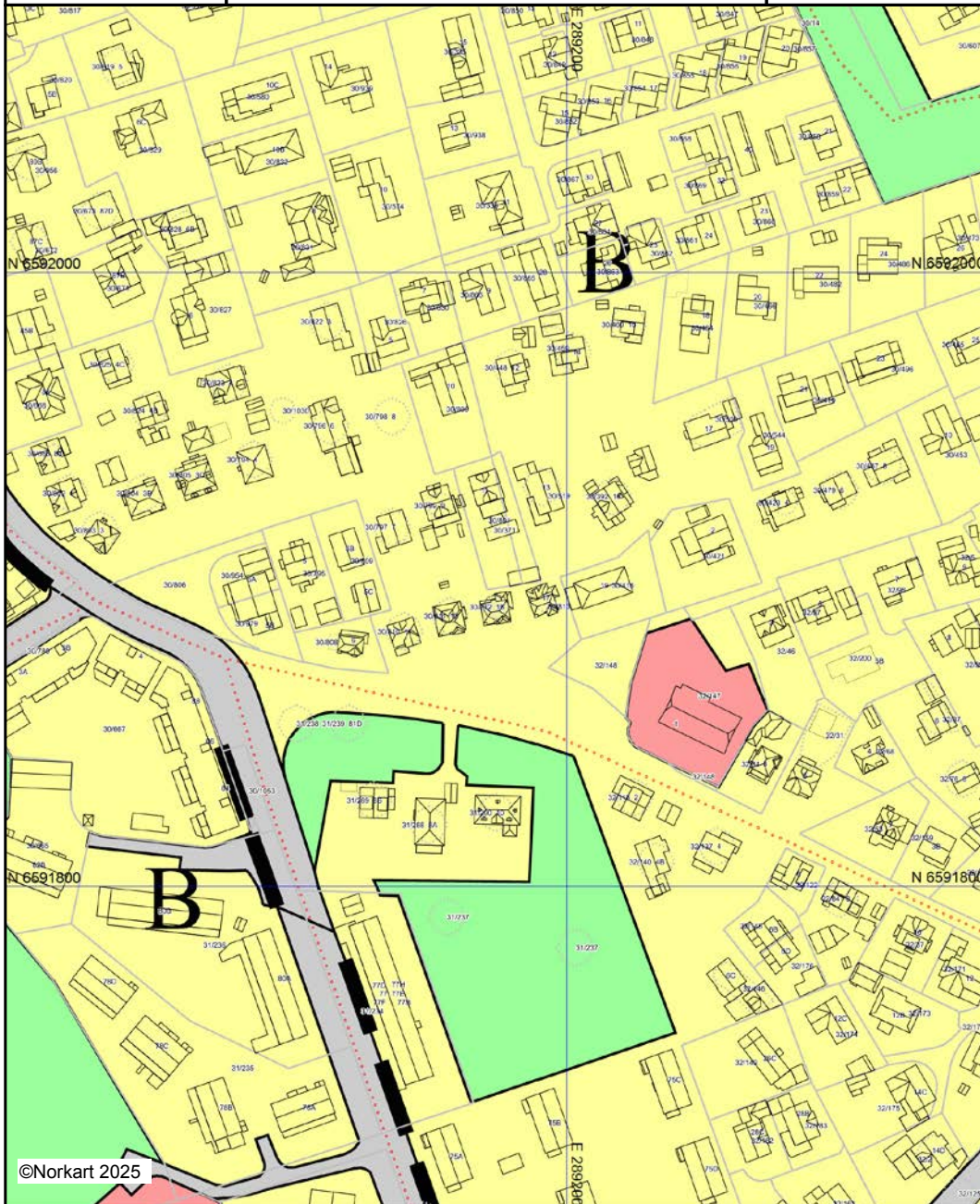
Haugesund kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 30/812  
Adresse: Grindesvingen 15  
Utskriftsdato: 03.01.2025  
Målestokk: 1:2000



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

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006*

-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Friområde - nåværende

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

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
-  Sykkelveg - framtidig
-  Kollektivtrase - nåværende
-  Påskrift områdenavn



Haugesund kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 30/812  
Adresse: Grindesvingen 15  
Utskriftsdato: 03.01.2025  
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*

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Almennyttig forsamlingslokale (grendehus m)
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Felles avkjørsel
-  Annet fellesareal for flere eiendommer

### *Reguleringsplan PBL 2008*

-  Sikringsonegrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Kirke/annen religionsutøvelse
-  Renovasjonsanlegg
-  Lekeplass
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Friområde
-  Vegetasjonsskjerm
-  Sikringsone - Frisikt
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.

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

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde
-  Påskrift plantilbehør

# Eiendomskart for eiendom 1106 - 30/812//



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

- |                               |  |                                |                                     |
|-------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet    | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500       | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ○ Grensepunkt - bolt                |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv  | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ✕ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfeste  | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant    | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                               | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet         |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

|                             |                        |                     |                   |                       |                             |                         |               |
|-----------------------------|------------------------|---------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------|---------------|
| <b>Areal</b>                | 49,80 m <sup>2</sup>   | <b>Arealmerknad</b> | Fiktive grenser   |                       |                             |                         |               |
| <b>Representasjonspunkt</b> | <b>Koordinatsystem</b> | EUREF89 UTM Sone 32 | <b>Nord</b>       | 6591891               | <b>Øst</b>                  | 289177                  |               |
| <b>Grensepunkter</b>        |                        |                     |                   |                       |                             | <b>Grenselinjer (m)</b> |               |
| <b>#</b>                    | <b>Nord</b>            | <b>Øst</b>          | <b>Nøyaktigh.</b> | <b>Nedsatt i</b>      | <b>Grensepunkttype</b>      | <b>Lengde</b>           | <b>Radius</b> |
| 1                           | 6591895,32             | 289177              | 9999 cm           | Ikke spesifisert (IS) | Geometrisk hjelpепunkt (99) | (Punkt)                 |               |



## Grunnkart

Eiendom: 30/812  
Adresse: Grindesvingen 15  
Dato: 03.01.2025  
Målestokk: 1:1000



Haugesund kommune




UTM-32



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


## Tegnforklaring

### *Eiendomsinformasjon*


-  Fiktiv grense
-  Eiendomsgrense - innmålt
-  Eiendomsgrense - usikker

**Ahr** Gårds- og bruksnummer

### *Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)*

-  Godkj. Bygningsending

### *TraktorvegSti*

-  Sti



### *VEG*

-  Annet vegareal
-  Avgrensning mot annet vegareal
-  Vegdekkkart
-  Gangfeltavgrensning

### *Høydeinformasjon*

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

### *Ledningsnett*

-  Mast
-  Kumlokk

### *Bygninger*

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

### *Adresser*

- Ahr** Adressepunkt tekst
- Gateadresse

### *Stedsnavn og andre tekster*

- Ahr** Fritekst

### *Vann og avløp*

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



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



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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# 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 kontraktsgjøring 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 salgsoppgraden. 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 boligselgerforsikrings-selskap. 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:** Grindesvingen 15  
5521 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