



# aktiv.

John Risøens gate 97, 5527 HAUGESUND

**Innholdsrik enebolig på Risøy |  
Nærhet til barnehager og skoler |  
3soverom | Kjellerstue| Flott  
uteområde**



Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler

## Lars Erik Sjørgård

**Mobil** 401 00 736

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

### Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Haraldsgata 117, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 390 000,-  
**Omkostn.:** Kr 61 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 451 100,-  
**Selger:** Snorre Harald Askeland

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1918  
**BRA-i/BRA Total** 169/173 kvm  
**Tomtstr.:** 312.1 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 39, bnr. 100  
**Oppdragsnr.:** 1509250309

# Velkommen inn!

Velkommen til John Risøens gate 97 - presentert av eiendomsmegler Lars Erik Sjørgård v/ Aktiv Eiendomsmegling!

En innholdsrik enebolig over fire plan som tilbyr god plass for hele familien. Boligen har en stor og trivelig stue med rikelig lysinnslipp fra store vinduer, peis for kalde kvelder og moderne belysning i taket. Kjøkkenet er romslig og funksjonelt med rikelig skap- og benkeplass. Videre finner du et stort badrom, tre gode soverom, samt en herlig terrasse og et pent uteområde som inviterer til hyggelige stunder.

Boligen ligger i et attraktivt område med gangavstand til Haugesund sentrum, samt kort avstand til flere skoler, barnehager og dagligvarebutikker. En ideell beliggenhet for deg som ønsker et rolig hjem, med nærhet til alt en trenger av fasiliteter.

Velkommen til visning!



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Plantegning .....       | 46 |
| Tilstandsrapport .....  | 49 |
| Egenerklæring .....     | 77 |
| Nabolagsprofil .....    | 91 |
| Budskjema .....         | 99 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 169 m<sup>2</sup>

BRA - e: 4 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 173 m<sup>2</sup>

TBA: 105 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Underetasje

BRA-i: 44 m<sup>2</sup> Gang, vaskekjeller, bod, kjellerstue og alkove

#### 1. etasje

BRA-i: 53 m<sup>2</sup> Gang m/trapp, trapperom, stue og kjøkken

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Bod

#### 2. etasje

BRA-i: 52 m<sup>2</sup> Gang m/trapp, bad og 3 soverom

#### 99. etasje

BRA-i: 20 m<sup>2</sup> Uinnredet loft

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

100 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

#### 2. etasje

5 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det er skråhimling på loft.

Dette er komplisert og nøyaktig måle med tradisjonelt utstyr.

Avvik kan derfor forekomme ved 3D-målinger.

**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

312.1 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Opparbeidet tomt med plen, belegningsstein og stor terrasse.

Deler av tomtearealet strekker seg ut i veien.

Arealet er hentet fra eiendomskart levert av Haugesund kommune. Tomten er angitt å uklare grenser og avvik ved oppmåling vil forekomme. Før en eventuell byggesøknad, må man kartlegge grensene. Kostnad ved oppmåling tilkommer. Kjøper påtar seg risikoen og eventuelle pålegg relatert til dette. Ut i fra disse grensene er bebyggelsen bygget over tomtegrense.

**Beliggenhet**

John Risøens gate 97 ligger i det attraktive nabolaget Risøy, et populært område som passer godt for både enslige, etablerere og studenter. Området er kjent for sin rolige atmosfære, gode trygghet og hyggelige naboskap.

Det er kort vei til offentlig transport med flere bussforbindelser i nærheten, noe som gjør det enkelt å komme seg til sentrum, Haugesund, Karmøy og andre nærliggende områder.

For barnefamilier finnes det flere skoler og barnehager i nærheten, samt et godt utvalg av videregående skoler innen kort rekkevidde.

Dagligvarehandelen er praktisk med butikker og servicetilbud like i nærheten, inkludert søndagsåpne alternativer.

For de som liker et aktivt liv, finnes det flere treningssentre, idrettsanlegg og flotte turområder i kort avstand fra boligen. Haugesund stadion ligger heller ikke langt unna.

Risøy er et stille og trivelig område med lite trafikkstøy og et godt tilbud for både små og store.

**Adkomst**

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

**Bebyggelsen**

Boligen ligger i et området hovedsakelig bestående av boligbebyggelse.

**Bygningssakkyndig**

Tm Taksering AS

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Fra tilstandsrapport:

Eneboligen er oppført i 1918.

Byggegrunnen er ukjent og det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Fundamentene er ikke spesifisert utover at grunnmuren er oppført direkte på løsmasser.

Grunnmuren er av teglstein som er utvendig pusset, med betonggulv.

Dreneringsoppbygning og funksjonalitet er vurdert visuelt. Det er ingen drenering i moderne forstand.

Ytterveggene består av tømmer, utvendig kledd med trepaneler. Konstruksjonen med vannstokk gir noe dårlig ventilasjon under kledningen.

Takkonstruksjonen er et mansardtak i trekonstruksjon med bærende åser. Taket er tekket med pappshingel og skifer. Delen med shingel ble lagt om i 2015, mens skiferen er fra byggeåret.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i plast og metall.

Etasjeskillerne er en isolert trekonstruksjon fra byggeåret.

Vinduene er i tre med tre-karm og isolerglass, med alder fra 1988, 2006 og 2015, samt eldre vinduer i kjelleren. Ytterdørene er av alminnelig god kvalitet, inkludert en eldre teakdør til balkongen og en malt eldre kjellerdør.

Eiendommen har en delvis overbygget terrasse i tre med spaltesdekke, og en balkong i andre etasje som er tekket med PVC-duk. Rekkverkene er i tre. De utvendige trappene er i betong. Den overbygde terrassen er en trekonstruksjon med tekket tak.

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

## **Sammendrag selgers egenerklæring**

Ingen anmerkninger i vedlagt egenerklæringsskjema.

### **Innhold**

Boligen er innredet over fire etasjer og inneholder:

1. Etasje:

Gang m/trapp, trapperom, stue og kjøkken.

2. Etasje:

Gang m/trapp, bad og tre soverom.

Kjeller:

Gang, vaskekjeller, bod, kjellerstue og alkove.

Loft:

Uinnredet loft.

### **Standard**

1. Etasje:

Lys og luftig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Spotter i taket gir en moderne og behagelig belysning, mens den flotte vedovnen skaper en lun atmosfære på kjølige dager. Rommet har gode innredningsmuligheter og gir plass til å skape ulike soner for både avslapning og sosiale sammenkomster.

Kjøkkenet fremstår som lyst og praktisk, med god arbeidsflyt og rikelig med skap- og benkeplass. Innredningen har profilerte fronter og en benkeplate i laminert spon som gir et rent og moderne uttrykk. Fliser på gulv og over kjøkkenbenk skaper et helhetlig og lettstelt miljø. Av hvitevarer medfølger integrert platetopp og stekeovn, samt frittstående kjøl/frys og oppvaskmaskin.

Lys og romslig gang med entrè og trapp opp til andre etasje.

2. Etasje:

Pent bad med fliser på gulv og vegger, samt varmekabler som gir god komfort.

Himlingen har malte overflater/plater. Rommet er innredet med stor baderomsseksjon med skap og servant som gir rikelig oppbevaringsplass, gulvstående toalett og hjørne med romslig massasjedusj.

Tre soverom av god størrelse hvorav det ene er innredet med stor skyvedørsgarderobe som gir rikelig med plass til oppbevaring.

Lys og luftig gang med trapp opp til loft, samt ned til første etasje. Fra gangen har du direkte adkomst til en koselig balkong.

Loft:

Uinnredet loft med plass til lagring.

Kjeller:

Romslig kjellerstue med gode møbleringsmuligheter og plass til ulik innredning.

Vaskekjeller med opplegg for vaskemaskin.

Praktisk bod for oppbevaring.

Sovealkove med adkomst fra kjellerstue.

Tre luftige ganger hvorav to av dem har trapp opp til første etasje.

Innvendige overflater, fra tilstandsrapport: Boligen er hovedsaklig inneredet med fliser/parkett/laminat på gulv, tapetserte overflater/trepanel/malte plater på vegg og malte 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:

Utvendig - Taktekking:

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Levetiden for tekking og undertak er overskredet for de eldste bygningsdelene. Alder på pappshingel er ukjent, noe som medfører usikkerhet om tilstanden.

Utvendig - Veggkonstruksjon: Avvik: · Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er generell utvendig slitasje på kledningen på denne boligen. Det er også stedvis påvist råde i hjørnebord, vannstokk mot grunnmur og vannbord på tak.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: · Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Konstruksjonene har skjevheter. Eldre konstruksjoner som denne boligen har generelt dårligere ventilasjon sammenlignet med moderne boliger. Det er påvist fuktskjolder i treverk på loftet som er synlige, men store deler av konstruksjonen er innekledt, og det bør derfor gjennomføres ytterligere undersøkelser i disse områdene.

Det er tegn til at det har vært eller er borebiller i treverket, men dagens aktivitet er usikker. Ytterligere undersøkelser anbefales også her. Det er registrert noe skjevhet i treverket. Det var andre krav til nedbøying og stivhet da bygget ble oppført.

Utvendig - Andre utvendige forhold:

Avvik: · Det er avvik: Det er generell slitasje på overflater og treverk som vil utløse normalt vedlikehold. Det er ikke registrert lekkasjer i tak på overbygget terrasse på befaringsdagen.

Innvendig - Overflater:

Avvik: · Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er slitasje på overflater som vil utløse vedlikehold og oppgraderinger. Omfang av oppgraderinger må vurderes utfra egne behov.

Innvendig - Radon:

Avvik: · Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonforebyggende tiltak ble først påkrevd i 2011/12.

Innvendig - Rom Under Terreng:

Avvik: · Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er utført målinger i treverk i vegg som viser fuktverdier over 21 %, noe som innebærer at treverket er i faresonen for fuktskader. Det er også observert saltutslag, som er et tegn på fuktvandring i muren. Eier har opplyst at det er mye dyr og insekter i kjelleren, noe som ofte forekommer i fuktige miljøer. Kjellere i boliger oppført før 1965 er generelt ikke konstruert med tanke på beboelse eller innredning.

Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: · Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er liten frihøyde i trappeløp. Det er påvist andre avvik: Det mangler håndløper i trappeløpet. Rekkverket har en høyde under 90 cm. Trappen til loftet er bratt, har lav frihøyde mot loftet, og er lite egnet som forbindelse mellom boligrom.

Innvendig - Innvendige dører:

Avvik: · Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører som er funksjonstestet tar noe i karm/terskel og har behov for noe justering.

Innvendig - Andre innvendige forhold

Avvik: · Det er avvik: Rommet er ikke etablert som et våtrom. Det er ikke tettesjiktet på gulv som er kravet for et våtrom.

Våtrom - 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: · Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er påvist andre avvik: Det er sprekker i fuger bak kabinett. Det er også noe bom i dette området. Det er vindu i våtsonen i rommet, men relativt beskyttet av dusjkabinett. Det kan ikke fremlegges dokumentasjon på oppbygging og baderommet har også ukjent alder. Det kan påregnes oppgraderinger.

Våtrom - 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv:

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist andre avvik: Noe bom i flis. Dette betyr i korte trekk at ikke hele flisen har kontakt med underlaget og vil således være svak for støt. Flisen kan også løsne i aktuelt område. Det er ikke 25mm fra topp sluk til topp synlig membran ved terskel. Det foreligger ingen dokumentasjon, og baderommet har også ukjent alder. Oppgradering kan påregnes.

Våtrom - 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Avvik: · Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Normal levetid for membraner i gulv på våtrom er 15-25 år. Det kan ikke konstateres membran eller mansjett i sluket. Oppgraderinger kan påregnes.

Våtrom - 2. Etasje > Bad > Ventilasjon:

Avvik: · Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Rommet er kun naturlig ventilert, og det er ikke spalte under dør for tilluft.

Kjøkken - 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:

Avvik: · Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er overflate slitasje på fronter. Det er også enkelte steder på benkeplaten som har noe slitasje.

Tekniske installasjoner - Vannledninger:

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

Tekniske installasjoner - Ventilasjon:

Avvik: · Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ikke

vegg-ventiler i alle rom som har behov for dette.

Tekniske installasjoner - Varmesentral

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Det er påvist andre avvik: Varmepumpe fungerer ikke og må skiftes.

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: 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)?

Svar: 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.

Svar: 0 Dette er ikke kjent. men det er utført tavlerenovering i nyere tid.

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

Svar: Ukjent

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

Svar: Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Svar: Ukjent

Det er ikke kjent om det kan fremlegges dokumentasjon på tavlerenovering som er utført i nyere tid. Opplyst utført av Aage Bendiksen (forrige eiers egenerklæring), men det er ikke kjent om dette er et firma som fortsatt eksisterer.

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?

Svar: Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Svar: Ukjent

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

Svar: 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Svar: Nei

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

Svar: Nei

Inntak og sikringsskap:

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

Svar: Nei

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

Svar: 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?

Svar: Ja. Det er anbefalt med utvidet el-kontroll da det er usikkerheter rundt dokumentasjon, og installasjonen generelt.

Tomteforhold - Fuktsikring og drenering:

Avvik: · Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ingen drenering i moderne forstand på denne boligen. Kjeller i boliger bygget før 1965 er ikke konstruert med tanke på beboelse. Om kjeller skal innredes er det anbefalt og grave opp utvendig, drenere og fuktsikre til dagens standard.

Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter:

Avvik: · Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader. Det er noe sprekker stedvis, og det er også slitasje i utvendig puss hvor det stedvis er eksponert teglstein.

Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger:

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Normal levetid for slikt utstyr er inntil 50 år.

Forhold som har fått TG3:

Utvendig - Nedløp og beslag:

Avvik: · Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. 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. Takrenner/nedløp har store lekkasjer. Det er ikke snøfangere på taket. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført, men det vil være krav om snøfangere der folk normalt ferdes ved eventuell omteking av taket. Taknedløp er ikke tilknyttet rør i bakken, og vann ledes derfor direkte mot grunn/bakke. Det mangler stige eller platå for feier på taket. Ved oppføring av boligen var det vanlig å etablere luke for feiing på loft, noe som også finnes i denne boligen. Det er lekkasjer på renner og beslag, da flere renner har falt ut av sine koblingspunkter.

#### Utvendig - Vinduer:

Avvik: · Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. 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 trevirket. Det er generelt slitasje utvendig på vinduene i boligen. Noen vinduer er vanskelige å betjene og lar seg vanskelig åpne/lukke. Det er registrert noe råte på vinduer i 2. etasje mot vest. I tillegg er det tegn til innvendig kondensering, noe som kan indikere at boligen er noe underventilert.

#### Utvendig - Dører:

Avvik: Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er registrert utvendig slitasje på balkongdøren i 2. etasje, og det oppleves noe trekk gjennom denne døren. Det er påvist råteskader på døren mellom terrasse og gårdsrom, samt på kjellerdøren. Disse dørene er også noe tunge å betjene. Hoveddøren har normal slitasje og er godt beskyttet under tak.

#### Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Avvik: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er påvist andre avvik: Det er påvist noe råte i tredekket på bakkeplan. Eier har opplyst at det befinner seg et basseng under terrassen. Dette lot seg ikke kontrollere, og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser av dette utstyret, da tilstanden er ukjent. Det er dårlig fall på balkongen i 2. etasje, og det ble observert vannsamling her på befaringsdagen. Rekkverket er under 1 meter, som er under dagens krav til rekkverkshøyde.

#### Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn:

Avvik: · Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. 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 registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Det er skjevheter i etasjeskille på denne boligen. Skjevheter konsentrerer seg i hovedsak inn mot pipeløpet. Det er målt skjevheter på inntil

25-27mm. Det er tegn til at det er/har vært borebiller i treverk i etasjeskille.

Innvendig - Pipe og ildsted:

Avvik: · Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Det er betydelig sprekker i pipeløpet i kjeller og også på loftet. Det må foretas en kontroll av pipeløpet av offentlig etat og vurderes rehabilitering.

Våtrom - 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:

Avvik: Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det er påvist skader på innredning. Det er sprekk i vask. Det er også noe generell slitasje på utstyr. Oppgraderinger kan ikke utelukkes.

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.

Av hvitevarer medfølger integrert platetopp og stekeovn, samt frittstående kjøl/frys og oppvaskmaskin.

### **Parkering**

Parkering i eget gårdsrom og i offentlig gate etter gjeldende bestemmelser.

### **Radonmåling**

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

### **Diverse**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne

med bistand fra teknisk sakkyndig.

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

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

## Energi

### Oppvarming

Varmekabler i gulv på bad, varmepumpe og vedovn.

### Energikarakter

Ikke angitt

### Energifarge

Ikke angitt

### Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G. 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.enova.no/nb/energimerking.no](http://www.enova.no/nb/energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 390 000

### Kommunale avgifter

Kr 12 097

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

Herav:

Avløp: Kr. 2 843,-

Feiing: Kr. 516,-

Vann: Kr. 5 071,-

Renovasjon (HIM): 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.

### Formuesverdi primær

Kr 766 846

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 3 067 385

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Info formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra Skatteetaten.

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fremtidig avgift til veilaget, 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 39, bruksnummer 100 i Haugesund kommune.

### **Offentligrettslig pålegg**

Megler er ikke kjent med at det foreligger offentligrettslige pålegg på eiendommen.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

11.01.1918 - Dokumentnr: 900001 - Opprettelse av matrikkelenheten  
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

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 er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden.

Eiendommen har tidligere vært registrert med 4 boenheter, men er nå registrert med en boenhet. Haugesund kommune skriver følgende i brev datert 22.12.2025:  
Kommunen har rettet bygningsinformasjon i matrikkelen - gnr.39 bnr. 100 – John

Risøens gate 97. Vi bekrefter at Haugesund kommune har mottatt oppdatert bygningstegning som viser en enebolig. På vegne av hjemmelshaver ønsker en rettet opplysninger om bygningen som ikke stemmer med dagens bruk. Bygningen er i dag registrert med fire boenheter. Kommunen har ingen tegninger på godkjent bruk, men det var ikke krav til søknad om sammenføring før i 1993. Kommunen har derfor funnet at det er grunnlag for å rette opplysningene i matrikkelen i samsvar med deler av kravet og mottatte opplysninger, samt dokumentasjon.

Det foreligger tillatelse til tiltak (svømmebasseng, terrasse og levegg med takoverbygg), datert 07.10.2003. Terrasse og levegg med takoverbygg er oppført, men ikke svømmebasseng. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket.

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**

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

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er omfattet av følgende planer.

Følger reguleringsplan NY FORBINDELSE TIL RISØY MED TILSTØTENDE AREALER SAMT STORASUNDSK (plan-ID RL1243), som er en eldre reguleringsplan. I henhold til planen er 29 kvm av eiendommen regulert til kjørevei og 6 kvm til gang-/sykkelvei.. 15.01.1997

Eiendommen følger Kommunedelplan for Haugesund sentrum 2022 (plan-ID RL1700), ikrafttredelse 15.06.2022. I kommuneplanen er 222 kvm av eiendommen avsatt til boligbebyggelse med områdenavn B, og 90 kvm er avsatt til veg med områdenavn Veg.

Eiendommen er berørt av planforslag for Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (ID 202203). Det er også igangsatt planlegging for Detaljregulering for gatestruktur på Risøy (ID 202503).

Eiendommen er i sin helhet omfattet av hensynssone H350\_3 for brann- og eksplosjonsfare, og hensynssone H570\_6 for bevaring av kulturmiljø, i henhold til Kommunedelplan for Haugesund sentrum 2022. Alle arbeider av fasade og takflaten skal avklares med byantikvar.

Kopi av kart og bestemmelser kan sees hos megler.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Kommentar konsesjon**

Det foreligger ikke konsesjonsplikt på eiendommen.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## 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.

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.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 390 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

59 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

61 100 (Omkostninger totalt)

77 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

79 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 451 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 467 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 469 800 (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 61 100

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller

blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,20 % inklusiv mva. av oppnådd totalpris, inkludert eventuell fellesgjeld for gjennomføring av salgsoppdraget. Beregnet provisjon er på Kr. 52 580,-(basert på prisantydning: Kr. 2 390 000,-).

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Kr. 6 000,- Fotograf

Kr. 4 000,- Kommunale opplysninger

kr. 17 900,- Markedspakke

Kr. 6 900,- Oppgjørshonorar

Kr. 2 000,- Søk eiendomsregister og elektronisk signering

Kr. 15 400,- Tilretteleggingsgebyr

Kr. 3 000,- Visninger/overtakelse inkl alle

Kr. 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Totalt kr: 108 615,-

Alle beløp er inkl. mva. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44 000,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort

kr 20 000,- for utført arbeid.

**Ansvarlig megler**

Lars Erik Sjørgård

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler

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

Tlf: 401 00 736

**Ansvarlig megler bistås av**

Lars Erik Sjørgård

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler

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

Tlf: 401 00 736

**Oppdragstaker**

Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402

Haraldsgata 117, 5527 Haugesund

**Salgsoppgavedato**

14.01.2026























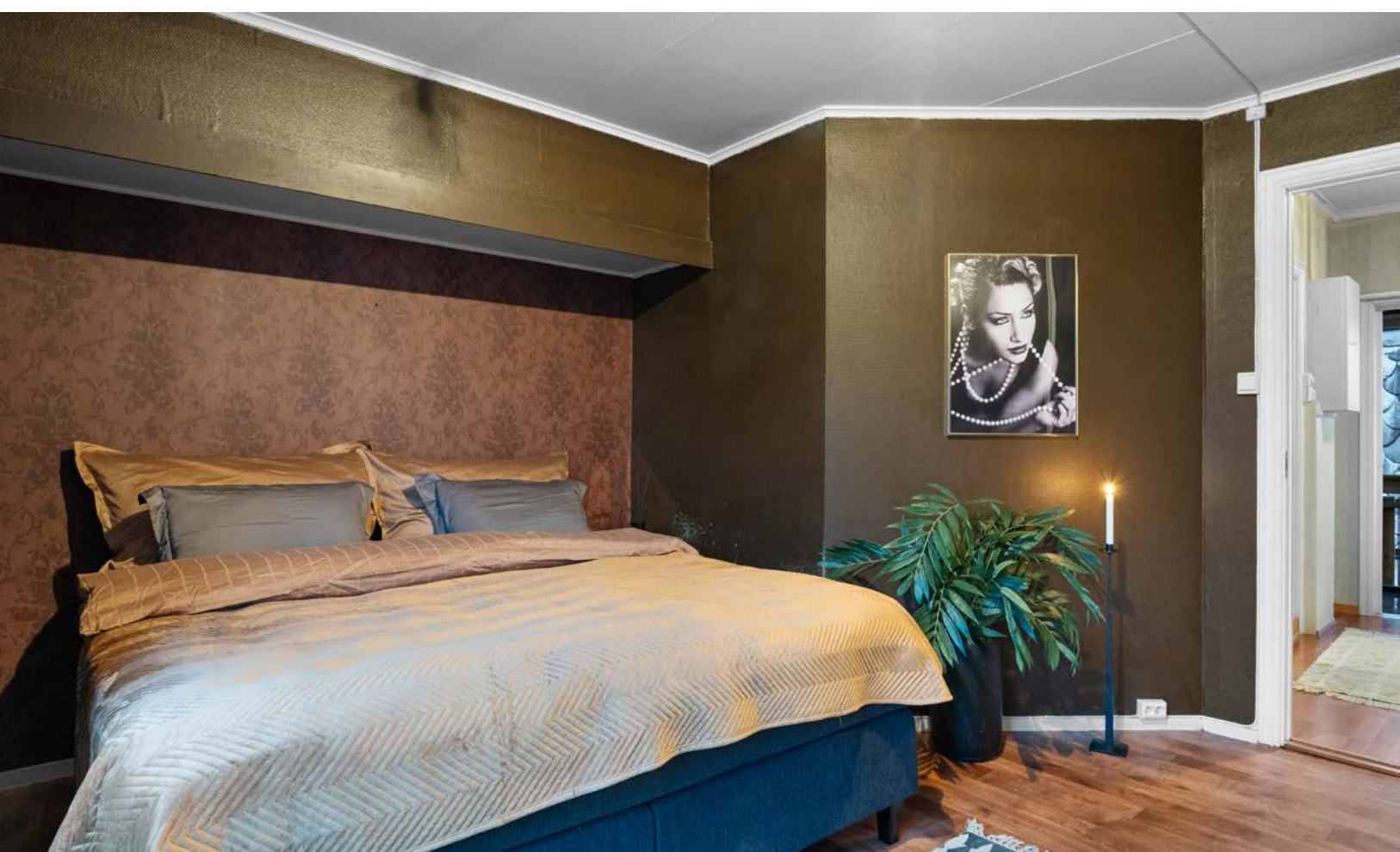






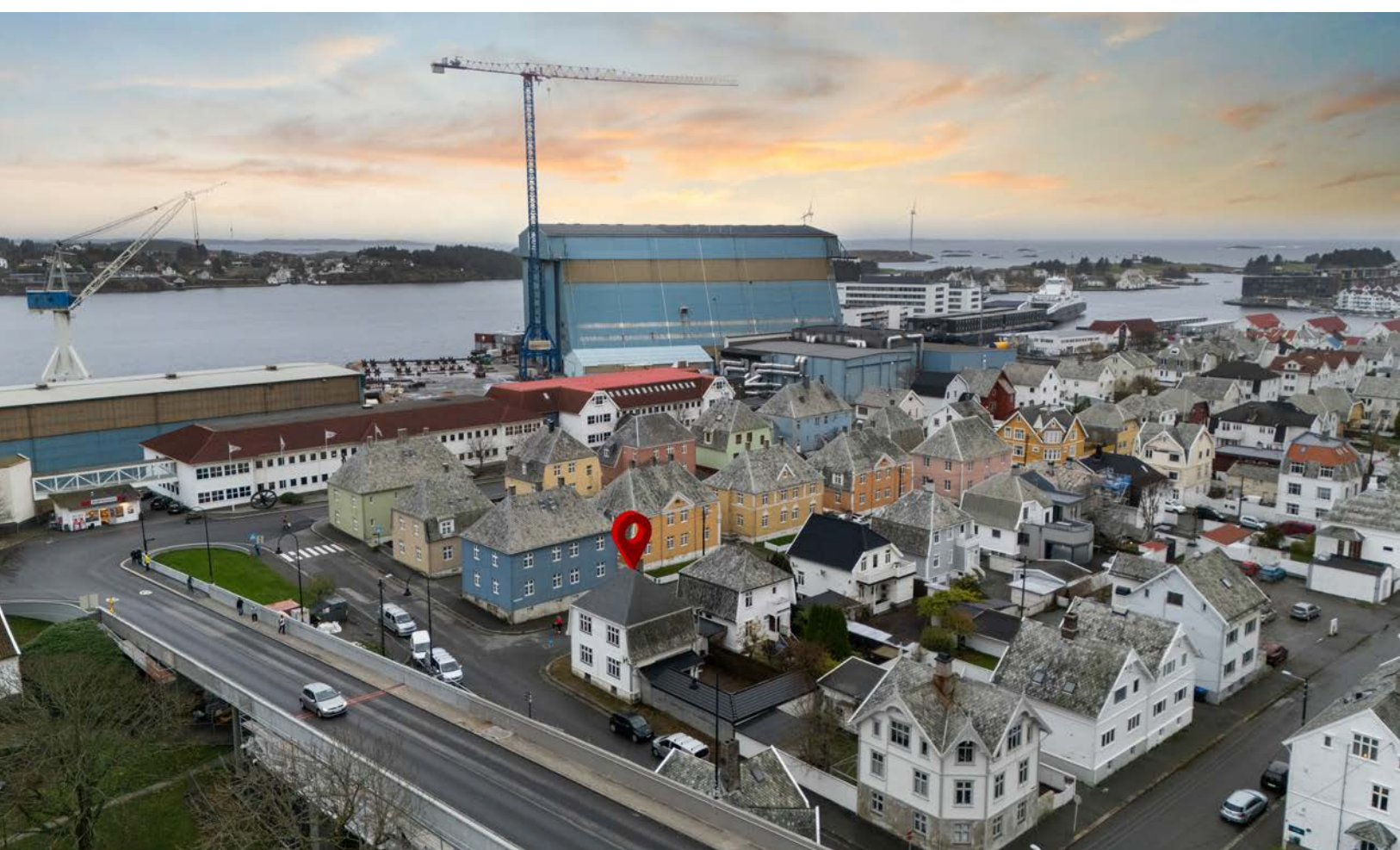












# Plantegning

## John Risøens Gate 97 1. Etg



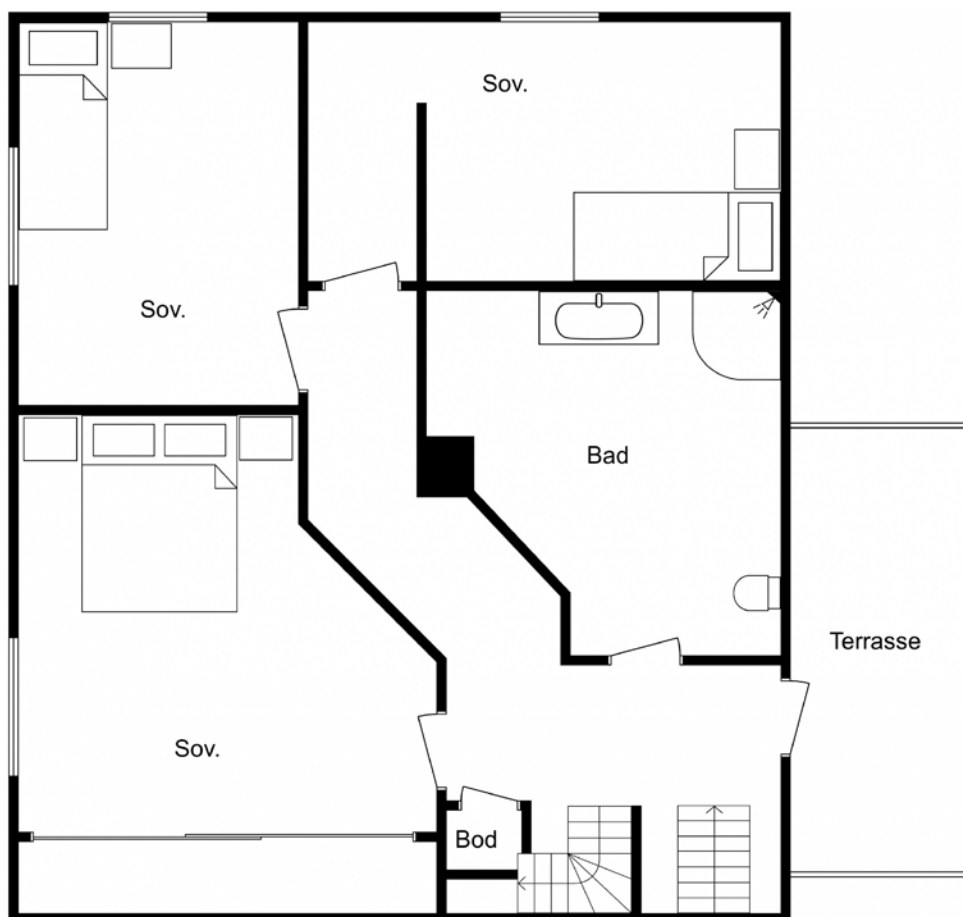
Mari Staveland AS

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

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

# Plantegning

## John Risøens Gate 97 2. Etg



MS

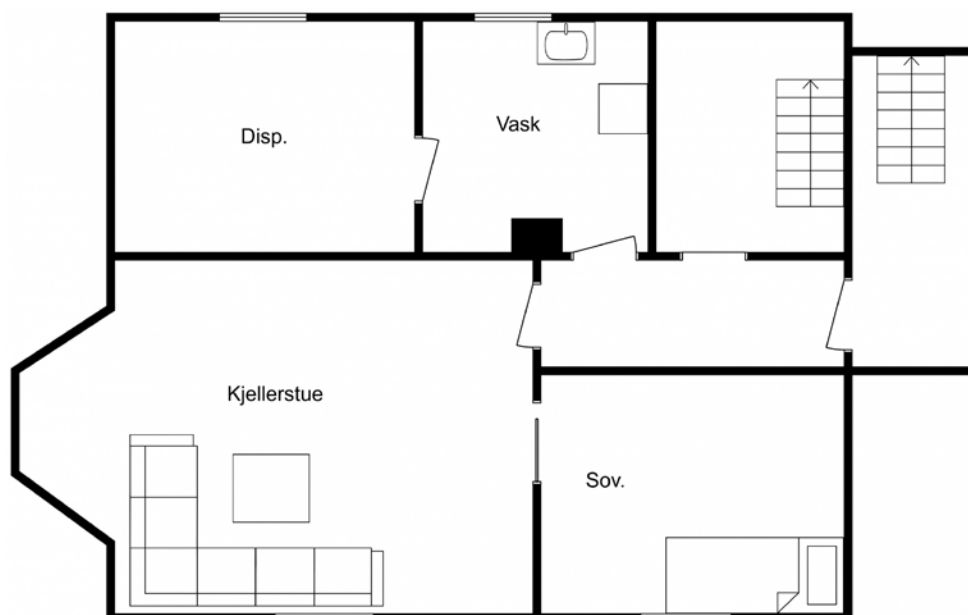
Mari Staveland AS

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

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

# Plantegning

## John Risøens Gate 97 Kjeller



MS

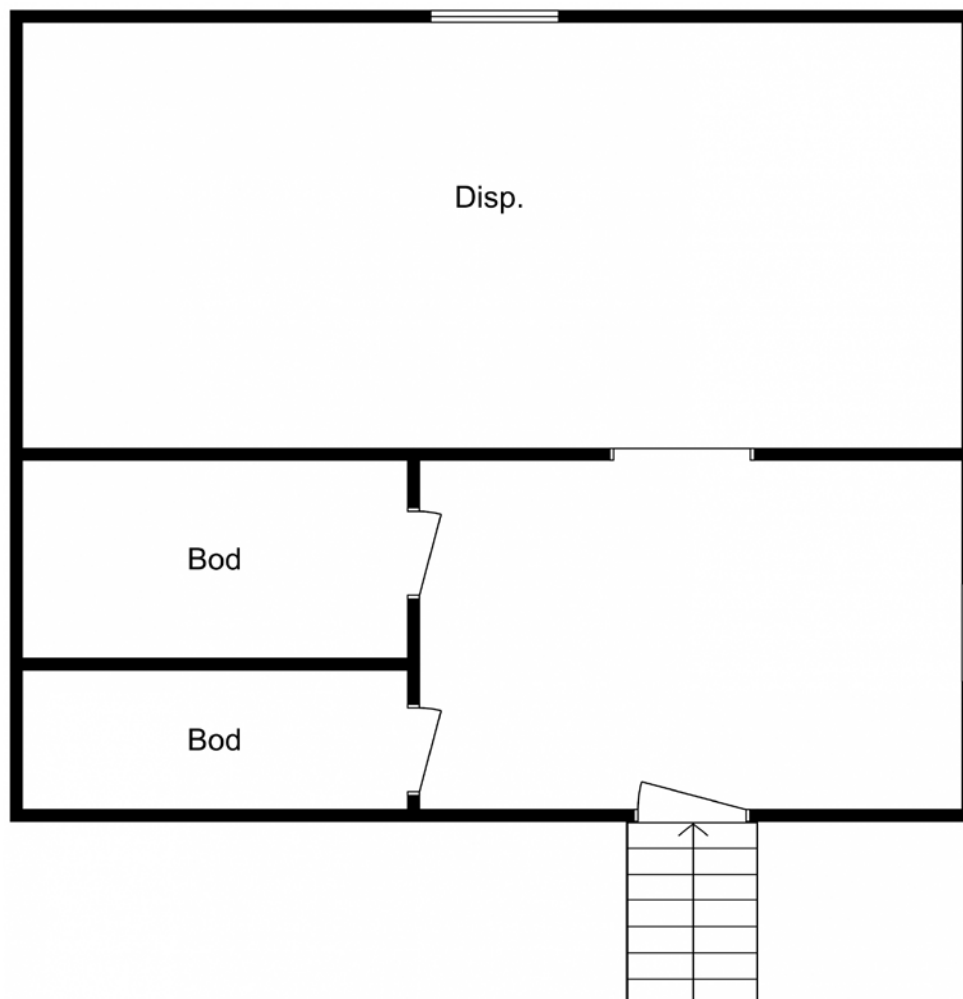
Mari Staveland AS

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

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

# Plantegning

## John Risøens Gate 97 Loft



MS

Mari Staveland AS

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

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

# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Enebolig



John Risøens gate 97 , 5527 HAUGESUND



HAUGESUND kommune



gnr. 39, bnr. 100

Sum areal alle bygg: BRA: 173 m<sup>2</sup> BRA-i: 169 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.11.2025

Rapportdato: 06.11.2025

Oppdragsnr.: 20474-3118

Referansenummer: HC1264

Autorisert foretak: TM Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Erik Tørring



  
TM Taksering AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.

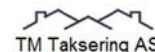


Rapportansvarlig

Tom Erik Tørring

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 bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1918.

Oppført på grunnmur i teglstein som er utvendig pusset.

Betonggulv.

Yttervegger i tømmer som er utvendig kledd med tre-kledning.

Etasjeskiller i trekonstruksjon.

Mansard tak i trekonstruksjon med bærende åser som er tekket med shingel og skifer.

Det må påregnes normalt vedlikehold generelt. Men boligen har også noe oppgraderingsbehov.

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: 1918

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taket er i all hovedsak tekket med pappshingel med ukjent alder. Det er også del av tak mot øst som er tekket med skifer som kan påregnes og være fra byggeåret.

Shingel er lagt om i 2015, mens det er skifer fra byggeåret mot øst. 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 god stand. Det kan for øvrig påregnes hyppigere vedlikeholdsintervaller 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 trepaneler.

Isolasjonsevne er ikke kontrollert. Grunnet oppbygging med vann stokk som på denne boligen er det noe dårlig ventilert under kledning.

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

Mansard-tak i trekonstruksjon med bærende åser.

Enkelte knevegger er besiktiget, og det er ingen registrerte avvik

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

Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert iht gjeldende regler for oppføringstidspunktet.

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og det er avvik på flere vinduer i denne boligen. Det er registrert følgende alder på vinduer. 1988 generelt. 2006 for

enkelte vinduer i 2 etasje og nyere takvinduer fra 2015. Det er eldre vinduer i kjeller/grunnmur.

Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Eldre Teakdør til balkong i 2 etasje og malt eldre kjellerdør. Det er også dør mellom gårdsrom og terrasse i 1 etasje/bakkeplan.

Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

Terrasse i tre, spaltedekke. Delvis overbygget. Det er balkong i 2 etasje som er tekket med PVC-duk. Rekkverk i tre.

Utvendige trapper i betong.

Overbygget terrasse i trekonstruksjon med tekket tak har også behov for normalt vedlikehold da det er slitasje på overflater.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er fliser og parkett i hovedetasjen. Laminatgulv i kjeller og 2.

etasje. Det er også åpne betonggulv i 2. etasje. Tapetserte overflater dominerer, med trepanel og malte plater i kjelleren.

Malte overflater og plater i tak.

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 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.

Peis med innsats er plassert i stuen av noe nyere dato. Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd. Eldre pipe i tegl fra byggeåret.

Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredstiller 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 ikke kjent når pipen sist var kontrollert.

Det er synlig betong i kjeller. Det er også luke i vegg i det nord/vestre hjørnet hvor det er utført fuktmålinger. Eier opplyser på befaringsdagen at det er/har vært sett en god del "dyr" i kjeller som trives i fuktige miljøer.

Innvendig trapp i tre fra byggeåret. Trapp i denne boligen er oppført etter eldre regler og må ikke forveksles med nyere trapp.

Innvendige dører i standard utførelse. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

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

Vaskerommet i kjeller er ikke oppbygget som et våtrom. Det er trepaneler på vegger og betonggulv uten noen form for fuktsikring. Det er avfukter i drift i rommet i dag grunnet fukt. Dette er relativt smart og bruke i en sluk eldre. bolig.

Ventilert via vifte i tak. Ikke spalter under dør.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2 etasje

Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.

Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet er derfor i ferd med og oppnå alder hvor generell oppgradering vil være naturlig. Basert på manglende dokumentasjon på faglig utførelse

# Beskrivelse av eiendommen

kan ikke umiddelbar oppgradering utelukkes og det er også anbefalt. Det er fliser på vegger og malte overflater/plater i taket. Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 15 fall til sluk på dette gulvet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjiktet på befaringsdagen. Det er ikke synlig membran eller slukmansjett i sluket.

Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet. Det er forøvrig noe skader/slitasje på utstyr. Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk. Dette rommet er kun naturlig ventilert. Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg. Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon. Det er integrert platetopp og stekeovn. Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen. Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannførende rør i denne boligen er i kobber. Noe skiftet, men omfang av dette er ikke kjent. Tilgjengelige avløpsrør er i plast. Det er også eldre rør i drift i bygget i dag. Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet. Det er installert luft/luft varmepumpe i denne boligen. Det er installert ca 200l bereder i denne boligen. Automatsikringer og AMS strømmåler. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. 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 fuktforskjeller og det er også synlig saltutslag på områder med åpen mur.

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.

Det er knyttet naturlig risiko til å ha innredet bolig under terreng og denne øker i takt med alder på bygget. Svikt i drenering, fuktsikring eller fare for kondens er noen av årsakene. Etter 20 år uten oppgradering av disse elementer medfører dette en naturlig risiko som kjøper overtar.

Grunnmur i tegl som er utvendig pusset, og betonggulv. Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført direkte på løsmasser. Det er ingen spesielle problemer med fallforhold på terreng til bygning. Sintef Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen. Bakkenettet i denne boligen har ukjent alder og kvalitet. 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

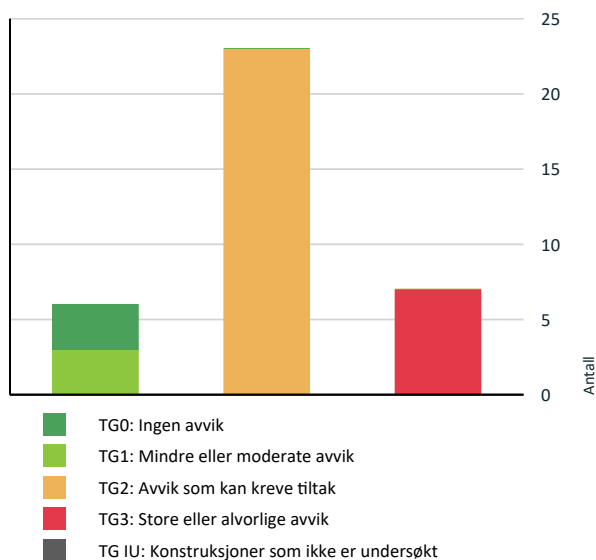
[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Det foreligger ikke tegninger.

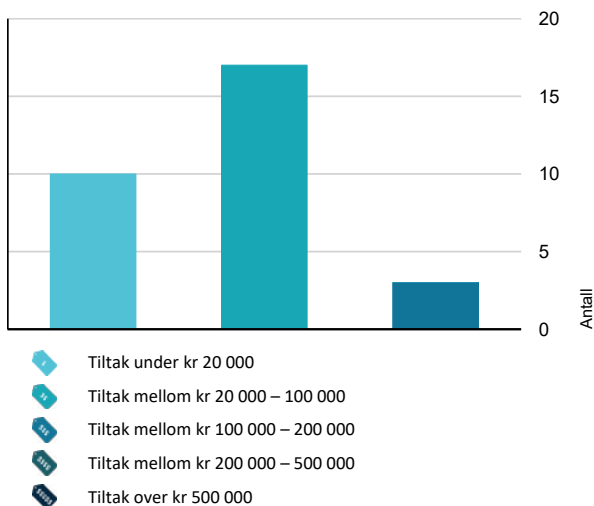
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [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](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

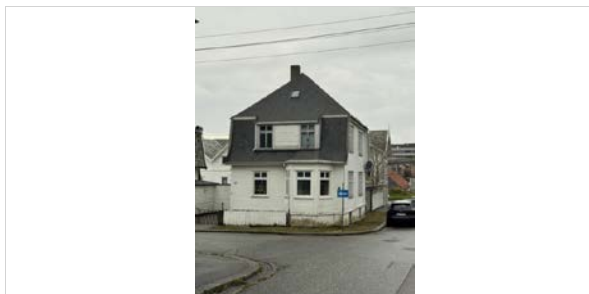
- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

|   |                                                          |                             |
|---|----------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Tekniske installasjoner > Ventilasjon                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Varmesentral                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg               | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Fuktsikring og drenering                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv               | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1918

**Kommentar**

**Anvendelse**

### Standard

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

### Vedlikehold

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

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Taket er i all hovedsak tekket med pappshingel med ukjent alder. Det er også del av tak mot øst som er tekket med skifer som kan påregnes og være fra byggeåret. Shingel er lagt om i 2015, mens det er skifer fra byggeåret mot øst.

### Vurdering av avvik:

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

Levetiden for tekking og undertak er overskredet for de eldste bygningsdelene.

Alder på pappshingel er ukjent, noe som medfører usikkerhet om tilstanden.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det bør gjennomføres en grundigere undersøkelse av taket av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Utskifting eller utbedring av taktekking og undertak bør vurderes, da overskredet levetid og ukjent alder medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

### TG 3 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 god stand. Det kan for øvrig påregnes hyppigere vedlikeholdsintervaller på slike bygningsdeler da de er spesielt utsatt.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- 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.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Det er ikke snøfangere på taket. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført, men det vil være krav om snøfangere der folk normalt ferdes ved eventuell omteking av taket.

Taknedløp er ikke tilknyttet rør i bakken, og vann ledes derfor direkte mot grunn/bakke.

Det mangler stige eller platå for feier på taket. Ved oppføring av boligen var det vanlig å etablere luke for feiing på loft, noe som også finnes i denne boligen.

Det er lekkasjer på renner og beslag, da flere renner har falt ut av sine koblingspunkter.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Lokal utbedring må utføres.

Snøfangere bør monteres der det er fare for at snøras og isras kan medføre skade på personer eller eiendom, for å redusere risikoen for personskade og materielle skader.

Taknedløp bør tilknyttes rør i bakken eller ledes bort fra grunnmuren, for å hindre vannansamling ved grunnmur og redusere risikoen for fuktskader på bygningskonstruksjonen.

Stige eller platå for feier bør etableres for å sikre trygg og forskriftsmessig adkomst til pipe, og dermed redusere risikoen for ulykker ved feiing og vedlikehold.

Lekkasje i takrenner og beslag må utbedres, og renner må festes korrekt i sine koblingspunkter, for å sikre effektiv bortledning av vann og unngå fuktskader på fasade og grunnmur.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i tømmer som er utvendig kledd med trepaneler. Isolasjonsevne er ikke kontrollert. Grunnet oppbygging med vann stakk som på denne boligen er det noe dårlig ventilert under kledning. 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 værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er generell utvendig slitasje på kledningen på denne boligen.

Det er også stedvis påvist råte i hjørnebord, vannstokk mot grunnmur og vannbord på tak.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Råteskadet og værslitt kledning, samt skadede hjørnebord, vannstokk og vannbord bør skiftes ut eller utbedres.

Det bør også etableres bedre lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å redusere risiko for videre råteskader og fuktskader i konstruksjonen.

Manglende utbedring kan føre til økt skadeomfang, redusert levetid på kledningen og mulige følgeskader på underliggende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Mansard-tak i trekonstruksjon med bærende åser.

Enkelte knevegger er besikket, og det er ingen registrerte avvik. Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser da store deler av konstruksjonen er fullt lukket. Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert iht gjeldende regler for oppføringstidspunktet.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
- Konstruksjonene har skjevheter.

# Tilstandsrapport

Eldre konstruksjoner som denne boligen har generelt dårligere ventilasjon sammenlignet med moderne boliger.

Det er påvist fuktskjolder i treverk på loftet som er synlige, men store deler av konstruksjonen er innekledd, og det bør derfor gjennomføres ytterligere undersøkelser i disse områdene.

Det er tegn til at det har vært eller er borebiller i treverket, men dagens aktivitet er usikker. Ytterligere undersøkelser anbefales også her.

Det er registrert noe skjevhet i treverket. Det var andre krav til nedbøyning og stivhet da bygget ble oppført.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Ventilasjonen i takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader og soppdannelse.

Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å avdekke omfanget av fuktskjolder og eventuelle skjulte skader, da utilstrekkelig kontroll kan føre til uoppdaget råte eller strukturelle svekkelser.

Det bør også utføres nærmere undersøkelser for å avklare eventuell aktivitet av borebiller, slik at eventuell skade kan utbedres og videre angrep forhindres.

Skjevheter i treverket bør følges opp, selv om dette ofte er forventet i eldre konstruksjoner, for å sikre at det ikke utvikler seg til mer alvorlige strukturelle problemer.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og det er avvik på flere vinduer i denne boligen. Det er registrert følgende alder på vinduer. 1988 generelt. 2006 for enkelte vinduer i 2 etasje og nyere takvinduer fra 2015. Det er eldre vinduer i kjeller/grunnmur.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- 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 generelt slitasje utvendig på vinduene i boligen. Noen vinduer er vanskelige å betjene og lar seg vanskelig åpne/lukke.

Det er registrert noe råte på vinduer i 2. etasje mot vest.

I tillegg er det tegn til innvendig kondensering, noe som kan indikere at boligen er noe underventilert.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer med råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og unngå fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Vanskelig betjente vinduer bør justeres eller utbedres for å sikre forsvarlig bruk og funksjon.

Det bør vurderes tiltak for å bedre ventilasjonen i boligen, da innvendig kondensering kan føre til økt risiko for fuktskader og dårligere innneklima.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



# Tilstandsrapport

## ! TG 3 Dører

Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Eldre Teakdør til balkong i 2 etasje og malt eldre kjellerdør. Det er også dør mellom gårdsrom og terrasse i 1 etasje/bakkeplan.

Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Det er registrert utvendig slitasje på balkongdøren i 2. etasje, og det oppleves noe trekk gjennom denne døren.

Det er påvist råteskader på døren mellom terrasse og gårdsrom, samt på kjellerdøren. Disse dørene er også noe tunge å betjene.

Hoveddøren har normal slitasje og er godt beskyttet under tak.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.
- Døren(e) står foran utskiftning.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det bør gjennomføres lokal utbedring eller utskifting av dører med råteskader og utvendig slitasje for å hindre videre forringelse og sikre god funksjon.

Tetting av utettheter mellom dørblad og karm bør utføres for å redusere varmetap og forhindre kald trekk.

Dører som er tunge å betjene bør justeres eller skiftes ut for å sikre tilfredsstillende brukervennlighet.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, varmetap, redusert komfort og ytterligere skade på bygningsdeler.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



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

Terrasse i tre, spaltetekke. Delvis overbygget. Det er balkong i 2 etasje som er tekket med PVC-duk. Rekkverk i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist noe råte i tredekktet på bakkeplan.

Eier har opplyst at det befinner seg et basseng under terrassen. Dette lot seg ikke kontrollere, og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser av dette utstyret, da tilstanden er ukjent.

Det er dårlig fall på balkongen i 2. etasje, og det ble observert vannsamling her på befaringsdagen.

Rekkverket er under 1 meter, som er under dagens krav til rekkverkshøyde.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

# Tilstandsrapport

Råteskadet tredekke bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for personskafe.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser av bassenget under terrassen, da ukjent tilstand kan medføre skjulte skader eller lekkasjer.

Dårlig fall på balkongen i 2. etasje bør utbedres for å forhindre vannansamling, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Rekkverkshøyden bør økes til minimum 1 meter for å tilfredsstille dagens sikkerhetskrav og redusere risiko for fallulykker.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 1 Utvendige trapper

Utvendige trapper i betong.



## TG 2 Andre utvendige forhold

Overbygget terrasse i trekonstruksjon med tekkt tak har også behov for normalt vedlikehold da det er slitasje på overflater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er generell slitasje på overflater og treverk som vil utløse normalt vedlikehold. Det er ikke registrert lekkasjer i tak på overbygget terrasse på befaringsdagen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres nødvendig vedlikehold av overflater og treverk for å forhindre ytterligere slitasje og forringelse av konstruksjonen. Manglende vedlikehold kan føre til økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på terrassen.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## INNENDIG

## TG 2 Overflater

Det er fliser og parkett i hovedetasjen. Laminatgulv i kjeller og 2. etasje. Det er også åpne betonggulv i 2. etasje. Tapetserte overflater dominerer, med trepanel og malte plater i kjelleren. Malte overflater og plater i tak.

### Vurdering av avvik:

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

Det er slitasje på overflater som vil utløse vedlikehold og oppgraderinger. Omfang av oppgraderinger må vurderes utfra egne behov.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater bør vedlikeholdes eller oppgraderes etter behov for å sikre god funksjon og estetikk. Manglende utbedring kan føre til ytterligere forringelse, redusert levetid og svekket inntrykk av boligen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

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 som er normalt i en trekonstruksjon.

## Vurdering av avvik:

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

Det er skjevheter i etasjeskille på denne boligen. Skjevheter konsentrerer seg i hovedsak inn mot pipeløpet. Det er målt skjevheter på inntil 25-27mm.

Det er tegn til at det er/har vært borebiller i treverk i etasjeskille.

## 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.
- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til skjevhetene, spesielt rundt pipeløpet.

Utbedring av skjevheter bør vurderes for å hindre videre deformasjon og eventuelle følgeskader på konstruksjonen. Dersom skjevhetene forverres, kan det oppstå problemer med bruk, stabilitet og verdi på boligen.

Det bør også foretas undersøkelser for å avdekke om det fortsatt er aktivitet av borebiller i treverket, da dette kan medføre ytterligere svekkelse av konstruksjonen og økt risiko for råte og skader.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## 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 anbefales å gjennomføre radonmåling for å avdekke om radonnivået er under eller over tiltaksgrensen.  
Manglende måling medfører usikkerhet om radonnivået i boligen, noe som kan innebære helse- og sikkerhetsrisiko dersom nivåene er for høye.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## 1 TG 3 Pipe og ildsted

Peis med innsats er plassert i stuen av noe nyere dato. Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd. Eldre pipe i tegl fra byggeåret. Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredstiller 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 ikke kjent når pipen sist var kontrollert.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det er betydelig sprekker i pipeløpet i kjeller og også på loftet. Det må foretas en kontroll av pipeløpet av offentlig etat og vurderes rehabilitering.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Det bør gjennomføres en grundig kontroll av pipeløpet av offentlig etat, og det må vurderes rehabilitering av pipen.  
Sprekker i pipen kan medføre økt risiko for brannspredning og lekkasje av røyk og gasser til boligen, noe som kan utgjøre en fare for personsikkerheten.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



## 1 TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Det er synlig betong i kjeller. Det er også luke i vegg i det nord/vestre hjørnet hvor det er utført fuktmålinger. Eier opplyser på befaringsdagen at det er/har vært sett en god del "dyr" i kjeller som trives i fuktige miljøer.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur.

Det er utført målinger i treverk i vegg som viser fuktverdier over 21 %, noe som innebærer at treverket er i faresonen for fuktskader.

Det er også observert saltutslag, som er et tegn på fuktvandring i muren.

Eier har opplyst at det er mye dyr og insekter i kjelleren, noe som ofte forekommer i fuktige miljøer.

Kjellere i boliger oppført før 1965 er generelt ikke konstruert med tanke på beboelse eller innredning.

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktinntrengning i kjeller og treverk, samt overvåke fuktnivået jevnlig for å unngå utvikling av fuktskader og råte.

Det anbefales også å gjennomføre tiltak for å begrense forekomst av skadedyr og insekter, da fuktige miljøer øker risikoen for slike problemer.

Kjellere i eldre boliger er ofte ikke egnet for varig opphold eller innredning, og det bør vurderes om rommet er egnet til formålet for å unngå helsemessige og bygningsmessige konsekvenser.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## 1 TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre fra byggeåret. Trapp i denne boligen er oppført etter eldre regler og må ikke forveksles med nyere trapp.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er liten frihøyde i trappeløp
- Det er påvist andre avvik:

Det mangler håndløper i trappeløpet. Rekkverket har en høyde under 90 cm. Trappen til loftet er bratt, har lav frihøyde mot loftet, og er lite egnet som forbindelse mellom boligrom.

### Konsekvens/tiltak

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

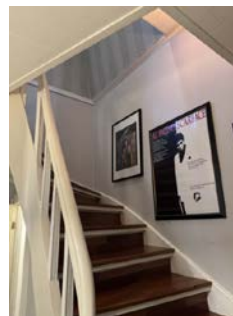
Det bør monteres håndløper i trappeløpet og vurdere å øke høyden på rekkverket for å bedre sikkerheten.

Store åpninger i rekkverket bør reduseres for å minimere risiko for fall, spesielt for barn.

Bratt trapp og lav frihøyde mot loftet gjør trappen lite egnet som forbindelse mellom boligrom, noe som kan medføre økt fare for ulykker ved bruk.

Tiltak bør vurderes for å redusere risiko for personskade.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i standard utførelse. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. 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.

Enkelte dører som er funksjonstestet tar noe i karm/terskel og har behov for noe justering.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører som tar i karm eller terskel bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre unødig slitasje på dør og karm. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til nedsatt brukervennlighet og økt risiko for skader på dør eller omkringliggende bygningsdeler.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TG 2 Andre innvendige forhold

Vaskerommet i kjeller er ikke oppbygget som et våtrom. Det er trepaneler på vegger og betonggulv uten noen form for fuktsikring. Det er avfukter i drift i rommet i dag grunnet fukt. Dette er relativt smart og bruke i en sluk eldre bolig. Ventilert via vifte i tak. Ikke spalter under dør.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet er ikke etablert som et våtrom. Det er ikke tettesjikt på gulv som er kravet for et våtrom.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er anbefalt og etablere rommet som er våtrom. Omfang av utbedringer vurderes utfra egne behov.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.

Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet er derfor i ferd med og oppnå alder hvor generell oppgradering vil være naturlig. Basert på manglende dokumentasjon på faglig utførelse kan ikke umiddelbar oppgradering utelukkes og det er også anbefalt.

**Årstall:** 2004

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte overflater/plater i taket.

**Årstall:** 2004

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist andre avvik:

Det er sprekker i fuger bak kabinett. Det er også noe bom i dette området. Det er vindu i våtsonen i rommet, men relativt beskyttet av dusjkabinett.

Det kan ikke fremlegges dokumentasjon på oppbygging og baderommet har også ukjent alder.

Det kan påregnes oppgraderinger.

### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekke i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Andre tiltak:
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

# Tilstandsrapport

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

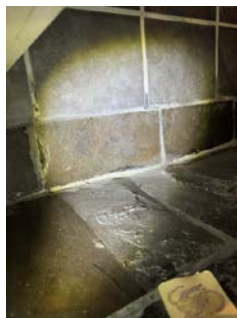
Fuger med sprekker bør utbedres for å hindre fuktinntrengning, da dette kan føre til skjulte fuktskader i konstruksjonen.

Bom under fliser bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres, da hulrom kan føre til at fliser løsner og øker risikoen for vanninntrengning.

Vindu i våtsonen bør fuktbeskyttes eller byttes til fuktbestandige materialer for å redusere risikoen for fuktskader.

Manglende dokumentasjon på oppbygging og ukjent alder medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet, noe som øker risikoen for skjulte feil og behov for oppgraderinger.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 15 fall til sluk på dette gulvet.

**Årstall:** 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist andre avvik:

Noe bom i flis. Dette betyr i korte trekk at ikke hele flisen har kontakt med underlaget og vil således være svak for støt. Flisen kan også løsne i aktuelt område. Det er ikke 25mm fra topp sluk til topp synlig membran ved terskel.

Det foreligger ingen dokumentasjon, og badet har også ukjent alder. Oppgradering kan påregnes.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hull ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det bør vurderes utbedring av fliser med bom for å unngå at fliser løsner eller skades ved belastning.

Manglende høydeforskjell mellom sluk og terskel øker risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom ved større vannsøl, og bør utbedres ved neste oppgradering.

Manglende dokumentasjon og ukjent alder på badet medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet, noe som gir økt risiko for skjulte feil og følgeskader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjiktet på befaringsdagen. Det er ikke synlig membran eller slukmansjett i sluket.

**Årstall:** 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Normal levetid for membraner i gulv på våtrom er 15–25 år.

Det kan ikke konstateres membran eller mansjett i sluket. Oppgraderinger kan påregnes.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt, samt undersøkes nærmere om det faktisk er etablert membran og mansjett i sluket.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt membranens tilstand er økt risiko for fuktskader og lekkasjer, noe som kan medføre omfattende skader på bygningskonstruksjonen. Oppgraderinger bør vurderes for å redusere denne risikoen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## 2. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## 1. TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet. Det er forøvrigt noe skader/slitasje på utstyr.  
Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.

**Årstall:** 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Det er sprekk i vask. Det er også noe generell slitasje på utstyr.  
Oppgraderinger kan ikke utelukkes.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Påviste skader må utbedres.
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av vasken med sprekk, samt eventuelt annet utstyr med betydelig slitasje, for å unngå videre forringelse og risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt.  
Oppgraderinger kan være nødvendig for å sikre tilfredsstillende bruk og hindre fremtidige skader.

**Kostnadsestimat:** 20 000 - 100 000



## 2. ETASJE > BAD

### 1. TG 2 Ventilasjon

Dette rommet er kun naturlig ventilert.

**Årstall:** 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet er kun naturlig ventilert, og det er ikke spalte under dør for tilluft.

### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under døren.

Konsekvensen av manglende tilluft er redusert ventilasjon, som kan føre til økt fuktbelastning, risiko for muggdannelse og dårligere innneklima.

**Kostnadsestimat:** Under 20 000

## 2. ETASJE > BAD

### 1. TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg.  
Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12,5



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### 1. TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon.  
Det er integrert platetopp og stekeovn.  
Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

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

Det er overflate slitasje på fronter. Det er også enkelte steder på benkeplaten som har noe slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

Det kan påregnes noe vedlikehold eller utbedring av overflater og benkeplate for å hindre videre forringelse.  
Dersom skadene ikke utbedres, kan det medføre økt slitasje og redusert levetid på kjøkkeninnredningen. Omfang vurderes utfra egne behov.

**Kostnadsestimat:** Under 20 000



### 1. ETASJE > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Avtrekk

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## ! TG 2 Vannledninger

Vannførende rør i denne boligen er i kobber. Noe skiftet, men omfang av dette er ikke kjent.

### Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for slikt utstyr er 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Det anbefales å få utført en vurdering av vannrørene av fagperson for å avdekke eventuelle behov for utskifting, da normal levetid for slike rør er 30-50 år.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være plutselige lekkasjer eller vannskader, noe som kan medføre store kostnader og følgeskader på bygningsmassen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## ! TG 2 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør er i plast. Det er også eldre rør i drift i bygget i dag.

### Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for slikt utstyr er 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Det bør vurderes utskifting av eldre avløpsrør, da normal levetid for slike rør er 30-50 år.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og driftsproblemer, noe som kan medføre fuktskader og kostbare reparasjoner.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## ! TG 2 Ventilasjon

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringsstidspunktet.

### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke vegg-ventiler i alle rom som har behov for dette.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## ! TG 2 Varmesentral

Det er installert luft/luft varmepumpe i denne boligen.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det er påvist andre avvik:

Varmepumpe fungerer ikke og må skiftes.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmepumpen bør skiftes ut for å sikre tilstrekkelig oppvarming av boligen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette medføre redusert komfort og økte oppvarmingskostnader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## ! TG 1 Varmtvannstank

Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## ! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

# Tilstandsrapport

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

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.

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. men det er utført tavlerenovering i nyere tid.**
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**  
**Det er ikke kjent om det kan fremlegges dokumentasjon på tavlerenovering som er utført i nyere tid. Opplyst utført av Aage Bendiksen (forrige eiers egenerklæring), men det er ikke kjent om dette er et firma som fortsatt eksisterer.**
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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det er anbefalt med utvidet el-kontroll da det er usikkerheter rundt dokumentasjon, og installasjonen generelt.**

## Generell kommentar

Det anbefales generelt å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig om det ikke foreligger nyere kontroll uten avvik.

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 20 000



## Utstyr for varsling og slukking av brann

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

# Tilstandsrapport

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 røykvarslar 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 brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ukjent**
3. Er det mangler på røykvarslar i boligen iht. forskriftskrav på 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 Fuktsikring og drenering

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

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 fuktforskjeller og det er også synlig saltutslag på områder med åpen mur.

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.

Det er knyttet naturlig risiko til å ha innredet bolig under terreng og denne øker i takt med alder på bygget. Svikt i drenering, fuktsikring eller fare for kondens er noen av årsakene. Etter 20 år uten oppgradering av disse elementer medfører dette en naturlig risiko som kjøper overtar.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ingen drenering i moderne forstand på denne boligen. Kjeller i boliger bygget før 1965 er ikke konstruert med tanke på beboelse. Om kjeller skal innredes er det anbefalt og grave opp utvendig, drenere og fuktsikre til dagens standard.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for rednering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.

Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren dersom kjelleren skal benyttes til beboelse, for å redusere risikoen for fuktinntrengning, salt- og kalkutslag samt skader på konstruksjonen.

Manglende eller utilstrekkelig drenering og fuktsikring kan føre til økt fuktbelastning, dårlig inneklima og potensielle følgeskader som råte og mugg.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i tegl som er utvendig pusset, og betonggulv. Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført direkte på løsmasser.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er noe sprekker stedvis, og det er også slitasje i utvendig puss hvor det stedvis er eksponert teglstein.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Sprekker og slitasje i utvendig puss bør utbedres, og eksponert teglstein bør beskyttes med ny puss eller egnet overflatebehandling. Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, som kan føre til ytterligere skader på murverket og redusert levetid for grunnmuren.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 0 Terrenghold

Det er ingen spesielle problemer med fallforhold på terreng til bygning. 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 har ukjent alder og kvalitet. 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.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Normal levetid for slikt utstyr er inntil 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.

Det anbefales å få utført en grundigere kontroll av utvendige vann- og avløpsledninger, spesielt med tanke på alder og ukjent tilstand.

Konsekvensen av å ikke undersøke eller eventuelt utbedre eldre røranlegg er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller vannskader, noe som kan medføre store kostnader ved fremtidige skader.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

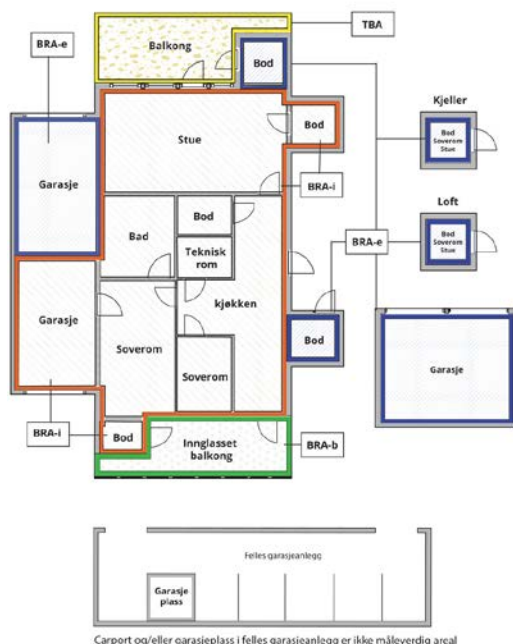
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Carport og/eller garasje plass er ikke måleverdig areal

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Gulvareal (GUA)                 | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Loft           | 20                            |                             |                            | 20  |                                 | 10                          | 30              |
| 2. Etasje      | 52                            |                             |                            | 52  | 5                               |                             | 52              |
| 1. Etasje      | 53                            | 4                           |                            | 57  | 100                             |                             | 57              |
| Kjeller        | 44                            |                             |                            | 44  |                                 |                             | 44              |
| <b>SUM</b>     | <b>169</b>                    | <b>4</b>                    |                            |     | <b>105</b>                      | <b>10</b>                   | <b>183</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>173</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                       | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|--------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Loft      | Uinnredet loft                                   |                             |                            |
| 2. Etasje | Gang m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, bad |                             |                            |
| 1. Etasje | Gang m/trapp, trapperom, stue, kjøkken           | Bod(utv)                    |                            |
| Kjeller   | Gang, vaskekjeller, bod, kjellerstue, alkove     |                             |                            |

### Kommentar

Det er bruken av rommet ved befaring som avgjør definisjonen på rommet. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggetekniske forskrifter og også mangle godkjenning fra kommunen for den aktuelle bruk, uten at dette vil få noe betydning for takstmannens avgjørelse. Arealberegningen tar ikke hensyn til lovliggjøring og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringsdagen.

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

Det er skråhimling på loft. Dette er komplisert og nøyaktig måle med tradisjonelt utstyr. Avvik kan derfor forekomme ved 3D-målinger.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke tegninger.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### 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:*

## 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> | 143        | 30         |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato       | Til stede                          | Rolle         |
|------------|------------------------------------|---------------|
| 06.11.2025 | Tom Erik Tørring                   | Takstingeniør |
|            | Hilde Margrethe Askeland Østebøvik | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold    |
|----------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|---------------|
| 1106 HAUGESUND | 39   | 100  |      | 0    | 312.1 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

#### Adresse

John Risøens gate 97

#### Hjemmelshaver

Askeland Snorre Harald

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Boligen ligger fint plassert i etablert, rolig og barnevennlig område. Det er fra boligen kort avstand til skole, barnehage og butikker/sentrum.

#### 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 men et er industri aktivitet i nærhet.

#### Om tomten

Opparbeidet med terrasse/gårdsrom, belegningsstein.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status   | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|----------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon  | 06.11.2025 |           | Fremvist |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 06.11.2025 |           | Fremvist |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 06.11.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav 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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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. Strakstiltak 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampspærren 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 funksjonssprøving 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:** Bygghverks 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. 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/HC1264>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                    |  |
|--------------------|--|
| Meglerfirma        |  |
| Aktiv EM Haugesund |  |
| Oppdragsnr.        |  |
| 1509250309         |  |

|                                    |
|------------------------------------|
| Selger 1 navn                      |
| Hilde Margrethe Askeland Østebøvik |

|                      |  |
|----------------------|--|
| Gateadresse          |  |
| John Risøens gate 97 |  |

|           |        |
|-----------|--------|
| Poststed  | Postnr |
| HAUGESUND | 5527   |

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1509250309

## 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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
☒ Nei ☐ Ja
- 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
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 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
- 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
☒ 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: 1509250309

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

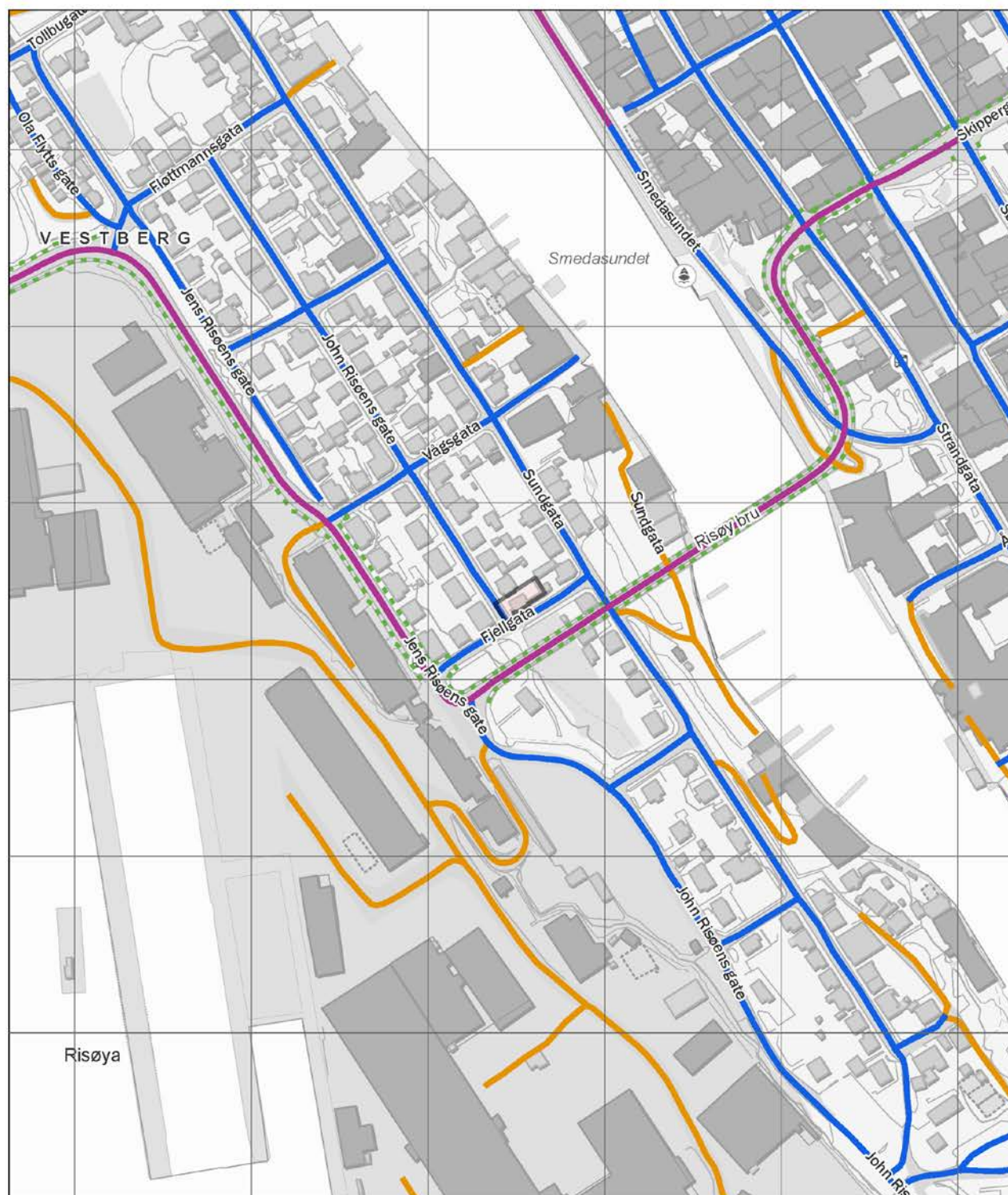
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1509250309

| NAME OF SIGNER                         | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Hilde Margrethe<br>Østebøvik Østebøvik | 47658cdb0a5f2832a992c<br>e6fd280b8261993b95f | 28.10.2025<br>10:03:27 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1509250309

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>



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



# Haugesund kommune

Adresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund

Telefon: 52 74 30 00

Utskriftsdato: 27.10.2025

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Haugesund kommune

|            |                                      |          |    |          |     |          |  |             |  |
|------------|--------------------------------------|----------|----|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 1106                                 | Gårdsnr. | 39 | Bruksnr. | 100 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | John Risøens gate 97, 5527 HAUGESUND |          |    |          |     |          |  |             |  |

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

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

### Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Reguleringsplaner
- ✓ Kommuneplaner under arbeid
- ✓ Reguleringsplaner under arbeid

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                        |  |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--|
| Id             | RL1700                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                        |  |
| Navn           | Kommunedelplan for Haugesund sentrum 2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                        |  |
| Plantype       | Kommunedelplan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                        |  |
| Status         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                        |  |
| Ikrafttredelse | 15.06.2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                        |  |
| Bestemmelser   | <a href="https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/8449/Kommunedelplan%20Sentrum%202022-2030%20-%20bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/8449/Kommunedelplan%20Sentrum%202022-2030%20-%20bestemmelser.pdf</a><br><a href="https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/8450/Kommunedelplan%20Sentrum%202022-2030%20-%20temakarter.pdf">https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/8450/Kommunedelplan%20Sentrum%202022-2030%20-%20temakarter.pdf</a> |                        |  |
| Delarealer     | Delareal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 312 m <sup>2</sup>     |  |
|                | KPHensynsonenavn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | H350_3                 |  |
|                | KPFare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Brann-/eksplosjonsfare |  |
|                | Delareal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 312 m <sup>2</sup>     |  |
|                | KPAngittHensyn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Bevaring kulturmiljø   |  |
|                | KPHensynsonenavn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | H570_6                 |  |
|                | Delareal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 90 m <sup>2</sup>      |  |
|                | Arealbruk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Veg,Nåværende          |  |
|                | Områdenavn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Veg                    |  |

|                   |                           |
|-------------------|---------------------------|
| <b>Delareal</b>   | 222 m <sup>2</sup>        |
| <b>Arealbruk</b>  | Boligbebyggelse,Nåværende |
| <b>Områdenavn</b> | B                         |

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                 |                                   |
|-----------------|-----------------------------------|
| <b>Id</b>       | 202203                            |
| <b>Navn</b>     | Kommuneplanens arealdel 2023-2033 |
| <b>Status</b>   | Planforslag                       |
| <b>Plantype</b> | Kommuneplanens arealdel           |

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |                                                                                                                                         |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Id</b>             | RL1243                                                                                                                                  |
| <b>Navn</b>           | NY FORBINDELSE TIL RISØY MED TILSTØTENDE AREALER SAMT STORASUNDSK                                                                       |
| <b>Plantype</b>       | Eldre reguleringsplan                                                                                                                   |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                               |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 15.01.1997                                                                                                                              |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/10197/RL1243.pdf">https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/10197/RL1243.pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 6 m <sup>2</sup>                                                                                                        |
|                       | <b>Formål</b> Gang-/sykkelvei                                                                                                           |
|                       | <b>Delareal</b> 29 m <sup>2</sup>                                                                                                       |
|                       | <b>Formål</b> Kjørevei                                                                                                                  |

## Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                 |                                            |
|-----------------|--------------------------------------------|
| <b>Id</b>       | 202503                                     |
| <b>Navn</b>     | Detaljregulering for gatestruktur på Risøy |
| <b>Status</b>   | Planlegging igangsatt                      |
| <b>Plantype</b> | Detaljregulering                           |



# Haugesund kommune

**Adresse:** Postboks 2160, 5504 Haugesund

**Telefon:** 52 74 30 00

Utskriftsdato: 27.10.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Haugesund kommune

|                   |                                      |                 |    |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|--------------------------------------|-----------------|----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 1106                                 | <b>Gårdsnr.</b> | 39 | <b>Bruksnr.</b> | 100 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | John Risøens gate 97, 5527 HAUGESUND |                 |    |                 |     |                 |  |                    |  |

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

| <b>Gebyr</b> | <b>Fakturert beløp i 2024</b> |
|--------------|-------------------------------|
| Avløp        | 2 842,93 kr                   |
| Feiing       | 516,38 kr                     |
| Vann         | 2 456,54 kr                   |
| <b>Sum</b>   | <b>5 815,85 kr</b>            |

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| <b>Vare</b>               | <b>Mva</b> | <b>Grunnlag</b>   | <b>Enhetspris</b> | <b>Andel</b> | <b>Korreksjon</b> | <b>Årsprognose</b> |
|---------------------------|------------|-------------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------------|
| Årsgebyr feiing og tilsyn | 0%         | 1 STK             | 500.00            | 1/1          | 0 %               | 500,00 kr          |
| Abon. Vann - Priv         | 15%        | 1 STK             | 1054.32           | 1/1          | 0 %               | 1 054,32 kr        |
| Forskudd Vann 2025        | 15%        | 75 m <sup>3</sup> | 26.13             | 1/1          | 0 %               | 1 959,60 kr        |
| Abon. Avløp - Priv        | 15%        | 1 STK             | 1362.52           | 1/1          | 0 %               | 1 362,52 kr        |
| Forskudd Avløp 2025       | 15%        | 75 m <sup>3</sup> | 32.89             | 1/1          | 0 %               | 2 466,75 kr        |
| Målerleie 1               | 15%        | 1 STK             | 185.84            | 1/1          | 0 %               | 185,84 kr          |
|                           |            |                   |                   |              | <b>Sum</b>        | <b>7 529,03 kr</b> |

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

# HIM IKS

Haugaland Interkommunale Miljøverk IKS

Telefon: 52 76 50 50

E-post: post@him.as



DATO: 29.10.2025

## RENOVASJONGEBYR - Saldo forfalt til betaling for eiendom:

Gårds-/Bruksnr: 1106.39.100.0.0

Adresse: John Risøens Gate 97

Eierkontakt: Askeland Snorre Harald

Eiendommen er ilagt følgende gebyr:

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

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

Renovasjonsgebyr faktureres forskuddsvis 3 ganger årlig.

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

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

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

Viser til vår hjemmeside [www.him.as](http://www.him.as) for oversikt over satser på renovasjon og slamtømming. Prisene er oppdatert og gjelder for år 2025.

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

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2025 pr. 29.10.2025

## Merknader :

Årsbeløpet viser beregnet avgift basert på nåværende abonnement.

Aktiv Eiendomsmegling - Susanne Eik Jenssen

Dokumentnummer:  
25/26958-5

Deres referanse:

Dato:  
22.12.2025

### **Gbnr. 39/100-Krav om retting av matrikkelen - John Risøens gate 97**

Kommunen har rettet bygningsinformasjon i matrikkelen - gnr.39 bnr. 100 –John Risøens gate 97.

Vi bekrefter at Haugesund kommune har mottatt oppdatert bygningstegning som viser en enebolig.

På vegne av hjemmelshaver ønsker en rettet opplysninger om bygningen som ikke stemmer med dagens bruk. Bygningen er i dag registrert med fire boenheter. Kommunen har ingen tegninger på godkjent bruk, men det var ikke krav til søknad om sammenføyning før i 1993.

Kommunen har derfor funnet at det er grunnlag for å rette opplysningene i matrikkelen i samsvar med deler av kravet og mottatte opplysninger, samt dokumentasjon.

#### **På bakgrunn av opplysningene har vi utført følgende endringer i matrikkelen:**

- Fjernet bruksenheter så det kun er en boenhet for boligen.

#### **Relevant regelverk**

- Det går fram av matrikkellova § 26 fjerde avsnitt at kommunen har plikt til å rette bygningsinformasjon i matrikkelen når en part har krevd det og det er dokumentert at det er grunnlag for d

Med hilsen

Terese Anna Wolczek Sørensen  
konsulent  
Byutvikling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

GIS/LINE WebMatrikkel      Eiendom: 39 /100 /0 /0

| BYGG    |            |                |             |        |            |     |          |           |          |              |  | SIST OPPDATERT SISTE OPPDATERING UTFØRT I DATABASEN PÅ DETTE BYGGET | COORD/KART            |
|---------|------------|----------------|-------------|--------|------------|-----|----------|-----------|----------|--------------|--|---------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| TYPE    | BYGNINGSNR | BYGGTYPE       | STATUS      | NÆRING | ANT. BOENH | ETG | BRA BOL. | BRA ANNET | BRA TOT. | BEBYGD AREAL |  |                                                                     |                       |
| Bygning | 171106133  | 111 - Enebolig | Tatt i bruk | Bolig  | 1          | 4   | 0        | 0         | 0        | 0            |  | 13.01.2026                                                          | N:6591644<br>Ø:288152 |

| ETASJER |           |           |           |            |           |            |           |           |            |  |
|---------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|--|
| ETASJE  | ANT.BOENH | BRA BOLIG | BRA ANNET | BRA TOTALT | ALT.AREAL | ALT.AREAL2 | BTA BOLIG | BTA ANNET | BTA TOTALT |  |
| L01     | 0         | 0         | 0         | 0          | 0         | 0          | 0         | 0         | 0          |  |
| H02     | 0         | 0         | 0         | 0          | 0         | 0          | 0         | 0         | 0          |  |
| H01     | 1         | 0         | 0         | 0          | 0         | 0          | 0         | 0         | 0          |  |
| K01     | 0         | 0         | 0         | 0          | 0         | 0          | 0         | 0         | 0          |  |
| sum     | 1         | 0         | 0         | 0          | 0         | 0          | 0         | 0         | 0          |  |

| BRUKSENHETER                   |       |     |     |    |     |       |         |            |             |              |             |                  |           |
|--------------------------------|-------|-----|-----|----|-----|-------|---------|------------|-------------|--------------|-------------|------------------|-----------|
| ADRESSE                        | BOLIG | BRA | BAD | WC | ROM | TYPE  | KJØKKEN | EIENDOM    | SIST ENDRET | KOSTRAFORMÅL | LEIET AREAL | KOSTRAVIRKSOMHET | SKAL UTGÅ |
| 110601090 John Risøens gate 97 | H0101 | 0   | 0   | 0  | 0   | Bolig | Kjøkken | 39/100/0/0 | 09.02.2021  |              | Nei         |                  |           |

| REGISTRERTE VEDTAKS-STATUSER |      |                  |           |          |            |              |
|------------------------------|------|------------------|-----------|----------|------------|--------------|
| STATUS                       | DATO | ÅRSAK TIL FØRING | REFERANSE | SIGNATUR | REG.DATO   | SLETTET DATO |
| Tatt i bruk                  |      |                  |           |          | 22.09.2005 |              |

| TEKNISKE BYGNINGSSTATUSER |            |                  |           |          |            |              |
|---------------------------|------------|------------------|-----------|----------|------------|--------------|
| STATUS                    | DATO       | ÅRSAK TIL FØRING | REFERANSE | SIGNATUR | REG.DATO   | SLETTET DATO |
| Endre bygningsdata        | 19.12.2025 | Kvalitetsheving  | 25/26958  | 1106sot  | 19.12.2025 |              |
| Endre bygningsdata        | 13.01.2026 | Kvalitetsheving  |           | 1106sot  | 13.01.2026 |              |

| BYGNINGSREFERANSER |           |
|--------------------|-----------|
| TYPE               | REFERANSE |
| Journalnummer      | 25/26958- |

| BYGNINGSKOMMENTARER |                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  | SAKSNR | DATO       |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--------|------------|
| TYPE                | TEKST                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |        |            |
|                     | Rettet jf. oppdaterte tegninger som viser enebolig jf. saksbehandler tilsyn. Sammenføyning har blitt utført før den var søknadspliktig etter plan og bygningsloven. Endrer derfor bygningstype kode til Enebolig- 111 og sletter tre bruksenheter. |  |  |        | 19.12.2025 |

| BYGG            |             |                |              |                 |                          |            |     |          |           |          |              |                                                                     |                       |
|-----------------|-------------|----------------|--------------|-----------------|--------------------------|------------|-----|----------|-----------|----------|--------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| TYPE            | BYGNINGSNR  | BYGGTYPE       | ENDRINGSTYPE | STATUS          | NÆRING                   | ANT. BOENH | ETG | BRA BOL. | BRA ANNET | BRA TOT. | BEBYGD AREAL | SIST OPPDATERT SISTE OPPDATERING UTFØRT I DATABASEN PÅ DETTE BYGGET | COORD/KART            |
| Bygningsendring | 171106133-1 | 111 - Enebolig | Tilbygg      | Rammetillatelse | Annet som ikke er næring | 0          | 4   | 0        | 17        | 17       | 0            | 01.01.0001                                                          | N:6591650<br>Ø:288165 |

| ETASJER |           |           |           |            |           |            |           |           |            |  |
|---------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|--|
| ETASJE  | ANT.BOENH | BRA BOLIG | BRA ANNET | BRA TOTALT | ALT.AREAL | ALT.AREAL2 | BTA BOLIG | BTA ANNET | BTA TOTALT |  |
| H01     | 0         | 0         | 17        | 17         | 0         | 0          | 0         | 0         | 0          |  |
| sum     | 0         | 0         | 17        | 17         | 0         | 0          | 0         | 0         | 0          |  |

| BRUKSENHETER                   |       |     |     |    |     |                       |         |            |             |              |             |                  |           |
|--------------------------------|-------|-----|-----|----|-----|-----------------------|---------|------------|-------------|--------------|-------------|------------------|-----------|
| ADRESSE                        | BOLIG | BRA | BAD | WC | ROM | TYPE                  | KJØKKEN | EIENDOM    | SIST ENDRET | KOSTRAFORMÅL | LEIET AREAL | KOSTRAVIRKSOMHET | SKAL UTGÅ |
| 110601090 John Risøens gate 97 |       | 0   | 0   | 0  | 0   | Unummerert bruksenhet |         | 39/100/0/0 | 09.02.2021  |              | Nei         |                  |           |

| REGISTRERTE VEDTAKS-STATUSER |            |                  |           |          |            |              |
|------------------------------|------------|------------------|-----------|----------|------------|--------------|
| STATUS                       | DATO       | ÅRSAK TIL FØRING | REFERANSE | SIGNATUR | REG.DATO   | SLETTET DATO |
| Rammetillatelse              | 05.11.1997 |                  |           |          | 10.12.1997 |              |

| BYGNINGSREFERANSER                        |           |
|-------------------------------------------|-----------|
| TYPE                                      | REFERANSE |
| Fornminne (automatisk fredet kulturminne) | 86        |
| Journalnummer                             | 511       |

| BYGG    |            |                                     |                       |                          |            |     |          |           |          |              |                                                                     |                       |  |
|---------|------------|-------------------------------------|-----------------------|--------------------------|------------|-----|----------|-----------|----------|--------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------|--|
| TYPE    | BYGNINGSNR | BYGGTYPE                            | STATUS                | NÆRING                   | ANT. BOENH | ETG | BRA BOL. | BRA ANNET | BRA TOT. | BEBYGD AREAL | SIST OPPDATERT SISTE OPPDATERING UTFØRT I DATABASEN PÅ DETTE BYGGET | COORD/KART            |  |
| Bygning | 18686996   | 181 - Garasjeuthus anneks til bolig | Bygningsnummer utgått | Annet som ikke er næring | 0          | 1   | 0        | 12        | 12       | 0            | 01.01.0001                                                          | N:6591650<br>Ø:288165 |  |

| ETASJER |           |           |           |            |           |            |           |           |            |  |
|---------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|--|
| ETASJE  | ANT.BOENH | BRA BOLIG | BRA ANNET | BRA TOTALT | ALT.AREAL | ALT.AREAL2 | BTA BOLIG | BTA ANNET | BTA TOTALT |  |

|     |   |   |   |   |    |    |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|-----|---|---|---|---|----|----|----|----|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 |   | 0 |   | 0 |    | 12 |    | 12 |   | 0 |   | 0 |   | 0 |   | 0 |   | 0 |
| sum | 0 |   | 0 |   | 12 |    | 12 |    | 0 |   | 0 |   | 0 |   | 0 |   | 0 |   |

**BRUKSENHETER**

| ADRESSE | BOLIG | BRA | BAD | WC | ROM | TYPE                     | KJØKKEN | EIENDOM           | SIST<br>ENDRET | KOSTRAFORMÅL | LEIET<br>AREAL | KOSTRAVIRKSOMHET | SKAL<br>UTGÅ |
|---------|-------|-----|-----|----|-----|--------------------------|---------|-------------------|----------------|--------------|----------------|------------------|--------------|
|         |       | 0   | 0   | 0  | 0   | Unummerert<br>bruksenhet |         | <u>39/100/0/0</u> | 09.02.2021     |              | Nei            |                  |              |

**REGISTRERTE VEDTAKS-STATUSER**

| STATUS                | DATO       | ÅRSÅK TIL FØRING | REFERANSE | SIGNATUR | REG.DATO   | SLETTET DATO |
|-----------------------|------------|------------------|-----------|----------|------------|--------------|
| Bygningsnummer utgått |            |                  |           |          | 22.09.2005 |              |
| Rammetillatelse       | 05.11.1997 |                  |           |          | 10.12.1997 |              |

**BYGNINGSREFERANSER**

| TYPE                                      | REFERANSE   |
|-------------------------------------------|-------------|
| Fornminne (automatisk fredet kulturminne) | 26.09.03UTG |
| Fornminne (automatisk fredet kulturminne) | 86          |
| Journalnummer                             | 511         |

# Nabolagsprofil

John Risøens gate 97 - Nabolaget Risøy - vurdert av 16 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter



## Offentlig transport

|                            |        |
|----------------------------|--------|
| Aibel                      | 1 min  |
| Linje FB49, 210, X210, 260 | 0.1 km |
| Haugesund Karmøy           | 20 min |

## Skoler

|                               |        |
|-------------------------------|--------|
| Lillesund skole (1-7 kl.)     | 18 min |
| 405 elever, 20 klasser        | 1.6 km |
| Hauge skole (1-10 kl.)        | 18 min |
| 363 elever, 22 klasser        | 1.6 km |
| Solvang skole (1-7 kl.)       | 6 min  |
| 317 elever, 14 klasser        | 2.3 km |
| Haraldsvang skole (8-10 kl.)  | 6 min  |
| 473 elever, 17 klasser        | 2.5 km |
| Håvåsen skole (8-10 kl.)      | 6 min  |
| 420 elever, 16 klasser        | 2.6 km |
| Vardafjell videregående skole | 22 min |
| 530 elever, 22 klasser        | 1.9 km |
| Karmsund videregående skole   | 5 min  |
| 750 elever, 42 klasser        | 2 km   |

## Ladepunkt for el-bil

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Hotel Maritim       | 9 min  |
| Markedet, Haugesund | 10 min |



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100



## Opplevd trygghet

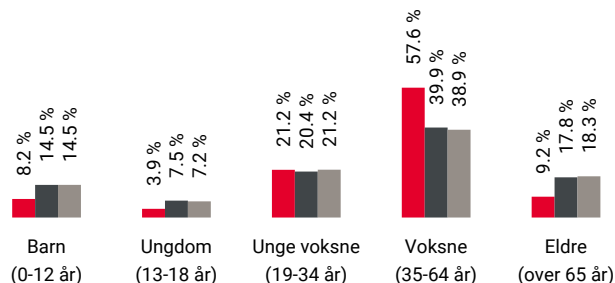
Veldig trygt 78/100



## Naboskapet

Høflige 62/100

## Aldersfordeling



| Område    | Personer  | Husholdninger |
|-----------|-----------|---------------|
| Risøy     | 594       | 381           |
| Haugesund | 49 898    | 24 645        |
| Norge     | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                 |        |
|---------------------------------|--------|
| Balder FUS barnehage            | 9 min  |
| Ona FUS barnehage               | 9 min  |
| Små barnehager Sentrum (1-5 år) | 13 min |
| 30 barn                         | 1.1 km |

## Dagligvare

|                       |        |
|-----------------------|--------|
| Coop Extra Helsehuset | 8 min  |
| Post i butikk         | 0.7 km |
| Joker Haugesund       | 9 min  |
| Søndagsåpent          | 0.7 km |

## Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Egen bil
-  3. Sykkel

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 82/100

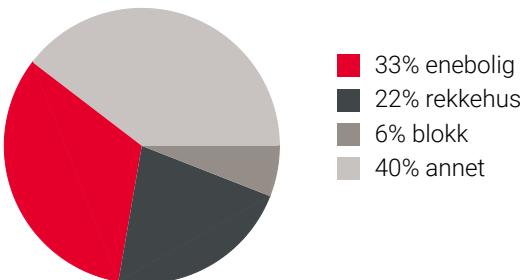
 **Støynivået**  
Lite støynivå 77/100

 **Gateparkering**  
Vanskelig til tider 74/100

## Sport

-  Grytå 9 min   
Ballspill 0.7 km
-  Haugesund stadion 14 min   
Fotball 1.2 km
-  iTrain Haugesund 8 min 
-  Vici treningssenter 9 min 

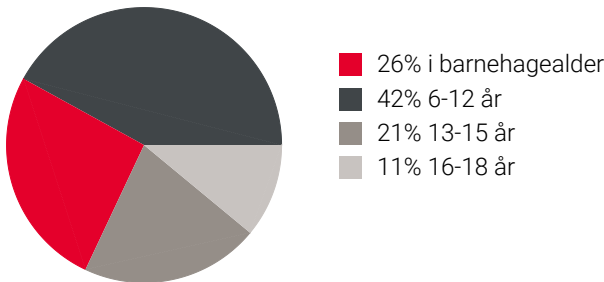
## Boligmasse



## Varer/Tjenester

-  Markedet 10 min 
-  Vitusapotek Haugesund 7 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

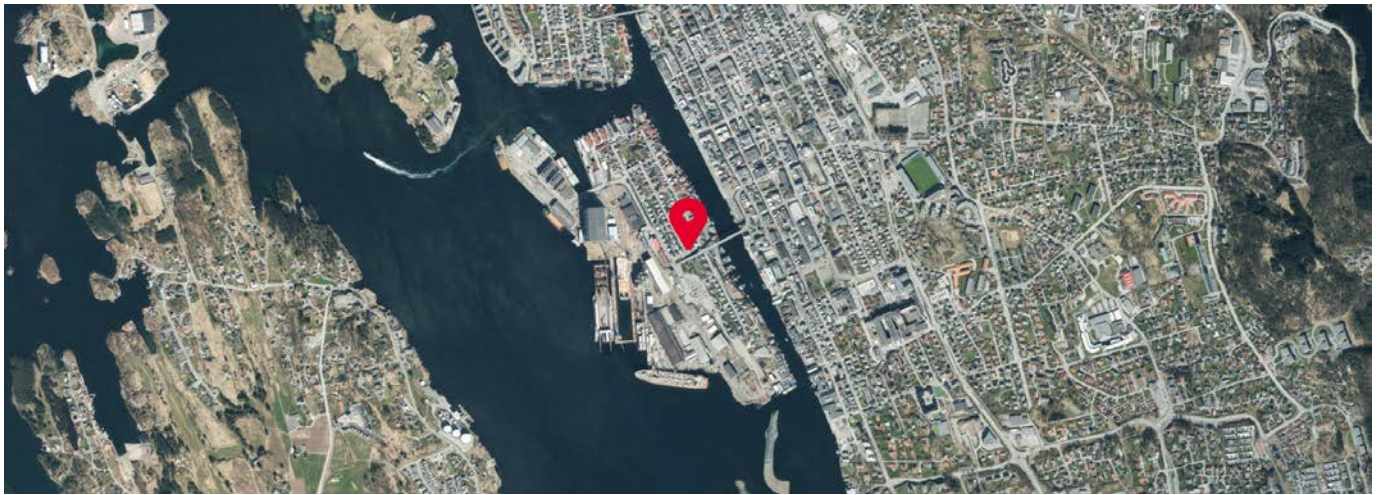


## Familiesammensetning



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 33% | 33%   |
| Ikke gift     | 54% | 54%   |
| Separert      | 11% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 2%  | 4%    |





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** John Risøens gate 97  
5527 HAUGESUND

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Lars Erik Sjørgård

**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 viderefremlet 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: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre