

**aktiv.**



Svehaug 5E, 5535 HAUGESUND

**Enebolig med stort potensial og  
dobbel garasje |  
Renoveringsobjekt | Skjermet og  
solrik tomt**



Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler

## Kristoffer Hutcheson Ekrene

**Mobil** 978 75 360

**E-post** kristoffer.h.ekrene@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Haraldsgata 117, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 200 000,-  
**Omkostn.:** Kr 56 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 256 390,-  
**Selger:** Leila Maria Holthe, hennes dødsbo v/bostyrer adv. Benedikte Aarvik

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1969  
**BRA-i/BRA Total** 173/218 kvm  
**Tomtstr.:** 888.7 kvm  
**Soverom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 35, bnr. 576  
**Oppdragsnr.:** 1509260098

# Enebolig med stort potensial og dobbel garasje | Renoveringsobjekt |

Velkommen til Svehaug 5E – presentert av eiendomsmegler Kristoffer Hutcheson Ekrene v/ Aktiv Eiendomsmegling!

Enebolig med stort potensial! Boligen går over to etasjer og fremstår som et renoveringsobjekt med behov for betydelig modernisering. Her får du en unik mulighet til å skape ditt eget drømmehjem og sette ditt eget preg på materialvalg og uttrykk. Eiendommen kan blant annet by på romslige oppholdsarealer og gode utviklingsmuligheter. Dobbelt garasje i flukt med boligen. Skjermet tomt og solrik tomt med gode muligheter for å etablere et trivelig uteområde.

Boligen ligger i et rolig og barnevennlig område på Svehaug, med kort avstand til skole, barnehage, Raglamyr handelsområde og flotte turområder.

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	44
Tilstandsrapport .....	47
Egenerklæring .....	74
Nabolagsprofil .....	96
Budskjema .....	105

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 173 kvm

BRA - e: 45 kvm

BRA totalt: 218 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

#### Kjeller

BRA-i: 76 kvm Diverse rom.

Rommene som i dag er innredet, herunder baderom etc. er ikke omsøkt eller godkjent for bruksendring hos kommunen. Ingen av rommene i kjelleren er dermed godkjent til varig opphold.

#### 1. etasje

BRA-i: 97 kvm Entré, toalettrom, stue, kjøkken, vinterhage, vaskerom, trapperom, gang, baderom og to soverom.

BRA-e: 45 kvm Garasje

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

888.7 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Tomten er relativt gjengrodd.

Garasjen er bygget over tomtegrense. Det ser videre ut til for megler at bod/skur eller lignende er bygget helt i tomtegrense. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette.

Arealet er hentet fra matrikkelrapport levert av Haugesund kommune.

### **Beliggenhet**

Svehaug 5E ligger i et attraktivt og familievennlig område med kort avstand til

dagligvarebutikker, skole og barnehage. Offentlig transport er lett tilgjengelig med gode bussforbindelser like i nærheten, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt i regionen.

For de aktive finnes det flere idrettsanlegg i området, blant annet gymnastikksal, aktivitetshall og balløkke, som gir gode muligheter for både organisert sport og uformelle aktiviteter.

Dette området passer perfekt for familier og alle som ønsker en balansert hverdag med enkel tilgang til nødvendige fasiliteter, samtidig som man kan nyte nærheten til natur og grøntområder.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Eiendommen ligger i et område hovedsakelig bestående av boligbebyggelse.

### **Bygningssakkyndig**

Tom Erik Tørring

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Fra tilstandsrapport:

Utvendig:

Taktekking: Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Det er risiko for skjulte feil og skader som ikke er synlige ved befaring, og som kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevenne utbedringer.

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

Betydelig mose på taket.

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

Taket på boligen er tekket med bølgeeternitt fra byggeåret. Eternitt plater er asbest holdig materiale og er å regne som spesialavfall.

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

Det var nedbør på befaringsdagen og det var synlige lekkasjer på renner. Renner har tildels store skader og er gjengrodde.

Det er også skader og råte på vindskier og vannbord. Rust og skader på beslag på tak..

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

Veggkonstruksjon: Yttervegger er oppført i bindingsverk i tre som er utvendig kledd med trepaneler.

Isolasjonsevne er ikke kontrollert.

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.

Det er risiko for skjulte feil og skader som ikke er synlige ved befaring, og som kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevenende utbedringer.

Takkonstruksjon/Loft: Saltak i trekonstruksjon.

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

Loft/kaldt loft er kun inspisert i tilgjengelige områder.

Det foreligger usikkerhet knyttet til konstruksjonens fulle tilstand, og det er risiko for skjulte avvik som fukt, kondens eller lekkasjer.

Dette kan medføre skader på konstruksjon over tid.

Vinduer: Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. av varierende alder. Enkelte nyere vinduer, men de aller fleste har skader og råte og må skiftes.

Dører: Ytterdører i denne boligen er i original utførelse. De er i relativt dårlig forfatning og er anbefalt skiftet. Det er høy slitasje grad, utettheter og råte.

Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller fra byggeåret. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet.

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

Pipe og ildsted: Elementpipe/teglpipe som er utvendig og innvendig pusset.

Det er ildsteder i begge stuer.

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 tilfredsstillers dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.

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

Rom Under Terreng: Det er enkelte rom som er innredet i kjeller, men aller helst åpne betongflater. Det er skader på overflater som er tegn på at det er fuktinngang i kjeller og det er også relativt store forekomster av saltutslag på vegger.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

Fuktsikring og drenering: 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 på at drenering og fuktsikring har begrenset effekt.

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

Det er knyttet naturlig risiko til å ha innredet bolig under terreng og denne øker i takt med alder på bygget.

Svipt i drenering, fuktsikring eller fare for kondens er noen av årsakene. Etter 20 år uten oppgradering av disse elementer medfører dette en naturlig risiko som kjøper overtar.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur i betongstein. Noe plasstøpt, og betonggulv. Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført direkte på løsmasser.

Forstøtningsmurer: Det er oppført forstøtning mot nabo i nord.

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

Utvendige vann- og avløpsledninger: Bakkenettet i denne boligen er fra byggeåret. Rørøpplagg eller kummer i grunn er ikke besikket. 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.

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Er det bestilt Norgespris på strøm?

- Nei.

Tilleggs kommentar:

Bostyrer som selger i forbindelse med offentlig skifte - ingen kjennskap til eiendommen.

### **Innhold**

Boligen er oppført over to etasjer og inneholder:

1. etasje:

Entré, toalettrom, stue, kjøkken, vinterhage, vaskerom, trapperom, gang, badrom og to soverom.

Kjeller:

Diverse rom.

Kjelleretasjen er byggemeldt som rom for diverse, boder etc., samt vaskerom.

Rommene som i dag er innredet, herunder badrom etc. er ikke omsøkt eller godkjent for bruksendring hos kommunen. Ingen av rommene i kjelleren er dermed godkjent til varig opphold.

Dobbel garasje i flukt med boligen.

### **Standard**

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

1. etasje:

Stue med peis og varmepumpe. Utgang til uteområde.

Romslig kjøkken. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon. Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn, samt frittstående kjølfrys (disse medfølger i handelen). Det gis ingen garanti for hvitevarenes funksjon.

Vinterhage med peis og utgang til uteområde.

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.

To soverom av god størrelse.

Vaskerommet er utført etter eldre byggeforskrift og det foreligger ingen dokumentasjon. Det vil på grunn av dette være påregnelig med oppgradering for at vaskerommet skal tåle normal bruk etter dagens forskrift og anbefalinger.

Kjeller:

Diverse rom.

Kjelleretasjen er byggemeldt som rom for diverse, boder etc., samt vaskerom. Rommene som i dag er innredet, herunder baderom etc. er ikke omsøkt eller godkjent for bruksendring hos kommunen. Ingen av rommene i kjelleren er dermed godkjent til varig opphold.

Overflater:

Fra tilstandsrapport: Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. Bygget er et renoveringsobjekt og det må derfor påregnes oppussing av overflater generelt.

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:

Takkonstruksjon/Loft

Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Det er påvist fuktskjolder i taket ved gjennomføringer ved pipen, og dette er også synlig på trepanel i stuene.

Isolasjonen på loftet ligger uryddig og har derfor ingen funksjon slik den er plassert. På befaringdagen ble det registrert aktivitet fra skadedyr og gnagere på loftet, noe som tydelig kunne høres.

Det anbefales ytterligere undersøkelser og tiltak for å utbedre avvikene, slik at risikoen for ytterligere skader reduseres.

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av fuktskjolder og eventuelle lekkasjer, samt utbedre punkteringer i dampspærren for å hindre fukt- og kondensskader på takkonstruksjonen.

Isolasjonen på loftet bør legges korrekt for å sikre tilstrekkelig isolering og forhindre varmetap og fuktskader.

Tiltak mot skadedyr og gnagere bør iverksettes for å unngå ytterligere skader på konstruksjon, isolasjon og elektriske installasjoner.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for råte, mugg, svekket konstruksjon og ytterligere skader på bygningen.

#### Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er slitasje, skader og bruksmerker på overflater. Oppgraderinger sytes og være nødvendig. Omfang av oppgradering vurderes ut fra egne behov.

Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Overflater bør utbedres eller skiftes etter behov for å sikre tilfredsstillende standard og funksjon.

Manglende oppgradering kan medføre videre forringelse, redusert bokomfort og lavere verdi på boligen.

#### Pipe og ildsted

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det er sprekker i pipeløpet som er synlige utvendig, samt noe sprekker innvendig. Mer enn halvparten av forventet brukstid for pipeløpet er passert. Det foreligger ikke informasjon om når det sist ble utført kontroll av pipeløpet av offentlig etat. Noe sprekker i ildfaste stener.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Det må foretas lokal utbedring. Det bør gjennomføres en grundig kontroll og eventuell utbedring av sprekker i pipeløpet og ildfaste steiner for å sikre forskriftsmessig tilstand og redusere risiko for brann eller lekkasje av røykgasser.

Manglende dokumentasjon på offentlig kontroll medfører usikkerhet om pipens tilstand, noe som kan innebære økt risiko for feil eller mangler som ikke er avdekket.

#### Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Det er registrert skader og slitasje på innvendige dører i boligen. Enkelte dører tar i karm eller terskel, og det er behov for utbedringstiltak. Omfanget av tiltak vurderes ut fra egne behov.

Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres. Det bør foretas tiltak på enkelte dører. Lokal utbedring må påregnes. Det bør utføres nødvendige utbedringer på dører med skader og slitasje, samt justering av dører som tar i karm eller terskel, for å sikre funksjon og forhindre ytterligere skade eller redusert brukervennlighet. Manglende tiltak kan medføre økt slitasje, redusert levetid og svekket funksjon på dørene.

#### Andre innvendige forhold

Det er garasje i tilknytning til boligen. Det er høy slitasje og skader på garasjeporter/ personeldører og innvendige og utvendige overflater generelt. Det er også fuktskjolder i tak som kan tyde på at det ved sterk nedbør er enkelte lekkasjer.

Konsekvens/tiltak: Garasjeporter, personeldører og overflater bør utbedres eller skiftes for å sikre funksjon og forlenge levetiden på konstruksjonen.

Fuktskjolder i taket bør undersøkes nærmere, og eventuelle lekkasjer må utbedres for å hindre ytterligere fuktskader, råte og forringelse av bygningsdeler.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt risiko for skader på konstruksjonen, dårlig inneklima og redusert brukbarhet av garasjen.

Andre innvendige forhold - 1

Det er anbefalt og fjerne slikt gammelt utstyr med tilhørende røranlegg. Det må også påregnes ytterligere undersøkelser i forhold til om det er nedgravd utvendig tank.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å fjerne det gamle sentralfyranlegget med tilhørende rør for å redusere risiko for lekkasjer, forurensning og brannfare.

Det bør også gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare om det finnes nedgravd tank på eiendommen, da en eventuell tank kan medføre miljømessige og økonomiske konsekvenser ved lekkasje eller forurensning.

1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er stedvis noe skader på overflater og noe svell i skjøter på benkeplaten. Oppgraderinger bør vurderes, men omfang av dette vurderes utfra egne behov.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning. Det bør vurderes lokal utbedring eller utskifting av skadede overflater og benkeplate for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risiko for fuktskader, spesielt der det er svelling i skjøter.

Oppgraderinger kan også vurderes ut fra egne behov og ønsker.

1. Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Det er høy slitasjegrad på overflater og utstyr og rommet må renoveres.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres full renovering av rommet for å utbedre slitasje på overflater og utstyr.

Dersom tiltak ikke utføres, vil videre bruk kunne medføre økt risiko for funksjonssvikt og ytterligere forringelse av rommets tilstand.

Vannledninger

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

Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Vannførende rør bør vurderes for utskiftning, da normal levetid er overskredet.

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

#### Avløpsrør

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. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. Det bør vurderes utskiftning av de eldste avløpsrørene, spesielt metallrørene, da normal levetid er passert.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

#### Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ikke veggventil i alle rom som har behov for dette.

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 risiko for fuktskader og ubehag for brukere.

#### Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er ikke sluk i rommet hvor berederen er installert.

Berederen har overskredet forventet gjennomsnittlig levetid.

Det mangler deksel ved termostaten.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje, spesielt siden det ikke er sluk i rommet.

Berederen alder tilsier at det kan oppstå plutselige skader eller funksjonssvikt, og det bør vurderes utskifting for å unngå driftsstans eller lekkasje.

Deksel ved termostaten bør monteres for å sikre trygg bruk og forhindre utilsiktet kontakt med elektriske komponenter.

#### Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er stedvis sprekkdannelser i grunnmuren. Eiendommen er på områder såpass gjengrodd at alle overflater med mur ikke er synlige på befaringsdagen. Det må derfor påregnes ytterligere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak: Påviste skader må utbedres. Lokal utbedring må utføres. Det

anbefales å utføre ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av sprekkdannelser i grunnmuren, da ikke alle overflater var tilgjengelige ved befaring.

Sprekker i grunnmuren bør utbedres for å hindre inntrenging av fukt og videre forringelse av konstruksjonen, noe som kan føre til redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.

#### Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er stedvis flatt og dårlig fall mot grunnmur enkelte steder på denne eiendommen. Det er også enkelte områder som har noe fallende nivå mot mur.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Det bør etableres tilfredsstillende fall fra grunnmur og ut til minimum 3 meter fra veggen for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Manglende eller dårlig fall øker risikoen for vannansamlinger mot grunnmuren, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

#### Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. 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. Avløpsanlegget må sjekkes. Det anbefales å få utført en grundigere kontroll av utvendige vann- og avløpsledninger av fagperson, da normal levetid er overskredet.

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

Forhold som har fått TG3:

#### Taktekking

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Tekkingens levetid er overskredet. Det er påvist skader og slitasje på tekkingen, og utskifting må påregnes. Ved utskifting bør det også gjennomføres grundig kontroll av treverk og undertak, da det kan forekomme avvik som krever utbedring.

Konsekvens/tiltak: Taktekkingen må skiftes eller utbedres. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak

på konstruksjonene før dette oppstår. Taktekkingen må skiftes ut, og det anbefales samtidig å gjennomføre grundig kontroll av treverk og undertak for å avdekke eventuelle skjulte skader eller avvik som ikke var synlige på befaringsdagen og som krever utbedring.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for vanninntrenging og følgeskader på underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende og kostnadskrevenende reparasjoner.

Ved håndtering av bølgeeternitt må det tas hensyn til at materialet inneholder asbest og skal behandles som spesialavfall.

#### Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Takrenner/nedløp har store lekkasjer. Utvendige beslag har utettheter. Det er skader på renner som tilsier at disse må skiftes ut. Dette gjelder også generelt for beslagsløsninger da det er rust og skader/hull på beslag. Det er ikke stige på tak for feier.

Det er også store lekkasjer på renner og beslag og utskifting må påregnes. Alle taknedløp er ikke tilknyttet rør til grunn og opptas på egen eiendom.

Det er ikke snøfangere på tak. Dette var ikke et krav når denne boligen ble oppført. Kravet melder seg for øvrig den dagen taket tekkes om. Det er da krav om snøfangere hvor folk normalt ferdes.

Konsekvens/tiltak: Stigetrinn for feier må monteres. Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Beslag må skiftes ut. Skadede takrenner og beslag bør skiftes ut for å hindre vannlekkasjer og videre skader på bygningen.

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fukt- og råteskader på konstruksjonen.

Stigetrinn for feier må monteres for å sikre trygg adkomst til pipen, i henhold til gjeldende forskrifter.

Snøfangere bør vurderes montert ved omtekkning av tak, spesielt der det er gangarealer, for å redusere risiko for snøras og personskader.

#### Veggkonstruksjon

Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen. Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen. Det er påvist omfattende skade i fasade. Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen. Det er påvist skader i treverket i innervegger, spesielt ved inngangspartiet hvor det er store råteskader. Det er også betydelig slitasje og høy

råtegrad utvendig på boligen. Store oppgraderinger må påregnes, og det må også påregnes skjulte skader og råte i treverk som ikke var synlige ved befaringen, da disse er skjult bak overflater. Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser av boligen for å avdekke omfanget av eventuelle skjulte skader.

Konsekvens/tiltak: Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. De påviste skader må utbedres. Råteskadet trekledning må skiftes ut. Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres. De påviste råte- og fuktskadene må utbedres, og skadet treverk må skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av eventuelle skjulte skader, da det er risiko for omfattende og kostnadskrevenende utbedringer dersom skadene får utvikle seg.

Konsekvensen av å ikke utbedre skadene er økt risiko for ytterligere råte, svekket bæreevne og redusert levetid for veggkonstruksjonen.

#### Vinduer

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er høy slitasje og også store forekomster av råte i treverk på vinduer i denne boligen. Utskiftninger må påregnes. Det er enkelte nyere vinduer mot øst som med fordel kan gjenbrukes.

Konsekvens/tiltak: Vinduer med råteskader må erstattes med nye. Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet. Vinduer med råteskader og høy slitasje bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av bygningskonstruksjonen og redusere risiko for fuktskader i tilstøtende bygningsdeler.

Enkelte nyere vinduer mot øst kan vurderes gjenbrukt dersom de er i tilfredsstillende stand.

Dersom tiltak ikke iverksettes, vil det være økt risiko for varmetap, innvendig kondens, og ytterligere skadeutvikling i både vinduer og omkringliggende konstruksjoner.

#### Dører

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er høy slitasje grad på ytterdører i denne boligen og utskiftninger må derfor påregnes.

Konsekvens/tiltak: Døren(e) står foran utskiftning. Ytterdørene må påregnes skiftet ut for å hindre videre forringelse, varmetap og økt risiko for fuktskader og råte i tilstøtende konstruksjoner.

Dører med punkterte eller sprukne glassruter, samt dører med fukt- og råteskader, må erstattes for å sikre tilfredsstillende funksjon og unngå ytterligere skadeutvikling.

#### Andre utvendige forhold

Det er flere bygg oppført på eiendommen som fremstår i relativt dårlig forfatning. Det anbefales at disse byggene rives og fjernes.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales at de aktuelle byggene rives og fjernes for å unngå videre forfall, potensiell fare for personer og eiendom, samt for å forhindre økte kostnader knyttet til vedlikehold eller eventuelle skader som kan oppstå.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er påvist fuktskader i etasjeskiller. Det er registrert symptom på sopp/råte. 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 målt inntil 19 mm skjevheter i etasjeskillet i denne boligen, målt fra kjøkkenet og mot stuen mot vest. Det er også skjevheter i gulvet for påbygget mot nord.

Det er ujevnheter i betonggulvet og gulv generelt i kjelleren. Her er det også svikt i gulv som er lagt ovenpå betonggulvet.

Innenfor inngangsdøren er det hull og svikt i gulvet etter vanninntrengning. Det er også råteskader i dette området.

Ytterligere undersøkelser må påregnes for å konstatere tilstanden på etasjeskillet ved eventuell gjenoppbygging av boligen, da etasjeskillet i sin helhet ikke var synlig på befaringdagen. Svikt i enkelte overflater på gulv i kjeller må også undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak: Nye bjelker må settes inn. Råteskadet treverk må skiftes. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fuktskader, råte og skjevheter i etasjeskillet og gulvene, spesielt i områder med påvist svikt og hull.

Skader og råte må utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen, redusert bæreevne og økt risiko for fuktskader og soppdannelse.

Manglende utbedring kan føre til ytterligere skadeutvikling, dårligere inneklima og økte kostnader ved senere reparasjoner.

#### Rom Under Terreng

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe

fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Det er skader på overflater som er tegn på at det er fuktinngang i kjeller og det er også relativt store forekomster av saltutslag på vegger.

Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader. Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller. Det bør iverksettes tiltak for å utbedre årsaken til fuktinntrengning i kjeller, samt utbedre skader på overflater og fjerne saltutslag på vegger.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre fuktskader, råte, muggsoppdannelse og forringelse av inneklimate, samt mulig skade på bygningskonstruksjonen over tid.

#### 1. Etasje - Vaskerom - Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder på tettsjiktet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Det bør gjennomføres en fullstendig oppgradering av våtrommets tettesjikt og membran for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fuktskader og lekkasjer, som kan føre til skader på tilstøtende konstruksjoner og redusert levetid for bygget.

#### 1. Etasje - Bad - 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. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder på tettsjiktet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Det bør gjennomføres en total oppgradering av våtrommets tettesjikt og membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens forskrifter og anbefalinger.

Manglende oppgradering medfører økt risiko for fuktskader og lekkasjer, noe som kan

føre til omfattende skader på tilstøtende konstruksjoner.

#### Kjeller - Bad - 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. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder på tettsjiktet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Det bør gjennomføres en fullstendig oppgradering av våtrommets tettesjikt og membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav.

Manglende oppgradering medfører økt risiko for fuktskader og lekkasjer til tilstøtende konstruksjoner, noe som kan gi omfattende skader og kostnader.

#### Fuktsikring og drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke etablert drenering i moderne forstand på denne boligen.

Det er tegn til fuktinntrengning i kjeller, noe som indikerer at drenering og fuktsikring har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak: Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist. Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjeller og skade på konstruksjonen.

Manglende eller utilstrekkelig drenering og fuktsikring kan føre til økt fuktbelastning, skader på innvendige overflater, dårligere inn klima og redusert levetid på bygningsdeler.

#### Forstøtningsmurer

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren. Denne muren er ekstremt skjev og fremstår og snart kollapse på naboens eiendom. Det er også generell skade og slitasje på utvendige forstøtninger generelt på eiendommen.

Konsekvens/tiltak: Påviste skader må utbedres. Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges. Muren må utbedres eller erstattes for å hindre fare for kollaps mot naboens eiendom.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for utrasing, som kan medføre skade på bygning, eiendom og omkringliggende konstruksjoner.

Videre undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av skadene og vurdere nødvendige tiltak.

## TGIU

### Krypkjeller

Det er krypekjeller runder påbygget mot nord. Det ble gjort forsøk på og besiktige dette området, men døren inn lot seg ikke åpne. Det må derfor påregnes ytterligere undersøkelser. Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det var ikke mulig og åpne døren inn til krypekjeller på befaringsdagen. Det må derfor påregnes ytterligere undersøkelser. Konsekvens/tiltak: Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Det bør etableres tilgang til krypkjelleren og gjennomføres en grundig undersøkelse for å avdekke eventuelle fukt- eller råteskader.

Konsekvensen av manglende tilgang og inspeksjon er økt risiko for skjulte skader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare utbedringer dersom skader ikke oppdages og håndteres i tide.

#### 1. Etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Da dette bygget er og anse som et totalt renoveringsobjekt finner jeg det lite nødvendig og utføre hulltaking bak våt sone.

#### 1. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Da dette bygget er og anse som et totalt renoveringsobjekt finner jeg det lite nødvendig og utføre hulltaking bak våt sone.

#### Kjeller - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Da dette bygget er og anse som et totalt renoveringsobjekt finner jeg det lite nødvendig og utføre hulltaking bak våt sone. Dette baderommet er også i ekstremt dårlig forfatning og ytterligere avvik ved oppgradering må påregnes og finnes.

#### 1. Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Ventilator. Utstyret er ikke funksjonstestet. Det er normalt og skifte ventilator ved utskifting av kjøkken.

#### Helse, miljø og sikkerhet:

Det er ikke utført radonmålinger, og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak. Det er usikker aktsomhetsgrad i området.

Det er store åpninger i rekkverket til kjellertrappen. Det mangler håndrekke på veggen i trappen ned til kjeller. Trappen har også store åpninger i rekkverket, og dette er i tillegg lavt.

Mangler i brannvarslere.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om

brannforebygging.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er ikke utført radonmålinger, og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak.

Det er usikker aktsomhetsgrad i området.

Det er store åpninger i rekkverket til kjellertrappen. Det mangler håndrekke på veggen i trappen ned til kjeller. Trappen har også store åpninger i rekkverket, og dette er i tillegg lavt.

Mangler i brannvarslere.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Innhent nytt røykvarslerutstyr.

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.

Det bør gjennomføres radonmålinger og eventuelt etableres radonhemmende tiltak dersom målingene viser forhøyede verdier, for å redusere risikoen for helseskader som følge av radoneksponering.

Rekkverk og håndløper i trappen bør utbedres slik at åpninger og høyder tilfredsstillende gjeldende forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Manglende eller defekte brannvarslere må utbedres eller erstattes for å sikre tidlig varsling ved brann, og dermed redusere risikoen for personskade og materielle skader.

Se forøvrig kommentarer og begrunnelser i fullstendig tilstandsrapport.

### **Innbo og løsøre**

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

funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

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

Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn, samt frittstående kjøøl/frys (disse medfølger i handelen). Det gis ingen garanti for hvitevarenes funksjon.

### **Parkering**

Parkering i dobbel garasje, samt i gårdsrom.

### **Radonmåling**

Det er ikke utført radonmålinger, og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak. Det er usikker aktsomhetsgrad i området.

### **Diverse**

Det bemerkes at boligen vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort og tas over i den stand den fremstår på visning.

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

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

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig/bostyrer i forbindelse med offentlig skifte. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

## Energi

### Oppvarming

Peis i stue og vinterhage. Varmepumpe.

### Energimerke

Ikke angitt

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://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 2 200 000

### Omkostninger kjøper

2 200 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

55 000 (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))

-----  
56 390 (Omkostninger totalt)

73 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

76 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 256 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
2 273 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
2 276 090 (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 19 190 for år 2025

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Herav:

Avløp: Kr. 4 134,-

Eiendomsskatt: Kr. 7 313,-

Feiing: Kr. 500,-

Vann: Kr. 3 447,-

Renovasjon (HIM - 2026): Kr: 3 796,-

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

### **Informasjon om formuesverdi**

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. For primærbolig gjelder følgende:

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud 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 35, bruksnummer 576 i Haugesund kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1106/35/576:

10.10.1966 - Dokumentnr: 2134 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

25.06.1966 - Dokumentnr: 1353 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1106 Gnr:35 Bnr:11

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for nybygg - enebolig, datert 12.09.1969. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for garasje, men tiltaket er byggemeldt - 15.02.1974.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg - 10,35 m<sup>2</sup>, datert 21.06.1978. Megler legger til grunn at denne omfatter utvidelse av stue, ettersom dette er det eneste identifiserte avviket fra mottatte bygningstegninger. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tilbygg til enebolig, men tiltaket er byggemeldt/godkjent - 27.02.1998/06.04.1998 (vinterhage/vaskerom).

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tilbygg til garasje, men tiltaket er byggemeldt - 15.10.2001.

Som utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Manglende ferdigattest betyr at tiltaket ikke er formelt ferdigstilt i henhold til tillatelsen. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak lovlig kan tas i bruk.

Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av bygningsdelen.

Byggetegninger fra kommunen avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

1. etasje:

Kjøkkenet er opprinnelig byggemeldt som tre separate rom (soverom, kjøkken og spisestue). Arealet er allerede godkjent som hoveddel, og tiltaket utløser derfor ikke krav om bruksendring.

Kjeller:

Kjelleretasjen er byggemeldt som rom for diverse, boder etc., samt vaskerom. Rommene som i dag er innredet, herunder baderom etc. er ikke omsøkt eller godkjent for bruksendring hos kommunen. Ingen av rommene i kjelleren er dermed godkjent til varig opphold.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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.

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

12.09.1969.

#### **Vei, vann og avløp**

Adkomst via offentlig regulert vei.

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

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er omfattet av følgende planer:

Kommuneplaner:

Kommuneplanens arealdel 2014-2030 Id 1106plan-kp3

Delareal: 889 m<sup>2</sup> - Boligbebyggelse, Nåværende

Kommuneplaner under arbeid:

Kommuneplanens arealdel 2023-2033 id 202203

Planforslag

Reguleringsplaner:

Svehaug Id RL752

Delareal: 863 m<sup>2</sup> - Frittliggende småhusbebyggelse

Delareal: 26 m<sup>2</sup> - Kjørevei

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Konsesjon**

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

## Kontraksgrunnlag

### **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 tinglysning i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal

holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget, inkludert eventuell fellesgjeld. Kr. 46 200,- Beregnet provisjon basert på prisantydning 2 200 000. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Kr. 6 000,- Fotograf  
Kr. 4 500,- Kommunale opplysninger  
kr. 18 900,- Markedspakke  
Kr. 6 900,- Oppgjørshonorar  
Kr. 3 000,- Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
Kr. 15 400,- Tilretteleggingsgebyr  
Kr. 3 000,- Visninger - alle inkl.  
Kr. 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet  
Kr. 290,- Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fitt) pr stk

Totalt kr: 104 735,-

Alle beløp er inkl. mva. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44 000,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid.

**Ansvarlig megler**

Kristoffer Hutcheson Ekrene  
Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler  
kristoffer.h.ekrene@aktiv.no  
Tlf: 978 75 360

**Ansvarlig megler bistås av**

Kristoffer Hutcheson Ekrene  
Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler  
kristoffer.h.ekrene@aktiv.no  
Tlf: 978 75 360

**Oppdragstaker**

Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402  
Haraldsgata 117, 5527 Haugesund

**Salgsoppgavedato**

08.04.2026











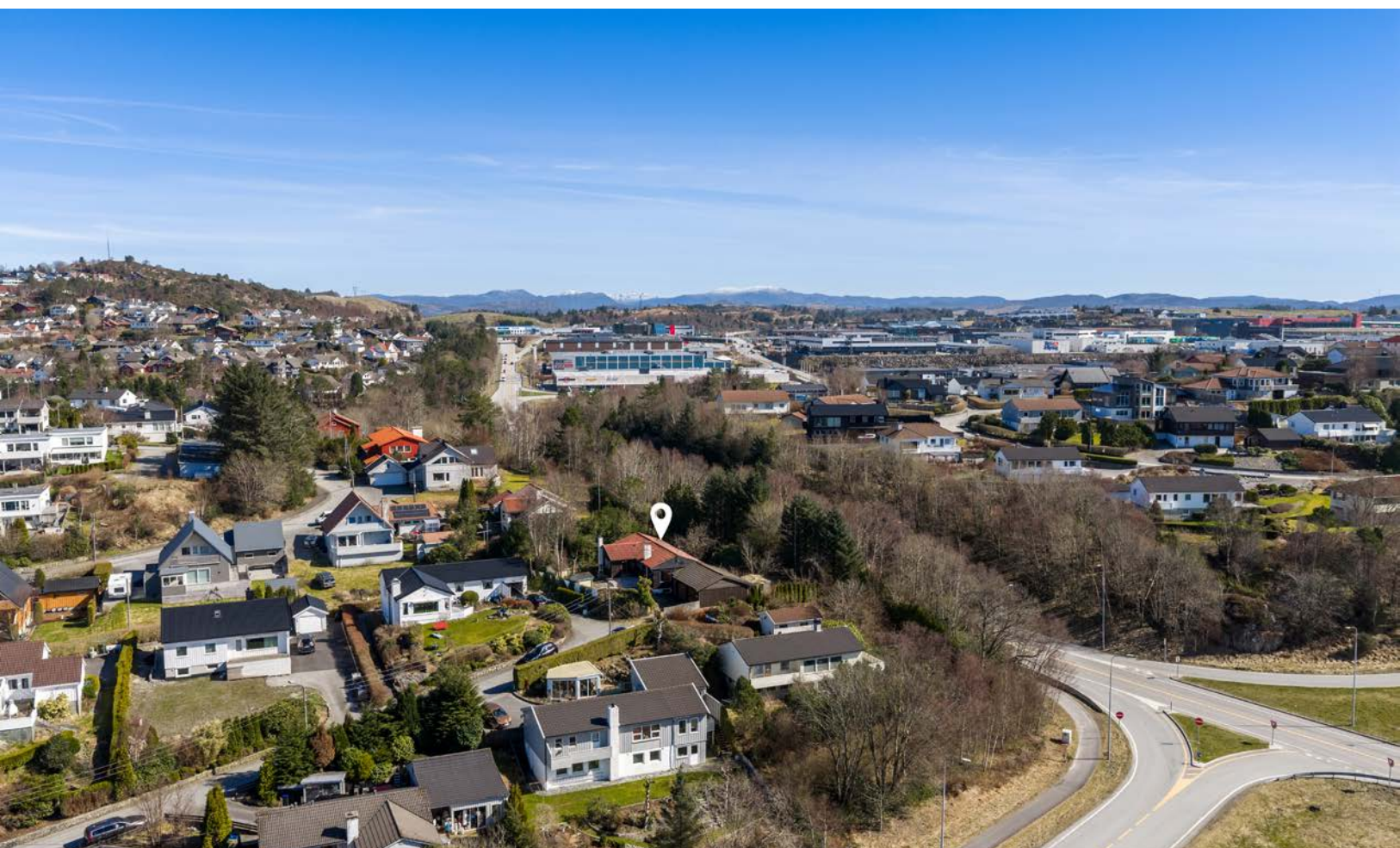
















# Plantegning

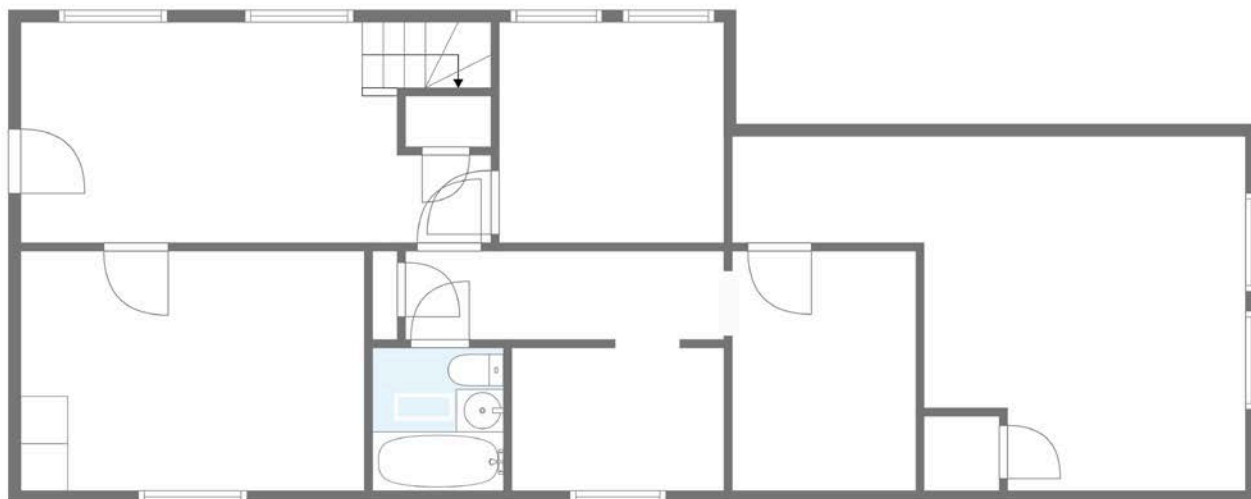


Skissen Er Kun Ment For å Gi Inntrykk Av Planløsning. Megler/Selger Tar Ikke Ansvar For Evt. Feil. Plantegningen Er Ikke Målt, Og Kan Inneholde Feil.



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

# Plantegning



Skissen Er Kun Ment For å Gi Inntrykk Av Planløsning. Megler/Selger Tar Ikke Ansvar For Evt. Feil. Plantegningen Er Ikke Målt, Og Kan Inneholde Feil.



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

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Svehaug 5E , 5535 HAUGESUND

 HAUGESUND kommune

 gnr. 35, bnr. 576

Sum areal alle bygg: BRA: 218 m<sup>2</sup> BRA-i: 173 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 06.04.2026

Oppdragsnr.: 20474-3247

Eiendomsverdi ref nr: SX8187

Autorisert foretak: TM Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Erik Tørring



  
TM Taksering AS



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

## TM Taksering AS

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Tom Erik Tørring

tomerik@tmtaksering.no

476 75 131



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

© iVerdi 2023

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 bygningsakkdyndige 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 bygningsakkdyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkdyndige 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 straktiltak 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 1969. Påbygget i 1973 og 1998.  
Oppført på grunnmur i betongstein. Betonggulv som stedvis er oppforet.  
Yttervegger i treverk som er kledd med tre-kledning.  
Etasjeskiller i trekonstruksjon.  
Saltak i trekonstruksjon av W-takstoler. Sperrekonstruksjon i garasje. Utvendig tekking med bølgeeternitt og betongstein.

Bygget er i generelt dårlig forfatning og den er og anse som et renoveringsobjekt. Oppførte ekstrabygg på eiendommen må også vurderes og rives.

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: 1969

### 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. Det er risiko for skjulte feil og skader som ikke er synlige ved befaring, og som kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevenne utbedringer.

Taket på garasje er tekking med betongtakstein. Det er ingen synlige løse eller manglende takstein på taket.  
Betydelig mose på taket.

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

Taket på boligen er tekking med bølgeeternitt fra byggeåret. Eternitt plater er asbest holdig materiale og er å regne som spesialavfall. Takrenner, nedløp og beslag i plast og metall. Fall på renner er ikke kontrollert.

Det var nedbør på befaringsdagen og det var synlige lekkasjer på renner. Renner har tildels store skader og er gjengrodd.

Det er også skader og råte på vindskier og vannbord. Rust og skader på beslag på tak..

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

Isolasjonsevne er ikke kontrollert.

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.

Det er risiko for skjulte feil og skader som ikke er synlige ved befaring, og som kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevenne utbedringer.

Saltak i trekonstruksjon.

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

Loft/kaldt loft er kun innsisert i tilgjengelige områder.  
Det foreligger usikkerhet knyttet til konstruksjonens fulle tilstand, og det er risiko for skjulte avvik som fukt, kondens eller lekkasjer. Dette kan medføre skader på konstruksjon over tid.  
Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. av varierende alder. Enkelte nyere vinduer, men de aller fleste har skader og råte og må skiftes.

Ytterdører i denne boligen er i original utførelse. De er i relativt dårlig forfatning og er anbefalt skiftet. Det er høy slitasje grad, uttetheter og råte.

Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

Utvendige trapper til kjeller i betong.

Det er flere bygg oppført på eiendommen. Disse bygg er ikke inngående kontrollert eller fuktstøkt. De er heller ikke arealmålt. De fremstår i relativt dårlig forfatning og er anbefalt revet og fjernet.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. Bygget er et renoveringsobjekt og det må derfor påregnes oppussing av overflater generelt.

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.

Elementpipe/teglpipe som er utvendig og innvendig pusset.

Det er ildsteder i begge stuer.

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 enkelte rom som er innredet i kjeller, men aller helst åpne betongflater. Det er skader på overflater som er tegn på at det er fuktinngang i kjeller og det er også relativt store forekomster av saltutslag på vegger.

Det er krypekjeller under påbygget mot nord. Det ble gjort forsøk på og besiktige dette området, men døren inn lot seg ikke åpne. Det må derfor påregnes ytterligere undersøkelser.

Innvendig trapp i tre fra byggeåret.

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

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

Det er garasje i tilknytning til boligen. Det er høy slitasje og skader på garasjeporter/personeldører og innvendige og utvendige overflater generelt. Det er også fuktstøker i tak som kan tyde på at det ved sterk nedbør er enkelte lekkasjer.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerommet er utført etter eldre byggeforskrift og det foreligger ingen dokumentasjon. Det vil på grunn av dette være påregnelig med oppgradering for at vaskerommet skal tåle normal bruk etter dagens forskrift og anbefalinger.

# Beskrivelse av eiendommen

Da dette bygget er og anse som et totalt renoveringsobjekt finner jeg det lite nødvendig og utføre hulltaking bak våt sone.

## Bad 1 etasje

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.

Da dette bygget er og anse som et totalt renoveringsobjekt finner jeg det lite nødvendig og utføre hulltaking bak våt sone.

## Bad kjeller

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.

Da dette bygget er og anse som et totalt renoveringsobjekt finner jeg det lite nødvendig og utføre hulltaking bak våt sone. Dette baderommet er også i ekstremt dårlig forfatning og ytterligere avvik ved oppgradering må påregnes og finnes.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Overflater, innredning og fastmontert utstyr har normal slitasje men kan fremstå som noe utidsmessig.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom gang. Rommet vurderes ikke. Dette gjelder også utstyr. Det er høy slitasjegrade på overflater og utstyr og rommet må renoveres.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannførende rør i denne boligen er i kobber fra byggeåret. Tilgjengelige avløpsrør er i plast. Men det er også eldre metallrør 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. Eldre dato. Automatsikringer og AMS strømmåler. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

## 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 på at drenering og fuktsikring har begrenset effekt.

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

Det er knyttet naturlig risiko til å ha innredet bolig under terreng og denne øker i takt med alder på bygget.

Svik i drenering, fuktsikring eller fare for kondens er noen av årsakene. Etter 20 år uten oppgradering av disse elementer medfører dette en naturlig risiko som kjøper overtar.

Grunnmur i betongstein. Noe plasstøpt, og betonggulv. Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført direkte på løsmasser.

Det er oppført forstøtning mot nabo i nord.

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

Bakkenettet i denne boligen er fra byggeåret.

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

Rørproppet 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 utført radonmålinger, og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak. Det er usikker aktsomhetsgrad i området.

Det er store åpninger i rekkverket til kjellertrappen. Det mangler håndrekk på veggen i trappen ned til kjeller. Trappen har også store åpninger i rekkverket, og dette er i tillegg lavt. Mangler i brannvarslere.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

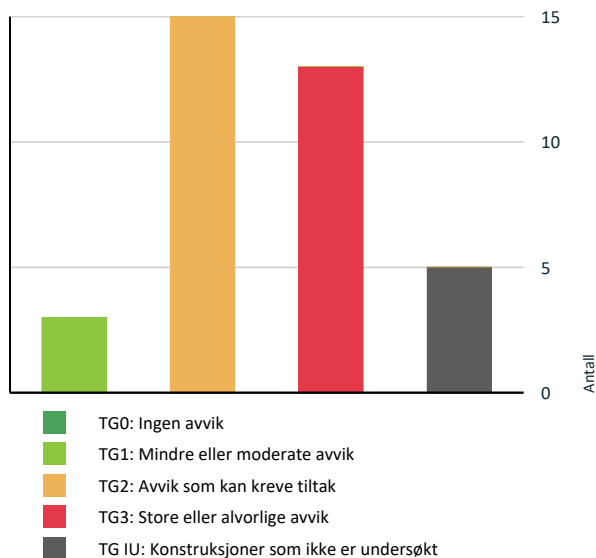
## Enebolig

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

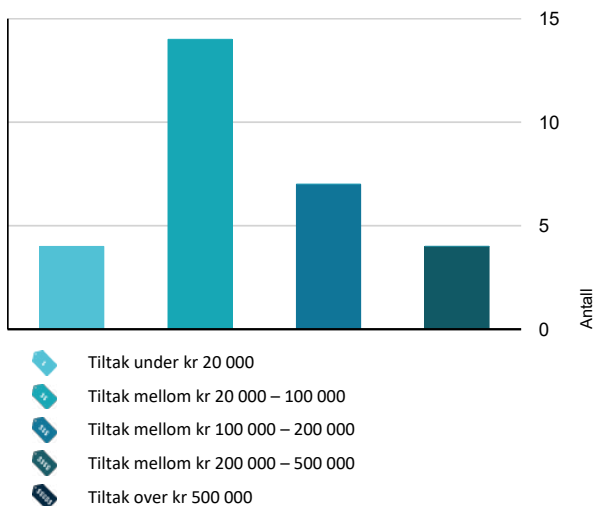
Det foreligger byggemeldte tegninger.

# 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

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Bad > Generell** [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)

---

- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

---

- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

---

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

---

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

---

- ! **Innvendig > Andre innvendige forhold - 1** [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 > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

---

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

---

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

---

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

---

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

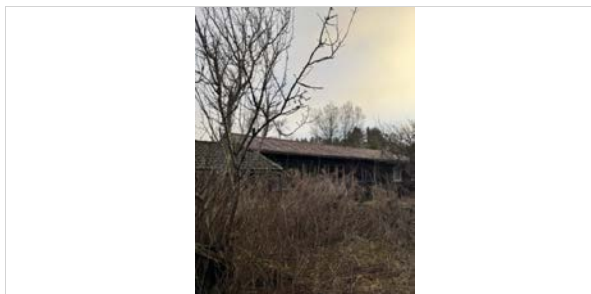
## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1969

**Kommentar**

**Anvendelse**

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Bygget er slik det står i dag et renoveringsobjekt.

### Tilbygg / modernisering

73	Tilbygg	Det er oppført garasje mot vest.
98	Tilbygg	Det er oppført tilbygg mot nord.

## UTVENDIG

### ! TG 3 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

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. Det er risiko for skjulte feil og skader som ikke er synlige ved befaring, og som kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevende utbedringer.

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

Betydelig mose på taket.

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

Taket på boligen er tekket med bølgeeternitt fra byggeåret. Eternitt plater er asbest holdig materiale og er å regne som spesialavfall.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.

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

Tektekingens levetid er overskredet. Det er påvist skader og slitasje på tekingen, og utskifting må påregnes. Ved utskifting bør det også gjennomføres grundig kontroll av treverk og undertak, da det kan forekomme avvik som krever utbedring.

#### Konsekvens/tiltak

- Taktekingen må skiftes eller utbedres.
- Andre tiltak:
  - Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Taktekingen må skiftes ut, og det anbefales samtidig å gjennomføre grundig kontroll av treverk og undertak for å avdekke eventuelle skjulte skader eller avvik som ikke var synlige på befaringsdagen og som krever utbedring.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for vanninntrenging og følgeskader på underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende og kostnadskrevende reparasjoner.

Ved håndtering av bølgeeternitt må det tas hensyn til at materialet inneholder asbest og skal behandles som spesialavfall.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



### ! TG 3 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i plast og metall. Fall på renner er ikke kontrollert. Det var nedbør på befaringsdagen og det var synlige lekkasjer på renner. Renner har tildels store skader og er gjengrodd. Det er også skader og råte på vindskier og vannbord. Rust og skader på beslag på tak...  
Det er normalt og skifte takrenner i forhold til omlegging av tak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.
- Utvendige beslag har uttetheter.

# Tilstandsrapport

Det er skader på renner som tilsier at disse må skiftes ut. Dette gjelder også generelt for beslagsløsninger da det er rust og skader/hull på beslag. Det er ikke stige på tak for feier.  
Det er også store lekkasjer på renner og beslag og utskifting må påregnes. Alle taknedløp er ikke tilknyttet rør til grunn og opptas på egen eiendom.  
Det er ikke snøfangere på tak. Dette var ikke et krav når denne boligen ble oppført. Kravet melder seg for øvrig den dagen taket tekkes om. Det er da krav om snøfangere hvor folk normalt ferdes.

## Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Beslag må skiftes ut.

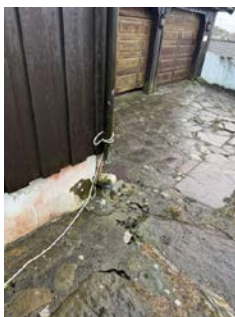
Skadede takrenner og beslag bør skiftes ut for å hindre vannlekkasjer og videre skader på bygningen.

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fukt- og råteskader på konstruksjonen.

Stigetrinn for feier må monteres for å sikre trygg adkomst til pipen, i henhold til gjeldende forskrifter.

Snøfangere bør vurderes montert ved omteking av tak, spesielt der det er gangarealer, for å redusere risiko for snøras og personskader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Yttervegger er oppført i bindingsverk i tre som er utvendig kledd med trepaneler.

Isolasjonsevne er ikke kontrollert.

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.

Det er risiko for skjulte feil og skader som ikke er synlige ved befarings, og som kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevede utbedringer.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist omfattende skade i fasade.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Det er påvist skader i treverket i innervegger, spesielt ved inngangspartiet hvor det er store råteskader. Det er også betydelig slitasje og høy råtegrad utvendig på boligen. Store oppgraderinger må påregnes, og det må også påregnes skjulte skader og råte i treverk som ikke var synlige ved befaringsen, da disse er skjult bak overflater. Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser av boligen for å avdekke omfanget av eventuelle skjulte skader.

## Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- De påviste skader må utbedres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.

De påviste råte- og fuktskadene må utbedres, og skadet treverk må skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av eventuelle skjulte skader, da det er risiko for omfattende og kostnadskrevede utbedringer dersom skadene får utvikle seg.

Konsekvensen av å ikke utbedre skadene er økt risiko for ytterligere råte, svekket bæreevne og redusert levetid for veggkonstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## TG 3 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport



## **TG 2** Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

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

Loft/kaldt loft er kun inspisert i tilgjengelige områder.  
Det foreligger usikkerhet knyttet til konstruksjonens fulle tilstand, og det er risiko for skjulte avvik som fukt, kondens eller lekkasjer.  
Dette kan medføre skader på konstruksjon over tid.

### Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er påvist fuktskjolder i taket ved gjennomføringer ved pipen, og dette er også synlig på trepanel i stuene.  
Isolasjonen på loftet ligger uryddig og har derfor ingen funksjon slik den er plassert.  
På befaringsdagen ble det registrert aktivitet fra skadedyr og gnagere på loftet, noe som tydelig kunne høres.  
Det anbefales ytterligere undersøkelser og tiltak for å utbedre avvikene, slik at risikoen for ytterligere skader reduseres.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av fuktskjolder og eventuelle lekkasjer, samt utbedre punkteringer i dampspærren for å hindre fukt- og kondensskader på takkonstruksjonen.

Isolasjonen på loftet bør legges korrekt for å sikre tilstrekkelig isolering og forhindre varmetap og fuktskader.

Tiltak mot skadedyr og gnagere bør iverksettes for å unngå ytterligere skader på konstruksjon, isolasjon og elektriske installasjoner.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for råte, mugg, svekket konstruksjon og ytterligere skader på bygningen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



# Tilstandsrapport



## TG 3 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. av varierende alder. Enkelte nyere vinduer, men de aller fleste har skader og råte og må skiftes.

### Vurdering av avvik:

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

Det er høy slitasje og også store forekomster av råte i treverk på vinduer i denne boligen. Utskiftinger må påregnes. Det er enkelte nyere vinduer mot øst som med fordel kan gjenbrukes.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Andre tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Vinduer med råteskader og høy slitasje bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av bygningskonstruksjonen og redusere risiko for fuktskader i tilstøtende bygningsdeler.

Enkelte nyere vinduer mot øst kan vurderes gjenbrukt dersom de er i tilfredsstillende stand.

Dersom tiltak ikke iverksettes, vil det være økt risiko for varmetap, innvendig kondens, og ytterligere skadeutvikling i både vinduer og omkringliggende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## TG 3 Dører

### Beskrivelse

Ytterdører i denne boligen er i original utførelse. De er i relativt dårlig forfatning og er anbefalt skiftet. Det er høy slitasje grad, uttetheter og råte.

Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Det er høy slitasje grad på ytterdører i denne boligen og utskiftinger må derfor påregnes.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Døren(e) står foran utskifting.

Ytterdørene må påregnes skiftet ut for å hindre videre forringelse, varmetap og økt risiko for fuktskader og råte i tilstøtende konstruksjoner.

Dører med punkterte eller sprukne glassruter, samt dører med fukt- og råteskader, må erstattes for å sikre tilfredsstillende funksjon og unngå ytterligere skadeutvikling.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



# Tilstandsrapport



## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendige trapper til kjeller i betong.

## TG 3 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Det er flere bygg oppført på eiendommen. Disse bygg er ikke inngående kontrollert eller fuktsøkt. De er heller ikke arealmålt. De fremstår i relativt dårlig forfatning og er anbefalt revet og fjernet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er flere bygg oppført på eiendommen som fremstår i relativt dårlig forfatning. Det anbefales at disse byggene rives og fjernes.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at de aktuelle byggene rives og fjernes for å unngå videre forfall, potensiell fare for personer og eiendom, samt for å forhindre økte kostnader knyttet til vedlikehold eller eventuelle skader som oppstår.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. Bygget er et renoveringsobjekt og det må derfor påregnes oppussing av overflater generelt.

### Vurdering av avvik:

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

Det er slitasje, skader og bruksmerker på overflater. Oppgraderinger sytes og være nødvendig. Omfang av oppgradering vurderes utfra egne behov.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater bør utbedres eller skiftes etter behov for å sikre tilfredsstillende standard og funksjon.

Manglende oppgradering kan medføre videre forringelse, redusert bokomfort og lavere verdi på boligen.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

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

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- 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 målt inntil 19 mm skjevheter i etasjeskillet i denne boligen, målt fra kjøkkenet og mot stuen mot vest. Det er også skjevheter i gulvet for påbygget mot nord.

Det er ujevnheter i betonggulvet og gulv generelt i kjelleren. Her er det også svikt i gulv som er lagt ovenpå betonggulvet.

Innenfor inngangsdøren er det hull og svikt i gulvet etter vanninntrengning. Det er også råteskader i dette området.

Ytterligere undersøkelser må påregnes for å konstatere tilstanden på etasjeskillet ved eventuell gjenoppbygging av boligen, da etasjeskillet i sin helhet ikke var synlig på befaringsdagen. Svikt i enkelte overflater på gulv i kjeller må også undersøkes nærmere.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Nye bjelker må settes inn.
- Råteskadet treverk må skiftes.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fuktskader, råte og skjevheter i etasjeskillet og gulvene, spesielt i områder med påvist svikt og hull.

Skader og råte må utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen, redusert bæreevne og økt risiko for fuktskader og soppdannelse.

Manglende utbedring kan føre til ytterligere skadeutvikling, dårligere innneklima og økte kostnader ved senere reparasjoner.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Elementpipe/teglpipe som er utvendig og innvendig pusset. Det er ildsteder i begge stuer. 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 tilfredsstillers dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollrende myndighet for piper og ildsteder. Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er sprekker i pipeløpet som er synlige utvendig, samt noe sprekker innvendig. Mer enn halvparten av forventet brukstid for pipeløpet er passert. Det foreligger ikke informasjon om når det sist ble utført kontroll av pipeløpet av offentlig etat. Noe sprekker i ildfaste stener.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres en grundig kontroll og eventuell utbedring av sprekker i pipeløpet og ildfaste steiner for å sikre forskriftsmessig tilstand og redusere risiko for brann eller lekkasje av røygasser.

Manglende dokumentasjon på offentlig kontroll medfører usikkerhet om pipens tilstand, noe som kan innebære økt risiko for feil eller mangler som ikke er avdekket.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Det er enkelte rom som er innredet i kjeller, men aller helst åpne betongflater. Det er skader på overflater som er tegn på at det er fuktinngang i kjeller og det er også relativt store forekomster av saltutslag på vegger.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er skader på overflater som er tegn på at det er fuktinngang i kjeller og det er også relativt store forekomster av saltutslag på vegger.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre årsaken til fuktinntrengning i kjeller, samt utbedre skader på overflater og fjerne saltutslag på vegger.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre fuktskader, råte, muggsoppdannelse og forringelse av innneklimaet, samt mulig skade på bygningskonstruksjonen over tid.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG IU Krypkjeller

### Beskrivelse

Det er krypekjeller under påbygget mot nord. Det ble gjort forsøk på og besiktige dette området, men døren inn lot seg ikke åpne. Det må derfor påregnes ytterligere undersøkelser.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypekjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypekjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypekjelleren.

Det var ikke mulig og åpne døren inn til krypekjeller på befaringsdagen. Det må derfor påregnes ytterligere undersøkelser.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det bør etableres tilgang til krypkjelleren og gjennomføres en grundig undersøkelse for å avdekke eventuelle fukt- eller råteskader.

Konsekvensen av manglende tilgang og inspeksjon er økt risiko for skjulte skader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare utbedringer dersom skader ikke oppdages og håndteres i tide.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Innvendig trapp i tre fra byggeåret.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører i standard utførelse. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Enkelte bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som utsettes for daglig slitasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er registrert skader og slitasje på innvendige dører i boligen. Enkelte dører tar i karm eller terskel, og det er behov for utbedringstiltak. Omfanget av tiltak vurderes ut fra egne behov.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Lokal utbedring må påregnes.

Det bør utføres nødvendige utbedringer på dører med skader og slitasje, samt justering av dører som tar i karm eller terskel, for å sikre funksjon og forhindre ytterligere skade eller redusert brukervennlighet. Manglende tiltak kan medføre økt slitasje, redusert levetid og svekket funksjon på dørene.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 2 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Det er garasje i tilknytning til boligen. Det er høy slitasje og skader på garasjeporter/personeldører og innvendige og utvendige overflater generelt. Det er også fuktskjolder i tak som kan tyde på at det ved sterk nedbør er enkelte lekkasjer.

**Årstall:** 1973      **Kilde:** Andre opplysninger: Årstall er tatt fra byggemeldt tegning.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er garasje i tilknytning til boligen. Det er høy slitasje og skader på garasjeporter/personeldører og innvendige og utvendige overflater generelt. Det er også fuktskjolder i tak som kan tyde på at det ved sterk nedbør er enkelte lekkasjer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Garasjeporter, personeldører og overflater bør utbedres eller skiftes for å sikre funksjon og forlenge levetiden på konstruksjonen.

Fuktskjolder i taket bør undersøkes nærmere, og eventuelle lekkasjer må utbedres for å hindre ytterligere fuktskader, råte og forringelse av bygningsdeler.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt risiko for skader på konstruksjonen, dårlig inneklima og redusert brukbarhet av garasjen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 2 Andre innvendige forhold - 1

### Beskrivelse

Det står eldre sentralfyr i kjeller. Det er også stedvis eldre rør til dette anlegget. Det er ikke kjent om det er nedgravd tank på eiendommen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er anbefalt og fjerne slikt gammelt utstyr med tilhørende røranlegg. Det må også påregnes ytterligere undersøkelser i forhold til om det er nedgravd utvendig tank.

### Konsekvens/tiltak

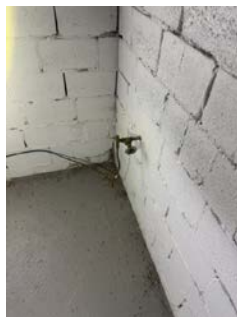
- Tiltak:

Det anbefales å fjerne det gamle sentralfyranlegget med tilhørende rør for å redusere risiko for lekkasjer, forurensning og brannfare.

Det bør også gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare om det finnes nedgravd tank på eiendommen, da en eventuell tank kan medføre miljømessige og økonomiske konsekvenser ved lekkasje eller forurensning.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### **TG 3** Generell

##### Beskrivelse

Vaskerommet er utført etter eldre byggeforskrift og det foreligger ingen dokumentasjon. Det vil på grunn av dette være påregnelig med oppgradering for at vaskerommet skal tåle normal bruk etter dagens forskrift og anbefalinger.

##### Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder på tettsjiktet i våtsonen på rommet.

##### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det bør gjennomføres en fullstendig oppgradering av våtrommets tettesjikt og membran for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fuktskader og lekkasjer, som kan føre til skader på tilstøtende konstruksjoner og redusert levetid for bygget.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### **TG IU** Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Da dette bygget er og anse som et totalt renoveringsobjekt finner jeg det lite nødvendig og utføre hulltaking bak våt sone.

### 1. ETASJE > BAD

#### **TG 3** Generell

##### Beskrivelse

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.

##### Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder på tettsjiktet i våtsonen på rommet.

##### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det bør gjennomføres en total oppgradering av våtrommets tettesjikt og membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens forskrifter og anbefalinger.

Manglende oppgradering medfører økt risiko for fuktskader og lekkasjer, noe som kan føre til omfattende skader på tilstøtende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



## 1. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Da dette bygget er og anse som et totalt renoveringsobjekt finner jeg det lite nødvendig og utføre hulltaking bak våt sone.

## KJELLER > BAD

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

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.

#### Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder på tettsjiktet i våtsonen på rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det bør gjennomføres en fullstendig oppgradering av våtrommets tettesjikt og membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav.

Manglende oppgradering medfører økt risiko for fuktskader og lekkasjer til tilstøtende konstruksjoner, noe som kan gi omfattende skader og kostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



## KJELLER > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Da dette bygget er og anse som et totalt renoveringsobjekt finner jeg det lite nødvendig og utføre hulltaking bak våt sone. Dette baderommet er også i ekstremt dårlig forfatning og ytterligere avvik ved oppgradering må påregnes og finnes.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Overflater, innredning og fastmontert utstyr har normal slitasje men kan fremstå som noe utidsmessig.

## Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis noe skader på overflater og noe svell i skjøter på benkeplaten. Oppgraderinger bør vurderes, men omfang av dette vurderes ut fra egne behov.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det bør vurderes lokal utbedring eller utskifting av skadede overflater og benkeplate for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risiko for fuktskader, spesielt der det er svelling i skjøter. Oppgraderinger kan også vurderes ut fra egne behov og ønsker.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1J Avtrekk

#### Beskrivelse

Ventilator. Utstyret er ikke funksjonstestet. Det er normalt og skifte ventilator ved utskifting av kjøkken.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom gang. Rommet vurderes ikke. Dette gjelder også utstyr. Det er høy slitasjegrade på overflater og utstyr og rommet må renoveres.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er høy slitasjegrade på overflater og utstyr og rommet må renoveres.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres full renovering av rommet for å utbedre slitasje på overflater og utstyr. Dersom tiltak ikke utføres, vil videre bruk kunne medføre økt risiko for funksjonssvikt og ytterligere forringelse av rommets tilstand.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannførende rør i denne boligen er i kobber fra byggeåret.

#### 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

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannførende rør bør vurderes for utskiftning, da normal levetid er overskredet.

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

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør er i plast. Men det er også eldre metallrør 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.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Det bør vurderes utskiftning av de eldste avløpsrørene, spesielt metallrørene, da normal levetid er passert. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

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 veggventil i alle rom som har behov for dette.

## 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 innelima, økt risiko for fuktskader og ubehag for brukere.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert luft/luft varmpumpe i denne boligen.

**Årstall:** 2022      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Det er installert ca 200l bereder i denne boligen. Eldre dato.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er ikke sluk i rommet hvor berederen er installert. Berederen har overskredet forventet gjennomsnittlig levetid. Det mangler deksel ved termostaten.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank for å redusere risikoen for vannskader ved eventuelle lekkasje, spesielt siden det ikke er sluk i rommet.

Berederens alder tilsier at det kan oppstå plutselige skader eller funksjonssvikt, og det bør vurderes utskifting for å unngå driftsstans eller lekkasje.

Deksel ved termostaten bør monteres for å sikre trygg bruk og forhindre utilsiktet kontakt med elektriske komponenter.

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

### Beskrivelse

Automatsikringer og AMS strømmåler. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.

Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

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

**0 Ukjent**

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

**Ukjent**

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

**Ukjent**

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

**Ukjent**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

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

**Ukjent**

# Tilstandsrapport

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Ukjent**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ukjent**

## Inntak og sikringskap

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

## Generell kommentar

Det anbefales generelt å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig om det ikke foreligger nyere kontroll uten avvik.  
Det lokale el-tilsyn er offentlig kontrollmyndighet på elanlegget.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.



### Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

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 på at drenering og fuksikring har begrenset effekt.

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

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

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert drenering i moderne forstand på denne boligen. Det er tegn til fuktinntrengning i kjeller, noe som indikerer at drenering og fuksikring har begrenset effekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Det bør etableres ny drenering og utvendig fuksikring av grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjeller og skade på konstruksjonen.

Manglende eller utilstrekkelig drenering og fuksikring kan føre til økt fuktbelastning, skader på innvendige overflater, dårligere inn klima og redusert levetid på bygningsdeler.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



# Tilstandsrapport



## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Grunnmur i betongstein. Noe plasstøpt, 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 sprekkdannelser i grunnmuren. Eiendommen er på områder såpass gjengrodd at alle overflater med mur ikke er synlige på befaringdagen. Det må derfor påregnes ytterligere undersøkelser.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Det anbefales å utføre ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av sprekkdannelser i grunnmuren, da ikke alle overflater var tilgjengelige ved befaring.

Sprekker i grunnmuren bør utbedres for å hindre inntrenging av fukt og videre forringelse av konstruksjonen, noe som kan føre til redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## TG 3 Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Det er oppført forstøtning mot nabo i nord.

### Vurdering av avvik:

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

Denne muren er ekstremt skjev og fremstår og snart kollapse på naboens eiendom. Det er også generell skade og slitasje på utvendige forstøtninger generelt på eiendommen.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Muren må utbedres eller erstattes for å hindre fare for kollaps mot naboens eiendom.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for utrasing, som kan medføre skade på bygning, eiendom og omkringliggende konstruksjoner.

Videre undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av skadene og vurdere nødvendige tiltak.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis flatt og dårlig fall mot grunnmur enkelte steder på denne eiendommen. Det er også enkelte områder som har noe fallende nivå mot mur.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres tilfredsstillende fall fra grunnmur og ut til minimum 3 meter fra veggen for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Manglende eller dårlig fall øker risikoen for vannansamlinger mot grunnmuren, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

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

Normal levetid for slikt utstyr er inntil 50 år.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å få utført en grundigere kontroll av utvendige vann- og avløpsledninger av fagperson, da normal levetid er overskredet.

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

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Det er ikke utført radonmålinger, og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak. Det er usikker aktsomhetsgrad i området.

Det er store åpninger i rekkverket til kjellertrappen. Det mangler håndrekk på veggen i trappen ned til kjeller. Trappen har også store åpninger i rekkverket, og dette er i tillegg lavt. Mangler i brannvarslere.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er ikke utført radonmålinger, og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak. Det er usikker aktsomhetsgrad i området.

Det er store åpninger i rekkverket til kjellertrappen. Det mangler håndrekk på veggen i trappen ned til kjeller. Trappen har også store åpninger i rekkverket, og dette er i tillegg lavt. Mangler i brannvarslere.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.

Det bør gjennomføres radonmålinger og eventuelt etableres radonhemmende tiltak dersom målingene viser forhøyede verdier, for å redusere risikoen for helseskader som følge av radoneksponering.

Rekkverk og håndløper i trappen bør utbedres slik at åpninger og høyder tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Manglende eller defekte brannvarslere må utbedres eller erstattes for å sikre tidlig varsling ved brann, og dermed redusere risikoen for personskade og materielle skader.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

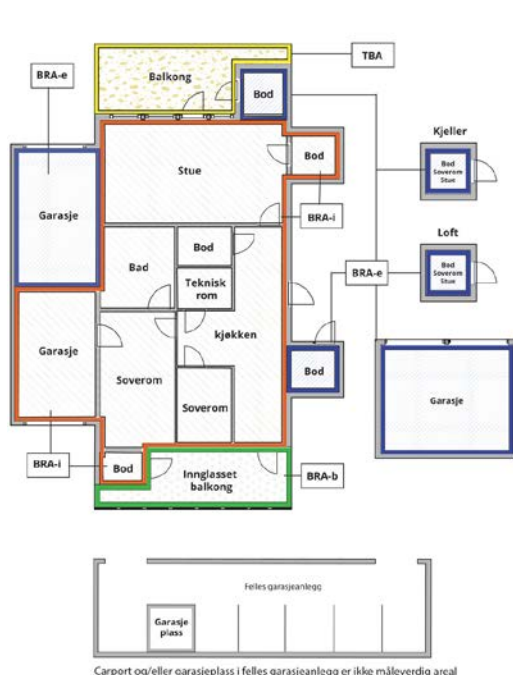
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	97	45		142	
Kjeller	76			76	
<b>SUM</b>	<b>173</b>	<b>45</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>218</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, toalettrom, stue, kjøkken, stue (nord), vaskerom, trapperom, gang, bad, soverom, soverom 2	Garasje	
Kjeller	Kjellerstue, gang, bad, uinnredet kjellerrom		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger byggemeldte tegninger.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Tom Erik Tørring	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	35	576		0	888.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Svehaug 5E

### Hjemmelshaver

Holthe Peter Mathias

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

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

### 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

Tomten på befaringdagen er relativt gjengrodd.

### Tinglyste/andre forhold

Det er garasje i tilknytning til boligen.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	1969	Annet

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	25.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	25.03.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.04.2026	

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 funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: 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

Leila Maria Holthe, hennes dødsbo v/bostyrer adv. Benedikte Aarvik

---

## Boligen

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Svehaug 5E

5535 Haugesund

1106-35/576/0/0



## Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

## Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

---

2. Tilleggscommentar

Bostyrer som selger i forbindelse med offentlig skifte - ingen kjennskap til eiendommen.

---



## 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.

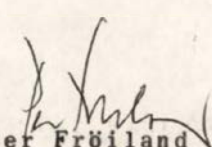
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

**Ferdigattest.**Byggemelding av 11 - 11 - 66 vedr. Nybygg - eneboligpå nr. 5 E SvehaugByggherre Peter M. BjørnsenAnsvarsh. Öyfred Birkelandgodkjent 23 - 11 - 66 sak 845/66 Dep. ---

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


i 1 etasjer + kjeller + loftBebygget grunnflate 95,6 m<sup>2</sup> + garasje for          biler          m<sup>2</sup>Bygget inneholder  
og følgende leiligheter og rom:

I etasje nr.	Antall leiligheter	á rom	Kjøkken	Bad	W. C.	Kontor	Butikker	Verksted
<b>I</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>			

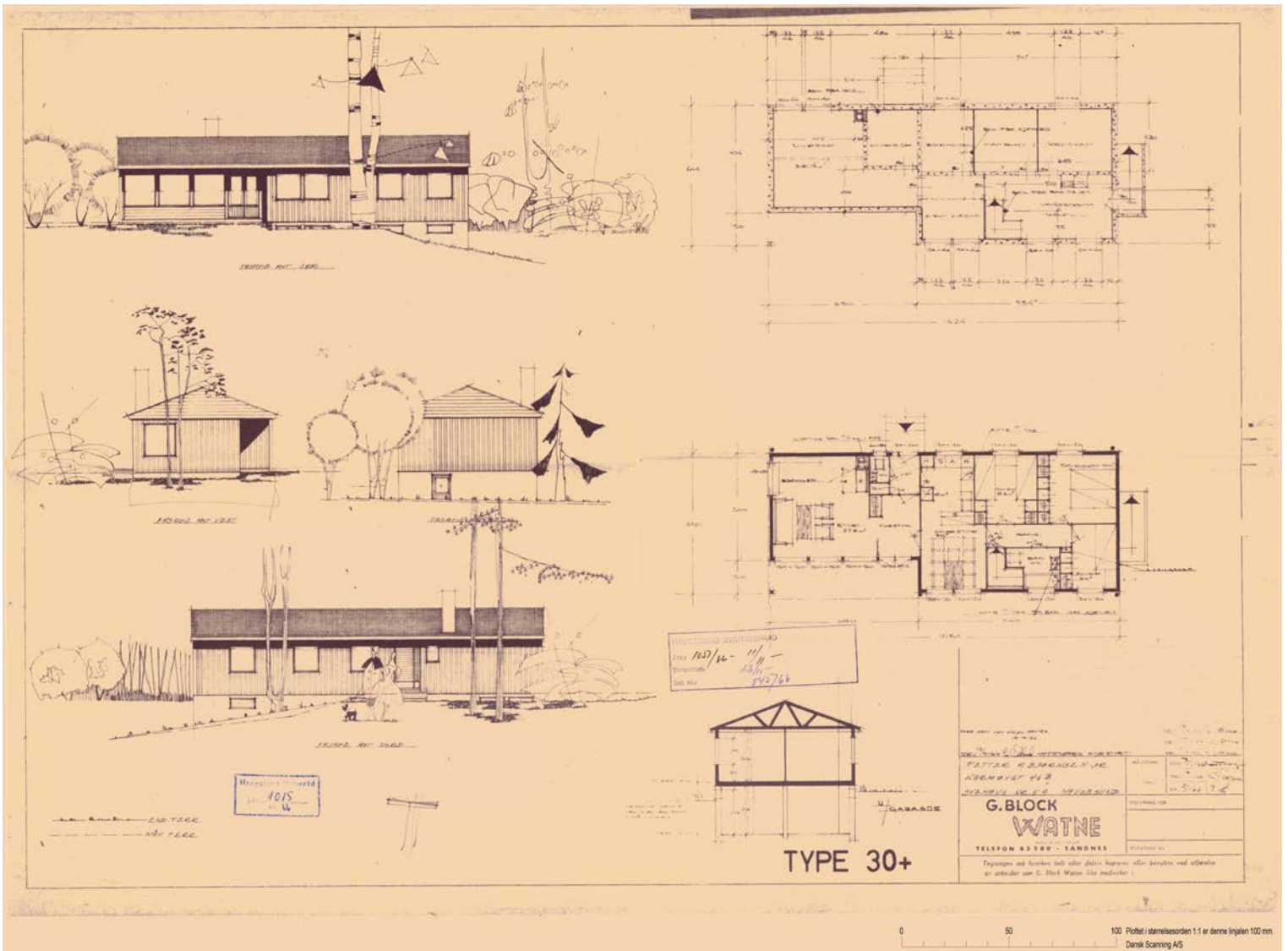
Oppvarming: Ovn + elektriskLoddpiper: 1 - 9" x 9"Ildsteder: I kjelleren:          på loft:         I 1 ste etasje: 1 peis i 4 de etasje:         I 2 nen etasje:          i 5 te etasje:         I 3 dje etasje:         Haugesund, den 12. september 19 69
  
**Per Frøiland**

Bygningsjef.

Sendes: Byggherren ved den ansvarshavende.

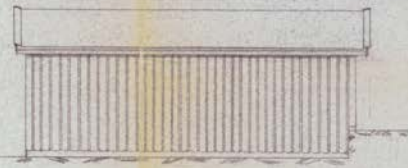
  
**M. J. Monzen.**

Bygningsinspektør.





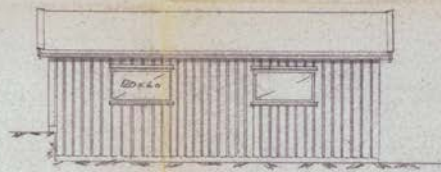
Mot Nord



Mot Ost



Mot Syd

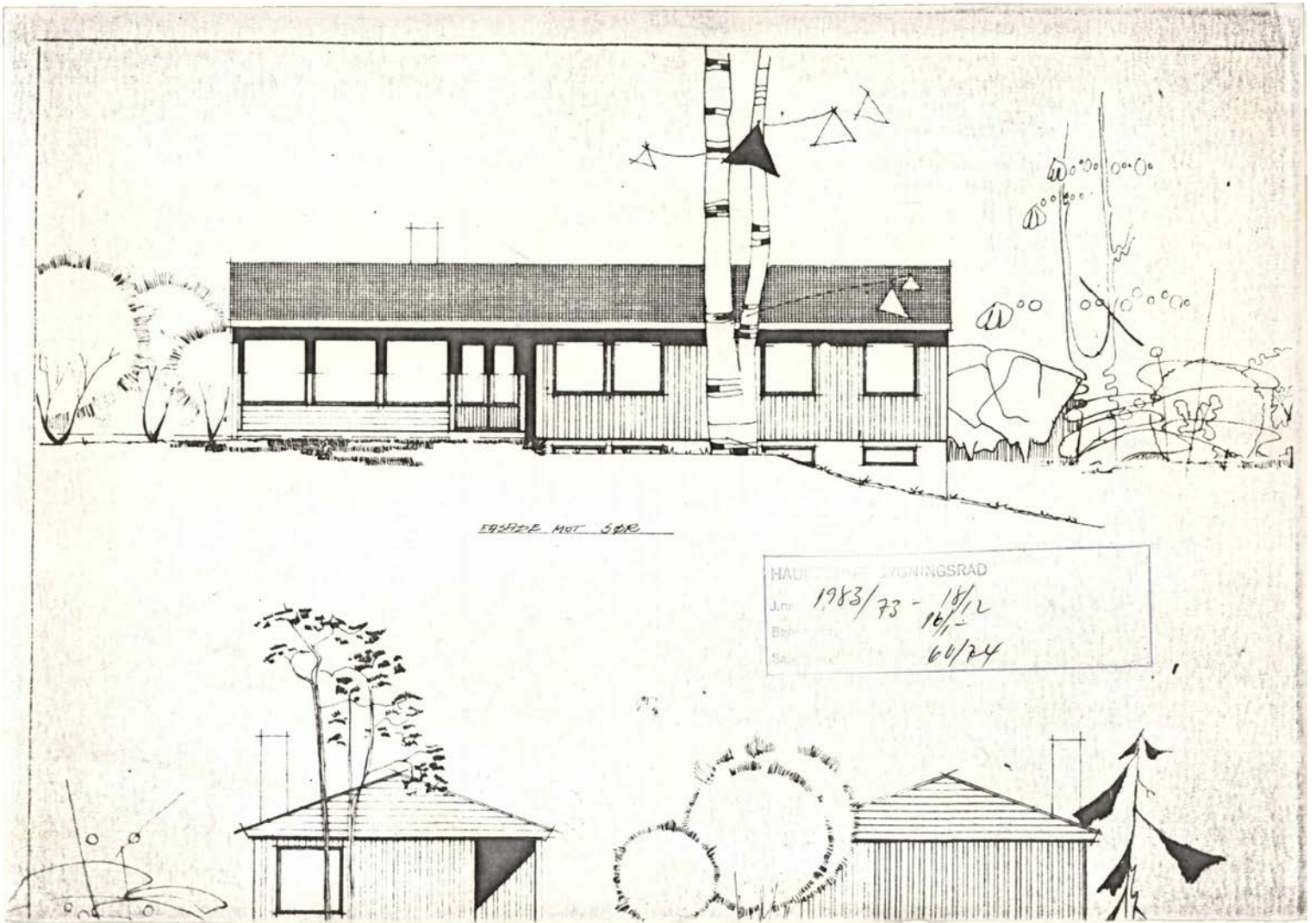


Mot Vest

HAJRESUMI  
 Dato: 5/16/76 - 27/3 -  
 Tegning: 2/1/76  
 Skæ: 22/76

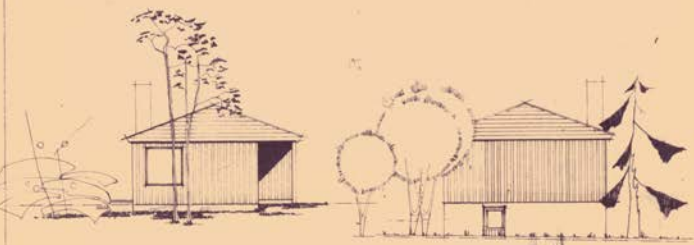
nr. nr.	DEL	NR.	MATERIALE	TEGN. NR.	MODEL. NR.	VEST	ASMP.
	Garage				MÅLESTOKK	1:50	TEGN. NR. 1/12-76
	Petter Bjørnsen				TRAC.		KFK
	Srehaug 5				ØPH. TEGN.		
					TEG. TEGN.		

0 50 100 Pictel i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm.  
 Dansk Scanning AS

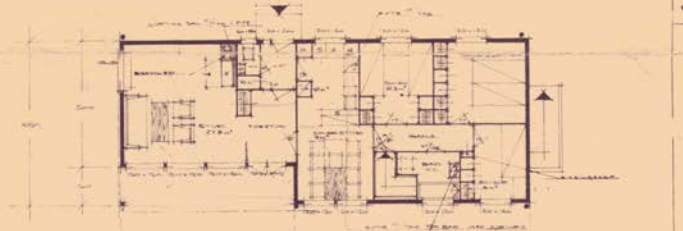
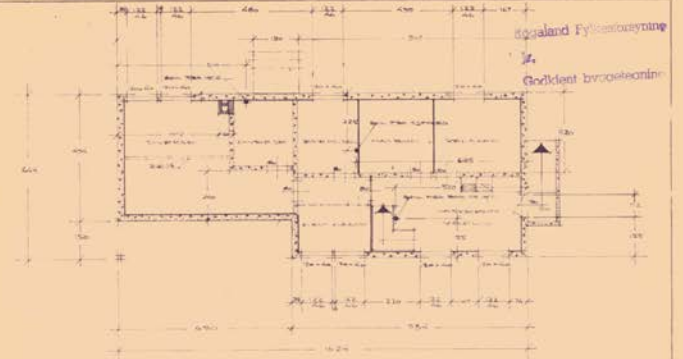


EGZEM. MET. 500.

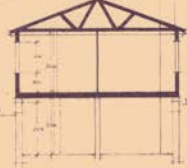
HAUPT- u. BÜRO- u. WOHNRAD  
J. Nr. 1983/73 - 18/12  
Eph. 16/1-  
Sa. 64/24



— — — — — 1:50 TEG  
 - - - - - 1:100



HAUSELUND BYGNINGSRÅD  
 Nr. 178/82 - 14/2  
 1982  
 1982

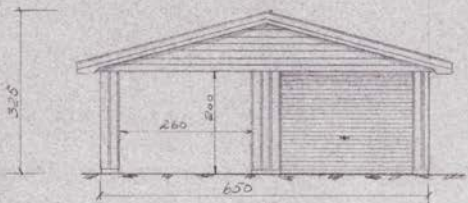


TYPE 30+

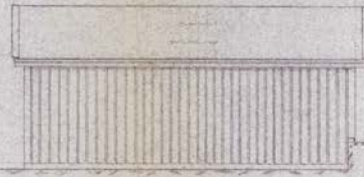
GODKJENT  
 Husregulering  
 Nr. 146/82

BYGNINGSRÅD  
 TRÅNÅS  
 INTR. 27. 6. 82 1982  
 J.N.R. 219/82

PERFECT KUNSTSTEN  
 KØBENHAVN H.B.  
 HANDELSVÆRDI  
**G. BLOK**  
**WATNE**  
 TELEFON 63 280 - SANDNES



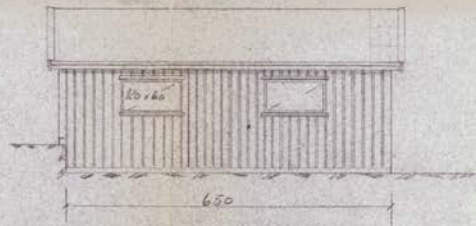
Mot Nord



Mot Øst



Mot Syd



Mot Vest

PROJEKT  
 1988/75  
 14/1  
 10/24

Garasje	1:50	K.S.	14/10-75
Petter Bjørnsen			
Svehaug S.			

0 50 100 Pictet / størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm  
 Dansk Scanning AS

**Ferdigattest.**Byggemelding av 18/12-1973 vedr. Tilbygg - 10,35 m<sup>2</sup>.

på nr. 5 E Svehaug

Byggherre Peter M. Bjørnsen

Ansvarsh. Peter M. Bjørnsen

godkjent 16/1-74 sak 60/74 Dep.

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN HAUGESUND	
Dato: 28. 06. 78	
ARKIVNR.	SAKNR.
504/5550	

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

i etasjer + kjeller + loft

Bebygget grunnflate m<sup>2</sup> + garasje for biler m<sup>2</sup>Bygget inneholder  
og følgende leiligheter og rom:

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

Oppvarming:

Loddpiper:

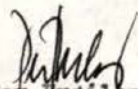
Ildsteder: I kjelleren: på loft:

I 1 ste etasje: i 4 de etasje:

I 2 nen etasje: i 5 te etasje:

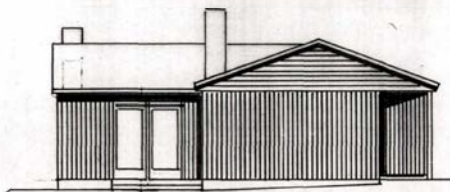
I 3 dje etasje:

Haugesund, den 21. juni 1978

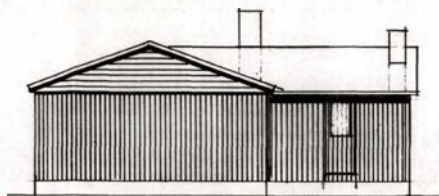
  
Per Prøiland  
Bygningssjef.

Sendes: Byggherren ved den ansvarshavende.

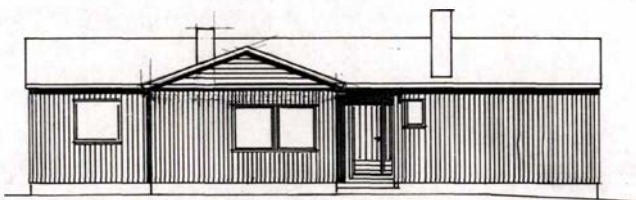
  
Magne J. Mønsen  
Bygningssinspektør



*Fasade mot Vest*



*Fasade mot Ost*



*Fasade mot Nord*

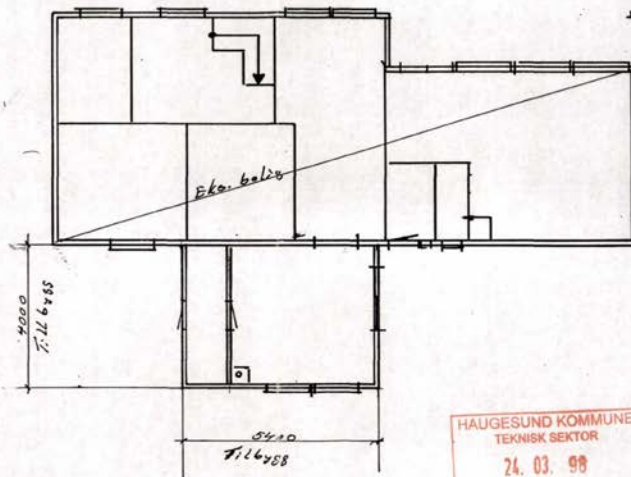
Haugesund Kommune  
TEKNISK SEKTOR  
GODKJENT  
6/4-98

HAUGESUND KOMMUNE	
TEKNISK SEKTOR	
24. 03. 98	
ARKIVKODE:	
ARK. SAKNR.:	LØSNING:
SÅKRETT:	AVD.:

Rev.	Dato	Sign.

BYGGHERRE	<i>Peter og Laila Holte</i>		
BYGGSTED	<i>Svehaug 5 E 5500 Haug</i>		
	TEGN.	TEGNINGS NR.	
	GODKJ.		
	MÅL	PROSJEKTNR.	
	1:100		
	DATO	25.03.98	

Denne tegning er vår eiendom, og må ikke uautorisert benyttes eller offentliggjøres. (Lfr. lov om åndverk av 12.05.61).



Haugesund Kommune  
TEKNISK SEKTOR  
GODKJENT  
6/4-98

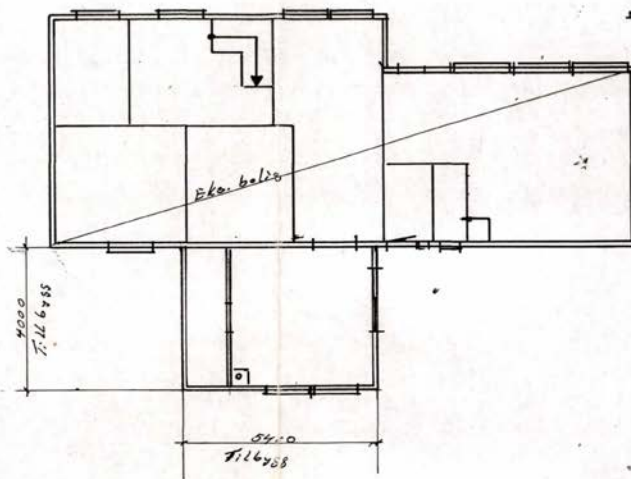
HAUGESUND KOMMUNE  
TEKNISK SEKTOR  
24. 03. 98

ARKIVKODE:	
JUR. SAKNR.:	LOP/ENR.
SÅKESBH:	A/SO.

Rev.	Dato:	Sign.

BYGGHERRE	Peter & Laila Holte	
BYGGESTED	Svehaug 5 E 5600 Hgsd.	
	TEGN.	TEGNINGS NR.
	GODKJ.	
	MÅL 1:100	PROSJEKTNR.
	DATO 23.03.98	

Denne tegning er vår eiendom, og må ikke urettmessig benyttes eller etterlignes. (Jfr. lov om åndverk av 12.05.61)



HAUGESUND KOMMUNE	
TEKNISK SEKTOR	
27. 02. 99	
ARKIVKODE:	
ARK. SAKNR.	LØSNR.
SÅKSTENH.	ALOK.

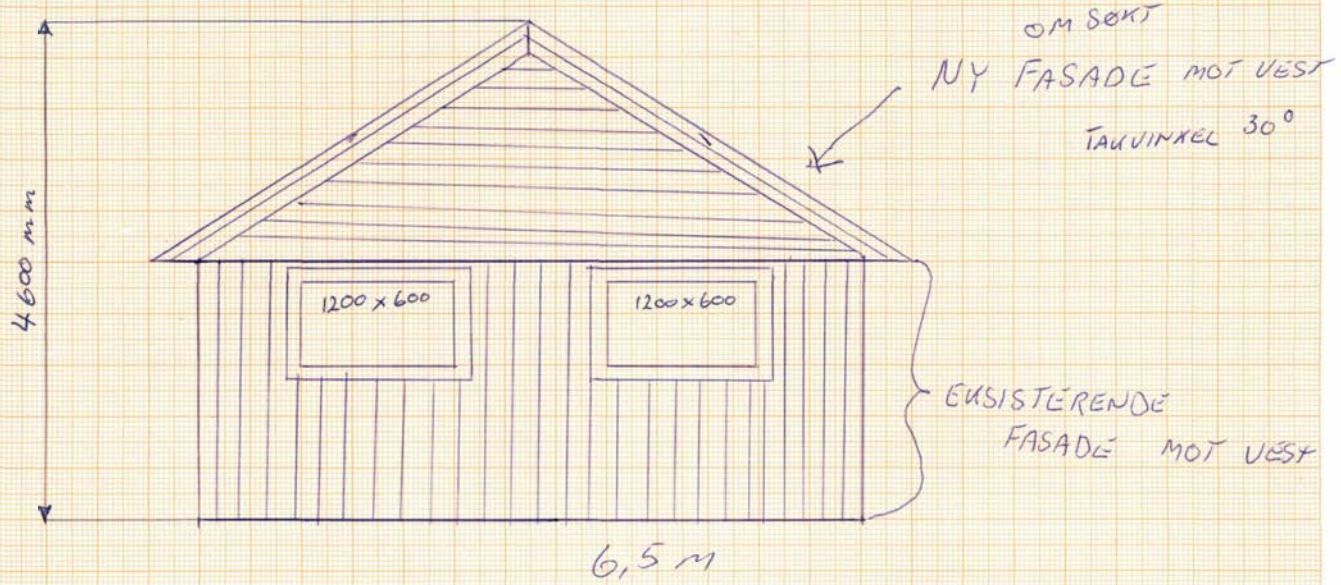
Rev.	Dato:	Sign.

BYGGHERRE	<i>Peter Halthe sen</i>	
BYGGESTED		
	TEGN.	TEGNINGS NR.
	GODKJ.	
	MÅL.	PROSJ. NR.
	DATO	

\* Denne tegning er vår eiendom, og må ikke utleies eller offentliggjøres. (L. lov om åndsverk av 12.05.61)

HAUGESUND KOMMUNE		TEKNISK SEKTOR	
PROSJEKT	15	DATE	
ANSØKER		FASE	
BYGG		AVD.	

PETER HOLTHE  
 SVENHAUG 5 E  
 GNR 35 BNR 576  
 15/10-01

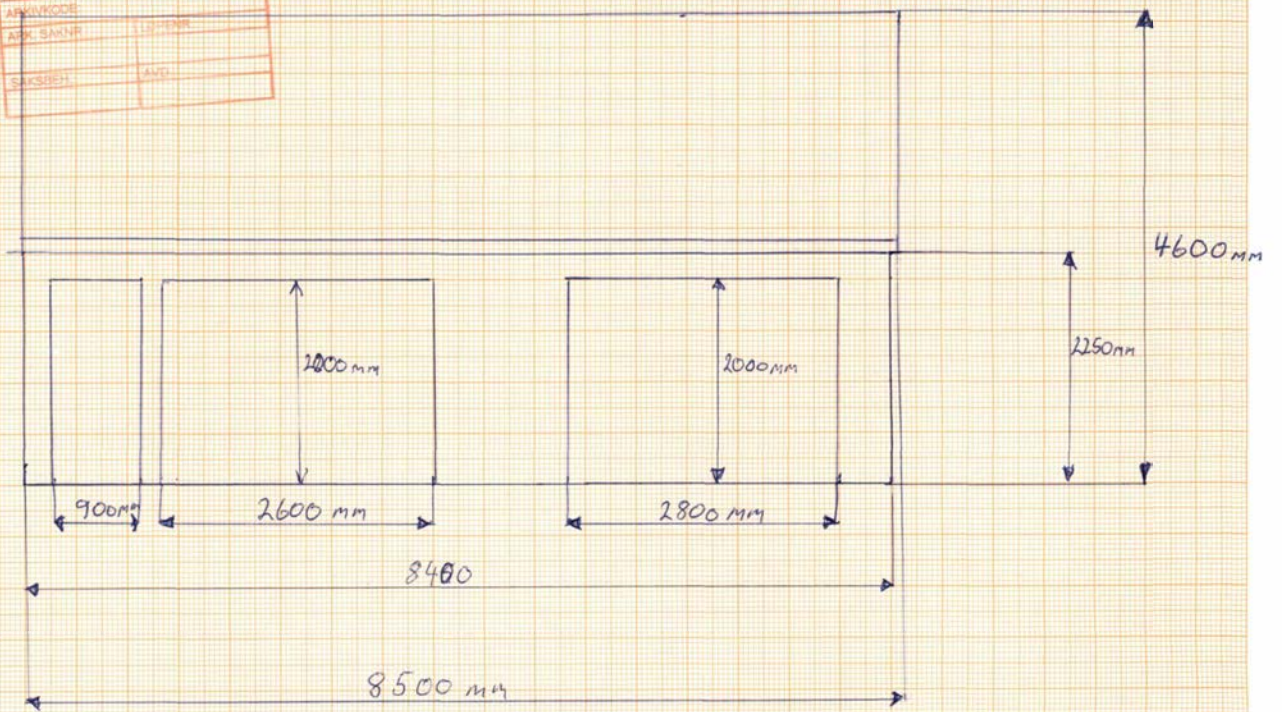


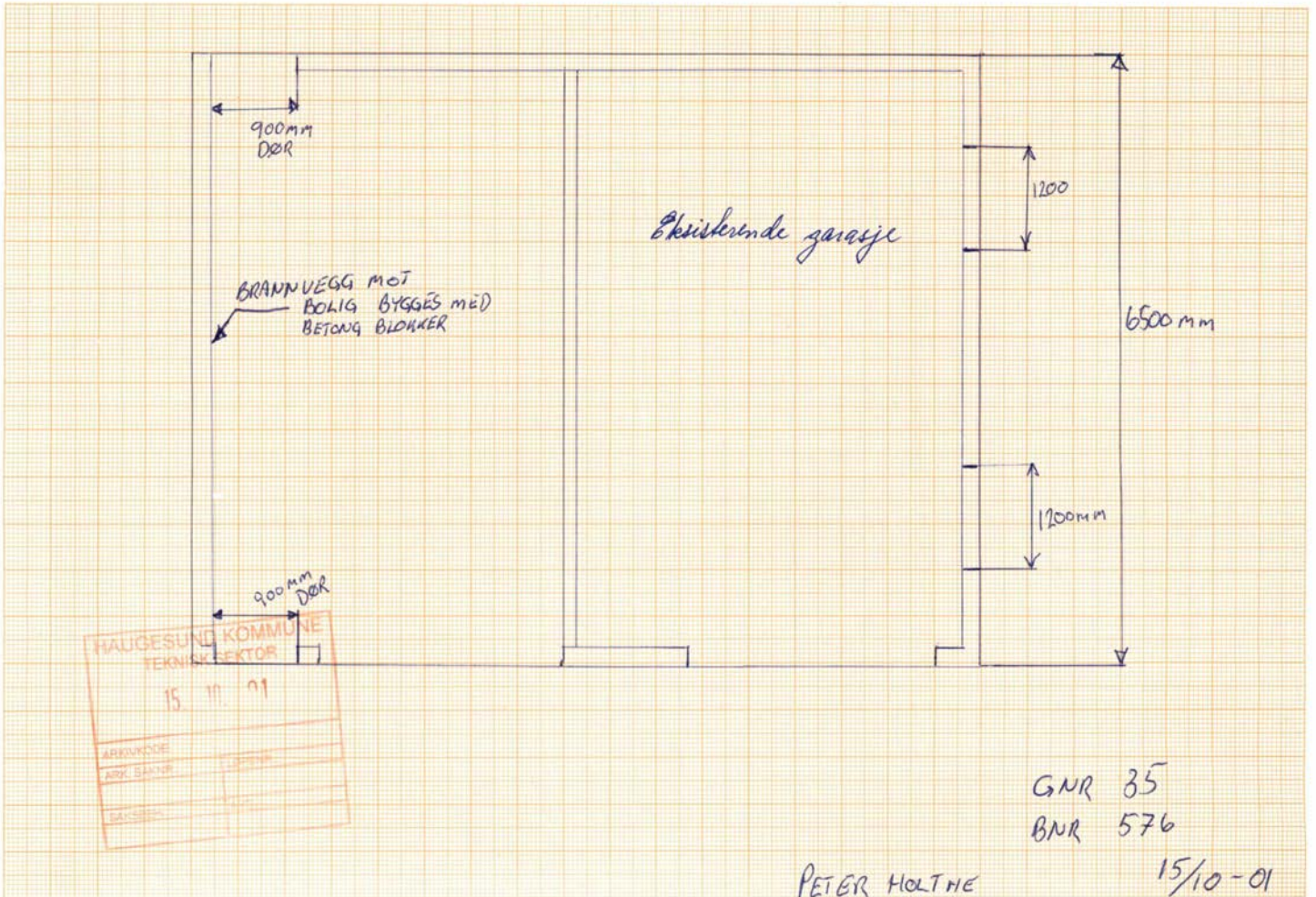
GNR 35 BNR 576

PETER HOLTHIE  
SVEHAUG 5E

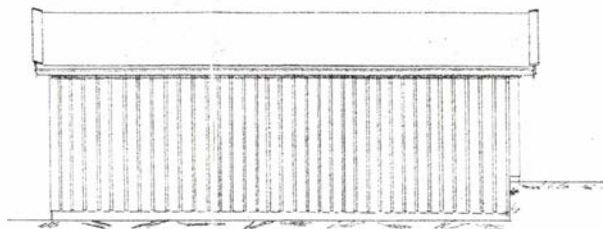
15/10-01

HAUGESUND KOMMUNE	
TEKNISK SEKTOR	
15.10.01	
ARKIVKODE	
ARK. SAKNR.	15/10-01
SAKSBEH.	AVG





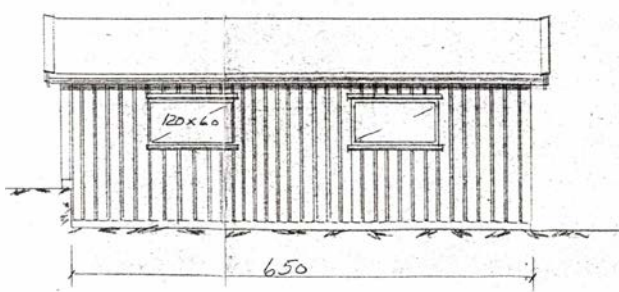
HAUGESUND KOMMUNE	
TEKNISK SEKTOR	
15	
PROSJEKT	
BYGGNUMMER	
BYGGNAVN	
BYGGPÅRBEID	



Mot Øst



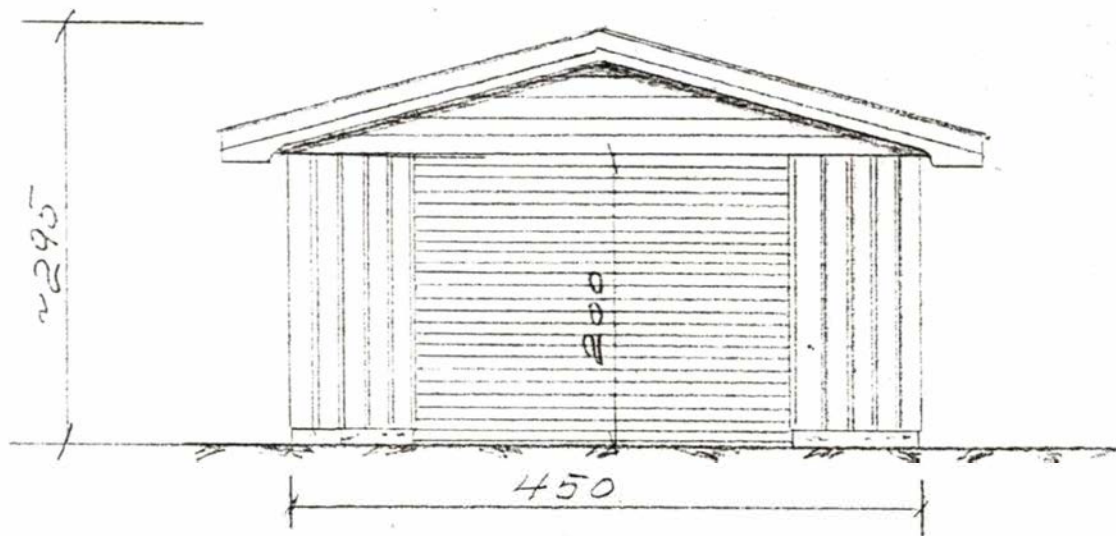
Mot Syd



T&R

M:1-50

HAUGESUND
Jutra 536/16-257/3
21/11
11-11-16



Mot Nord



Haugesund kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 35/576  
Adresse: Svehaug 5E  
Utskriftsdato: 17.03.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Parkeringsplass
	Friområder
	Anlegg for lek
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Forretning/Kontor/Industri

### Reguleringsplan PBL 2008

	Sikringsonegrense
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Leskur/plattformtak
	Friområde
	Sikringsone - Frisikt
	Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift plantilbehør



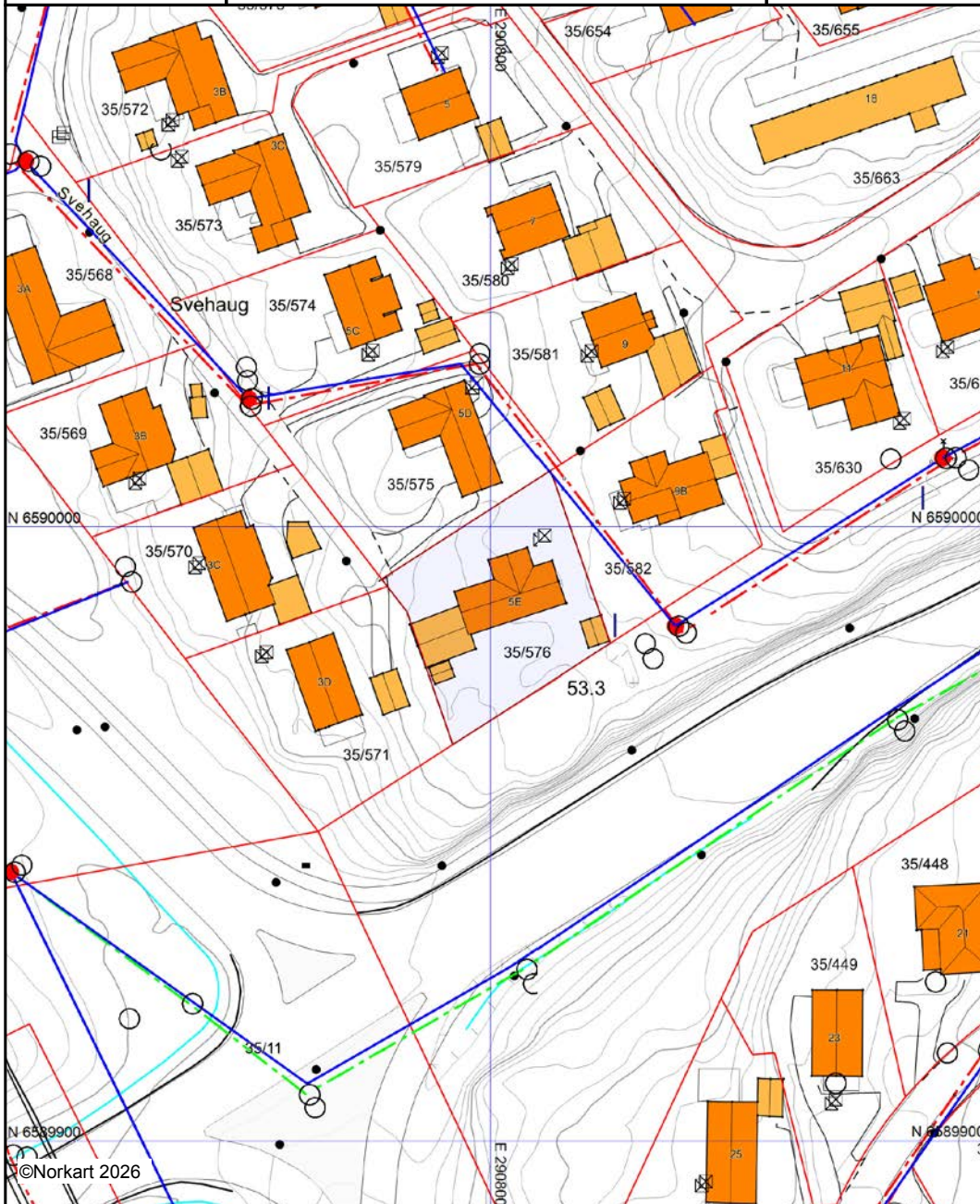
Haugesund kommune

## Grunnkart

Eiendom: 35/576  
Adresse: Svehaug 5E  
Dato: 17.03.2026  
Målestokk: 1:1000




UTM-32



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

## Tegnforklaring

### Eiendomsinformasjon

 Eiendomsgrænse - innmål

**Ahr** Gårds- og bruksnummer


*TraktorvegSti*


 Sti


**VEG**


 Annet vegareal

 Avgrensning mot annet vegareal

 Autovern på bro

 Vegdekkkant på bro


 Midtdeler/Trafikkøy


 Vegdekkkant


 Autovern


 Vegbom

### Høydeinformasjon


 Høydekurve 20m

 Høydekurve 5m

 Høydekurve 1m

 Forsenkningkurve 1m


### Ledningsnett

 Fordelingsskap


 Mast


 Kumlokk


### Innsjøer og vassdrag


 Veggroft åpen


### Bygninger


 Bygningsdelelinje

 Taksprang Bunn


 Bygning - Boligbygg


 Bygning - Andre bygg


 Annen bygning

 Bygning punkt

 Takriss


 Takoverbygg


 Takoverbygg kant

 Trapp inntil bygg, kant

 Veranda

 Bygningslirje

 Taksprang

 Mønelirje

### Adresser


**Ahr** Adressepunkt tekst

Gateadresse


### Stedsnavn og andre tekster

**Ahr** Fritekst

### Vann og avløp

 Avløp felles

 Spillvannsledning


 Vannledning

 Brannkum


 Kum


 Kran

 Lufteventil

 Påkoblingspunkt

 Sluk

 Stengeventil

 Trasepunktledning

# Nabolagsprofil

Svehaug 5E - Nabolaget Porshaug/Svehaug - vurdert av 21 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

🚗 Svehaugstemmen	3 min 🚶
Linje 201, 243, 246, N284, N286	0.2 km
✈️ Haugesund Karmøy	17 min 🚗
✈️ Bergen Flesland	99.4 km

## Skoler

Brakahaug skole (1-7 kl.)	11 min 🚶
157 elever, 8 klasser	0.9 km
Rossabø skole (1-7 kl.)	19 min 🚶
286 elever, 14 klasser	1.7 km
Håvåsen skole (8-10 kl.)	6 min 🚗
424 elever, 16 klasser	2.7 km
Haraldsvang skole (8-10 kl.)	10 min 🚗
594 elever, 22 klasser	5 km
Haugaland videregående skole	5 min 🚗
815 elever	2.5 km
Karmsund videregående skole	6 min 🚗
750 elever, 42 klasser	2.5 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Møller Bil Haugesund	12 min 🚶
🚗 Raglamyrserveret	13 min 🚶



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

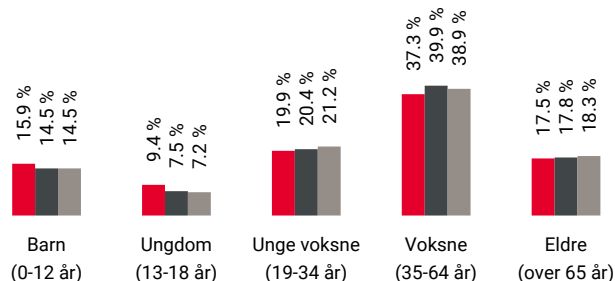
Veldig bra 88/100



## Naboskapet

Godt vennskap 76/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Porshaug/Svehaug	680	287
🟤 Haugesund	49 898	24 645
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Villduen barnehage (1-5 år)	9 min 🚶
59 barn	0.8 km
Små barnehager Brakahaug (1-4 år)	10 min 🚶
7 barn	0.8 km
Lysskar barnehage (1-5 år)	9 min 🚶
27 barn	0.8 km

## Dagligvare

Rema 1000 Spannavegen	8 min 🚶
PostNord	0.7 km
Coop Extra Austmannaveien	9 min 🚶
PostNord	0.8 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler



1. Egen bil



### Støynivået

Lite støynivå 95/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 91/100

## Sport

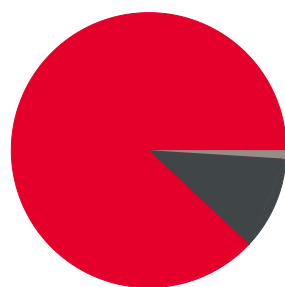
⚽ Svehaugstemmen balløkke 1 min 🚶  
Ballspill 0.1 km

⚽ Varden balløkke 6 min 🚶  
Ballspill 0.4 km

🚴 Yes Treningssenter 15 min 🚶

🚴 Haugesund Aerobic & Tr.senter avd. ... 5 min 🚶

## Boligmasse



■ 88% enebolig  
■ 11% rekkehus  
■ 1% annet

## Varer/Tjenester

📦 Combisenteret 13 min 🚶

🏪 Apotek 1 Spannavegen 12 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 27% i barnehagealder  
■ 35% 6-12 år  
■ 14% 13-15 år  
■ 23% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

45%

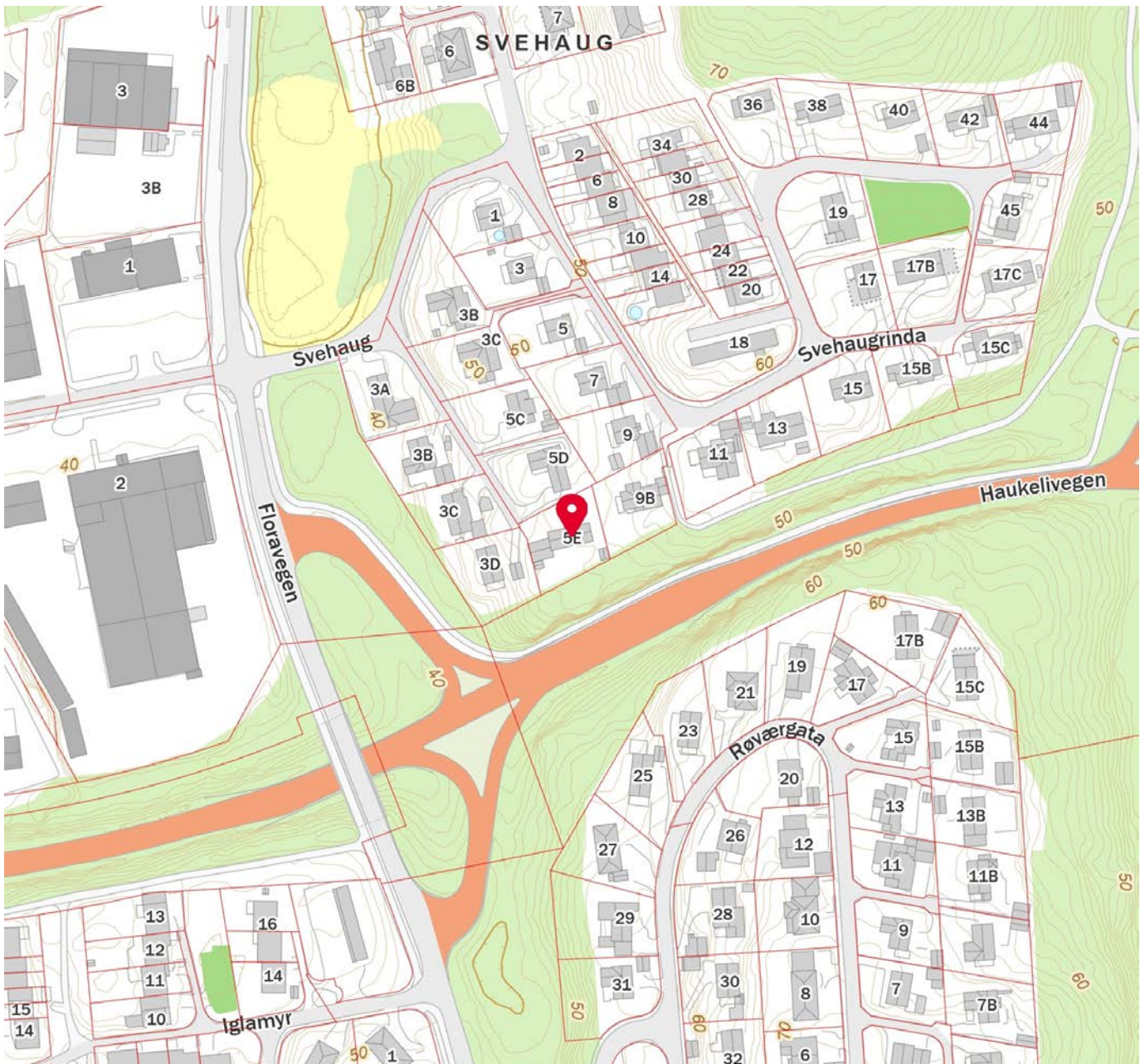
■ Porshaug/Svehaug

■ Haugesund

■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# 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 nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.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:** Svehaug 5E  
5535 HAUGESUND

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Kristoffer Hutcheson Ekrene

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 978 75 360  
**E-post:** kristoffer.h.ekrene@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre