

aktiv.



Stordalsvegen 1B, 5521 HAUGESUND

**Flott familiebolig med god
planløsning! | Attraktiv og sentral
beliggenhet! | Gangavstand til
skole og barnehage**



Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler

Lars Erik Sjørgård

Mobil 401 00 736

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

Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Haraldsgata 117, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 640,-
Total ink omk.: Kr 3 578 640,-
Selger: Ørjan André Grimstvedt
Langeland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1936
BRA-i/BRA Total 136/136 kvm
Tomtstr.: 377.7 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 32, bnr. 83
Oppdragsnr.: 1509250085

Flott familiebolig med god planløsning! | Attraktiv og sentral beliggenhet! | Gangavstand til skole og

Velkommen til Stordalsvegen 1B - presentert av eiendomsmegler Lars Erik Sjørgård v/Aktiv Haugesund.

En flott familiebolig med attraktiv og sentral beliggenhet i et veletablert nabolag med kort vei til alle hverdagsfasiliteter. Her bor du i gåavstand til skole og barnehage. Huset går over 3 plan og har rause utearealer opparbeidet med terrasse og plen. I løpet av de siste årene har boligen gjennomgått flere utvendige oppgraderinger som bl.a kledning og tak. Bilen parkeres enkelt i oppkjørselen hvor det er plass til flere biler. Boligen er innholdsrik og har stor og luftig stue med åpen løsning til et moderne kjøkken med integrerte hvitevarer.

Kort vei til populære turterreng og fritidstilbud for barn og unge, i tillegg til gangavstand til Haugesund sentrum på ca. 20 min.

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	16
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	62
Nabolagsprofil	95
Budskjema	103

























Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 136 kvm

BRA totalt: 136 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 36 kvm Kjeller: Uinnredet kjellerrom.

1. etasje

BRA-i: 49 kvm Vindfang, toalettrom, gang m/trapp, trapperom, stue/kjøkken

2. etasje

BRA-i: 51 kvm Loft: Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er bruken av rommet ved befaring som avgjør definisjonen på rommet. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggetekniske forskrifter og også mangle godkjennelse fra kommunen for den aktuelle bruk, uten at dette vil få noe betydning for takstmannens avgjørelse. Arealberegningen tar ikke hensyn til lovlighet og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringsdagen. Takhøyden i kjelleretasje/kjeller varierer gjennom hele kjelleren på grunn av skjevhet i etasjeskiller. Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart og høyden varierer mye i kjelleren. Arealet er derfor vanskelig eller umulig å måle. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

377.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med grøntarealer.

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet like utenfor Haugesund sentrum, i et rolig og barnevennlig

område. Her bor du med kort vei til dagligvarebutikker, skoler, barnehager og andre hverdagsfasiliteter. Nærmeste dagligvarebutikk er Bunnpris Karmsundgata og Spar Sørhaug som begge ligger innen gangavstand. For et utvidet butikk - og servicetilbud ligger Haugesund Sentrum innen ca. 20 minutters gange. Det er heller ikke lang kjørevei til kjøpesenteret Alti Amanda hvor du også finner et bredt butikktilbud.

Det er flere skoler og barnehager i nærheten:

- Steinerskolen i Haugesund (1-10 klasse)
- Solvang skole (1-7 klasse)
- Lillesund skole (1-7 klasse)
- Haraldsvang skole (8-10 klasse)
- Vardafjell videregående skole
- Haugaland videregående skole
- Sammen Vardafjell barnehage (0-5 år)
- Anna Nilssens Minne barnehage (0-5 år)

Offentlig transport er lett tilgjengelig, og området har gode bussforbindelser som gjør det enkelt å komme seg rundt i byen og til nærliggende områder. Nærmeste bussholdeplass er Vardafjell vgs. med 9 ulike linjer.

Området byr også på flotte turmuligheter, grønne områder og sportsfasiliteter, samt treningssentre for de som ønsker å holde seg aktive.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Tm Taksering AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig oppført i 1939. Betydelig oppusset i nyere tid.

Oppført på grunnmur i betong, betonggulv.

Yttervegger i treverk/tømmer som er utvendig kledd med liggende trekledning.

Etasjeskiller i trekonstruksjon.

Takkonstruksjon i tre med halvvalm som er tekket med betongtakstein.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege

seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Taket er teknet med betongtakstein. Det er ingen synlige løse eller manglende takstein på taket. Normal levetid for betongtakstein er ifølge sintef byggforsk 30 - 50 år. Tekkingen er skiftet i 2021.

Takrenner, nedløp og beslag i plast og metall. Fall på renner er ikke kontrollert. Det var fint vær på befaringsdagen og det var ikke synlige lekkasjer på renner. Takrenner må kontrolleres for lekkasjer når det er regnvær.

Vindskier fremstår som i god stand. Det kan for øvrig påregnes hyppigere vedlikeholdsintervaller på slike bygningsdeler da de er spesielt utsatt. Det er normalt og skifte takrenner i forhold til omlegging av tak.

Yttervegger er oppført i treverk/tømmer 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. Det er behov for generelt vedlikehold av utvendige overflater på denne boligen. 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. Kledning er skiftet i sin helhet i 2021-22.

Tak med halvvalm i trekonstruksjon. Enkelte knevegger er besiktiget, og det er ingen registrerte avvik Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser da store deler av konstruksjonen er fullt lukket.

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

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Enkelte inn vinduer også av nyere dato. Flere nye vinduer. Men også eldre. Vinduer med enkelt glass i kjeller.

Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Nyere hoved og terrassedør men det er eldre kjellerdør. Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

Terrasser i tre, spaltedekker. Rekkverk i tre. Utvendige trapper i tre.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Elektrisk arbeid på toalett 1.etg

Beskrivelse av arbeidet: varmekabler - lys og stikkontakter 1. etg

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: gamle rør (keramikk og stål) byttet med PVC - vann byttet fra kobberør til rør i rør løsning, samtlig tømmer arbeid på rommet gjort selv. 1.etg

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

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

sluk finnes ikke - kun toalett. avløp fra vask er lagt inn nytt PVC i stedet for keramiske rør. det ble støpt nytt dekke, og lagt fliser på gulv. tettesjikt fornyet (fliser) 1 etg.

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

luft lekkasjer rundt alle vinduer og dører. vannlekkasje fra gammel takterrasse. ingen isolasjon på huset, annet enn loft. generell dårlig standard på huset - høy strømgregning + fyring. lekkasje rundt pipe på loft.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: AB - Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalfornyning av tak og pipehatt alt tak revet, pipehatt fjernet lagt inn soil lufting og lufting til loft + takvindu etterisolering av hele yttertaket, nytt undertak, og nytt yttertak (zanda protector).

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: revet alt utvendig av kledning etterisolert 10cm på alle vegger. noen er isolert med 15cm der det var mulig(avhengig av invendig konstruksjon) gammel takterrasse fjernet, og bygget tak over i stedet. alle luftlekkasjer i 1 og 2 etg fjernet/fikset, samt loft. hovedinngangsdør byttet, alle vinduer med unntak av 2 i 2etg. mot vest er byttet med nyere vinduer med ALU bekledning.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: AB BYGG

Beskrivelse av arbeidet: Totalfornyning av tak og pipehatt alt tak revet, pipehatt fjernet lagt inn soil lufting og lufting til loft + takvindu etterisolering av hele yttertaket, nytt undertak, og nytt yttertak (zanda protector)

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: revet alt utvendig av kledning etterisolert 10cm på alle vegger. noen er isolert med 15cm der det var mulig (avhengig av invendig konstruksjon) gammel takterrasse fjernet, og bygget tak over i stedet. alle luftlekkasjer i 1 og 2 etg fjernet/fikset, samt loft. hovedinngangsdør byttet, alle vinduer med unntak av 2 i 2etg. mot vest er byttet med nyere vinduer med ALU bekledning. Terrassedør er beholdt fra tidligere eier, ukjent bytteår, ca 2018.

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

har vært feil på flere vinduer, luftlekkasje, gamle vinduer.

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

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: byttet alle vinduer som er av dårlig kvalitet eller som har hatt lekkasjer eller skader. i 1. og 2etg kjeller ikke byttet.

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

generell skjevhet har vært i hele boligen. varierende avvik på forskjellige plasser i huset. har ikke opplevd mer skjevheter som har kommet i ettertid av oppussing. hus oppført i slutten av 1930.

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

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: bjelkelag mot kjeller forsterket med 48x148 C24 langs alle bjelker bjelkelag mot kjeller forsterket med ekstra søyler bjelkelag mot 2. etg forsterket med 48x148 c24 og limtretragere og ekstra søyler rundt bærende konstruksjon. 1.etg avrettet gulv så godt som mulig for å redusere skjevhet.

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen? Ja.
ingen drenering på huset, mye inntrenging av vann i kjeller

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Løften maskin AS

Beskrivelse av arbeidet: grave opp rundt huset, nord, sør, øst og vest. drenere så langt det lot seg gjøre (traff fjell før han kom ned til bunn av grunnmur) gjelder øst og sørside (delvis drenert)

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: drenering av parkering under graving, samt nordside av huset, vestsiden er over bakkenivå. det finnes fremdeles noe vanngjennomtrenging fra østside av huset, dette grunnet fjell. vanninntrenging til kjeller er kraftig redusert, og kan fjernes helt om man går under inngangspartiet og fjerner fjell (tilgang fra nord) samt drenerer innvendig ved oppussing/fjerning av gammelt gulv.

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

vanninntrenging fra sør, øst og nord. ikke sett fuktskader på konstruksjon, kun på gulv.

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

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: drenert de områder som har vært mulig å drenere, samt legge opp vannavrenning bort fra hus (alle takrenner går i rør mot nord vest i hage) ikke fått bort all vann inntrenging, så det oppleves enda fukt, men vesentlig mindre enn tidligere.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Løften maskin AS

Beskrivelse av arbeidet: graving rundt hele huset - nord sør øst vest vest - grave bort jord/moll i hage og mot husvegg nord - grave bort ikke drenerende masser nord øst - øst og vest - grave opp alt, legge ned drenerende masser - stein/pukk og singel, samt drenere med knasteplast der det til lot seg.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: ekstra drenering der takrenner går ned, drenering mot nord, fjernet ikke drenerende masser på vest og lagt drenering ut mot plen.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen? Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på: delvis drenert sør, øst og nord - problematikk med fjell inn mot hus.

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

råteskader i tilbygg v/parkering

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

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: revet hele delen som var skadet, og bygget opp alt fra bunn.

Tekniske installasjoner

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

tett avløp i 2022 - måtte tilkalle avløpsrens

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Løften maskin AS

Beskrivelse av arbeidet: byttet ut i 2023 (var blanding av keramikk og stål, alt er nå PVC - også lagt inn inspeksjonsrør/luke(lite rør opp fra bakken).

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

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Løften maskin AS

Beskrivelse av arbeidet: bytte av avløpsrør utvendig, fjernet keramiske rør og stålrør og byttet med PVC. ett punkt det det fantes brudd (vinkel) ble helt byttet og har ikke hatt problemer etter det.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: byttet der det er pusset opp fra kobber rør til rør-i-rør og avløp fra keramikk og stål til PVC.

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

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: martin tendeland

Beskrivelse av arbeidet: lagt inn stålpipeline og montert vedovn.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: montert brannmursplate på 5cm tykkelse bak hele ovn.

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

- manglende sikringer
- flere kontakter koblet sammen på samme sikring
- gått varme i flere av takpunktene vi fant.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Haugesund Elektriske

Beskrivelse av arbeidet: gjort over 2022-2024 - nytt sikringskap - alle stikk og lys i hovedetasje byttet - alle gamle stikk som ble beholdt kontrollert at er ok, alle takbokser fjernet - satt opp sikring skap ihht dagens standard. - separate sikringer for ovn/stek/vask/tørk.

Eiendommen og omgivelsene:

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

boligen er endret - fjernet gammel byggemasse, og oppgradert for å tilfredstille høyere nivå - dette gjelder isolasjon - elektrisk anlegg - nytt tak - nye dører og vinduer. Vi har fjernet en bod som sto på nord vest hjørnet og hundegård som sto på nord øst siden. det er bygget terrasse rundt huset, ca 60-70 m2 på vest (gravd ned først for å unngå søkeplikt) det er også sti rundt nordsiden av huset (terrasse) HC person i familien. det er også laget ca 30-40m2 terrasse på nord øst ved parkering. hele hagen på vest og nord er gravd opp alle masser, lagt ned drenerende masser, drensør, og avløp før det ble lagt grus/pukk og jord oppå der før planting av plen. loft eksisterer fra før, det er nå satt inn takvindu for å kunne pusses opp og brukes som daglig rom (krav om rømningsvei) utenom dette er kun hovedmassen av godkjent bolig som er oppusset til høyere standard, og takterrasse fjernet for å unngå fuktproblematikk. kjeller er rensset for det meste av konstruksjon, kun lagt inn skillevegger for å isolere best mulig opp mot trapp. det er og satt opp gjerde/levegg mot hovedvei og nord kjenner ikke til spesifikke endringer gjort av tidligere eier.

Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja.

terrasse vest var allerede søkt og godkjent før vi tok over bolig. det er gravd ned slik at tilbygg på terrasse ikke overskred mer enn 30-40cm over bakkenivå. terrassesti på nord fikk jeg info per telefon fra kommunen at ikke var søknadspliktig, så alt skal være OK utenom dette er alle regler ihht terrasse, gjerde/levegg fulgt ihht lovverk.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen? Ja.
det ble tatt kontroll før jeg kjøpte huset.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
Ja.
generelt er alt på plass, men nabo mot Nord har mye rot i hage - over lengre tid. det er også derfor det er satt opp levegg/gjerde mot denne nabo.

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

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: 2021 til dagens dato : hovedetasje fullt renoverte vegger - Walls2paint isolasjon - Nativo trefiber isolasjon inv. tak - premium ceiling gulv - trinnlydsplater og click vinyl. takrenner grøvik - aluminium terrasse møre royal - brun maling utvendig - nordic extreme drygolin kledning - dobbelfalset 19x148 grunnet vannbord og vinduslister utvendig - 19x148/22x98/29x98 cuimp grunnet rør byttet til PVC og Rør-i-rør der det er pusset opp. lagt inn belg på varmtvannstank kjøkken byttet - alle hvitevarer er nye og alt er integrert , samt lite hjørne på kjøkken som "spisskammer"(ikke tett) store hyller til tørrmat. avløp og vann gjort med hjelp av faglært, men ikke dokumentert. toalett - gjort av ufaglært med hjelp av faglært, men ikke dokumentert. boligen er totalrenoveret utvendig, tak/takrenner/pipehatt av faglært, men alt av : vinduer - kledning - isolering - nytt inngangsparti grunnet lekkasje - er gjort selv, men har fulgt krav iht dagens standard. har selv jobbet i byggebransjen i 16 år så har mye kompetanse. bygget vegg under terrasse for å skjerme skjenerende utseende under terrasse (planlagt stor bod under her) byttet trapp til kjeller, lagt inn nye lys i kjeller (koblet til av faglært).

40. Er det bestilt Norgespris på strøm? Nei.

Innhold

Boligen går over 3 plan og inneholder:

Kjeller: Uinnredet kjellerrom.

1.Etasje: Vindfang, toalettrom, gang m/trapp, trapperom, stue/kjøkken.

Loft: Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3.

Standard

Velkommen til Stordalsvegen 1B - presentert av eiendomsmegler Lars Erik Sørgård v/

Aktiv Haugesund.

En flott familiebolig med attraktiv og sentral beliggenhet i nærhet av skole og barnehage. Her bor du i et veletablert nabolag med kort vei til alle hverdagsfasiliteter. Huset går over 3 plan og har rause utearealer opparbeidet med terrasse og plen. Bilen parkeres enkelt i oppkjørselen.

Du møtes av en romslig entrè med plass til oppbevaring av yttertøy og sko i stor skyvedørsgarderobe. Like ved gangen ligger et praktisk toalettrom som inneholder servant i møblement, speil og toalett.

Stue og kjøkken i åpen løsning. Rommet er stort og luftig med naturlig inndeling av de ulike sonene. Her kan du enkelt møblere med sofa - og tv-møbler, samt stor spisebordsgruppe. Store vindusflater sørger for godt med lysinnslipp av naturlig lys. Herfra er det utgang til terrassen som strekker seg rundt deler av huset. Fra terrassen har du trapp ned til eiendommens hage. God plass til møblering av flere sittegrupper.

Kjøkkenet består av en flott innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask. Integrerte hvitevarer er oppvaskmaskin, induksjonstopp, kombiovn og stekeovn. Godt med skap - og benkeplass for matlaging og oppbevaring.

Fra gangen er det trapp opp til 2.etasje hvor du finner 3 soverom og bad.

Soverommene er romslige og har god plass til ønsket møblering - seng og nattbord og oppbevaringsmøblement. Det ene soverommet er utstyrt med store garderobeskap.

Badet er utført med våtromsplater og gulvbelegg. Det inneholder toalett, servant i møblement, speilskap, vegghengt skap og dusjkabinett.

Boligens kjeller er uinnredet og delt inn i to kjellerrom, hvor det er opplegg for vaskemaskin i det ene rommet. Praktisk inn/utgang til eiendommens hage.

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Taktekking:

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Undertaket er fra byggeåret. Tekkingen er av nyere dato.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Undertaket bør følges opp jevnlig og vurderes for utskiftning, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Fremstår forøvrig i god stand ved besiktigelse på loft. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Utvendig > Nedløp og beslag:

Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er ikke montert snøfangere på taket. Dette var ikke et krav da boligen opprinnelig ble oppført, men ved omtekking av taket utløses krav om snøfangere der folk normalt ferdes. Siden taket på denne boligen er omteknet, skulle det derfor vært installert snøfangere.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Snøfangere bør monteres på taket for å oppfylle gjeldende krav etter omtekking, og for å redusere risikoen for snøras som kan medføre fare for personer og skade på eiendom

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

Vurdering av avvik: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Noe fuktskolder fra før taket ble teknet nytt. Områder er tørre på befaringsdagen. Det er tegn til at det er aktive borebiller i treverk på høgloftet. Takkonstruksjon over inngangsparti har eier oppført som egeninnsats.

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Andre tiltak: Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare omfanget av aktivitet fra borebiller. Skader og angrep fra skadedyr bør utbedres for å hindre videre nedbrytning av konstruksjonen og redusere risiko for svekkelse av bæreevne. Manglende dokumentasjon på utførelse av takkonstruksjon over inngangsparti medfører usikkerhet om kvalitet og holdbarhet, noe som kan øke risikoen for skjulte feil og følgeskader. Det kan fremlegges dokumentasjon på arbeider som er utført på hovedtak.

Utvendig > Vinduer:

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist andre avvik: Det er påvist feil ved innsetting av enkelte vinduer, noe som kan medføre økte kostnader ved utbedring. Nytt takvindu på høflige. Det er også observert tegn til innvendig kondensering på eldre vinduer, hovedsakelig på loftet. Eldre vinduer i kjelleren har enkle glass, og det anbefales at disse skiftes ut. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet. Det bør utbedres feil ved innsetting av vinduer for å unngå økte kostnader og redusert funksjon. Tegn til innvendig kondensering på eldre vinduer bør undersøkes nærmere og nødvendige tiltak iverksettes for å hindre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Eldre vinduer med enkelt glass i kjelleren bør skiftes ut for å bedre isolasjonseffekten og redusere varmetap.

Utvendig > Dører:

Vurdering av avvik: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Det er avvik: Eldre kjellerdør som bør vurderes skiftet grunnet elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak: Tiltak: Kjellerdøren bør vurderes skiftet eller utbedret for å sikre tilstrekkelig tetthet og funksjon. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå varmetap, trekk og økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Vurdering av avvik: Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Det er ikke montert beslag ved spaltebodr og yttervegg.

Konsekvens/tiltak: Beslag må skiftes ut/monteres. Det bør monteres beslag mellom spaltebord og yttervegg for å hindre vanninntrenging i veggkonstruksjonen. Manglende beslag kan føre til fuktskader, råte og redusert levetid på både terrasse og tilstøtende vegg.

Innvendig > Overflater:

Vurdering av avvik: Det er avvik: Da det er eldre overflater på loft som fremstår med slitasje og noe utidsmessigheter må det påregnes oppgraderinger.

Konsekvens/tiltak: Tiltak: Eldre og slitte overflater på loftet bør oppgraderes for å sikre tilfredsstillende standard og funksjon. Dersom dette ikke utbedres, kan det medføre redusert bokomfort, økt vedlikeholdsbehov og risiko for ytterligere forringelse av overflatene. Omfang av oppgraderinger vurderes utfra egne behov.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

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

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er målt skjevheter i etasjeskillet, noe som er relativt normalt for en eldre konstruksjon av denne typen. I stuen er det registrert skjevheter på mellom 16 og 22 mm. Disse skjevhetene forplanter seg også oppover i etasjene.

Det er tegn til borebiller i treverket, men omfanget av eventuell aktivitet er ukjent. Det er manglende isolasjon i etasjeskillet mellom kjeller og 1. etasje. Kjellergulv er også relativt skjevt. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av skjevheter og eventuell aktivitet fra borebiller, samt vurdere behov for utbedring av isolasjon mellom kjeller og 1. etasje. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for videre skjevhet, redusert komfort, varmetap og mulig skade på konstruksjonen ved aktivt angrep av skadedyr.

Innvendig > Rom Under Terreng:

Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er tegn på at det er saltutslag på vegger i kjeller som er tegn på at det er fuktvandring i mur. Det er ingen dampsperr/fuktsikring i gulv. 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 fremskaffes dokumentasjon på utførte drenerings- og fuktsikringsarbeider for å redusere usikkerhet om utførelsens kvalitet. Videre bør det vurderes tiltak for å utbedre fuktproblematikk i kjellervegger og -gulv, for å unngå risiko for fuktskader, forringelse av konstruksjonen og dårligere innemiljø. Manglende dampspærre/fuktsikring i gulv øker risikoen for ytterligere fuktvandring og skader over tid.

Innvendig > Innvendige dører:

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører tar noe i karm/terskel. Noe vareierende bruksmerker. Vurder behovet for vedlikehold. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Dører som tar i karm eller terskel bør justeres eller utbedres for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje på dør og karm. Bruksmerker bør vurderes utbedret ved behov for å opprettholde estetikk og funksjon. Manglende tiltak kan føre til økt slitasje og redusert levetid på dørene.

Innvendig > Andre innvendige forhold:

Vurdering av avvik: Det er avvik: Rommet hvor det er plassert vaskemaskin er ikke oppbygget som et våtrom. Det er også gammel sluk i gulv(brønn). Åpne murvegger og noe trepanel. Rommet er ikke tilstrekkelig ventilert.

Konsekvens/tiltak: Tiltak: Det anbefales å unngå vann på overflater og å vurdere om rommet bør bygges om til våtrom med sluk og tettesjikt dersom vaskemaskin fortsatt skal benyttes her. Manglende våtromsstandard og utilstrekkelig ventilasjon medfører økt risiko for fuktskader, råte og muggutvikling i tilstøtende konstruksjoner. Omfang av oppgradering vurderes utfra egne behov.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

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

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det anbefales å vurdere utskiftning av de eldste vannførende rørene, da normal levetid er overskredet. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader, noe som kan medføre store kostnader.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

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

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det bør vurderes utskiftning av eldre avløpsrør, da normal levetid for slike rør er 30–50 år. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og driftsproblemer, noe som kan medføre følgeskader på bygningskonstruksjoner og økte vedlikeholdskostnader.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:

Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ikke veggventiler i alle rom som har behov for det. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Det bør etableres veggventiler i alle rom som mangler dette for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det drypper noe i sikkerhetsventil.

Konsekvens/tiltak: Tiltak: Sikkerhetsventilen bør kontrolleres og eventuelt byttes for å hindre lekkasje og unngå vannskader eller unødig vannforbruk.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:

Vurdering av avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er noe mangler i drenering og fuktsikring. Det er opplyst at det er gravd ned til fjell og ikke til under gulv. Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Andre tiltak: Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser. Mangelfull drenering og fuktsikring kan føre til økt fuktinntrengning, skader på konstruksjonen og dårligere inneklima.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Vurdering av avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er stedvis noe sprekkdannelser i grunnmur. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre inntrenging av fukt, som kan føre til forverring av skadene og risiko for frostsprengning i vinterhalvåret.

Tomteforhold > Terrengforhold:

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er noe fallende terreng inn mot grunnmuren på sørsiden. I dette området er det etablert ny drenering og fuktsikring.

Konsekvens/tiltak: Tiltak: Terrengtet bør vurderes justert slik at det oppnås tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, i tråd med anbefalingene fra Sintef Byggforsk. Manglende fall kan føre til økt risiko for fuktinntrengning og skader på grunnmuren.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Normal levetid for slikt utstyr er inntil 50 år. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Avvik har ingen umiddelbar konsekvens såfremt utstyret fungerer til sin hensikt. Skader kan for øvrig plutselig forekomme på eldre utstyr.

Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er tilstøtende vegger i tømmer. Det er derfor anbefalt og utføre ytterligere undersøkelser da hulltaking ikke lar seg utføre på trygg måte. Konsekvens/tiltak: Tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser av tilstøtende tømmervegger, da hulltaking ikke kan utføres på en trygg måte. Konsekvensen av manglende undersøkelser er at eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer kan forbli uoppdaget, noe som kan medføre økt risiko for råte, sopp eller andre bygningsskader over tid.

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning:

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke installert lekkasjedeteksjon på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak: Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å oppfylle gjeldende krav. Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for vannlekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Vurdering av avvik: Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Det er ikke montert beslag ved spaltebod og yttervegg.

Konsekvens/tiltak: Beslag må skiftes ut/monteres. Det bør monteres beslag mellom spaltebord og yttervegg for å hindre vanninntrenging i veggkonstruksjonen. Manglende beslag kan føre til fuktskader, råte og redusert levetid på både terrasse og tilstøtende vegg.

Forhold som har fått TG3:

Våtrom > Loft > Bad > Generell:

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet er av eldre dato og det er behov for oppgraderinger for å tilfredsstille dagens krav til funksjon og sikkerhet.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:

Vurdering av avvik: Det er avvik: Rommet er ikke ventilert.

Konsekvens/tiltak: Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon i rommet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risiko for fuktskader, dårlig inn klima og luktproblemer.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer

og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i innkjørsel.

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

Byggeår er ukjent, men takstmann antar at byggeår er ca. 1936. Videre fremkommer det av matrikelopplysningene at eiendommen er utskilt i 1933, og det er sannsynlig at eiendommen har blitt oppført en gang på 1930-tallet.

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

Energi

Oppvarming

Det er installert luft/luft varmepumpe i denne boligen.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med

bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 490 000

Omkostninger kjøper

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

88 640 (Omkostninger totalt)

105 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

108 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 578 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 595 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 598 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 14 315 for år 2024

Informasjon om kommunale avgifter

Fakturert beløp i 2024:

Avløp: kr. 1 400,77,-

Eiendomsskatt: kr. 4 143,15,-

Feiing: kr. 516,38,-

Vann: kr. 1 297,94,-
Renovasjon (2025): kr. 6.957.-
Totalt: kr. 14 315,-

Stipulert kostnad for kommunale avgifter i 2025 var kr. 19 388,23,-.

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, 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.

Formuesverdi primærbolig

Kr 594 034 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 376 137 for år 2023

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 32, bruksnummer 83 i Haugesund kommune.

Offentligrettslig pålegg

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

01.05.1933 - Dokumentnr: 900079 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1106 Gnr:32 Bnr:3

EIENDOMMEN OVERFØRT FRA ANNEN KOMMUNE

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det foreligger ferdigattest for tilbygg bolig terrasse, datert 19.12.1994. At en ferdigattest foreligger betyr ikke nødvendigvis at arbeider som er utført på eiendommen i senere tid er godkjent eller byggemeldt.

Terrassen har i senere tid blitt forlenget rundt boligen og tilknyttet til terrasse som er oppført på baksiden av boligen, i tillegg blitt utvidet. Det foreligger ingen dokumentasjon på at utvidelse/utbygging av terrassen er godkjent/omsøkt. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at rom i tilknytning til bad på loftet er angitt som "balkong" på byggetegningene og er ikke omsøkt/godkjent. Denne endringen utgjør en fasadeendring. Det foreligger ingen dokumentasjon på at endring fra balkong til "innvendig rom" er godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og

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

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp.

Adkomst via kommunal vei.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2014-2030.

PlanID: 1106plan-kp3

Delareal: 378 m2

Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende.

Kommuneplaner under arbeid:

Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2023-2033.

PlanID: 202203.

Reguleringsplaner:

Plannavn: Sørhaugområdet.

PlanID: RL781.

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 10.11.1969

Delareal: 373 m2

Formål: Frittliggende småhusbebyggelse.

Delareal: 5 m2

Formål: Kjørevei.

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.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen

konto i norsk finansinstitusjon.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 000 Fotograf

4 000 Kommunale opplysninger

17 900 Markedspakke

6 900 Oppgjørshonorar

2 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

15 400 Tilretteleggingsgebyr

3 000 Visninger/overtakelse per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Totalt kr: 99 200

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Lars Erik Sjørgård
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler
lars.erik.sjorgard@aktiv.no
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

06.02.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Stordalsvegen 1B , 5521 HAUGESUND



HAUGESUND kommune



gnr. 32, bnr. 83

Sum areal alle bygg: BRA: 136 m² BRA-i: 136 m²



Befaringsdato: 28.01.2026

Rapportdato: 03.02.2026

Oppdragsnr.: 20474-3167

Referansenummer: SV1944

Autorisert foretak: TM Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Erik Tørring



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

Enebolig oppført i 1939. Betydelig oppusset i nyere tid. Oppført på grunnmur i betong, betonggulv. Yttervegger i treverk/tømmer som er utvendig kledd med liggende trekledning. Etasjeskiller i trekonstruksjon. Takkonstruksjon i tre med halvvalm som er teknet med betongtakstein.

Tilstanden på boligen fremstår som generelt god. Det må allikevel påregnes normalt vedlikehold, men boligen har også noe oppgraderingsbehov i kjeller og på loft.

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

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

Denne rapporten MÅ leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1936

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Taket er teknet med betongtakstein. Det er ingen synlige løse eller manglende takstein på taket.

Normal levetid for betongtakstein er ifølge sintef byggforsk 30 - 50 år.

Tekkingen er skiftet i 2021.

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

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

Vindskier fremstår som i god stand. Det kan for øvrig påregnes hyppigere vedlikeholdsintervaller på slike bygningsdeler da de er spesielt utsatt.

Det er normalt og skifte takrenner i forhold til omlegging av tak. Yttervegger er oppført i treverk/tømmer 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.

Det er behov for generelt vedlikehold av utvendige overflater på denne boligen. 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.

Kledning er skiftet i sin helhet i 2021-22

Tak med halvvalm i trekonstruksjon.

Enkelte knevegger er besiktiget, og det er ingen registrerte avvik

Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere

undersøkelser da store deler av konstruksjonen er fullt lukket. Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert iht. gjeldende regler for oppføringstidspunktet.

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Enkelte inn vinduer også av nyere dato.

Flere nye vinduer. Men også eldre. Vinduer med enkelt glass i kjeller. Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Nyere hoved og terrassedør men det er eldre kjellerdør.

Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

Terrasser i tre, spaltedekker. Rekkverk i tre.

Utvendige trapper i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater i hovedetasjen er oppusset i nyere tid og fremstår i god stand. Det er eldre overflater på loft, og det vil derfor være behov for noe oppussing. Det er også uferdige vegger i rom ved bad.

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

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

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

Det er teglsteinspipe i denne boligen. Pipen er fra byggeåret men er rehabilitert i 2017.

På eldre piper kan det påregnes jevnlig vedlikehold.

Vedovn installert i stuen. Vedovn er av nyere dato.

Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.

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

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

Det er i all hovedsak åpne murvegger i kjeller. Det er tegn til at det er saltutslag på vegger som er tegn på at det er fuktvandring i muren. Det er utført arbeider ved drenering og fuktsikring på boligen i nyere tid.

Ukjent dokumentasjon.

Innvendig trapp i tre fra byggeåret.

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

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

Det er etablert området for vaskemaskin i kjeller. Dette rommet er ikke oppbygget som et våtrom og blir ikke omtalt som et.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderommet er utført etter byggeforskrift fra før 1997 og det vil på grunn av dette være påregnelig med oppgradering for at baderommet skal tåle normal bruk etter dagens forskrift og anbefalinger.

Eier opplyser om at det er lagt klart nytt avløp og vannførende rør i rør i rør til baderommet.

Det er åpne tre-vegg i tilstøtende rom. Det er utført fuktmålinger her. Andre tilstøtende vegger kan påregnes og være i tømret utførelse og kollisjon lar seg ikke utføre på en trygg måte på slike

Beskrivelse av eiendommen

vegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon. Det er integrert oppvaskmaskin, induksjons-topp, kombiovn og stekeovn. Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen. Kjøkken er av nyere dato. Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom gang - Det er fliser på gulv. Malte overflater på vegger og i tak. Gulvmontert toalett og baderomsmøbel med vask og blandebatteri. Rommet er ikke ventilert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannførende rør i denne boligen er i kobber fra byggeåret. Noe rør i rør. Rør i rør er installert i 2021. Tilgjengelige avløpsrør er i plast. Det er også eldre rør i drift i bygget i dag. Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet. Det er installert luft/luft varmepumpe i denne boligen. Det er installert ca 200l bereder i denne boligen. Automatsikringer og AMS strømmåler. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

Hvordan dreneringen er opprettet og dens funksjonalitet er kun tilgjengelig ved det som visuelt kan vurderes på befaringstidspunktet. Fuktsøk på tilgjengelige steder innvendig mot terreng indikerer fuktforskjeller og det er tegn til fuktvandring i mur/gulv. .

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 kan fremlegges noe dokumentasjon. 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. Sintef Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen. Bakkenettet i denne boligen har ukjent alder og kvalitet.

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

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

[Gå til side](#)

Det er ikke livsløpet på vegg på innvendig trapp. Det er ikke utført radonmålinger og bygget er ikke utført med radonhemmende tiltak.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

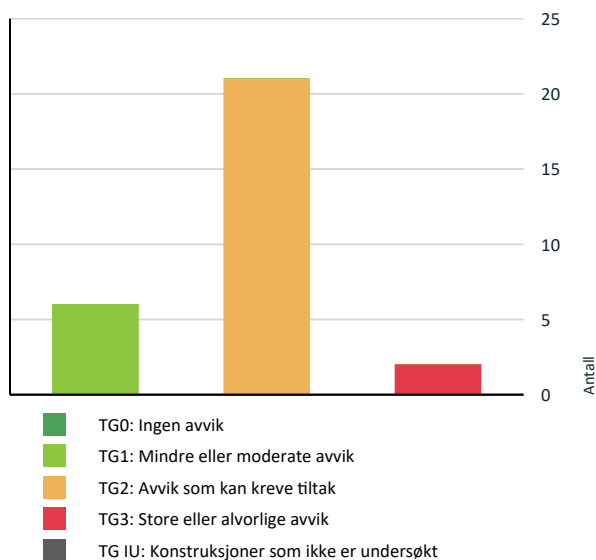
Enebolig

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

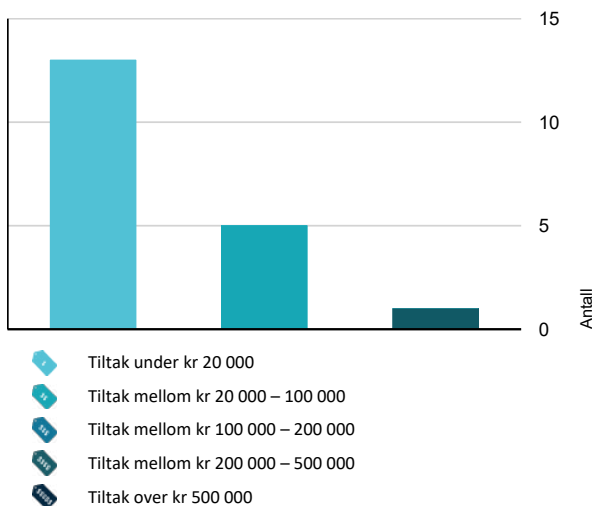
Det er avvik da boligen er noe ombygget i senere tid.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > Loft > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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 > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [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 > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#)
ikke utført med radonsperre.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige
trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1936

Kommentar

Betydelig oppusset i nyere tid.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Boligen er betydelig oppgradert i 2021 - DD
------	---------------	---

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Taket er tekkt med betongtakstein. Det er ingen synlige løse eller manglende takstein på taket. Normal levetid for betongtakstein er ifølge sintef byggforsk 30 - 50 år. Tekkingen er skiftet i 2021.

Vurdering av avvik:

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

Undertaket er fra byggeåret. Tekkingen er av nyere dato.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Undertaket bør følges opp jevnlig og vurderes for utskiftning, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Fremstår forøvrig i god stand ved besiktigelse på loft.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

TG 2 Nedløp og beslag

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

Det var fint vær på befaringsdagen og det var ikke synlige lekkasjer på renner. Takrenner må kontrolleres for lekkasjer når det er regnvær. Vindskier fremstår som i god stand. Det kan for øvrig påregnes hyppigere vedlikeholdsintervaller på slike bygningsdeler da de er spesielt utsatt.

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

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke montert snøfangere på taket. Dette var ikke et krav da boligen opprinnelig ble oppført, men ved omteking av taket utløses krav om snøfangere der folk normalt ferdes. Siden taket på denne boligen er omtektet, skulle det derfor vært installert snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Snøfangere bør monteres på taket for å oppfylle gjeldende krav etter omteking, og for å redusere risikoen for snøras som kan medføre fare for personer og skade på eiendom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i treverk/tømmer 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.

Det er behov for generelt vedlikehold av utvendige overflater på denne boligen. 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.

Kledning er skiftet i sin helhet i 2021-22

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tak med halvvalm i trekonstruksjon.

Enkelte knevegger er besiktiget, og det er ingen registrerte avvik

Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser da store deler av konstruksjonen er fullt lukket. Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert iht. gjeldende regler for oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Noe fuktskolder fra før taket ble tekkt nytt. Områder er tørre på befaringsdagen. Det er tegn til at det er aktive borebiller i treverk på høgloftet.

Takkonstruksjon over inngangsparti har eier oppført som egeninnsats.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare omfanget av aktivitet fra borebillir.

Skader og angrep fra skadedyr bør utbedres for å hindre videre nedbrytning av konstruksjonen og redusere risiko for svekkelse av bæreevne.

Manglende dokumentasjon på utførelse av takkonstruksjon over inngangsparti medfører usikkerhet om kvalitet og holdbarhet, noe som kan øke risikoen for skjulte feil og følgeskader. Det kan fremlegges dokumentasjon på arbeider som er utført på hovedtak.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Vinduer

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Enkelte inn vinduer også av nyere dato.

Flere nye vinduer. Men også eldre. Vinduer med enkelt glass i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist feil ved innsetting av enkelte vinduer, noe som kan medføre økte kostnader ved utbedring. Nytt takvindu på høflige. Det er også observert tegn til innvendig kondensering på eldre vinduer, hovedsakelig på loftet.

Eldre vinduer i kjelleren har enkle glass, og det anbefales at disse skiftes ut.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Det bør utbedres feil ved innsetting av vinduer for å unngå økte kostnader og redusert funksjon.

Tegn til innvendig kondensering på eldre vinduer bør undersøkes nærmere og nødvendige tiltak iverksettes for å hindre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Eldre vinduer med enkelt glass i kjelleren bør skiftes ut for å bedre isolasjonsevnen og redusere varmetap.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Dører

Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Nyere hoved og terrassedør men det er eldre kjellerdør.

Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er avvik:

Eldre kjellerdør som bør vurderes skiftet grunnet elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjellerdøren bør vurderes skiftet eller utbedret for å sikre tilstrekkelig tetthet og funksjon.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå varmetap, trekk og økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i tre, spaltetdekker. Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Det er ikke montert beslag ved spaltebod og yttervegg.

Konsekvens/tiltak

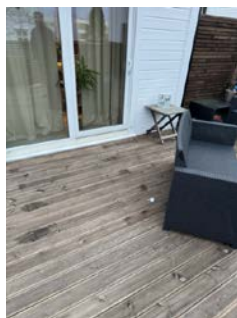
- Beslag må skiftes ut/monteres.

Det bør monteres beslag mellom spaltebod og yttervegg for å hindre vanninntrenging i veggkonstruksjonen.

Manglende beslag kan føre til fuktskader, råte og redusert levetid på både terrasse og tilstøtende vegg.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Utvendige trapper i tre.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Overflater i hovedetasjen er oppusset i nyere tid og fremstår i god stand. Det er eldre overflater på loft, og det vil derfor være behov for noe oppussing. Det er også uferdige vegger i rom ved bad. Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Da det er eldre overflater på loft som fremstår med slitasje og noe utidsmessigheter må det påregnes oppgraderinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre og slitte overflater på loftet bør oppgraderes for å sikre tilfredsstillende standard og funksjon. Dersom dette ikke utbedres, kan det medføre redusert bokomfort, økt vedlikeholdsbehov og risiko for ytterligere forringelse av overflatene. Omfang av oppgraderinger vurderes utfra egne behov.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

Vurdering av avvik:

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

Det er målt skjevheter i etasjeskillet, noe som er relativt normalt for en eldre konstruksjon av denne typen.

I stuen er det registrert skjevheter på mellom 16 og 22 mm. Disse skjevhetene forplanter seg også oppover i etasjene.

Det er tegn til borebiller i treverket, men omfanget av eventuell aktivitet er ukjent.

Det er manglende isolasjon i etasjeskillet mellom kjeller og 1. etasje.

Kjellergulv er også relativt skjevt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av skjevheter og eventuell aktivitet fra borebiller, samt vurdere behov for utbedring av isolasjon mellom kjeller og 1. etasje.

Manglende tiltak kan medføre økt risiko for videre skjevhet, redusert komfort, varmetap og mulig skade på konstruksjonen ved aktivt angrep av skadedyr.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Pipe og ildsted

Det er teglsteinspipe i denne boligen. Pipen er fra byggeåret men er rehabilitert i 2017.

På eldre piper kan det påregnes jevnlig vedlikehold.

Vedovn installert i stuen. Vedovn er av nyere dato.

Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.

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

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

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er i all hovedsak åpne murvegger i kjeller. Det er tegn til at det er saltutslag på vegger som er tegn på at det er fuktvandring i muren. Det er utført arbeider ved drenering og fuktsikring på boligen i nyere tid. Ukjent dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er tegn på at det er saltutslag på vegger i kjeller som er tegn på at det er fuktvandring i mur. Det er ingen dampsperr/fuktsikring i gulv.

Konsekvens/tiltak

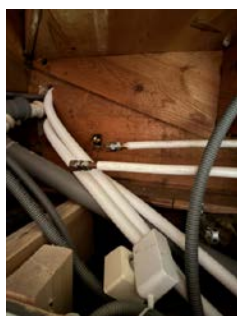
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tilstandsrapport

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførte drenerings- og fuktsikringsarbeider for å redusere usikkerhet om utførelsens kvalitet.

Videre bør det vurderes tiltak for å utbedre fuktproblematikk i kjellervegger og -gulv, for å unngå risiko for fuktskader, forringelse av konstruksjonen og dårligere innemiljø. Manglende dampspærre/fuktsikring i gulv øker risikoen for ytterligere fuktvandring og skader over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre fra byggeåret.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i standard utførelse av varierende alder. 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 tar noe i karm/terskel. Noe vareierende bruksmerker. Vurder behovet for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører som tar i karm eller terskel bør justeres eller utbedres for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje på dør og karm. Bruksmerker bør vurderes utbedret ved behov for å opprettholde estetikk og funksjon. Manglende tiltak kan føre til økt slitasje og redusert levetid på dørene.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Andre innvendige forhold

Det er etablert området for vaskemaskin i kjeller. Dette rommet er ikke oppbygget som et våtrom og blir ikke omtalt som et.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet hvor det er plassert vaskemaskin er ikke oppbygget som et våtrom. Det er også gammel sluk i gulv(brønn) Åpne murvegger og noe trepanel. Rommet er ikke tilstrekkelig ventilert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å unngå vann på overflater og å vurdere om rommet bør bygges om til våtrom med sluk og tettesjikt dersom vaskemaskin fortsatt skal benyttes her.

Manglende våtromsstandard og utilstrekkelig ventilasjon medfører økt risiko for fuktskader, råte og muggutvikling i tilstøtende konstruksjoner. Omfang av oppgradering vurderes utfra egne behov.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

VÅTROM

LOFT > BAD

TG 3 Generell

Baderommet er utført etter byggeforskrift fra før 1997 og det vil på grunn av dette være påregnelig med oppgradering for at baderommet skal tåle normal bruk etter dagens forskrift og anbefalinger.

Eier opplyser om at det er lagt klart nytt avløp og vannførende rør i rør i rør til baderommet.

Årstall: 1994

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet er av eldre dato og det er behov for oppgraderinger for å tilfredsstille dagens krav til funksjon og sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Tilstandsrapport

Baderommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til funksjon og sikkerhet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



LOFT > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er åpne tre-vegg i tilstøtende rom. Det er utført fuktmålinger her. Andre tilstøtende vegger kan påregnes og være i tømret utførelse og kollisjon lar seg ikke utføre på en trygg måte på slike vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

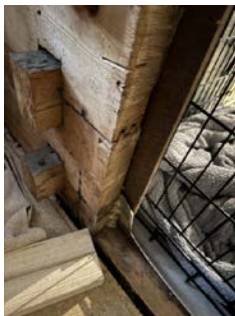
Det er tilstøtende vegger i tømmer. Det er derfor anbefalt og utføre ytterligere undersøkelser da hulltaking ikke lar seg utføre på trygg måte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser av tilstøtende tømmervegger, da hulltaking ikke kan utføres på en trygg måte. Konsekvensen av manglende undersøkelser er at eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer kan forbli uoppdaget, noe som kan medføre økt risiko for råte, sopp eller andre bygningsskader over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon. Det er integrert oppvaskmaskin, induksjons-topp, kombiovn og stekeovn.

Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen. Kjøkkenet er av nyere dato. 2020 og 2025.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å oppfylle gjeldende krav.

Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for vannlekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom gang - Det er fliser på gulv. Malte overflater på vegger og i tak.

Gulvmontert toalett og baderomsmøbel med vask og blandebatteri. Rommet er ikke ventilert.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet er ikke ventilert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon i rommet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risiko for fuktskader, dårlig innneklima og luktproblemer.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannførende rør i denne boligen er i kobber fra byggeåret. Noe rør i rør. Rør i rør er installert i 2021.

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av de eldste vannførende rørene, da normal levetid er overskredet.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader, noe som kan medføre store kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

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

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og driftsproblemer, noe som kan medføre følgeskader på bygningskonstruksjoner og økte vedlikeholdskostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Ventilasjon

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke veggventiler i alle rom som har behov for det.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres veggventiler i alle rom som mangler dette for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Varmesentral

Det er installert luft/luft varmepumpe i denne boligen.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

TG 2 Varmtvannstank

Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det drypper noe i sikkerhetsventil.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sikkerhetsventilen bør kontrolleres og eventuelt byttes for å hindre lekkasje og unngå vannskader eller unødige vannforbruk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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)?

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2021
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Det er ikke kjent om det kan fremlegges dokumentasjon på hele dokumentasjonen.
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei I følge eier.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
- 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 Med tanke på usikkerheter rundt dokumentasjon og også manglende kursfortegnelse er det anbefalt med en kontroll/gjennomgang av dette anlegget.

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 el-anlegget. Merk at kost i dette avsnitt kun er dekkende for el-kontroll og ikke eventuelle avvik som måtte fremkomme på en el-kontroll.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Hvordan dreneringen er opprettet og dens funksjonalitet er kun tilgjengelig ved det som visuelt kan vurderes på befaringstidspunktet. Fuktsøk på tilgjengelige steder innvendig mot terreng indikerer fuktforskjeller og det er tegn til fuktvandring i mur/gulv. .

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 kan fremlegges noe dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er noe mangler i drenering og fuktsikring. Det er opplyst at det er gravd ned til fjell og ikke til under gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser. Mangelfull drenering og fuktsikring kan føre til økt fuktinntrengning, skader på konstruksjonen og dårligere innneklima.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 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.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er stedvis noe sprekkdannelser i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre inntrengning av fukt, som kan føre til forverring av skadene og risiko for frostsprengning i vinterhalvåret.

TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe fallende terreng inn mot grunnmuren på sørsiden. I dette området er det etablert ny drenering og fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrenget bør vurderes justert slik at det oppnås tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, i tråd med anbefalingene fra Sintef Byggforsk.

Manglende fall kan føre til økt risiko for fuktinntrengning og skader på grunnmuren.

TC 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bakkenettet i denne boligen har ukjent alder og kvalitet.

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

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for slikt utstyr er inntil 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Det er ikke livsløpet på vegg på innvendig trapp. Det er ikke utført radonmålinger og bygget er ikke utført med radonhemmende tiltak.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det er ikke livsløpet på vegg på innvendig trapp. Det er ikke utført radonmålinger og bygget er ikke utført med radonhemmende tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å ivareta sikkerhet og redusere risiko for fallulykker.

Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle nødvendige radonreduserende tiltak bør vurderes og iverksettes dersom forhøyede verdier påvises. Manglende radonmålinger og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet og kan innebære helserisiko for brukere av bygget.

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.



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)		
Loft	49			49	
1. Etasje	51			51	75
Kjeller	36			36	
SUM	136				75
SUM BRA	136				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Vindfang, toalettrom, gang m/trapp, trapperom, stue/kjøkken		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom		

Kommentar

Det er bruken av rommet ved befaring som avgjør definisjonen på rommet. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggetekniske forskrifter og også mangle godkjenning fra kommunen for den aktuelle bruk, uten at dette vil få noe betydning for takstmannens avgjørelse. Arealberegningen tar ikke hensyn til lovliggjøring og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringsdagen. Takhøyden i kjelleretasje/kjeller varierer gjennom hele kjelleren på grunn av skjevhet i etasjeskiller. Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart og høyden varierer mye i kjelleren. Arealet er derfor vanskelig eller umulig å måle. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik da boligen er noe ombygget i senere tid.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen er oppgradert utvendig og innvendig i hovedetasje i 2021 - DD

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	98	38

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2026	Tom Erik Tørring	Takstingeniør
	Ørjan André Grimstvedt Langeland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	32	83		0	377.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Stordalsvegen 1B

Hjemmelshaver

Langeland Ørjan André Grimstvedt

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger fint plassert i etagblert, rolig og barnevennlig område. Det er fra boligen kort avstand til skole, barnehage og butikk. 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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	27.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	27.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Ørjan André Grimstvedt Langeland

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2021
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Stordalsvegen 1B

5521 Haugesund

1106-32/83/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Elektrisk arbeid på toalett 1.etg

Beskrivelse av arbeidet: varmekabler - lys og stikkontakter 1. etg

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: gamle rør (keramikk og stål) byttet med PVC - vann byttet fra kobberør til rør i rør løsning, samtlig tømmer arbeid på rommet gjort selv. 1.etg

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

♦ **Ja**

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

sluk finnes ikke - kun toalett

avløp fra vask er lagt inn nytt PVC i stedet for keramiske rør

det ble støpt nytt dekke, og lagt fliser på gulv.

tettesjikt fornyet (fliser) 1 etg.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

luft lekkasjer rundt alle vinduer og dører

vannlekkasje fra gammel takterrasse

ingen isolasjon på huset, annet enn loft

generell dårlig standard på huset - høy strømrkning + fyring

lekkasje rundt pipe på loft

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: AB - Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalfornying av tak og pipehatt alt tak revet, pipehatt fjernet lagt inn soil lufting og lufting til loft + takvindu etterisolering av hele yttertaket, nytt undertak, og nytt yttertak (zanda protector)

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: revet alt utvendig av kledning etterisolert 10cm på alle vegger. noen er isolert med 15cm der det var mulig (avhengig av invendig konstruksjon) gammel takterrasse fjernet, og bygget tak over i stedet. alle luftlekkasjer i 1 og 2 etg fjernet/fikset, samt loft. hovedinngangsdør byttet, alle vinduer med unntak av 2 i 2etg. mot vest er byttet med nyere vinduer med ALU bekledning.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: AB BYGG

Beskrivelse av arbeidet: Totalfornying av tak og pipehatt alt tak revet, pipehatt fjernet lagt inn soil lufting og lufting til loft + takvindu etterisolering av hele yttertaket, nytt undertak, og nytt yttertak (zanda protector)

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: revet alt utvendig av kledning etterisolert 10cm på alle vegger. noen er isolert med 15cm der det var mulig (avhengig av invendig konstruksjon) gammel takterrasse fjernet, og bygget tak over i stedet. alle luftlekkasjer i 1 og 2 etg fjernet/fikset, samt loft. hovedinngangsdør byttet, alle vinduer med unntak av 2 i 2etg. mot vest er byttet med nyere vinduer med ALU bekledning. Terrassedør er beholdt fra tidligere eier, ukjent bytteår, ca 2018

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

♦ Ja

har vært feil på flere vinduer, luftlekkasje, gamle vinduer.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: byttet alle vinduer som er av dårlig kvalitet eller som har hatt lekkasjer eller skader. i 1. og 2etg kjeller ikke byttet

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

generell skjevhet har vært i hele boligen.
varierende avvik på forskjellige plasser i huset.
har ikke opplevd mer skjevheter som har kommet i ettertid av oppussing.
hus oppført i slutten av 1930

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: bjelkelag mot kjeller forsterket med 48x148 C24 langs alle bjelker bjelkelag mot kjeller forsterket med ekstra søyler bjelkelag mot 2. etg forsterket med 48x148 c24 og limtretragere og ekstra søyler rundt bærende konstruksjon. 1.etg avrettet gulv så godt som mulig for å redusere skjevhet

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Ja

ingen drenering på huset, mye inntrenging av vann i kjeller

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Løften maskin AS

Beskrivelse av arbeidet: grave opp rundt huset, nord, sør, øst og vest. drenere så langt det lot seg gjøre (traff fjell før han kom ned til bunn av grunnmur) gjelder øst og sørside (delvis drenert)

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: drenering av parkering under graving, samt nordside av huset, vestsiden er over bakkenivå. det finnes fremdeles noe vanninntrengning fra østside av huset, dette grunnet fjell. vanninntrenging til kjeller er kraftig redusert, og kan fjernes helt om man går under inngangspartiet og fjerner fjell (tilgang fra nord) samt drenerer innvendig ved oppussing/fjerning av gammelt gulv.

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

♦ Ja

vanninntrenging fra sør, øst og nord.
ikke sett fuktskader på konstruksjon, kun på gulv.



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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: drenert de områder som har vært mulig å drenere, samt legge opp vannavrenning bort fra hus (alle takrenner går i rør mot nord vest i hage) ikke fått bort all vann inntrenging, så det oppleves enda fukt, men vesentlig mindre enn tidligere.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Løften maskin AS

Beskrivelse av arbeidet: graving rundt hele huset - nord sør øst vest vest - grave bort jord/moll i hage og mot husvegg nord - grave bort ikke drenerende masser nord øst - øst og vest - grave opp alt, legge ned drenerende masser - stein/pukk og singel, samt drenere med knasteplast der det til lot seg.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: ekstra drenering der takrenner går ned, drenering mot nord, fjernet ikke drenerende masser på vest og lagt drenering ut mot plen

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

delvis drenert sør, øst og nord - problematikk med fjell inn mot hus.

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

♦ Ja

råteskader i tilbygg v/parkering

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: revet hele delen som var skadet, og bygget opp alt fra bunn.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

tett avløp i 2022 - måtte tilkalle avløpsrens

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Løften maskin AS

Beskrivelse av arbeidet: byttet ut i 2023 (var blanding av keramikk og stål, alt er nå PVC - også lagt inn inspeksjonsrør/luke(lite rør opp fra bakken)

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Løften maskin AS

Beskrivelse av arbeidet: bytte av avløpsrør utvendig, fjernet keramiske rør og stålrør og byttet med PVC. ett punkt det det fantes brudd (vinkel) ble helt byttet og har ikke hatt problemer etter det.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: byttet der det er pusset opp fra kobber rør til rør-i-rør og avløp fra keramikk og stål til PVC

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: martin tendeland

Beskrivelse av arbeidet: lagt inn stålpipeline og montert vedovn.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: montert brannmursplate på 5cm tykkelse bak hele oven.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

flere feil

- manglende sikringer
- flere kontakter koblet sammen på samme sikring
- gått varme i flere av takpunktene vi fant.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Haugesund Elektriske

Beskrivelse av arbeidet: gjort over 2022-2024 - nytt sikringskap - alle stikk og lys i hovedetasje byttet - alle gamle stikk som ble beholdt kontrollert at er ok, alle takbokser fjernet - satt opp sikring skap ihht dagens standard. - separate sikringer for oven/stek/vask/tørk

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ Ja

boligen er endret - fjernet gammel byggemasse, og oppgradert for å tilfredstille høyere nivå - dette gjelder isolasjon - elektrisk anlegg - nytt tak - nye dører og vinduer.

vi har fjernet en bod som sto på nord vest hjørnet og hundegård som sto på nord øst siden.

det er bygget terrasse rundt huset, ca 60-70 m² på vest (gravd ned først for å unngå søkeplikt)

det er også sti rundt nordsiden av huset (terrasse) HC person i familien. det er også laget ca 30-40m² terrasse på nord øst ved parkering. hele hagen på vest og nord er gravd opp alle masser, lagt ned drenerende masser, drenerør, og avløp før det ble lagt grus/pukk og jord oppå der før planting av plen.

loft eksisterer fra før, det er nå satt inn takvindu for å kunne pusses opp og brukes som daglig rom (krav om rømningsvei)

utenom dette er kun hovedmassen av godkjent bolig som er oppusset til høyere standard, og takterrasse fjernet for å unngå fuktproblematikk.

kjeller er rensert for det meste av konstruksjon, kun lagt inn skillevegger for å isolere best mulig opp mot trapp.

det er og satt opp gjerde/levegg mot hovedvei og nord

kjenner ikke til spesifikke endringer gjort av tidligere eier.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

terrasse vest var allerede søkt og godkjent før vi tok over bolig.

det er gravd ned slik at tilbygg på terrasse ikke overskred mer enn 30-40cm over bakkenivå.

terrassesti på nord fikk jeg info per telefon fra kommunen at ikke var søknadspliktig, så alt skal være OK

utenom dette er alle regler ihht terrasse, gjerde/levegg fulgt ihht lovverk.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

det ble tatt kontroll før jeg kjøpte huset.

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

♦ Ja

generelt er alt på plass, men nabo mot Nord har mye rot i hage - over lengre tid.

det er også derfor det er satt opp levegg/gjerde mot denne nabo.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: 2021 til dagens dato : hovedetasje fullt renoverte vegger - Walls2paint isolasjon - Nativo trefiber isolasjon inv. tak - premium ceiling gulv - trinnlydsplater og click vinyl. takrenner grøvik - aluminium terrasse møre royal - brun maling utvendig - nordic extreme drygolin kledning - dobbelfalset 19x148 grunnet vannbord og vinduslister utvendig - 19x148/22x98/29x98 cuimp grunnet rør byttet til PVC og Rør-i-rør der det er pusset opp. lagt inn belg på varmtvannstank kjøkken byttet - alle hvitevarer er nye og alt er integrert , samt lite hjørne på kjøkken som "spisskammer"(ikke tett) store hyller til tørrmat. avløp og vann gjort med hjelp av faglært, men ikke dokumentert. toalett - gjort av ufaglært med hjelp av faglært, men ikke dokumentert. boligen er totalrenoverte utvendig, tak/takrenner/pipehatt av faglært, men alt av : vinduer - kledning - isolering - nytt inngangsparti grunnet lekkasje - er gjort selv, men har fulgt krav ihht dagens standard. har selv jobbet i byggebransjen i 16 år så har mye kompetanse. bygget vegg under terrasse for å skjerme skjenerende utseende under terrasse (planlagt stor bod under her) byttet trapp til kjeller, lagt inn nye lys i kjeller (koblet til av faglært)

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



HAUGESUND KOMMUNE
Teknisk Etat - Bygg- og oppmålingsavd.

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

for arbeid etter Plan- og bygningslovens § 93
av 18.06.1965. Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass	Gnr. Bnr.	Ark.nr.
STORDALSVN.18	32/83	511

Arbeidets art	Byggets art	Mottatt	Beh.dato	Saksnr.
Tilbygg bolig (Terrasse)		27.05.94	16.06.94	86 a
Fasadeendring bolig				

Byggherre	Adresse
Britt Tone J. Håland	Stordalsvn. 1 B

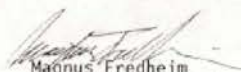
Anmelder	Adresse
Brødr. Gaard v/Torleif Gaard, Boks 1357	Gard, 5501 H. sund

Ansvarshavende	Adresse
----------------	---------

Brukstillatelse gitt

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

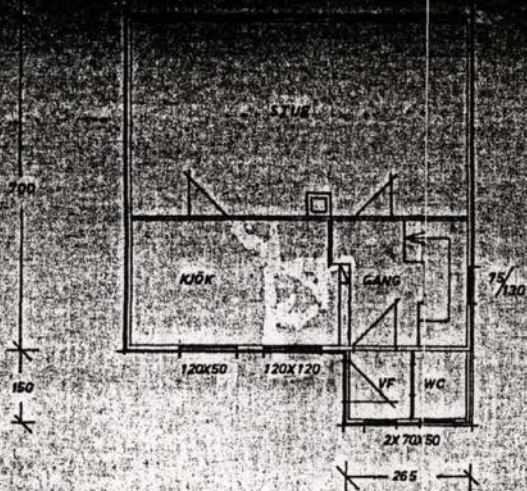
Teknisk etat, Haugesund, 19.12.94


Magnus Fredheim
bygg- og oppm.sjef

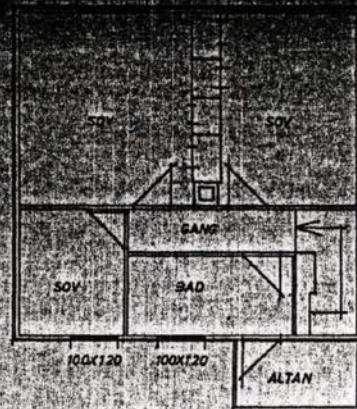

Idar Hansen
byggningskontrollør

Sendes : Byggherre
Anmelder

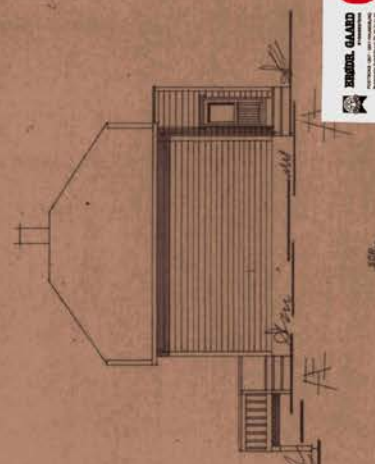
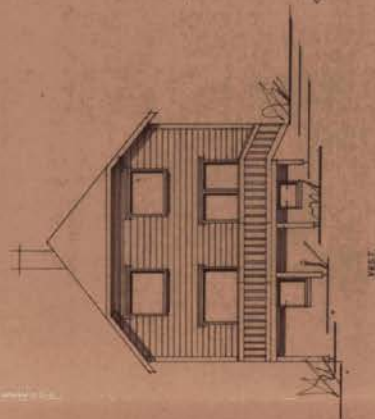
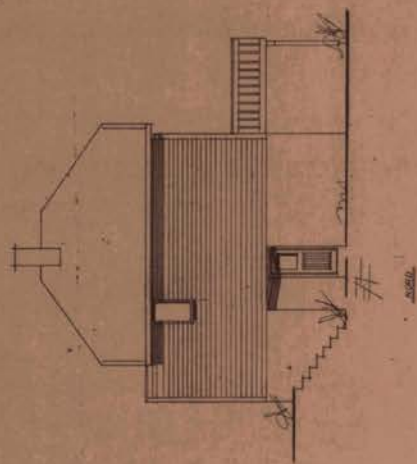
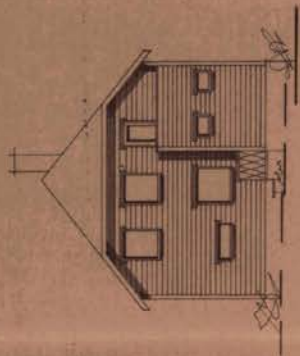
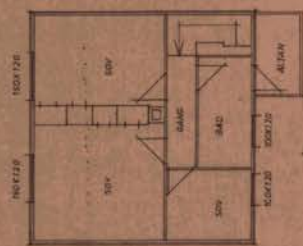
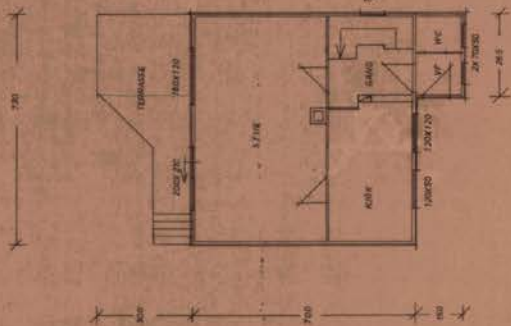
Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i
bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. §93.



1. ETA



2. ETA



HAUSEINGANG
TÜR
1.00m
2.00m
3.00m
4.00m
5.00m
6.00m
7.00m
8.00m
9.00m
10.00m

WEITZ JONE HALLAND
STORPALLER 16
5500 NAUGLEND



MAIL
7.100
22-1-81
FROM BREMER GARD
Gull Egeberg

9m 32 Dec 83



Haugesund kommune

Adresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund

Telefon: 52 74 30 00

Utskriftsdato: 02.12.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Haugesund kommune

Kommunenr.	1106	Gårdsnr.	32	Bruksnr.	83	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Stordalsvegen 1B, 5521 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 378 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	RL781
Navn	Sørhaugområdet
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.11.1969
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/1168/RL781.pdf
Delarealer	Delareal 373 m ²
	Formål Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal 5 m ²
	Formål Kjørevei



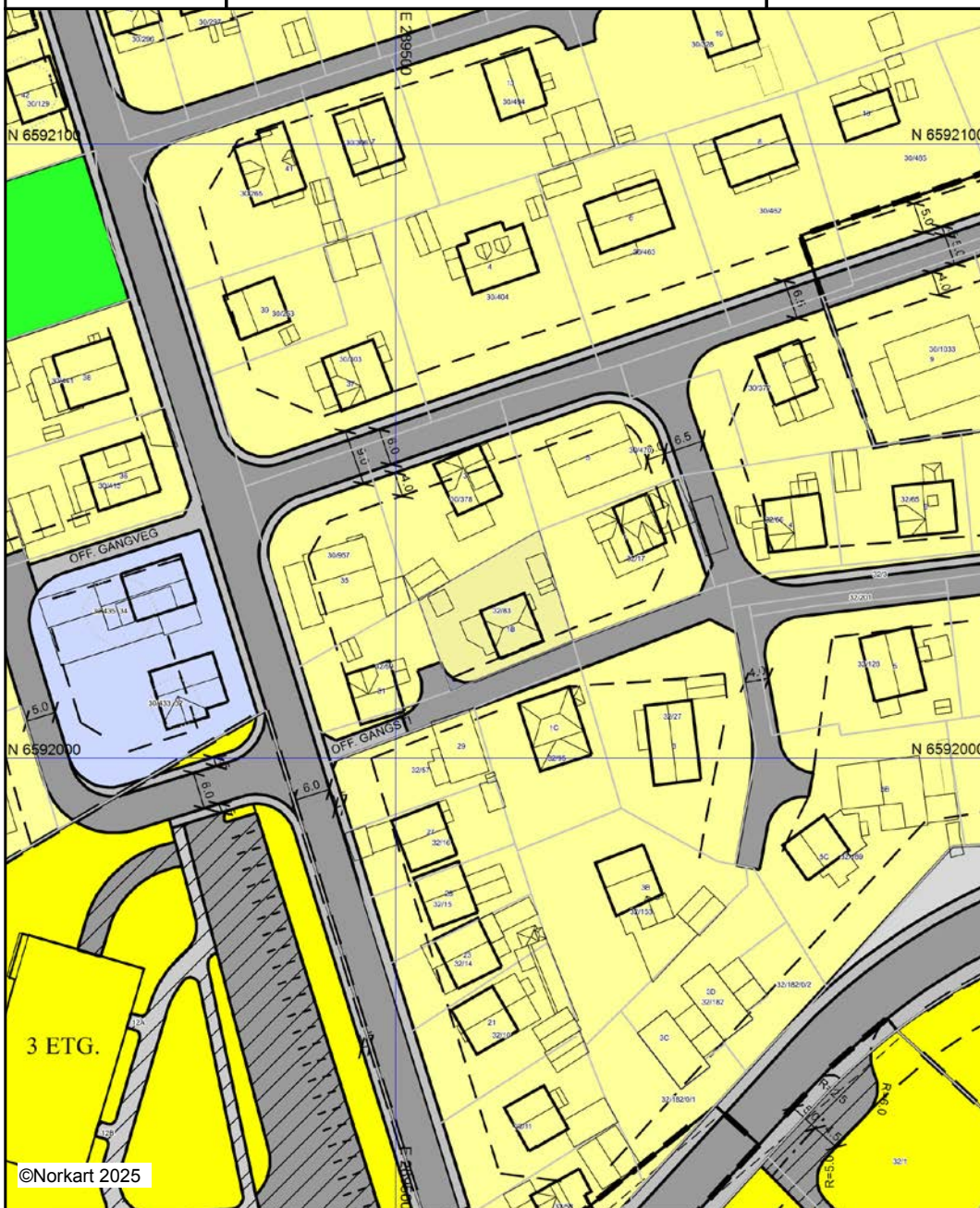
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 32/83
Adresse: Stordalsvegen 1B
Utskriftsdato: 02.12.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Område for forretning
	Område for industri/lager
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Friområder
	Anlegg for lek
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass

Reguleringsplan PBL 2008

	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Kjøreveg
	Fortau
	Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrænse
	Regulert tomtegrænse
	Byggegrænse
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift plantilbehør



Haugesund kommune

Adresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund

Telefon: 52 74 30 00

Utskriftsdato: 02.12.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Haugesund kommune

Kommunenr.	1106	Gårdsnr.	32	Bruksnr.	83	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Stordalsvegen 1B, 5521 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	1 400,77 kr
Eiendomsskatt	4 143,15 kr
Feiing	516,38 kr
Vann	1 297,94 kr
Sum	7 358,24 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
Abon. Vann - Priv	15%	1 STK	1054.32	1/1	0 %	1 054,32 kr
Forskudd Vann 2025	15%	86 m ³	26.13	1/1	0 %	2 247,01 kr
Abon. Avløp - Priv	15%	1 STK	1362.52	1/1	0 %	1 362,52 kr
Forskudd Avløp 2025	15%	86 m ³	32.89	1/1	0 %	2 828,54 kr
Målerleie 1	15%	1 STK	185.84	1/1	0 %	185,84 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	1063200 STK	4.00	1/1	0 %	4 253,00 kr
					Sum	12 431,23 kr

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

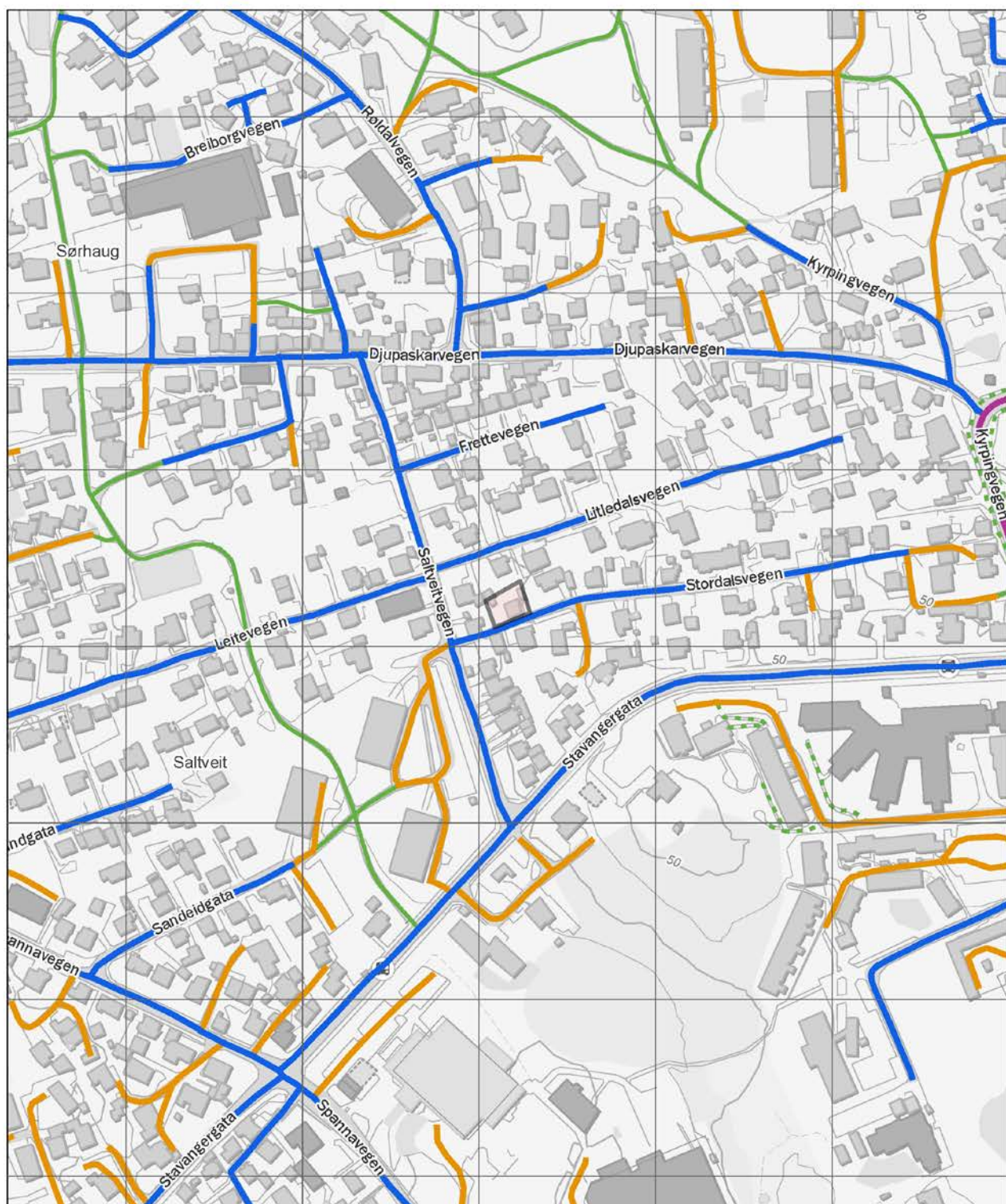
Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

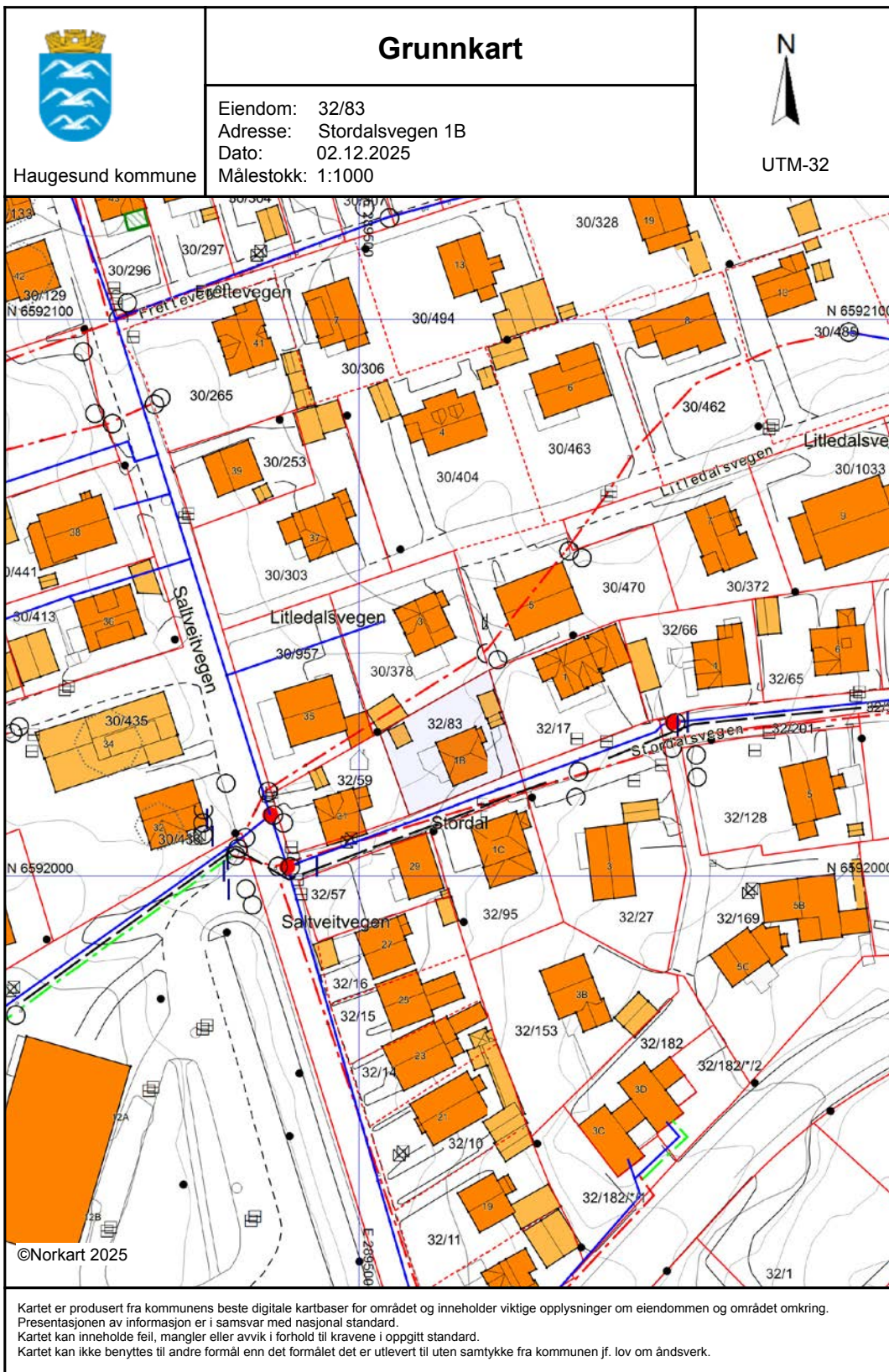
Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises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





Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon

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

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

-  Godkj. Bygningsending

TraktorvegSti

-  Sti

VEG

-  Annet vegareal
-  Avgrensning mot annet vegareal
-  Vegdekkekant

Høydeinformasjon

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

Ledningsnett

-  Mast
-  Sluk
-  Kumlokk

Bygninger

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

Adresser

- Ahr** Adressepunkttekst
- Gateadresse

Stedsnavn og andre tekster

- Ahr** Fritekst

Vann og avløp

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 32, Bruksnr 83	Kommune:	1106	Haugesund
Adresse:		Grunnkrets:	704	Djupaskar
Veiadresse:	Stordalsvegen 1 B, gatenr 2314	Valgkrets:	4	Haraldsvang
	5521 Haugesund	Kirkesogn:	6050101	Vår Frelser
		Tettsted:	4532	Haugesund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Kviteberg	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	01.05.1933	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	377,7 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Opplysninger fra eldre dokument	Forretning:	25.01.2023	Berørt	1106/32/17	0,0
	Matrikkelført:	25.01.2023	Berørt	1106/32/27	0,0
			Berørt	1106/32/59	0,0
			Berørt	1106/32/83	0,0
Skylddeling	Forretning:	01.05.1933	Avgiver	1106/32/3	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1106/32/83	0,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Stordalsvegen 1 B	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	171114950			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

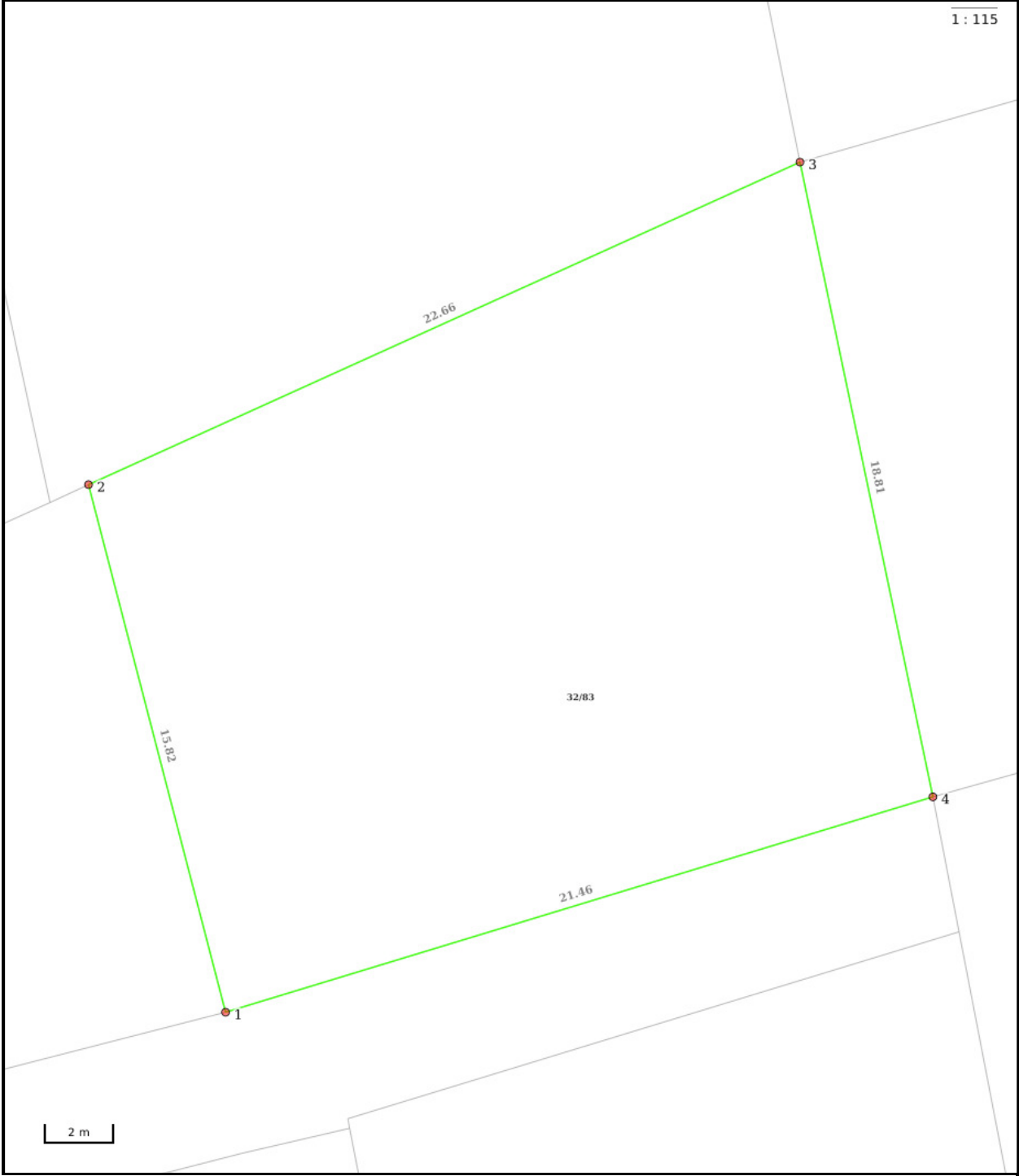
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 377,70m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 592 010,99	289 508,97	15,82m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 592 025,88	289 503,63	22,66m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 592 037,06	289 523,34	18,81m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 592 019,07	289 528,85	21,46m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

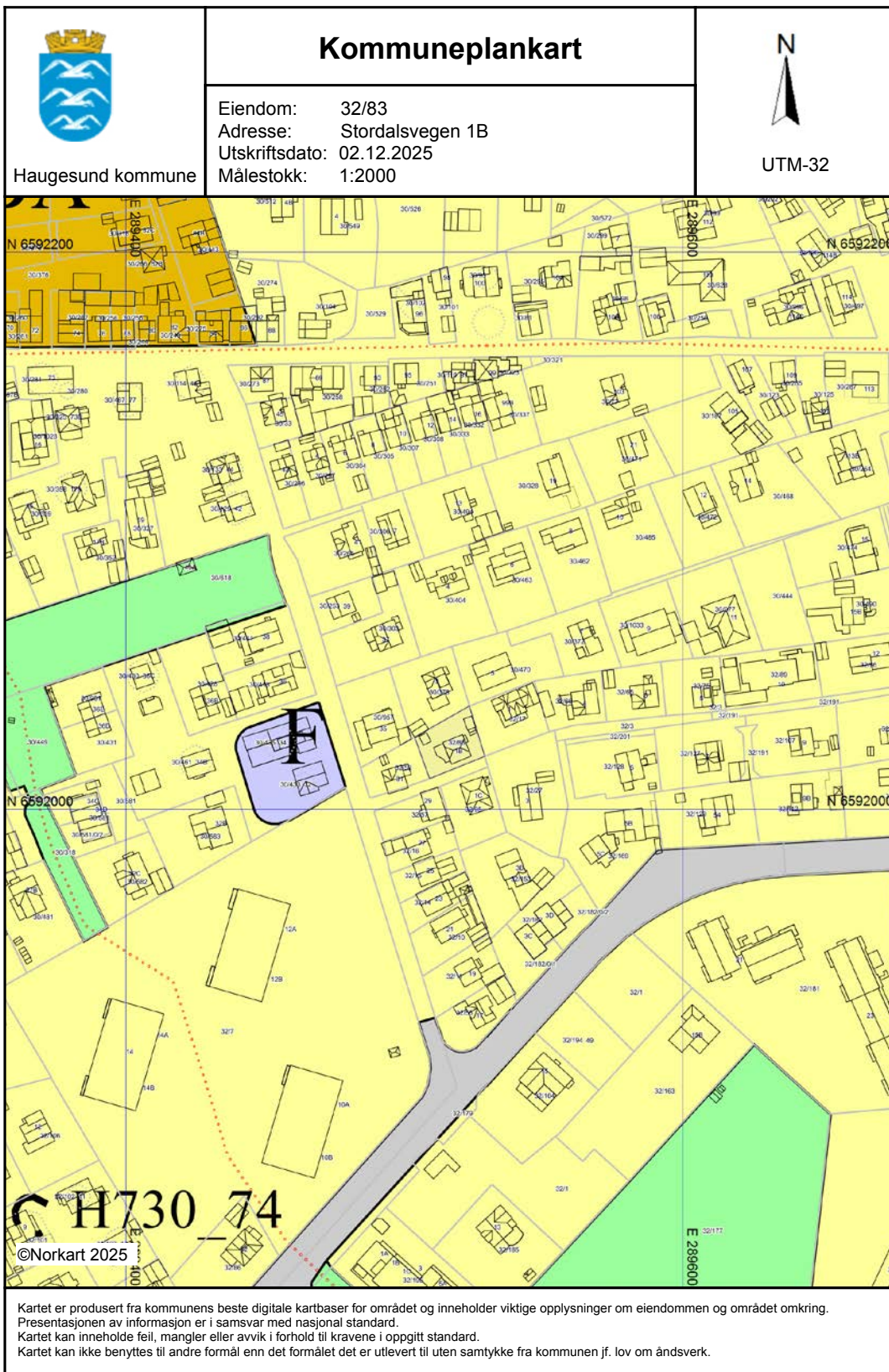
(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Tegnforklaring

Tegnforklaring	



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
-  Bebyggelse og anlegg - fremtidig
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Forretning - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Friområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Sykkelveg - fremtidig
-  Påskrift områdenavn
-  Påskrift arealformål/arealbruk



Skatteetaten

Dato
02.12.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1106 HAUGESUND

Gnr 32 Bnr 83 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Stordalsvegen 1B, 5521 HAUGESUND

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 594 034
Som sekundærbolig:	kr 2 376 137

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Nabolagsprofil

Stordalsvegen 1B - Nabolaget Djupaskar/Vardafjell - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Familier med barn**
- **Etablerere**



Offentlig transport

Vardafjell vgs. Totalt 9 ulike linjer	3 min 0.2 km
Haugesund Karmøy	17 min
Stavanger Sola	2 t 2 min

Skoler

Steinerskolen i Haugesund (1-10 kl.) 176 elever, 16 klasser	13 min 0.9 km
Solvang skole (1-7 kl.) 317 elever, 14 klasser	13 min 0.9 km
Lillesund skole (1-7 kl.) 405 elever, 20 klasser	16 min 1.2 km
Haraldsvang skole (8-10 kl.) 473 elever, 17 klasser	21 min 1.6 km
Håvåsen skole (8-10 kl.) 420 elever, 16 klasser	26 min 1.9 km
Vardafjell videregående skole 530 elever, 22 klasser	7 min 0.5 km
Haugaland videregående skole 815 elever	10 min 0.7 km

Ladepunkt for el-bil

Haugesund sykehus, parkeringshus ...	15 min
--------------------------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

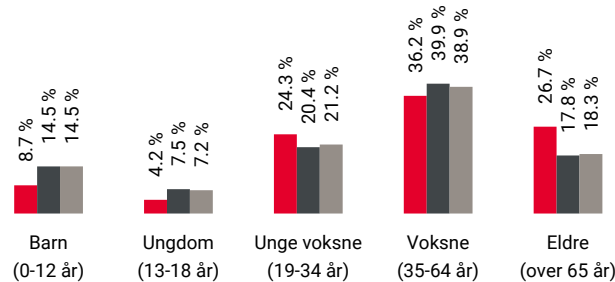
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Djupaskar/Vardafjell	858	579
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sammen Vardafjell barnehage (0-5 år) 60 barn	7 min 0.5 km
Anna Nilssens Minne barnehage (0-5 år) 80 barn	10 min 0.7 km
Soria Moria Steinerbarnehage (0-5 år) 61 barn	12 min 0.8 km

Dagligvare

Bunnpris Karmsundgata Post i butikk	7 min 0.5 km
Spar Sørhaug PostNord	10 min 0.8 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen 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. Buss



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



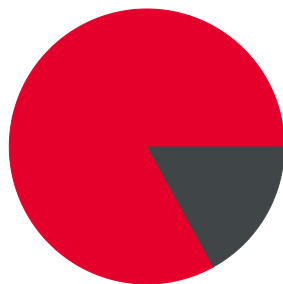
Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

⚽ Sørhaugleite balløkke	4 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
⚽ Dropsen balløkke	6 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
🚴 Trimeriet Haugesund	17 min	🚶
🚴 Vici treningssenter	19 min	🚶

Boligmasse



■ 83% enebolig
■ 17% annet

Varer/Tjenester



Markedet

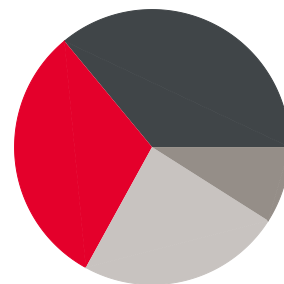
20 min 🚶



Sjuehusapoteket i Haugesund

14 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 31% i barnehagealder
■ 36% 6-12 år
■ 9% 13-15 år
■ 24% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



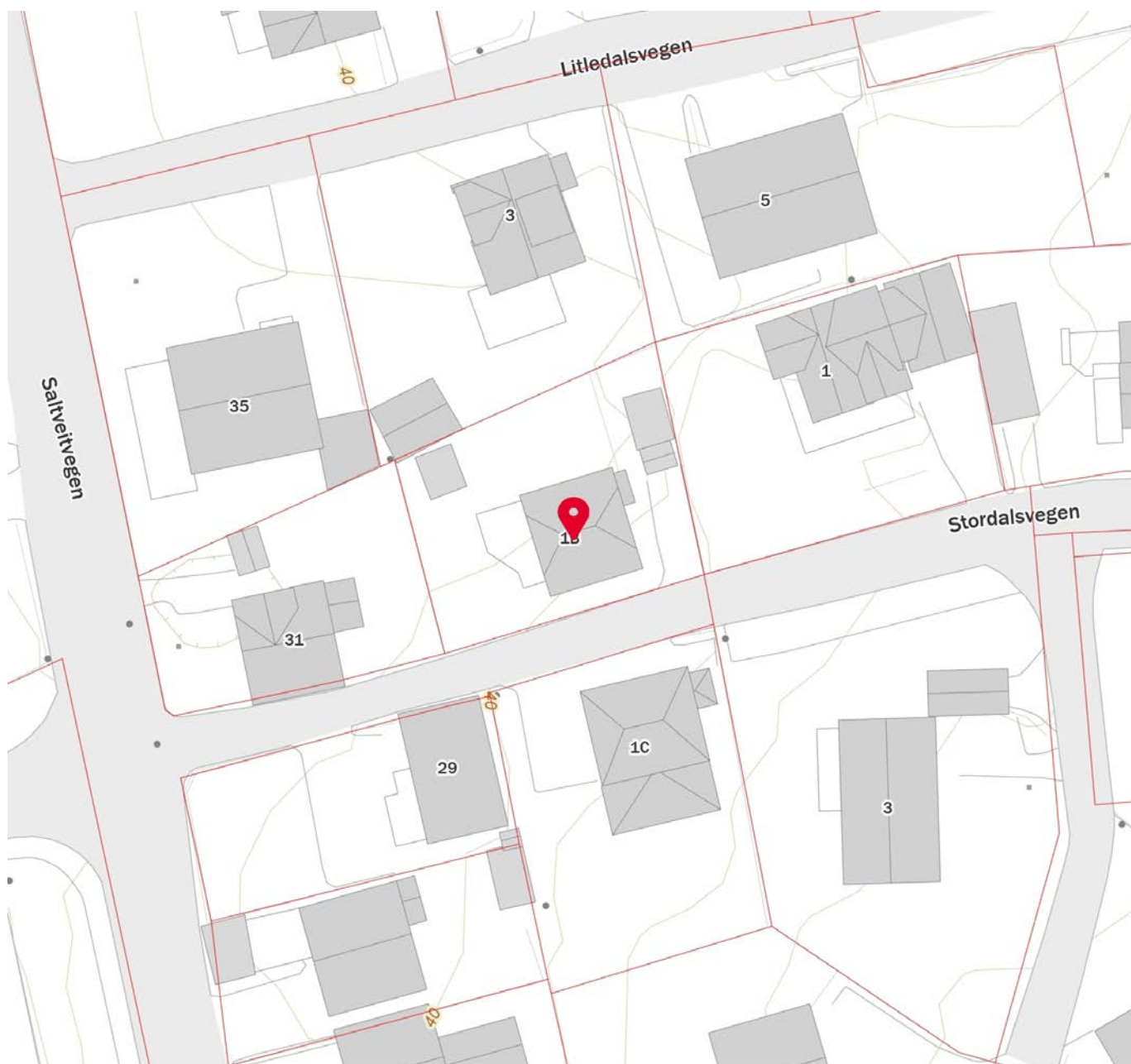
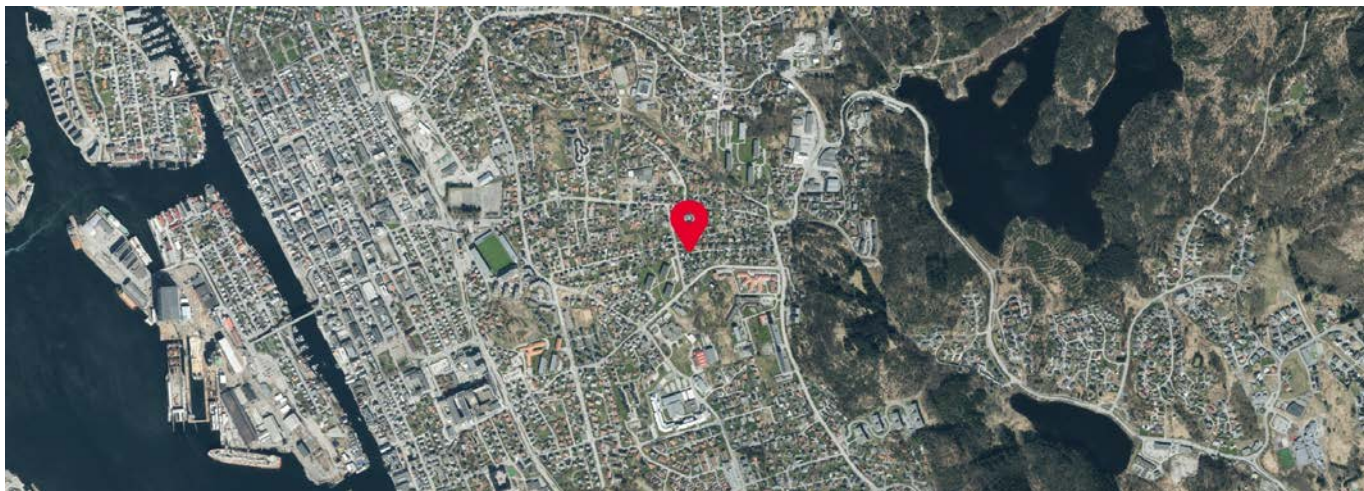
0%

65%

■ Djupaskar/Vardafjell
■ Haugesund
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	8%	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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor 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. AVTREKKSVENTILATER 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: Stordalsvegen 1B
5521 HAUGESUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Erik Sjørgård

Telefon: 401 00 736
E-post: lars.erik.sorgard@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre