

aktiv.



Norrønagata 34B, 5529 HAUGESUND

**Funkisperle med flotte kvaliteter
og sjøutsikt! | Rause og solrike
utearealer | Garasje og carport.**



Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler

Lars Erik Sørsgård

Mobil 401 00 736

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

Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Haraldsgata 117, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 15 900 000,-
Omkostn.: Kr 398 890,-
Total ink omk.: Kr 16 298 890,-
Selger: Pia Algotsdotter Båth
Rokstad
Johan Rokstad

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1969
BRA-i/BRA Total 251/292 kvm
Tomtstr.: 963.1 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 33, bnr. 762
Oppdragsnr.: 1509250342

Velkommen inn!

Velkommen til Norrønegata 34B - presentert av eiendomsmegler Lars Erik Sørsgård v/ Aktiv Eiendomsmegling!

Velkommen til en flott og arkitekttegnet enebolig av Jon Vorra i Norrønegata, Haugesund. Denne eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig område med kort avstand til skole, barnehage og butikker. Med sentrumsnær beliggenhet, er det enkelt å nyte byens fasiliteter samtidig som man har tilgang til store terrasseflater mot vest for avslappende stunder.

Boligen, oppført i 1969 og betydelig oppgradert i 2008 med flotte kvaliteter.

Stort bruksareal på 277 m² fordelt på hoved- og underetasje.
Hovedetasjen: hall med trapp, kjøkken, vaskerom, toalettrom, bad, to soverom, bibliotek/kontor, stue og walk-in-closet.
Underetasjen: hall med trapp, soverom, stue, bad, uinnredet kjellerrom og boder.

God parkering i carport og garasje.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	28
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	75
Nabolagsprofil	101
Budskjema	109

















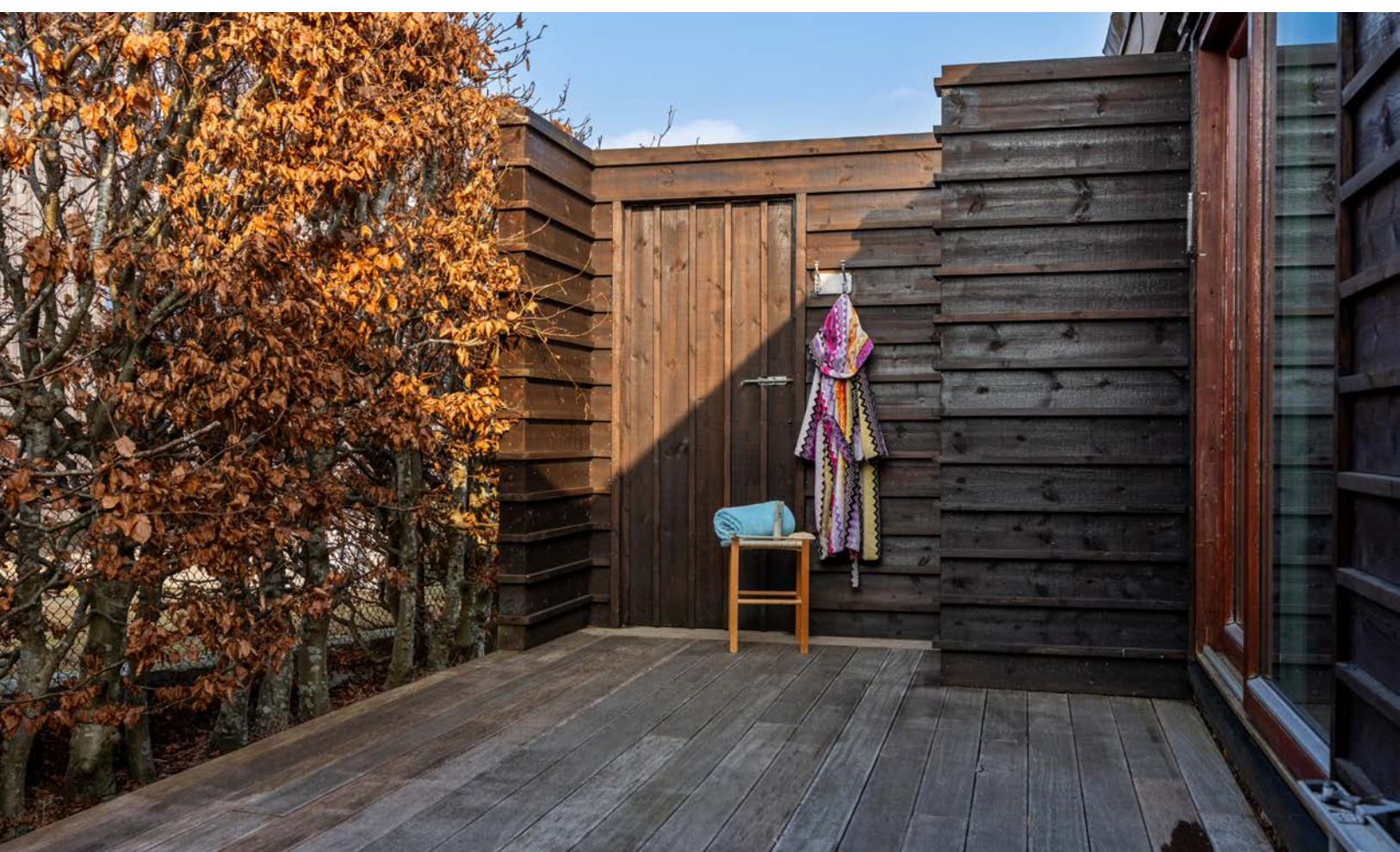


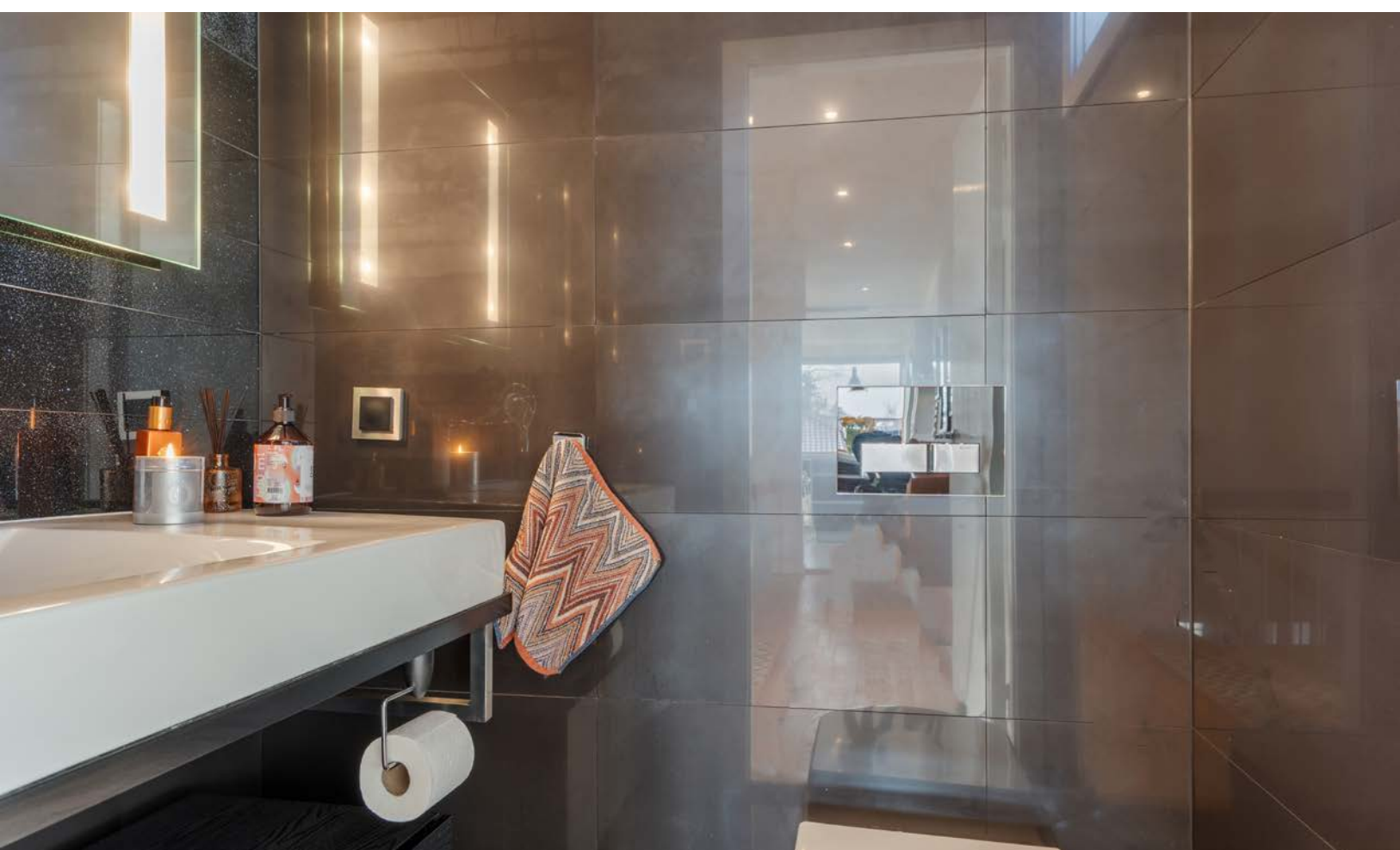






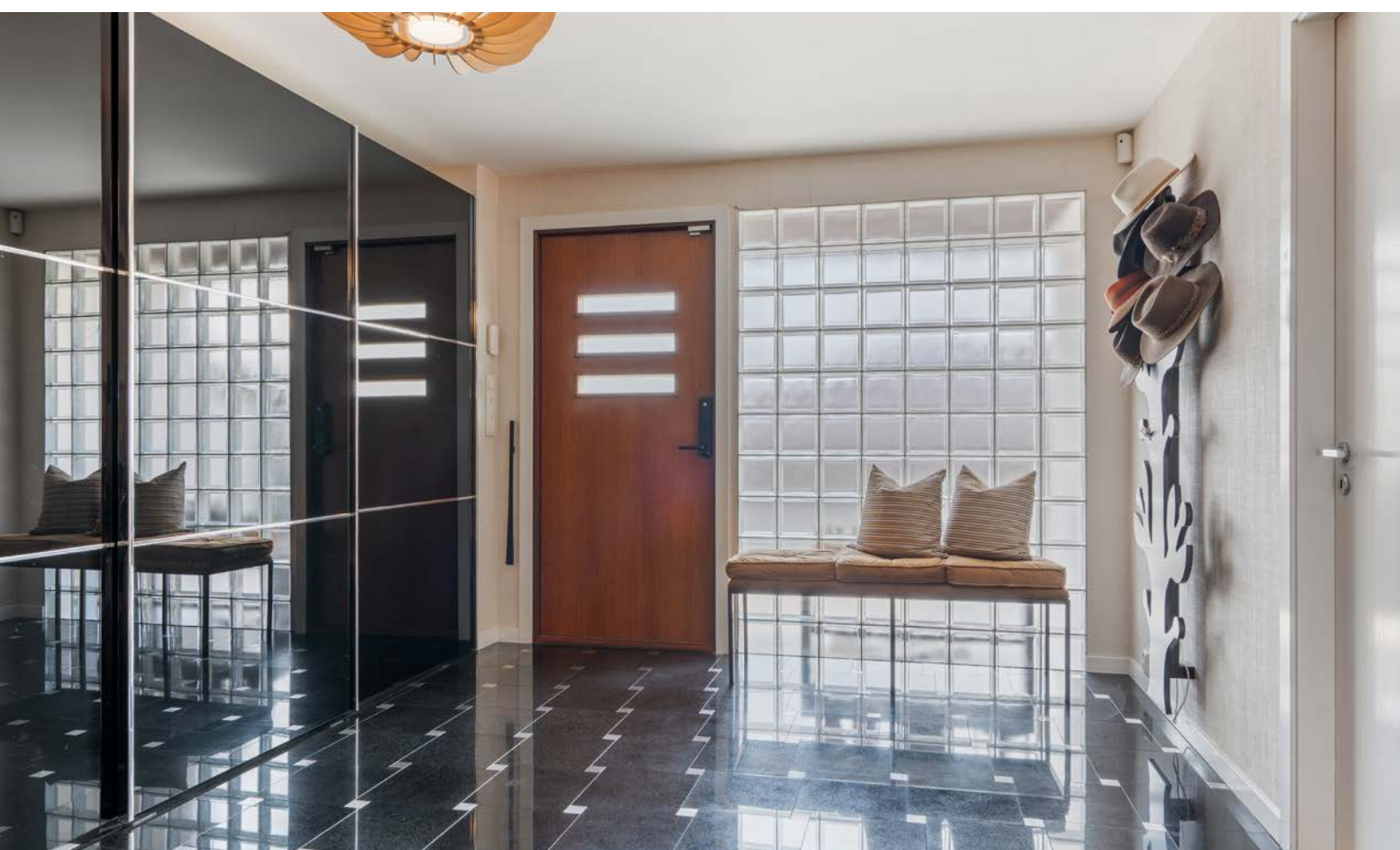






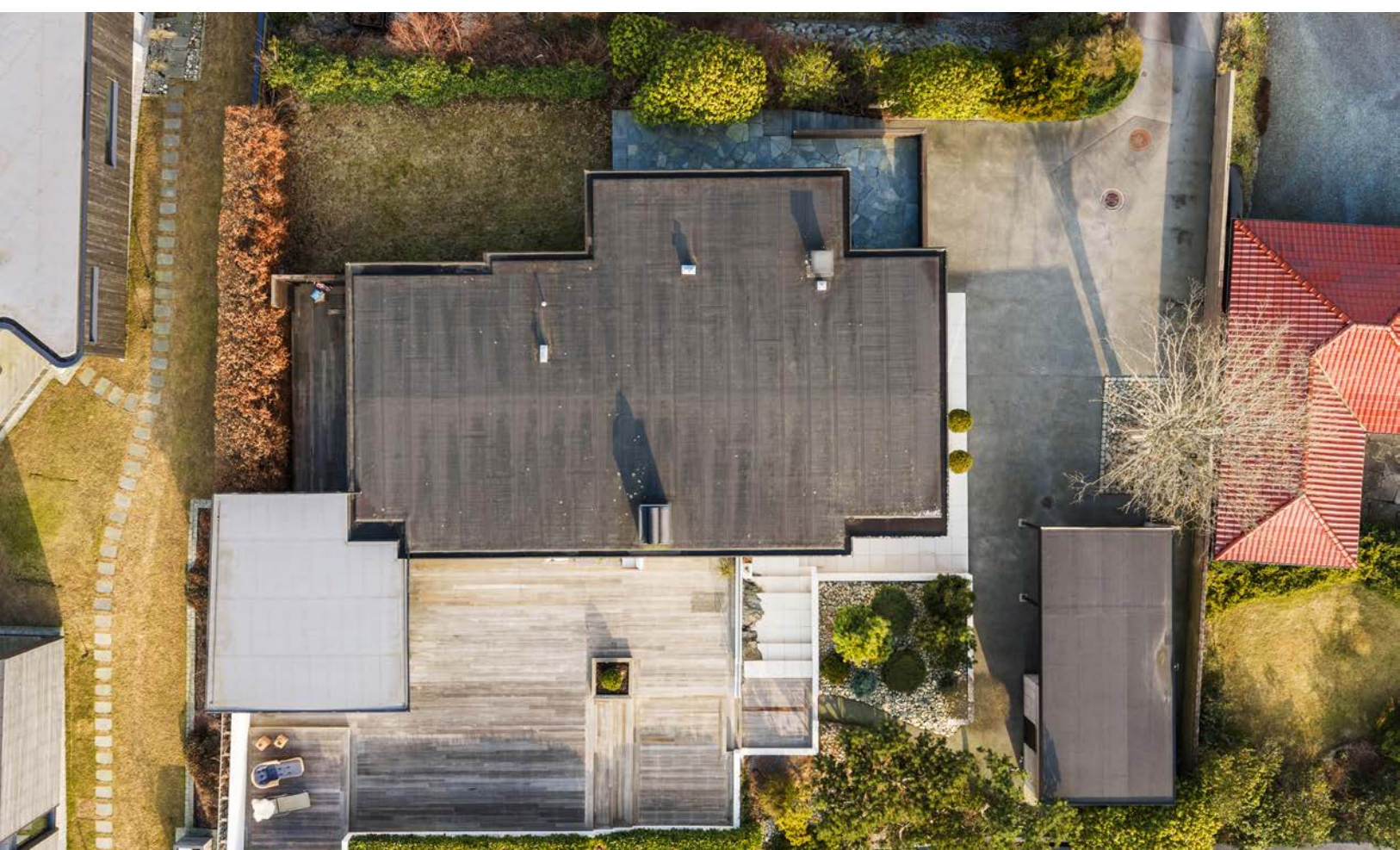


















Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 251 m²

BRA - e: 41 m²

BRA totalt: 292 m²

TBA: 250 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje:

Underetasje

BRA-i: 82 m² Hall m/trapp, soverom, stue, bad, uinnredet kjellerrom og boder

BRA-e: 26 m² Garasje

1. etasje

BRA-i: 169 m² Hall m/trapp, kjøkken, vaskerom, toalettrom, bad, bibliotek/kontor, stue, walk-in-closet og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje:

1. etasje

250 m² Terrasse- og balkongareal

Carport/bod

Bruksareal fordelt på etasje:

1. etasje

BRA-e: 15 m² Carport og bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Carport/bod

Boden måler 15m², mens carportdel er omtrent 25m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

963.1 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet med asfaltert gårdsrom. Store terrasseflater mot vest.

Beliggenhet

Norrønegata 34B har en høytliggende og solrik beliggenhet med storslått sjøutsikt utover Karmsundet og mot Karmsundbro. Attraktiv og sentral beliggenhet i et etablert boligområde i Haugesund. Området er rolig og hyggelig, samtidig som man har enkel tilgang til byens fasiliteter. Her bor du tilbaketrukket, men med kort vei til det meste som hverdagen krever.

Eiendommen ligger i nærheten av sentrum med et variert tilbud av butikker, serveringssteder og servicetilbud. Det er gode kollektivforbindelser i området, som gir enkel adkomst til øvrige deler av byen. For barnefamilier finnes både barnehager og skoler i nærområdet, som Lillesund Skole og Håvåsen Ungdomsskole.

Området byr også på fine tur- og rekreasjonsmuligheter, med grønne omgivelser og lett tilgang til populære turområder. Dette gjør beliggenheten velegnet for både unge, familier og voksne som ønsker en kombinasjon av sentralitet og et behagelig bomiljø.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Tom Erik Tørring

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1969 og har blitt betydelig oppgradert i 2008.

Bygningen er oppført på en grunnmur av betong med betonggulv og krypkjeller. Fundamenteringen består av en plass-støpt betonggrunnmur som er oppført direkte på løsmasser.

Grunnmuren er av plass-støpt betong.

Det er utført delvis utbedring av fuktsikring og drenering, men omfanget er ikke kjent. Det er synlig noe grunnmursplast på østsiden av boligen.

Veggkonstruksjonen består av tradisjonelt bindingsverk i tre, som utvendig er kledd

med trepanel.

Taket har en flat takkonstruksjon i tre, tekket med pappshingel som ble skiftet i 2008.

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

Etasjeskillerne er bygget i tre og stammer fra byggeåret. Konstruksjonen er lukket.

Vinduene er i tre med tre-karm og isolerglass. De fleste originale vinduene er i teak og har fått innsatt nyere isolerglass. Ytterdørene er i teak og er i god kvalitet.

Eiendommen har terrasser i tre med spaltedekker, hvorav deler er overbygget og oppført i 2012. Utvendige trapper er i betong.

Det er oppført en nyere carport med tilhørende bod. Bygget er fra 2023 og står på en grunnmur i betong. Ytterveggene er i tre, kledd med trekledning, og takkonstruksjonen er i tre, tekket med pappshingel.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: alt membran og flisearbeid er utført av faglært person i godkjent firma.

Eneste kjente reparsjon er festing noen få av stenen i dusjen. Påvirker membran eller tidligere utført slisarbeide

Arbeid utført av: ukjent.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Arbeid utført av: Sirnes.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Sydøstre hjørne i underetasjen. Fukt i hjørnet og vanninntrenging over vindu. Utbedret av godkjent firma som anvist av forsikringsselskapet. Firmanavnet er Recovery. Hele rommet ble isolert på nytt, samtidig som det ble lagt ny parkett og nye veggplater, Det ble også tapetsert på nytt.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Har hatt utettheter i terassedør i stue mot vest 2025. Utbedret av Førre trevare og Glassenteret, Haugesund. Det ble i den anledning lagt ny parkett i stue/ bibliotek.

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i boligen?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Informerte forsikringsselskapet (Tryg) i sept. '25 om mistanke om skjeeggkre. Antisimex ble engasjert av forsikringsselskapet. Antisimex har bekreftet at problemet nå bør være løst.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Ny varmepumpe installert ca 12 mnd siden.

Arbeid utført av: Arild Steinsnes

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja.

Beskrivelse: i garsje installert av Arild Steinsnes.

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

Svar: Nei.

Innhold

Hovedetasje:

Hall m/trapp, kjøkken, vaskerom, toalettrom, bad, bibliotek/kontor, stue, walk-in-closet og 2 soverom.

Terasse og balkongareal

Underetasje:

Hall m/trapp, soverom, stue, bad, uinnredet kjellerrom og boder.

Garasje

Carport og bod.

Standard

Velkommen til Norrønagata 34B – presentert av Lars Erik Sørgård v/Aktiv Haugesund.

En arkitekttegnet funkisperle av Jon Vora, med høytliggende plassering på en av byens beste utsiktstomter hvor du har fantastiske solforhold og storslått sjøutsikt utover Karmsundet! Boligens arkitektoniske særpreg og flotte interiør gir rom for fleksibilitet og personlige preg, og har velintegrerte og funksjonelle løsninger som sentralstøvsuger, stue/kjøkken i harmoni med flotte uteområder, i tillegg til både nyetablert carport med stort bodareal og dobbel garasje. Dette gjør at du kan flytte inn og trives i fra første stund.

I 2008 gjennomgikk huset en omfattende oppussing, hvor alt ble fornyet bortsett fra taket, som da allerede var nylig tatt. Det ble etablert et flott, parkmessig uteområde, og

innvendig ble alle overflater pusset opp med kvalitet i fokus.

Du møtes av en velstelt eiendom med arkitektonisk fremtoning hvor det opprinnelige uttrykket er godt bevart. Huset er godt tilpasset terrenget, og utsikten er ivaretatt gjennom store vindusflater som også sørger for fantastiske lysforhold i hele boligen. Eiendommen har rause og solrike utearealer. Her kan nevnes terrasse og hellebelagt platting i flere nivåer, i tillegg til overbygget del med «utekjøkken» på den ene siden av boligen, samt grønn plen på den andre siden. Terrassearealet har god plass til møblering av flere sittegrupper, solsenger, parasoll og grill. Gode parkeringsmuligheter med både carport og dobbelt garasje, i tillegg til i den store innkjørselen.

Planløsningen oppleves som åpen og luftig med store rom. I første etasje finner du en stor entrè med garderobe, ett soverom og kjellerstue med peis, samt et komplett badерom med fliser på gulv – og veggflater. I entrèen ligger en perle av en trapp som fungerer som et fantastisk blikkfang og gir boligen et eksklusivt preg.

Opp i 2. etasje finner du de viktigste oppholdsrommene hvor familien kan samles – kjøkken, spisestue, tv-stue, lounge og bibliotek/kontor. Rommet er stort og åpent med naturlig inndeling av de ulike sonene. Lekker peis i stuen, i tillegg til store vindusflater med masse lysinnslipp og nydelig utsikt som er med på å underbygge den gode atmosfæren i rommet. Stuen lar seg enkelt møblere med stor spisebordsgruppe, salong, flygel og annet ønskelig møblement. Fra spisestue og kjøkkensone har du utgang til en sørøstvendt balkong – perfekt for morgenkaffèn.

Kjøkkenet består av en innredning fra kvalitetsmerke Alno og er utført med benkeplate i Corian og heltre hvor du har 75 cm dybde i kjøkkenbenk og skuffeinnredning. Praktisk kjøkkenøy sørger for ekstra skap- og benkeplass. Kjøkkenet er velutstyrt med integrerte hvitevarer fra Miele som kaffemaskin, vinskap og oppvaskmaskin. Frittstående kjøl/frys fra Samsung og eksklusiv gasskomfyr fra Ilve med 2 stekeovner.

I denne etasjen finner du også to soverom, hvor hovedsoverommet har ensuit-løsning med direkte adkomst til både walk-in-closet med praktisk garderobeinnredning og et flott bad. Herfra er det også skyvedør ut til den herlige terrassen. Badet er stort og har fliselagt gulv og dusj, med elvestein i dusjsone, fossefalldusj, dobbel servant, badekar, bidè og toalett. Fra badet er det skyvedør ut til en usjenert utedusj som gir en spa-lignende opplevelse. Soverom 2 har plass til møblering av seng og nattbord, og er utstyrt med garderobeskap.

I denne etasjen ligger også et romslig vaskerom med skap - og benkeinnredning med plass til vaskemaskin og tørketrommel. Praktisk inn/utgang til baksiden av huset.

I gangen er det adkomst til et lekkert og helfliset toalettrom.

Alt i alt en fantastisk familiebolig med flotte kvaliteter og gjennomtenkte løsninger hvor du kan flytte rett inn og trives i fra første stund!

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.

Forhold som har fått TG2:

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er påvist andre avvik: Undertaket er fra byggeåret. Det er tillaget renne i ytterkant av tak. Det er en god del groing og til dels tette sluker her. Dette må utbedres da det ligger en god del vann her på befaringsdagen.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det kan forventes at levetiden for rør som er under bakke er mer enn halvert.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er avvik: Konstruksjonen er luket i sin helhet og lar seg ikke kontrollere. Det må derfor påregnes ytterligere undersøkelser, gjerne i samråd med fagperson.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er avvik: Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse. Rekkverk mot gårdsrom og mot øst er lavt, og under en meter eller høyere som er dagens anbefaling. Det er skade i et spaltebord, og også noe skader i fliser stedvis. Det er ikke spaltebodr på terrasse mot yttervegger.

- 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 - Pipe og ildsted

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Levetiden for pipeløpet er mer enn halvert.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er stedvis i nedre del av mur som er synlig registrert saltutslag som er tegn på at det er noe fuktvandring i muren.

- Innvendig - Krypkjeller

Avvik: Det er avvik: Det er etablert dampsperr på bakke i krypekjeller, men det er ikke etablert rottestøp. Det er ikke etablert dampsperre eller støp i liten del av krypekjeller

mot øst.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er ikke håndbrekket på vegg i trappeløpet.

- 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.

- Innvendig - Andre innvendige forhold

Avvik: Det er avvik: Det er tegn til saltutslag som er ytterligere tegn på at det er noe fuktvandring i muren.

- Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er avvik: Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse og levetiden for rommet er mer enn halvert.

- Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > 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 avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er ikke 25mm fra topp sluk til topp synlig membran ved terskel. 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 fall i forhold til krav/anbefalinger fra byggeåret. Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som blir utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

- Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > 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. Det foreligger ingen dokumentasjon og det kan ikke ses membran eller mansjett i sluket. Levetiden for eventuell membran i gulvet er mer enn halvert.

- Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er avvik: Det foreligger ingen dokumentasjon og levetiden for våtrommet er mer enn halvert.

- Våtrom > Hovedetasje > 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 avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er ikke 25mm fra topp sluk til topp synlig membran ved terskel. 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 fall i forhold til krav/anbefalinger fra byggeåret. Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som blir utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

- Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Sluket under badekar er komplisert og besiktige da badekaret er tett og i tillegg stort og tungt. Normal levetid for membraner i gulv på våtrom er 15 - 25 år.

- Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Det er ikke spalte under vegg-hengt toalett eller bide som skal synliggjøre lekkasje.

- Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er ikke luftespalte under døren.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er avvik: Det foreligger ingen dokumentasjon og levetiden er mer enn halvert.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er ikke fall i forhold til krav/anbefalinger fra byggeåret. Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som blir utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk. Det er fast oppkalt i dusj som er til hinder for avrenning til sluket fra hele rommet.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Normal levetid for membraner i gulv på våtrom er 15 - 25 år. Levetiden for sluket er overskredet.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Det er ikke spalte under vegg-hengt toalett som skal synliggjøre lekkasje.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

- Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

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

- Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er ikke spalte under dør for tilluft, og rommet er kun naturlig ventilert. Det er ikke spalte under vegg-hengt toalett som skal synliggjøre eventuell lekkasje.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Det er ikke sluk i rommet hvor fordelerskap i krypekjeller er installert.

- 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 - Elektrisk anlegg

Avvik: Om det er lang tid siden det sist var utført el-kontroll er dette anbefalt.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Det er påvist andre avvik: Levetiden på deler v anleggetkan forventes og være mer enn halvert, men omfang av dette er ikke kjent. Det mangler toppliste på deler av grunnmurplast som er synlig på befaringsdagen.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er noe flatt terreng på østsiden.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.

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

Normal levetid for slikt utstyr er inntil 50 år.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- 3 glass i vinduer er blitt byttet i stuen.
- Ny parkett i den store stuen.
- Soverom i u.etasjen er betydelig oppusset med ny parkett, tapet, isolasjon og plater.

2024:

- Ny garasjeport.

2023:

- Det er oppført nyere carport med tilhørende bod. Dette bygget ble oppført i 2023.

2015:

- Tilgjengelige avløpsrør er i plast.

2012:

- Uteområder oppgradert i 2012.
- Deler av terrasse er overbygget og dette bygget ble oppført i 2012.

2008:

- Betydelig oppgradert i 2008.
- Vaskerom hovedetasje er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift men aktuell forskrift er TEK97.
- Bad hovedetasje er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift.

- Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.
- Bad underetasje er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift.
- Det er installert ca 300l bereder i denne boligen.
- Vannskadesikkert rør i rør system.
- Det er opplyst at tekkingen er skiftet i 2008.
- Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i Corian og heltre. Eksklusivt kjøkken.
- Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

Parkering

Parkering i carport og i garasje, samt god parkeringsplass i innkjørsel.

Forsikringsselskap

Tryg

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. 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

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

Luft/luft varmepumpe

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 15 900 000

Kommunale avgifter

Kr 20 772

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, eiendomsskatt, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Fordeling:

Avløp: 3 848,56 kr

Eiendomsskatt: 9 225,15 kr

Feiing: 774,57 kr

Vann: 3 256,55 kr

Renovasjon (HIM): 3 667 kr

Totalt: 20 771,83 kr.

Formuesverdi primær

Kr 1 149 887

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 4 599 548

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 33, bruksnummer 762 i Haugesund kommune.

Offentligrettslig pålegg

Megler er ikke kjent med at det foreligger offentlig 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:

1106/33/762:

02.01.1968 - Dokumentnr: 8 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1106 Gnr:33 Bnr:766

OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

18.03.1968 - Dokumentnr: 699 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:33 Bnr:766

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg - enebolig m/garasje datert 11.03.1970.

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. Kjøper overtar ansvar og risiko for

nevnte forhold.

Det er mottatt tegninger stemplet av kommunen 27.06.2012 av uteområder og carport. Haugesund kommune opplyser at det ikke foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse på tilbygg, hagestue og carport i kommunens arkiv for sak 12/4476.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.03.1970.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei over i privat vei.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kommuneplaner:

PlanID: 1106plan-kp3

Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2014-2030

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 09.09.2015

Delarealer: Delareal 963 m2

Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende.

Kommuneplaner under arbeid:

PlanID: 202203

Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2023-2033

Status: Planforslag

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner:

PlanID: RL744D

Plannavn: Søndre bydel II og III

Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse: 12.06.1968
Bestemmelser:
Delarealer: 963 m
Formål: Frittliggende småhusbebyggelse

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

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

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

15 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

397 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

398 890 (Omkostninger totalt)

415 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

418 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

16 298 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

16 315 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

16 318 590 (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 398 890

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Lars Erik Sjørgård
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler
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
Tlf: 401 00 736

Oppdragstaker

Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402
Haraldsgata 117, 5527 Haugesund

Salgsoppgavedato

06.01.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Norrønegata 34B , 5529 HAUGESUND

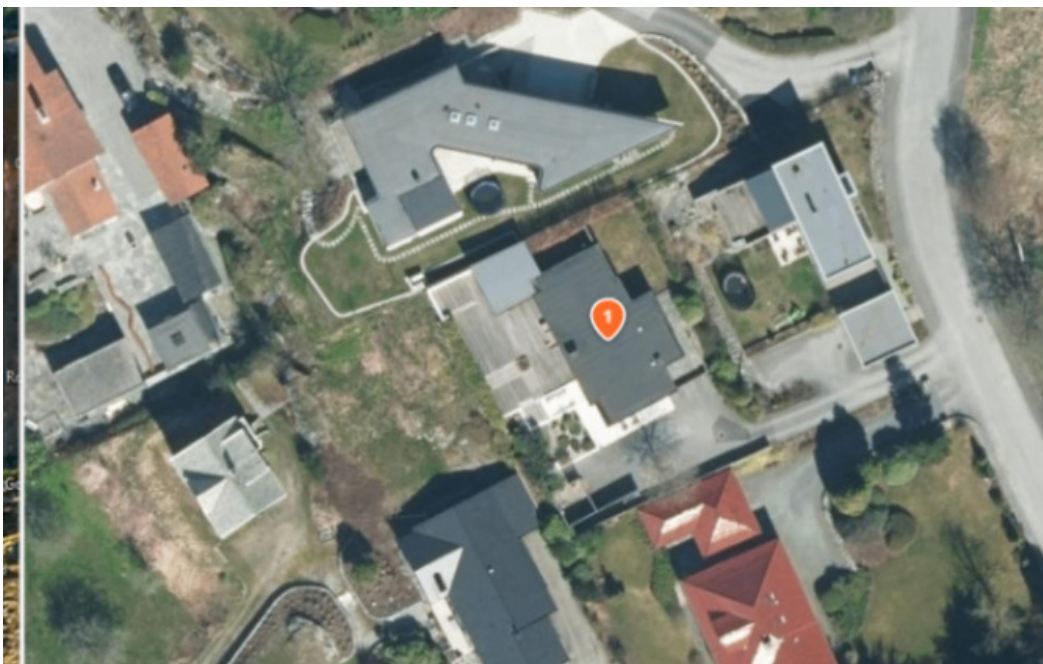


HAUGESUND kommune



gnr. 33, bnr. 762

Sum areal alle bygg: BRA: 292 m² BRA-i: 251 m²



Befaringsdato: 16.12.2025

Rapportdato: 29.12.2025

Oppdragsnr.: 20474-3138

Referansenummer: GM9218

Autorisert foretak: TM Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Erik Tørring




TM Taksering AS



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

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

toimerik@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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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

Flott enebolig oppført i 1969 men betydelig oppgradert i 2008. Oppført på grunnmur i betong, betonggulv. Krypekjeller. Yttervegger i tradisjonelt bindingsverk som er utvendig kledd med trekledning. Etasjeskiller i tre. Flat takkonstruksjon i tre som er teknet med pappshingel.

Tilstanden på boligen fremstår som meget god. Det må allikevel påregnes normalt vedlikehold og noe utbedringer.

Tilstandsgrader gitt i denne rapport baserer seg i hovedsak på slitasje av bygningsdeler men også mangler/avvik/feil/skader som vil utløse noen 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: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er teknet med pappshingel..

Det er opplyst at tekkingen er skiftet i 2008.

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.

Det er normalt og skifte takrenner i forhold til omlegging av tak. Yttervegger er oppført i bindingsverk i tre som er utvendig kledd med trepaneler.

Isolasjonsevne er ikke kontrollert.

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

Noe bruksmerker og andre svakheter/råte kan ikke utelukkes selv om de ikke er spesielt kommentert i denne rapport.

Det er utført sporadiske stikk prøver i kledning i fasader som kan nås fra bakkeplan.

Flat takkonstruksjon i tre. Konstruksjonen er luket i sin helhet og er ikke mulig og fullverdig kontrollere.

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. De fleste originale vinduer i denne boligen er i Teak og har fått innsatt nyere isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

Ytterdører i god kvalitet. Originale dører er i teak utførelse og er i generelt god stand, alder tatt i betraktning. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år. Det kan påregnes noe normalt vedlikehold.

Terrasser i tre, spaltedekker. Noe flisete partier stedvis og i trapper. Deler av terrasse er overbygget og dette bygget ble oppført i 2012.

Utvendige trapper betong.

Det er oppført nyere carport med tilhørende bod. Dette bygget ble oppført i 2023 og fremstår i god stand. Det er fortsatt garanti og reklamasjonstid igjen på bygget.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. De fremstår med normal slitasje og er i god stand.

Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje.

Noe stedvis knirk i konstruksjonen.

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.

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

Åpne peiser med plassert i stuen og i stue i underetasje. Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.

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

Pipe og ildsteder er kontrollert i juni 2025 - ingen avvik.

Det er åpne murvegger i del av kjeller som ikke er innredet. Det er derfor ikke utført hulltaking.

Det er krypkjeller under store deler av boligen. Det er etablert dampspærre på gulvet, men det er ikke lagt rottestøp.

Innvendig trapp i tre fra byggeåret.

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

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

Det er garasje i tilknytning til boligen. Det er ingen spesiell problemer i dette området, men det er noe saktutal på murvegger som er tegn på at det er noe fuktvandring i muren.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom hovedetasje

Dette våtrommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift men aktuell forskrift er TEK97. 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.

Det er tapet på vegger og malte overflater i tak.

Fliser på gulvet. Fall på gulvet er lasermålt, og det er noe(5-6mm) fall til sluk på dette gulvet.

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

Det er ikke synlig slukmanskjett eller membran i sluk.

Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.

Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.

Boligen er mekanisk ventilert. Det er også spalte under døren.

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

Bad hovedetasje

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.

Beskrivelse av eiendommen

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.

Det er fliser i dusjsonen, ellers malte plater på vegger. Malte overflater i tak.

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 5-20- fall til sluk på dette gulvet.

5mm fra terskel mot badekar.

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

Det er ikke synlig slukmanskjett eller membran i sluk.

Utstyret som er installert i dette rommet er i god kvalitet, og det er i god stand.

Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.

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

Bad underetasje

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.

Det er fliser og malte plater på vegger og malte overflater i tak.

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjiktet på befaringsdagen. Sluket er i metall fra byggeåret.

Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.

Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.

Dette rommet er kun naturlig ventilert.

Det er murkonstruksjoner i tilstøtting dette våtrommet. Hulltaking lar seg derfor ikke utføre.

Det er utført fuktmålinger uten at dette ga utslag av betydning.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i korian og heltre. Eksklusivt kjøkken.

Det er integrert oppvaskmaskin, kaffemaskin og vinskap. .

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.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom gang - Det er fliser på gulv og vegger. Malte overflater i tak. Vegghengt toalet og vask med blander.

Rommet er kun naturlig ventilert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannskadesikkert rør i rør system. Det er synlig avløp fra skap med utløp i vegg i rom med sluk.

Tilgjengelige avløpsrør er i plast. Mens et er fortsatt eldre avløpsrør i

metall 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 300l 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 bygningsakkyndig 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.

Det er i følge eier utført delvis utbedring av fuktsikring og drenering, men omfang av dette er ikke kjent.

Det er synlig noe grunnmursplast på østsiden av boligen.

Hvordan dreneringen er opprettet og dens funksjonalitet er kun tilgjengelig ved det som visuelt kan vurderes på befaringstidspunktet.

Fuktsøk på tilgjengelige steder innvendig mot terreng indikerer ingen fuktforskjeller.

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.

Svik 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 plass-støpt betong, og betonggulv.

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

Diverse forstøtninger som fremstår med normal slitasje.

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 er fra byggeåret.

Rørøpplagg eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme

Beskrivelse av eiendommen

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger ikke nye plantegninger av boligen. det er heller ikke fremlagt originale tegninger.

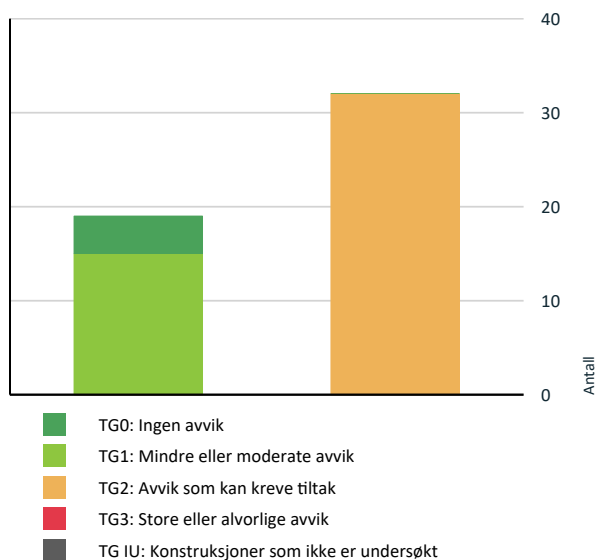
Carport/bod

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger byggemeldte tegninger.

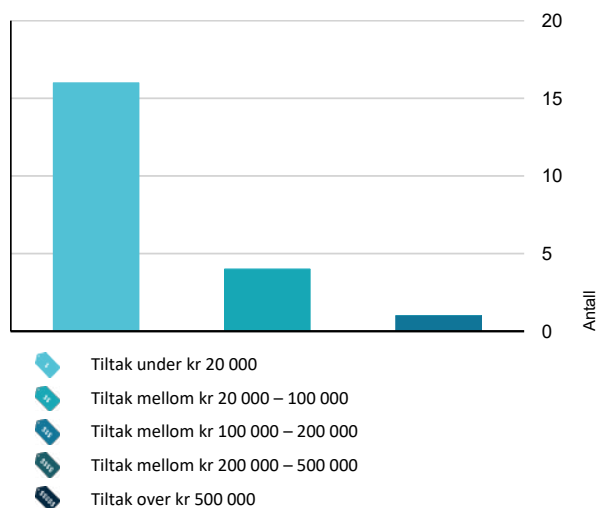
Sammendrag av boligens tilstand

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 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Krypjkjeller** [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](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1969

Kommentar
Betydelig oppgradert i 2008.
Uteområder oppgradert i 2012.

Anvendelse

Standard

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tettet med pappshingel.
Det er opplyst at taktekingen er skiftet i 2008.

Vurdering av avvik:

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

Undertaket er fra byggeåret.

Det er tillaget renne i ytterkant av tak. Det er en god del groing og til dels tette sluker her. Dette må utbedres da det ligger en god del vann her på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres grundig rengjøring av takrenner og sluk for å sikre god vannavrenning, samt jevnlig vedlikehold for å forhindre tilstopping og vannansamling.

Videre bør tilstanden på undertak følges opp, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Manglende utbedring kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Det kan forventes levetiden for rør som er under bakke er mer enn halvert.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes utskifting av takrenner, nedløp og beslag, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og fuktskader på bygningen, spesielt ved kraftig nedbør.

Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i bindingsverk i tre som er utvendig kledd med trepaneler.
Isolasjonsevne er ikke kontrollert.
På flater som er enkle og kontrollere, registreres det ingen avvik som vil ha konstruksjonsmessig negativ betydning.
Noe bruksmerker og andre svakheter/råte kan ikke utelukkes selv om de ikke er spesielt kommentert i denne rapport.
Det er utført sporadiske stikk prøver i kledning i fasader som kan nås fra bakkeplan.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flat takkonstruksjon o tre. Konstruksjonen er luket i sin helhet og er ikke mulig og fullverdig kontrollere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonen er luket i sin helhet og lar seg ikke kontrollere. Det må derfor påregnes ytterligere undersøkelser, gjerne i samråd med fagperson.

Konsekvens/tiltak

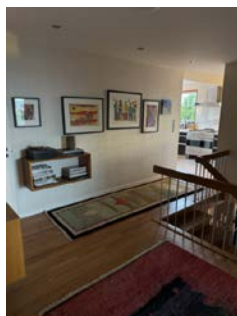
- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av takkonstruksjonen, gjerne i samråd med fagperson, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller mangler.

Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for skjulte fukt- eller råteskader som kan utvikle seg over tid og medføre kostbare utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



! TG 1 Vinduer

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. De fleste originale vinduer i denne boligen er i Teak og har fått innsatt nyere isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

! TG 1 Dører

Ytterdører i god kvalitet. Originale dører er i teak utførelse og er i generelt god stand, alder tatt i betraktning. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år. Det kan påregnes noe normalt vedlikehold.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i tre, spaltetekker. Noe flisete partier stedvis og i trapper. Deler av terrasse er overbygget og dette bygget ble oppført i 2012.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Rekkverk mot gårdsrom og mot øst er lavt, og under en meter eller høyere som er dagens anbefaling.
Det er skade i et spaltebord, og også noe skader i fliser stedvis. Det er ikke spaltebodr på terrasse mot yttervegger.

Konsekvens/tiltak

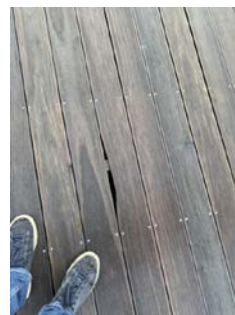
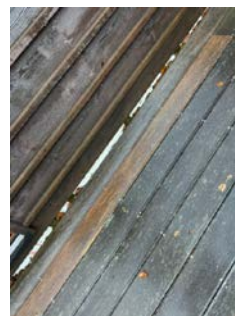
- Tiltak:
- Beslag må skiftes ut/monteres.

Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille dagens krav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Skadde spaltebord og fliser bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for personskader.

Det bør monteres beslag mellom yttervegg og terrasse for å forhindre fuktskader i veggkonstruksjonen. Det er også anbefalt og kontrollere treverk i vegg her da det er delvis åpent og synlig vindpapp.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 1 Utvendige trapper

Utvendige trapper betong.

! TG 1 Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Det er oppført nyere carport med tilhørende bod. Dette bygget ble oppført i 2023 og fremstår i god stand. Det er fortsatt garanti og reklamasjonstid igjen på bygget.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

INNENDIG

TG 1 Overflater

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. De fremstår med normal slitasje og er i god stand. Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje. Noe stedvis knirk i konstruksjonen.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Radonforebyggende tiltak ble først påkrevd i 2011/12.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avdekke om radonnivået er under eller over tiltaksgrensen.

Manglende måling medfører usikkerhet om innemiljøet, og forhøyede radonverdier kan utgjøre en helserisiko for beboere.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Pipe og ildsted

Åpne peiser med plassert i stuen og i stue i underetasje. Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.

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

Pipe og ildsteder er kontrollert i juni 2025 - ingen avvik.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Levetiden for pipeløpet er mer enn halvert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres en grundig kontroll og eventuell rehabilitering av pipeløpet, da levetiden er betydelig redusert. Dette for å unngå økt risiko for lekkasjer, brannfare eller andre skader som følge av svekket konstruksjon.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er åpne murvegger i del av kjeller som ikke er innredet. Det er derfor ikke utført hulltaking.

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis i nedre del av mur som er synlig registrert saltutslag som er tegn på at det er noe fuktvandring i muren.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør vurderes tiltak for å redusere fuktinntrengning i kjellermuren, for eksempel ved forbedring av drenering eller tetting av mur. Saltutslag og fuktvandring kan over tid føre til skader på konstruksjonen og økt risiko for mugg- og råteutvikling.



TG 2 Kryp kjeller

Det er krypkjeller under store deler av boligen. Det er etablert dampsperr på gulvet, men det er ikke lagt rottetøp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er etablert dampsperr på bakke i krypekjeller, men det er ikke etablert rottestøp.
Det er ikke etablert dampsperre eller støp i liten del av krypekjeller mot øst.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres rottestøp i krypekjelleren for å hindre inntrenging av skadedyr og redusere risiko for fuktproblemer.

I tillegg bør det legges dampsperre og eventuelt støp i den delen av krypekjelleren mot øst hvor dette mangler, for å unngå fuktvandring og skader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke håndbrekket på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det bør monteres håndløper på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader. Manglende håndløper kan føre til økt fare for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i god 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.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Det bør foretas justering av dører som tar i karm eller terskel for å sikre tilfredsstillende funksjon og forhindre unødvendig slitasje på dør og karm. Manglende utbedring kan over tid føre til økt slitasje og redusert levetid på bygningsdelene.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Andre innvendige forhold

Det er garasje i tilknytning til boligen. Det er ingen spesiell problemer i dette området, men det er noe saktutalg på murvegger som er tegn på at det er noe fuktvandring i muren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tegn til saltutslag som er ytterligere tegn på at det er noe fuktvandring i muren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å utbedre fuktvandring i murveggen, for eksempel ved å forbedre drenering eller ventilasjon.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, muggvekst og forringelse av konstruksjonen.

VÅTROM

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > VASKEROM

Generell

Dette våtrommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift men aktuell forskrift er TEK97. 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.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

HOVEDETASJE > VASKEROM

TO 2 Overflater vegger og himling

Det er tapet på vegger og malte overflater i tak.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse og levetiden for rommet er mer enn halvert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende dokumentasjon og redusert levetid medfører økt risiko for skjulte skader og behov for oppgradering eller utskifting av overflater på sikt.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Fall på gulvet er lasermålt, og det er noe(5-6mm) fall til sluk på dette gulvet.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulf/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke 25mm fra topp sluk til topp synlig membran ved terskel. 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 fall i forhold til krav/anbefalinger fra byggeåret.

Våtrom skal ha sluk og gulf med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som blir utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull i flis 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.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør utbedres fallforhold slik at krav til høydeforskjell mellom sluk og terskel oppfylles, for å sikre at lekkasjevann ledes til sluk og ikke ut i tilstøtende rom.

Bom i fliser bør utbedres for å hindre at fliser løsner eller skades, noe som kan føre til ytterligere skade på gulvet og redusert levetid på overflaten.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

HOVEDETASJE > VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Det er ikke synlig slukmansjett eller membran i sluk.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

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.

Det foreligger ingen dokumentasjon og det kan ikke ses membran eller mansjett i sluket. Levetiden for eventuell membran i gulvet er mer enn halvert.

Konsekvens/tiltak

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

Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, anbefales det å overvåke tilstanden nøye og vurdere nærmere undersøkelser for å avdekke eventuell skade.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt membranens tilstand er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og kostnader.



HOVEDETASJE > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.
Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Boligen er mekanisk ventilert. Det er også spalte under døren.

HOVEDETASJE > VASKEROM

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



HOVEDETASJE > 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.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser i dusjsonen, ellers malte plater på vegger. Malte overflater i tak.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon og levetiden for våtrommet er mer enn halvert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende dokumentasjon og redusert levetid medfører økt risiko for skjulte skader og fremtidige utbedringskostnader.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 5-20-fall til sluk på dette gulvet.
5mm fra terskel mot badekar.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

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 avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke 25mm fra topp sluk til topp synlig membran ved terskel. 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 fall i forhold til krav/anbefalinger fra byggeåret.

Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som blir utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull i gulv ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør utbedres fallforhold slik at det oppnås tilstrekkelig høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/terskel, i tråd med gjeldende krav. Bom i fliser bør utbedres for å hindre at fliser løsner eller skades ved belastning.

Manglende fall og bom i fliser medfører økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner og at lekkasjevann ikke ledes effektivt til sluk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Det er ikke synlig slukmansjett eller membran i sluk.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket under badekar er komplisert og besiktige da badekaret er tett og i tillegg stort og tungt.

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

Konsekvens/tiltak

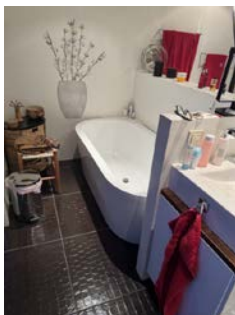
Tilstandsrapport

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- 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.

Begrenset inspeksjonsmulighet og manglende synlig slukmansjett øker risikoen for skjulte skader og lekkasjer, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid for membranen er passert, bør tilstanden overvåkes jevnlig og det bør vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig tetthet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



HOVEDETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Utstyret som er installert i dette rommet er i god kvalitet, og det er i god stand.

Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke spalte under vegg-hengt toalett eller bide som skal synliggjøre lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



HOVEDETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å lage en luftespalte under døren. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt og økt risiko for fuktskader og dårlig innneklima.

Kostnadsestimat: Under 20 000

HOVEDETASJE > BAD

! 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



UNDERETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

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.

Årstill: 2008 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Dere r fliser og malte plater på vegger og malte overflater i tak.

Årstill: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon og levetiden er mer enn halvert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende dokumentasjon og redusert forventet levetid medfører usikkerhet om tilstand og økt risiko for skader eller behov for utskifting på et tidligere tidspunkt.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

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

Årstill: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke fall i forhold til krav/anbefalinger fra byggeåret. Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som blir utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk. Det er fast oppkalt i dusj som er til hinder for avrenning til sluket fra hele rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at alt vann ledes til sluket, og eventuelt utbedre fast oppkant i dusjen som hindrer avrenning fra hele rommet.

Manglende fall og hindringer for avrenning øker risikoen for vannskader i omkringliggende konstruksjoner ved lekkasje eller vannspøl.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjiktet på befaringsdagen. Sluket er i metall fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for membraner i gulv på våtrom er 15 - 25 år. Levetiden for sluket er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- 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.

Sluket bør vurderes for utskifting, da levetiden er overskredet. Manglende dokumentasjon og alder på sluk og membran medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.

Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.

Årstill: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke spalte under vegg-hengt toalett som skal synliggjøre lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen. Manglende mulighet for å oppdage lekkasje kan føre til omfattende fuktskader før problemet blir oppdaget.

Kostnadsestimat: Under 20 000

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Dette rommet er kun naturlig ventilert.

Vurdering av avvik:

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

Rommet er kun naturlig ventilert. Det er ikke spalte under dør for tilluft.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- 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.
Manglende tilluft kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er murkonstruksjoner i tilstøtting dette våtrommet. Hulltaking lar seg derfor ikke utføre.
Det er utført fuktmålinger uten at dette ga utslag av betydning.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i korian og heltre. Eksklusivt kjøkken.
Det er integrert oppvaskmaskin, kaffemaskin og vinskap. .
Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke lekkasjesaken eller komfyrvakt installert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.

Det bør monteres komfyrvakt for å ivareta brannsikkerheten, samt lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å redusere risikoen for vannskader. Manglende installasjon kan medføre økt fare for brann og følgeskader ved lekkasje.

Kostnadsestimat: Under 20 000

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom gang - Det er fliser på gulv og vegger. Malte overflater i tak. Veggengt toalett og vask med blander.
Rommet er kun naturlig ventilert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke spalte under dør for tilluft, og rommet er kun naturlig ventilert. Det er ikke spalte under veggengt toalett som skal synliggjøre eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluftsventilering, for eksempel luftespalte ved dør, for å sikre god luftutskifting og redusere risiko for fukt- og luktproblemer.

Det bør også etableres løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sistene, for å unngå skjulte vannskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannskadesikkert rør i rør system. Det er synlig avløp fra skap med utløp i vegg i rom med sluk.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Det er ikke sluk i rommet hvor fordelerskap i krypekjeller er installert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Det bør etableres en løsning som sikrer at eventuelt lekkasjevann fra rør -i-rør-systemet ledes til sluk eller annen forsvarlig avrenning.

Manglende avledning av lekkasjevann kan medføre økt risiko for fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør er i plast. Mens et er fortsatt eldre avløpsrør i metall i drift i bygget i dag.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- 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.
- Andre tiltak:

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet.

TG 1 Varmesentral

Det er installert luft/luft varmpumpe i denne boligen.

TG 1 Varmtvannstank

Det er installert ca 300l bereder i denne boligen.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



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.

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.

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 Eksakt årstall her er ikke kjent.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei I følge eier.

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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 Om det er lang tid siden det sist var utført el-kontroll er dette anbefalt.

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

TG 0 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 forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

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'

Det er i følge eier utført delvis utbedring av fuktsikring og drenering, men omfang av dette er ikke kjent.
Det er synlig noe grunnmursplast på østsiden av boligen.

Hvordan dreneringen er opprettet og dens funksjonalitet er kun tilgjengelig ved det som visuelt kan vurderes på befaringstidspunktet. Fuktsøk på tilgjengelige steder innvendig mot terreng indikerer ingen fuktforskjeller.

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:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:

Levetiden på deler v anlegget kan forventes og være mer enn halvert, men omfang av dette er ikke kjent.
Det mangler topplst på deler av grunnmursplast som er synlig på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
 - Andre tiltak:
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare omfanget av utbedringer og tilstanden til dreneringen, samt vurdere behov for oppgradering.

Topplst bør monteres på synlige deler av grunnmursplasten for å hindre at jord og fukt trenger inn mot grunnmuren, noe som kan føre til økt risiko for fuktskader på innvendige vegger.

Manglende oversikt over utførte tiltak og manglende topplst medfører usikkerhet og økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i plass-støpt betong, og betonggulv.
Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført direkte på løsmasser.

! TG 1 Forstøtningsmurer

Diverse forstøtninger som fremstår med normal slitasje.

! TG 2 Terrengforhold

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

Vurdering av avvik:

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

Det er noe flatt terreng på østsiden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avvik har ingen umiddelbar konsekvens, men bør holdes under oppsyn.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:

- Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
- 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.

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

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

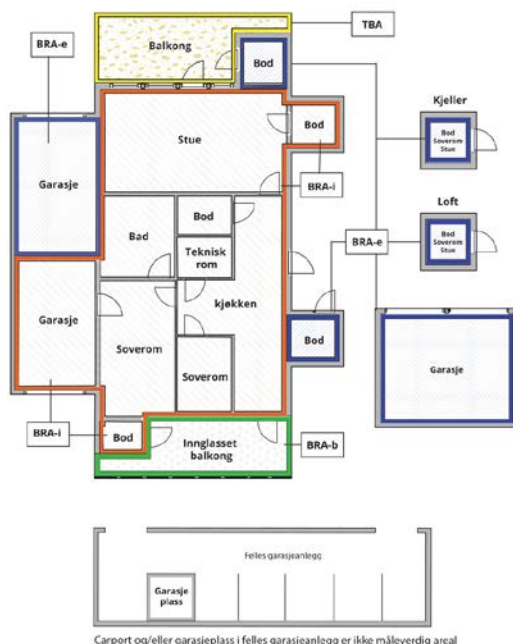
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	169			169	250
Underetasje	82	26		108	
SUM	251	26			250
SUM BRA	277				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Hall m/trapp, kjøkken, vaskerom, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, bibliotek/kontor, stue, soverom 3, garderobe		
Underetasje	Hall m/trapp, soverom, stue, bad, uinnredet kjellerrom, boder	Garasje	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Boligen er komplisert og nøyaktig måle med tradisjonelt utstyr. Avvik kan derfor forekomme ved 3D målinger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ikke nye plantegninger av boligen. det er heller ikke fremlagt originale tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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:

Carport/bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Carport, bod	

Kommentar

Boden måler 15m2, mens carportdel er omtrent 25m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger byggemeldte tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bygget er ferdigstilt i mars 2023.

☒ 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)
Enebolig	227	50
Carport/bod	0	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.12.2025	Tom Erik Tørring	Takstingeniør
	Pia Algotsdotter Båth Rokstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	33	762		0	963.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Norrønegata 34B

Hjemmelshaver

Rokstad Johan, Rokstad Pia Algotsdotter Båth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger fint plassert i etablert, rolig og barnevennlig område. Det er kort avstand til skole, barnehage og butikker. Sentrumsnær eiendom.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet med asfaltert gårdsrom. Store terrasseflater mot vest.

Tinglyste/andre forhold

Det er oppført nyere carport med bod i bakkant.

Bygninger på eiendommen

Carport/bod



Anvendelse

Byggeår

2023

Kommentar

Standard

IU

Vedlikehold

IU

Beskrivelse

Nyere oppført car-port.

Oppført på grunnmur i betong. Yttervegger i tre som er kledd med trekledning i bod.

Takkonstruksjon i tre som er tekket med pappshingel.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	18.12.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	18.12.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende

konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Haugesund	
Oppdragsnr.	
1509250342	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Johan Rokstad	Pia Algotsdotter Båth Rokstad
Gateadresse	
Norrønagata 34B	
Poststed	Postnr
HAUGESUND	5529
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	2008
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	17
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1509250342

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	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	alt membran og flisearbeid er utført av faglært person i godkjent firma. Eneste kjente reparsjon er festing noen få av stenen i dusjen. Påvirker membran eller tidligere utført slisarbeide
Arbeid utført av	ukjent

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	.
Arbeid utført av	Simes

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Sydøstre hjørne i underetasjen. Fukt i hjørnet og vanninntrenging over vindu. Utbedret av godkjent firma som anvist av forsikringsselskapet. Firmanavnet er Recovery. Hele rommet ble isolert på nytt, samtidig som det ble lagt ny parkett og nye veggplater. Det ble også tapetsert på nytt.
-------------	--

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Har hatt utettheter i terassedør i stue mot vest 2025. Utbedret av Førre trevare og Glassenteret, Haugesund. Det ble i den anledning lagt ny parkett i stue/bibliotek.
-------------	--

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 skjevgkre i boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Informerte forsikringsselskapet (Tryg) i sept. '25 om mistanke om skjevgkre. Antisimex ble engasjert av forsikringsselskapet. Antisimex har bekreftet at problemet nå bør være løst.
-------------	--

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny varmepumpe installert ca 12 mnd siden
Arbeid utført av	Arild Steinsnes

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

i garsje installert av Arild Steinsnes

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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: 1509250342

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: 1509250342

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Johan Rokstad	3b4ca967054b2e3d154d 9c2c381edb2312ed3ce4	03.12.2025 15:36:02 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pia Algotsdotter Båth Rokstad	55f660146c37ee45f7daa5 87b141f59dab497282	03.12.2025 15:10:56 UTC	Signer authenticated by One time code

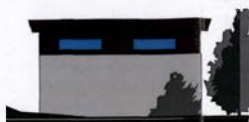
Document reference: 1509250342

- 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>



Carport Øst

1 : 100



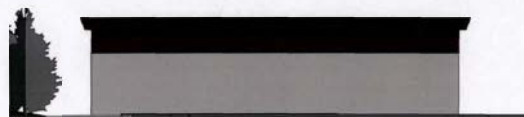
Carport Vest

1 : 100



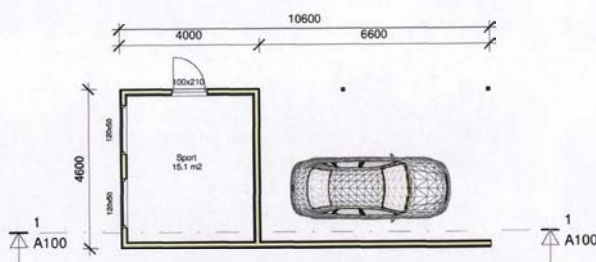
Carport Nord

1 : 100



Carport Sør

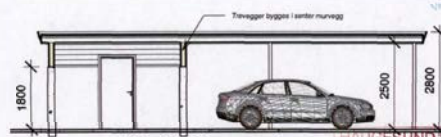
1 : 100



Plan Carport

1 : 100

Eksisterende og nytt terreng er like.
Carporten settes på samme kote som eksisterende gårdstun



Snitt Carport

1 : 100

Haugesund kommune
Energisett for miljø
Versjon nr. 14/36

Rev.	Revisjonen gjelder	Uttatt	Kontroll	Dato
	Utskrevet:			
	Pia og Johan Rokstad	Dato:	03/23/12	
	Prosjektnavn:	Tegnet	RT	
	Uteområde / Carport	Kontroll	MS	
	Prosjektadresse:			
	Norrønde 35 B Haugesund	Prosjekt nr.	0	
	Tegning:	Tegning nr.	A100	
	Carport	Gnr / Bnr.	33/762	



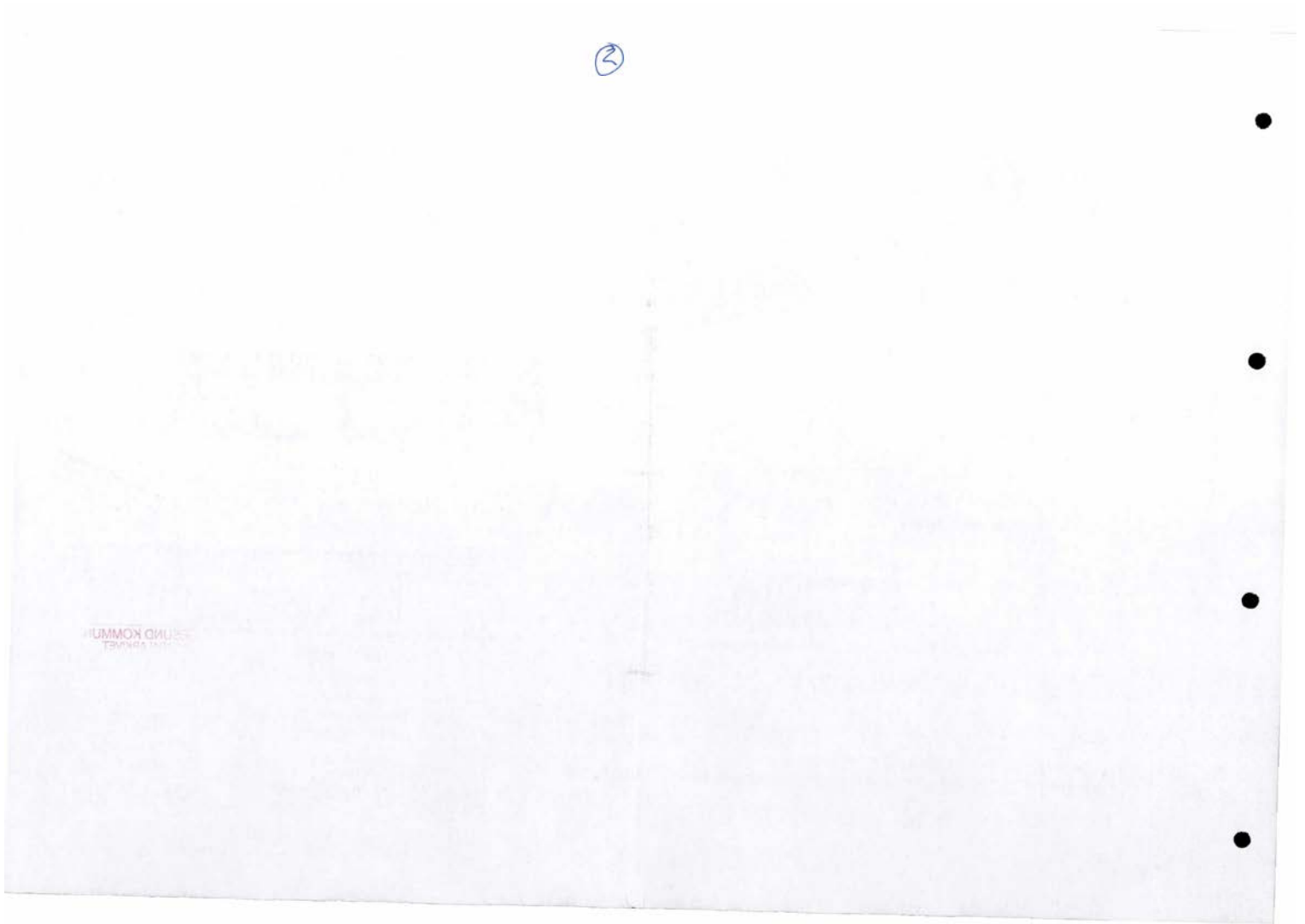
Vedlegg nr. 15
4000 Haugesund
18.03.2012
www.garvikgruppen.no

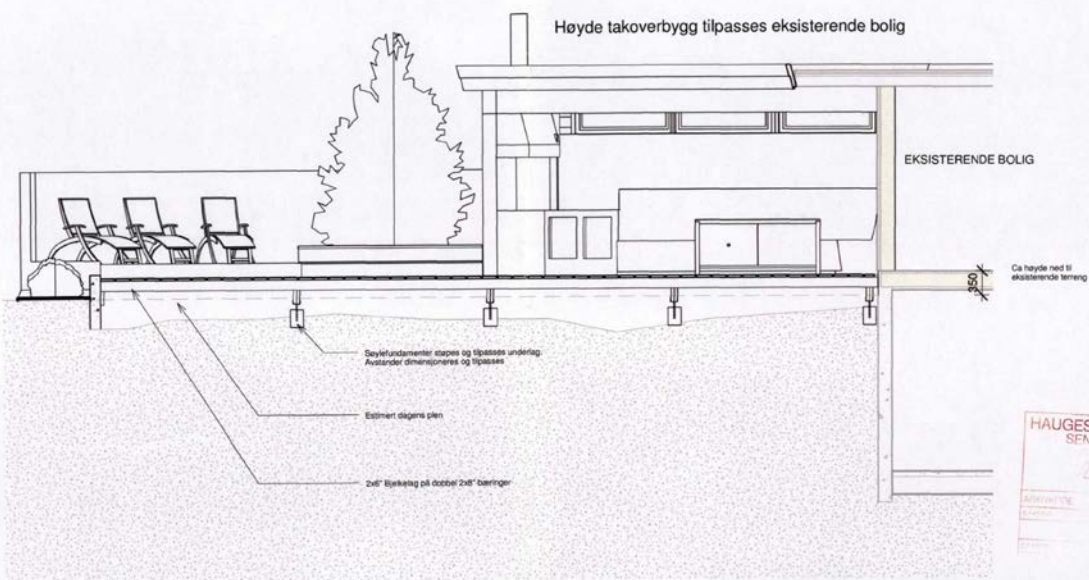
Tegningen må hentes, heft eller debets benyttes av
utvik som ikke godkjennes modifikasjon

27. 06. 12.

HAUGESUND KOMMUNE
SENTRAL ARKIVET

23.03.2012 11:28:08





Snitt Terrasse

1 : 50

Rev.	Revisjonen gjelder	Tilskottet:	Uttart	Kont.	Dato
		Pia og Johan Rokstad	Målestokk	Dato	03/23/12
		Prosjektør:	1 : 50	Taget	RT
		Uteområde / Carport	Kont.	MS	
		Prosjekt nr. 2	Prosjekt nr.	0	
		Norrønt. 35 B/Haugesund	Tagning nr.	A104	Rev.
		Tagning	Ans / Bnr.		
		Snitt Terrasse			

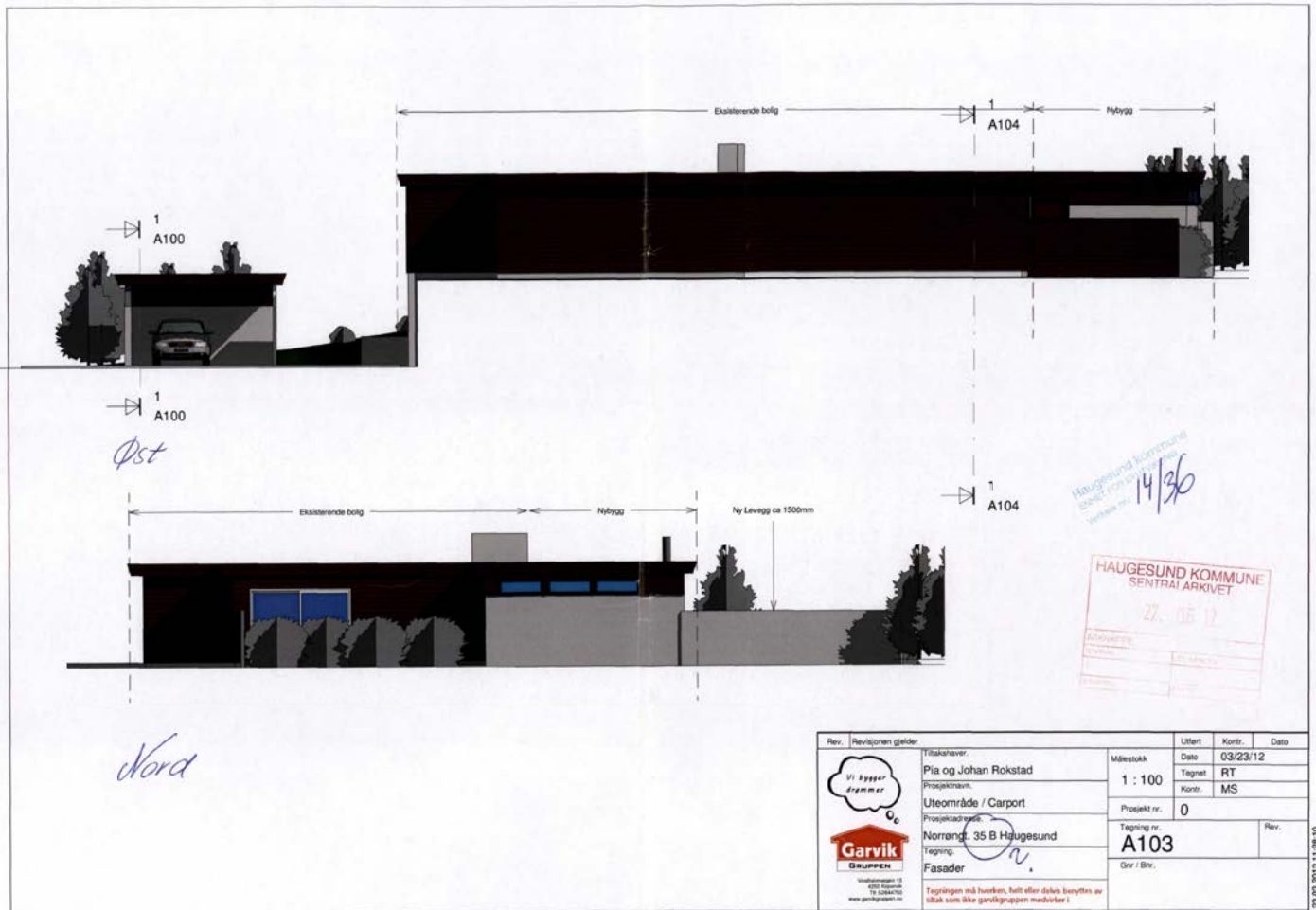

 Vi bygger drømmer
 Vårveien 15
 4010 Haugesund
 Tlf 52244150
 www.garvikgruppen.no

Tegningen må huskes, luft eller dekket benyttes av
 tilsatt, som ikke garvikkgruppen medfører i

Haugesund kommune
 Saksbehandler: 14/36
 Dato: 22.06.12

HAUGESUND KOMMUNE
 SENTRAL ARKIVET
 22.06.12
 ADRESSE
 4010 HAUGESUND

23.03.2012 11:28:11

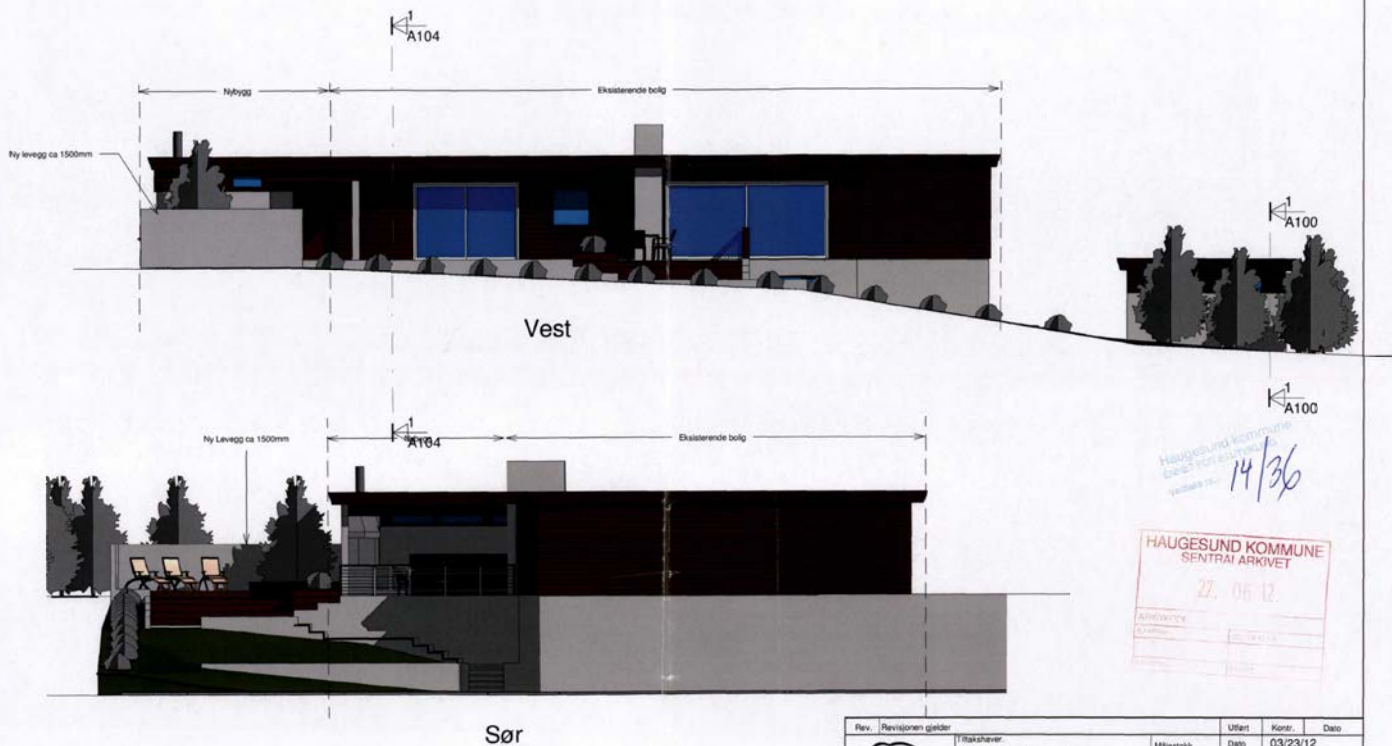


Rev.	Revisjonen gjelder	Littert	Kontr.	Dato
	Tilskjeder, Pia og Johan Rokstad	Målestokk	Dato	03/23/12
	Prosjektansvar, Utemråde / Carport	1 : 100	Tegnet	RT
	Prosjektansvar, Norreng. 35 B Haugesund	Prosjekt nr.	Kontr.	MS
	Tegning, Fasader	0		
		Tegning nr.		Rev.
		A103		
		Gnr / Bnr.		



Tegningen må huskes, fullt eller delvis benyttes av
Stak som ikke godkjenner medbraker i

23.03.2012 11:28:10



Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kont.	Dato
	Tilskriver:			
	Pia og Johan Rokstad	Målestokk	Dato	03/23/12
	Prosjekt navn:	1 : 100	Tegnet	RT
	Uteområde / Carport		Kont.	MS
	Prosjektadresse:	Prosjekt nr.		
	Norregt. 35 B Haugesund	0		
	Tegning:	Tegning nr.		
	Fasader	A102		
		Gnr / Bnr.		

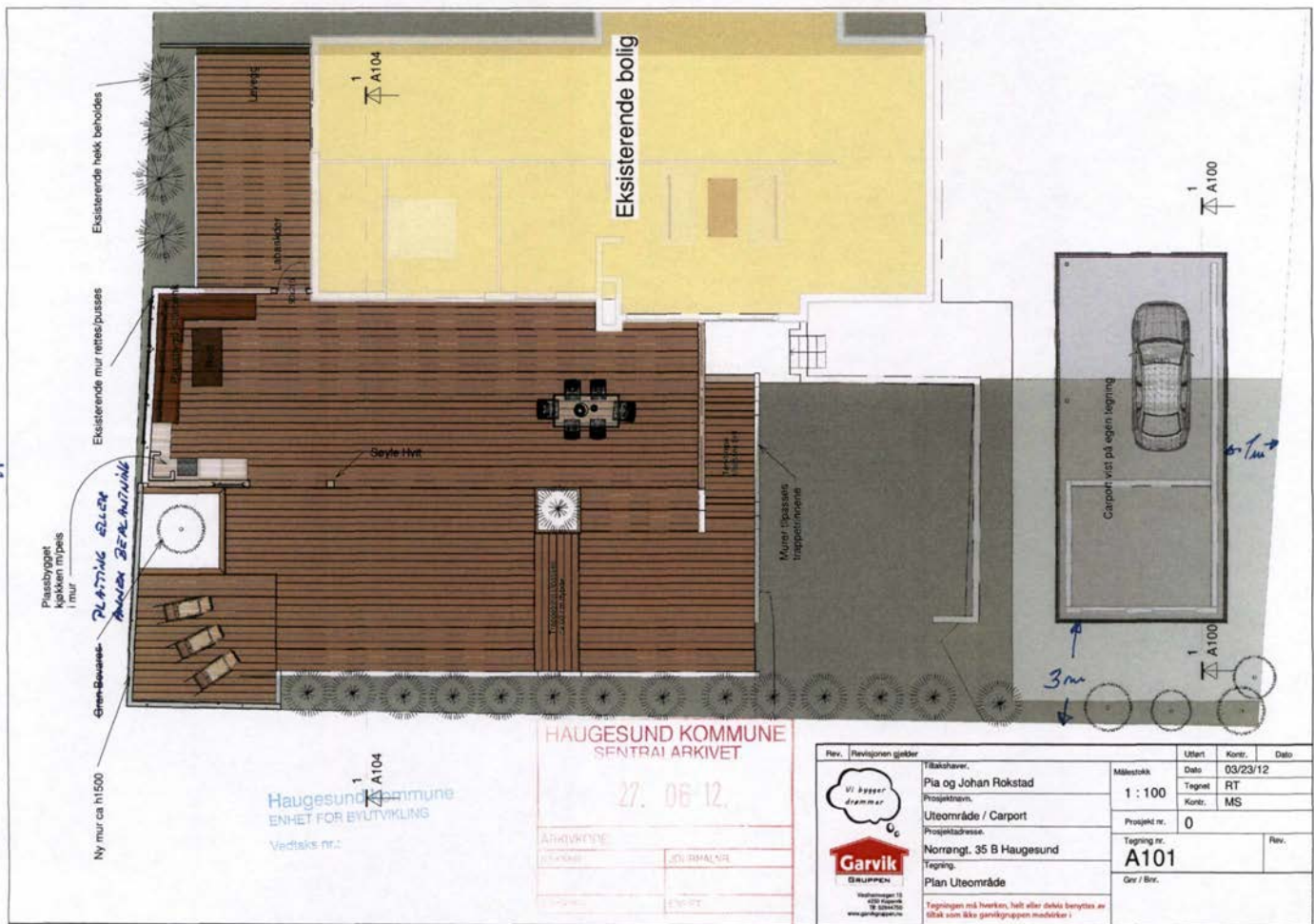


Tegningen må hentes, helle eller delvis benyttes av
Bilag som ikke gjenspeiler innholdet i

23.03.2012 11:28:09

②

N

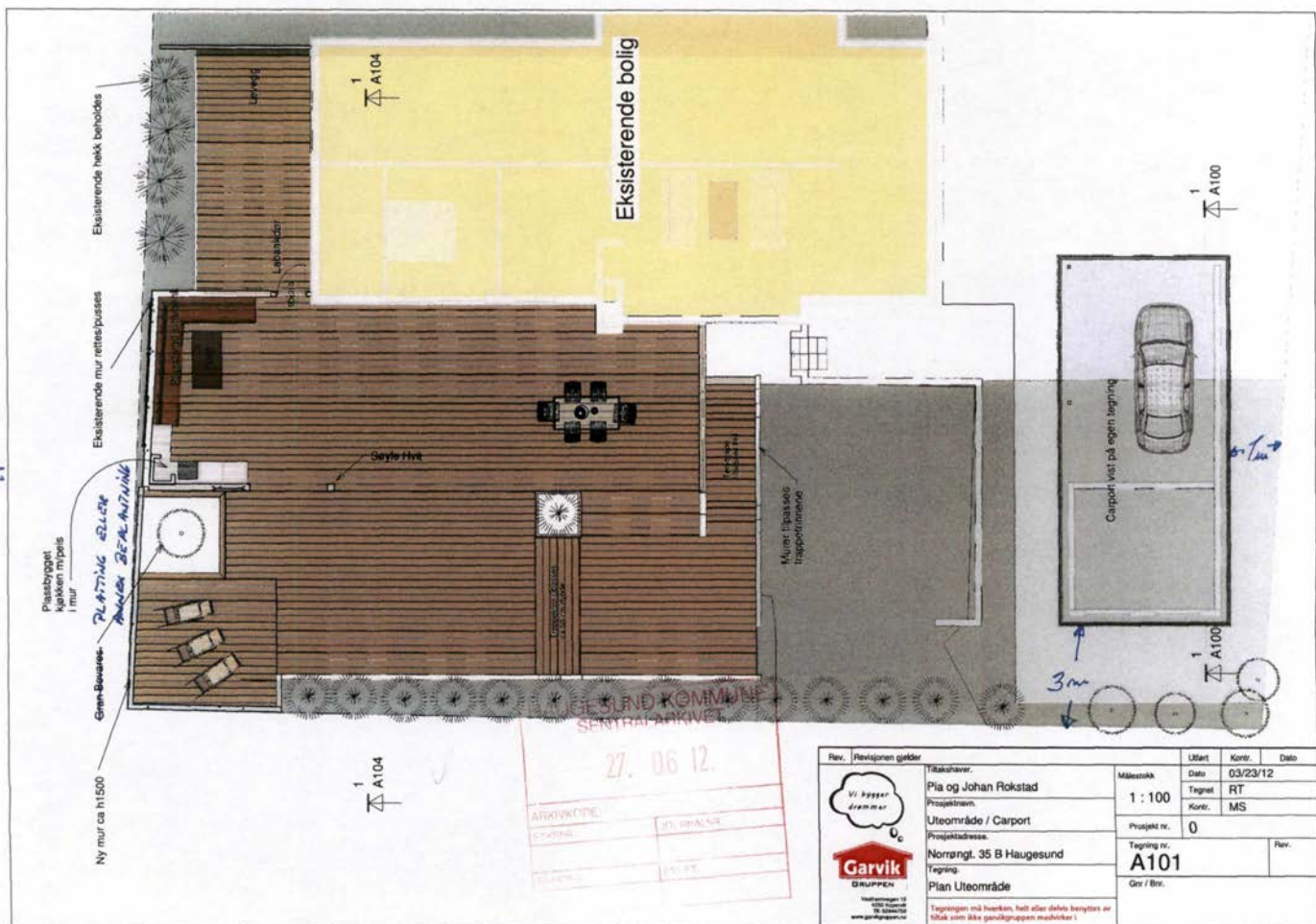


Rev.	Revisjonen gjelder	Uttent	Kont.	Dato
	Tilskriver			
	Pla og Johan Rokstad	Dato	03/23/12	
	Prosjektnavn	Tegnet	RT	
	Uteområde / Carport	Kont.	MS	
	Prosjektadresse	Prosjekt nr.	0	
	Norrengt. 35 B Haugesund	Tegning nr.	A101	
	Tegning	Qnt / Bnr.		
	Plan Uteområde			
	Tegningen må hverken, helt eller delvis benyttes av Slik som ikke garvigruppen medfører i			

23.03.2012 11:28:07

8,3

N



5,4



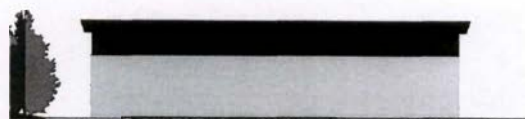
Carport Øst
1 : 100



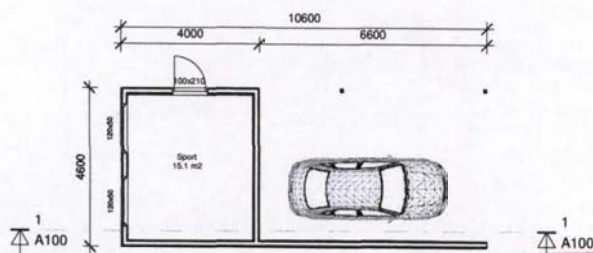
Carport Vest
1 : 100



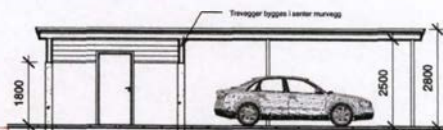
Carport Nord
1 : 100



Carport Sør
1 : 100



Plan Carport
1 : 100



Snitt Carport
1 : 100

Eksisterende og nytt terreng er like.
Carporten settes på samme kote som eksisterende gårdstun

HAUGESUND KOMMUNE
SENTRAL ARKIVET

27 06 12

ARKIVKOTE

Rev.	Revisjonen gjelder	Uttatt	Kont.	Dato
1	Tilskjeder: Pia og Johan Rokstad	Målestokk		03/23/12
2	Prosjektnavn: Uteområde / Carport	Taget	RT	
3	Prosjektadresse: Norangt. 35 B Haugesund	Kont.	MS	
4	Tagning nr. Carport	Prosjekt nr.	0	
5		Tagning nr.	A100	
6		Gnr / Bnr.	33/762	



Tegningen må hverken, helt eller delvis benyttes av
blått som ikke godkjennes medbrakt i

23.03.2012 11:28:08

Ferdigattest.

Byggemelding av 11 - 12 - 1967 vedr. Nybygg - enebolig m/garasje
på nr. 7 Camilla Colletsgate

Byggherre Gjertrud og Olav Aalmo

Ansvarsh. Lars Voraa

godkjent 21/12 - 67, 1/10-69 sak 30/68 - 800/69 Dep.

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

i 1 etasjer + kjeller + loft

Bebygget grunnflate 178.- m² + garasje for 2 biler 20.- m²

Bygget inneholder
og følgende leiligheter og rom:

I etasje nr.	Antall leiligheter	å rom	Kjøkken	Bad	W. C.	Kontor	Butikker	Verksted
I	1	5	1	1	1			
Underetasje		1			1			

Oppvarming: Varmluftsanlegg

Loddpiper: 2 - 9" x 9"

Ildsteder: I kjelleren: 1 Peis på loft:

I 1 ste etasje: 1 Peis i 4 de etasje:

I 2 nen etasje: i 5 te etasje:

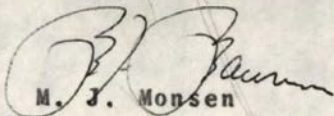
I 3 dje etasje:

Haugesund, den 11. mars 1970


Per Frøiland

Bygningssjef.

Sendes: Byggherren ved den ansvarshavende.


M. J. Monsen

Bygningsinspektør.



Haugesund kommune

Adresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund

Telefon: 52 74 30 00

Utskriftsdato: 04.12.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Haugesund kommune

Kommunenr.	1106	Gårdsnr.	33	Bruksnr.	762	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Norrønagata 34B, 5529 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
- ☒ Kommuneplaner under arbeid
- ☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1106plan-kp3
Navn	Kommuneplanens arealdel 2014-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.09.2015
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/4196/Kommuneplan%202014-2030%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer_datert%20060417.pdf https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/10368/Veileder%20for%20uterom%20vedtatt%2009-09-2015.pdf
Delarealer	Delareal 963 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202203
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2033

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	RL744D
Navn	Søndre bydel II og III
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.06.1968
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/1159/RL744d.pdf
Delarealer	Delareal 963 m² Formål Frittliggende småhusbebyggelse

**Haugesund kommune**

Postadresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund

Telefon: 52 74 30 00

E-post: postmottak@haugesund.kommune.no

Dato: 04.12.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Restanser og legalpant

Gnr:	33	Bnr:	762	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Norrønagata 34B, 5529 HAUGESUND						

Ubetalte, forfalte eiendomsavgifter:	Ja ☐	Nei ☒
--------------------------------------	-----------------------------	---

Kr	Forfall

Merknad:



Haugesund kommune

Adresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund

Telefon: 52 74 30 00

Utskriftsdato: 04.12.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Haugesund kommune

Kommunenr.	1106	Gårdsnr.	33	Bruksnr.	762	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Norrønagata 34B, 5529 HAUGESUND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	3 848,56 kr
Eiendomsskatt	9 225,15 kr
Feiing	774,57 kr
Vann	3 256,55 kr
Sum	17 104,83 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Årsgebyr feiing og tilsyn	0%	1 STK	500.00	1/1	0 %	500,00 kr
Årsgebyr ekstra røykløp	0%	1 STK	250.00	1/1	0 %	250,00 kr
Abon. Vann - Priv	15%	1 STK	1054.32	1/1	0 %	1 054,32 kr
Forskudd Vann 2025	15%	69 m ³	26.13	1/1	0 %	1 802,83 kr
Abon. Avløp - Priv	15%	1 STK	1362.52	1/1	0 %	1 362,52 kr
Forskudd Avløp 2025	15%	69 m ³	32.89	1/1	0 %	2 269,41 kr
Målerleie 1	15%	1 STK	185.84	1/1	0 %	185,84 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	2383400 STK	4.00	1/1	0 %	9 534,00 kr
					Sum	16 958,92 kr

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.



HAUGESUND KOMMUNE

Postadresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund

Telefon: 52 74 30 00

E-post: postmottak@haugesund.kommune.no

Dato: 05.12.2025

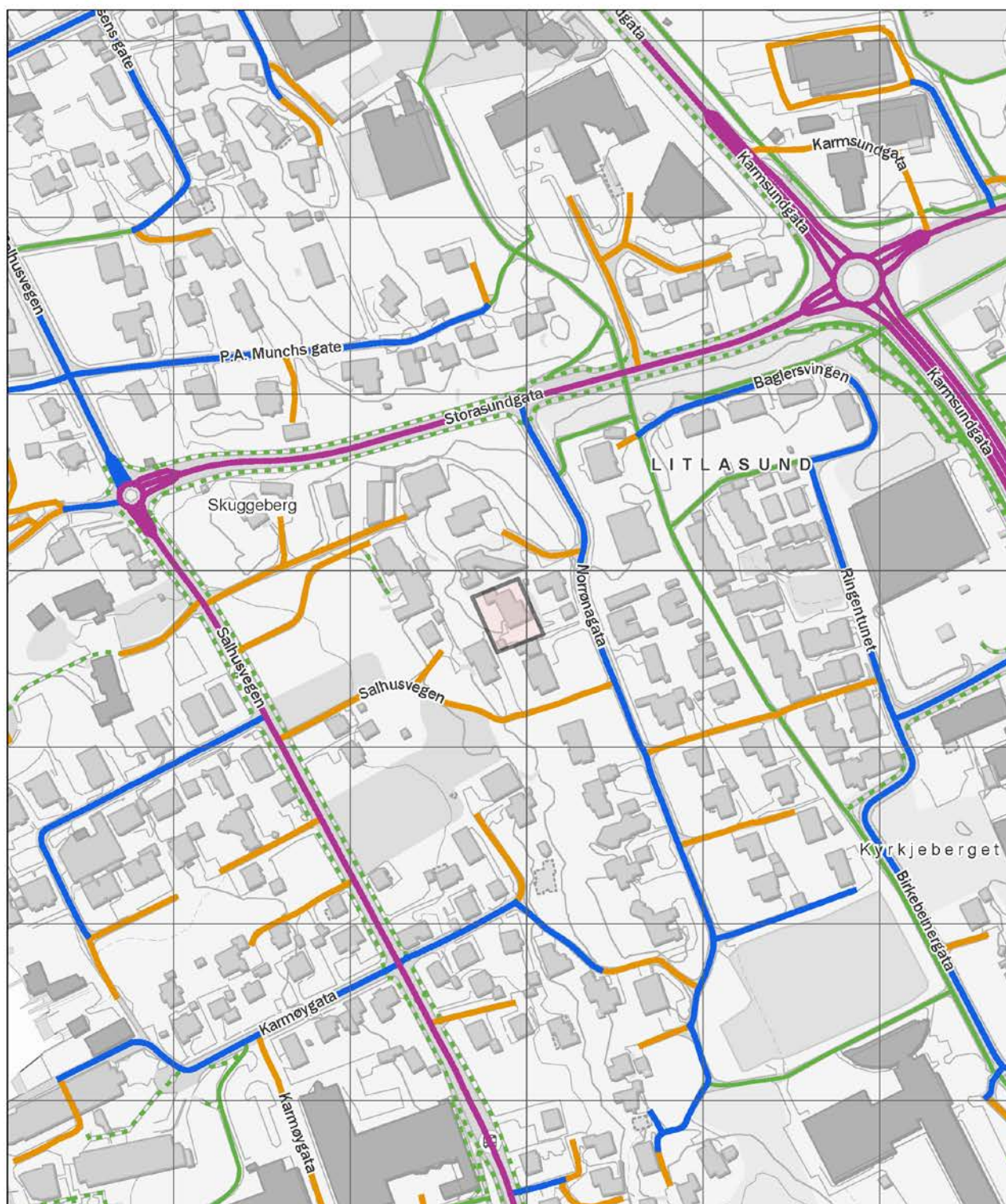
MEGLEROPPLYSNINGER

Manglende ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Gnr:	33	Bnr:	762	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Norrønagata 34B, 5529 HAUGESUND						

Vi har ikke ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse på tilbygg, hagestue og carport våre arkiver, sak 12/4476. Eier kan anmode om ferdigattest.







Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon

-  Fiktiv grense
-  Eiendomsgrense - innmålt
-  Eiendomsgrense - usikker
-  Gårds- og bruksnummer

Ahr

VEG

-  Annet vegareal
-  Avgrensning mot annet vegareal
-  Vegdekkekan

Høydeinformasjon

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

Ledningsnett

-  Fordelingsskap
-  Mast
-  Sluk
-  Kumlokk

Bygninger

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

Adresser

-  Adressepunkt tekst
-  Gateadresse

Stedsnavn og andre tekster

-  Fritekst

Vann og avløp

-  Avløpfelles
-  Overvannsledning
-  Spillvannsledning
-  Vannledning
-  Brannkum
-  Grenpunkt
-  Kum
-  Kran
-  Påkoblingspunkt
-  Sandfangskum
-  Sluk
-  Stengeventil
-  Ventilpunkt
-  Trasepunktledning



Oversiktskart for eiendom 1106 - 33/762//



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: 09.12.2025

RENOVASJONGEBYR - Saldo forfalt til betaling for eiendom:

Gårds-/Bruksnr: 1106.33.762.0.0

Adresse: Norrønagata 34 B

Eierkontakt: Johan Rokstad

Eiendommen er ilagt følgende gebyr:

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

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

Renovasjonsgebyr faktureres forskuddsvis 3 ganger årlig.

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

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

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

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

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

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2025 pr. 09.12.2025

Merknader :

Årsbeløpet viser beregnet avgift basert på nåværende abonnement.

Nabolagsprofil

Norrønagata 34B - Nabolaget Rossabø kirke/Karmsund vgs - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige



Offentlig transport

Sankt Franciscus	4 min
Totalt 7 ulike linjer	
0.4 km	
Haugesund Karmøy	17 min
Bergen Flesland	98.5 km

Skoler

Lillesund skole (1-7 kl.)	7 min
405 elever, 20 klasser	
0.6 km	
Rossabø skole (1-7 kl.)	14 min
296 elever, 14 klasser	
1.2 km	
Hauge skole (1-10 kl.)	6 min
363 elever, 22 klasser	
2.6 km	
Håvåsen skole (8-10 kl.)	6 min
420 elever, 16 klasser	
0.5 km	
Haraldsvang skole (8-10 kl.)	7 min
473 elever, 17 klasser	
3 km	
Karmsund videregående skole	8 min
750 elever, 42 klasser	
0.7 km	
Haugaland videregående skole	14 min
815 elever	
1.2 km	

Ladepunkt for el-bil

Extra Karmsundgata	6 min
Recharge Shell Karmsundgata	6 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

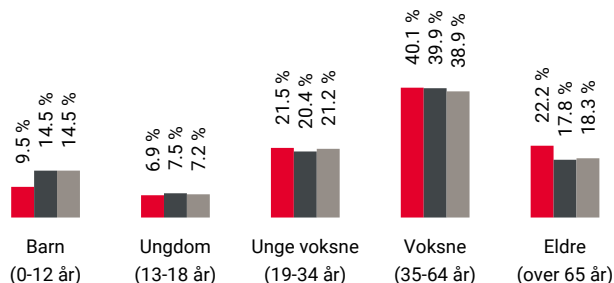
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rossabø kirke/Karmsund vg...	1 731	1 007
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lønneberget barnehage (0-5 år)	11 min
28 barn	
0.9 km	
Espira Bråsteintunet barnehage (0-5 år)	11 min
74 barn	
0.9 km	
Hemmingstad barnehage (0-5 år)	11 min
51 barn	
1 km	

Dagligvare

Meny Karmsundgata	5 min
Coop Extra Karmsundgata	6 min
Post i butikk, PostNord	
0.5 km	



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



3. Gående



Gateparkering

Lett 87/100



Støynivået

Lite støynivå 83/100



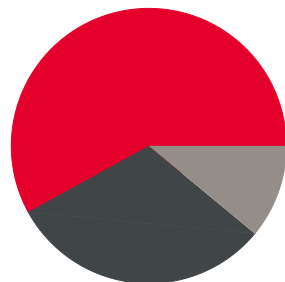
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

Sport

⚽ Lillesund tennisanlegg	4 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, squash, tenni...	0.3 km	
⚽ Havåsen skole	5 min	🚶
Aktivitetshall, fotball	0.3 km	
🏊 EVO Haugesund	4 min	🚶
🏊 CrossFit Haugesund	8 min	🚶

Boligmasse



■ 58% enebolig
■ 31% rekkehus
■ 11% annet

«Stille og rolig med masse tre og havutsikt.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Markedet

15 min 🚶



Apotek 1 Karmsundgata Senter

5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 25% i barnehagealder
■ 33% 6-12 år
■ 17% 13-15 år
■ 25% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



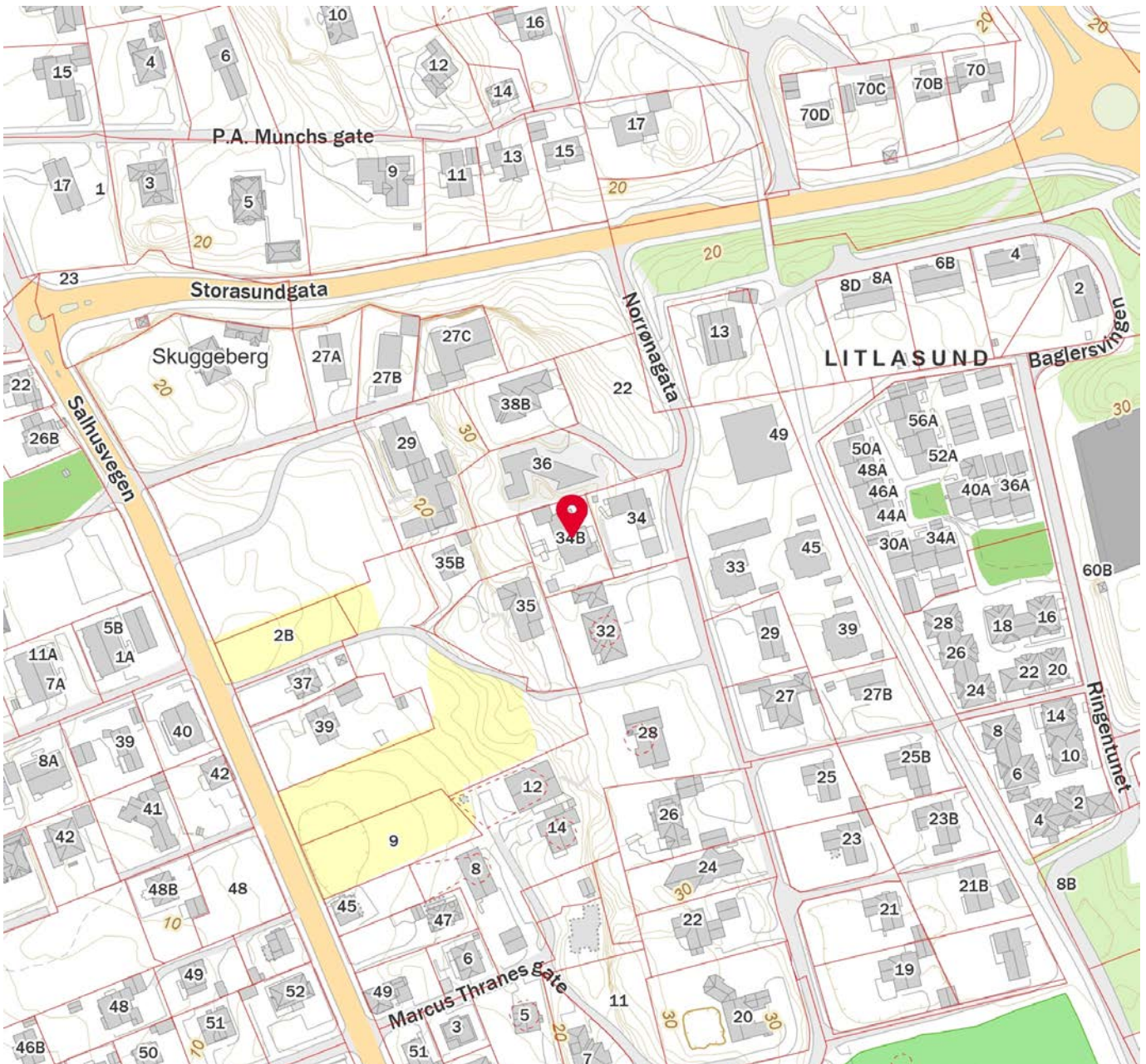
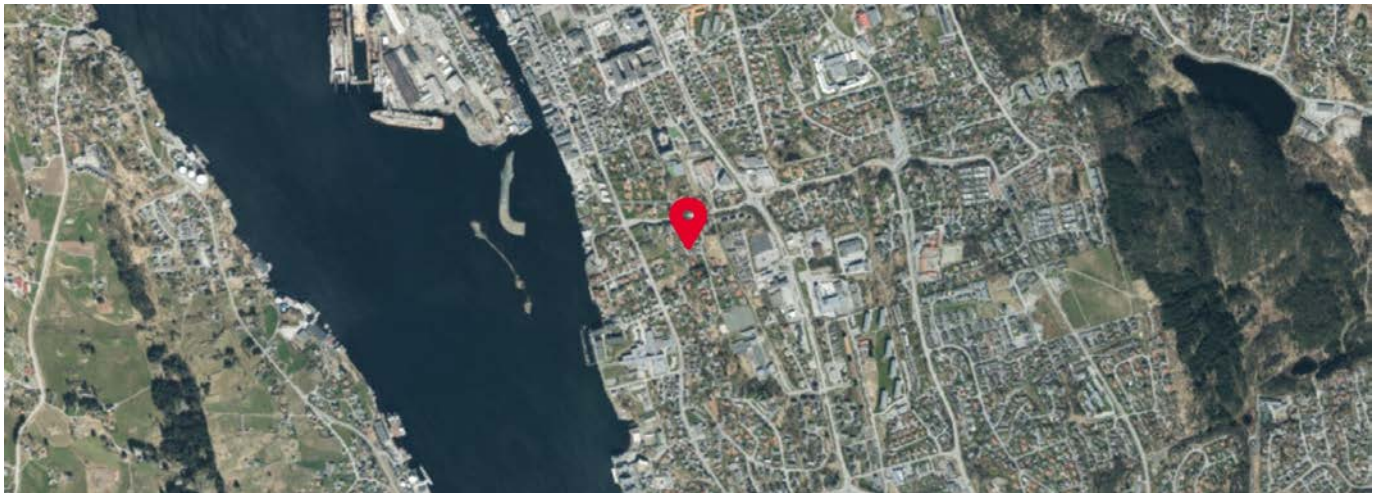
0%

54%

■ Rossabø kirke/Karmsund vgs
■ Haugesund
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	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. Les mer på 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.



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: Norrønegata 34B
5529 HAUGESUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Erik Sørgård

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 viderefremidlet 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