

PROAKTIV



BOKNGATA 9E





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



BOKNGATA

Innholdsrikt og pent rekkehus med utsikt | 3 soverom | Nytt lekkert kjøkken

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Bokngata 9E, 5537 HAUGESUND

Gnr./Bnr.: Gnr. 36, bnr. 466, i HAUGESUND kommune

Prisantydning: 2.990.000,-

Omkostninger: 94.000,-

Totalpris: 3.084.000,-

Kommunale avgifter: 12.846,-

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1971

soverom: 3

BRA: 125 m²

BRA-i: 125 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: To parkeringsplasser på egen tomt like nedenfor trapp. El-billader ved bod med parkeringsplassen.

Tomt: 310.4 m²

Energimerke: Gul D

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	20	44
Intervju med selger	Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger
46	50	98	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	

LES HVA VÅRE KUNDER SIER OM OSS

"Vi ble godt ivaretatt"

"Fikk god oppfølging og forklaring i salgsprosessen."

Kristian Valentinsen

"Synes det var ein ryddig og god opplevelse."

"Fornøyd"!

Tore Flatebø Jordal

"Smertefritt opplegg"

"Gode mulighet for å tilpasse det til akkurat ens egne behov eller ønsker."

Øystein Lindsheim

"Jeg har bare positive ord å si om megler og Proaktiv!"

"Hun er en fantastisk megler, som både er jordnær, profesjonell og kreativ. Følte meg godt ivaretatt under hele salgsprosessen."

Anne Berit Pedersen

“Super megler”

Liv Jorunn Øvrebø

"Svært tillitsvekkende, engasjert og konkurransedyktig på betingelser gjorde at Proaktiv ble valgt til oppdraget i konkurranse med andre meglere. Svært service innstilt og leverer iht plan og forventning, Terningkast 6 uten tvil."

"Er veldig "Proaktiv" og kundeorientert. Viser stor motivasjon og selger seg inn til oppdraget med toppkarakter. Er konkurransedyktig på pris for tjenesten. Lager tidsplan i samarbeide med oppdragsgiver og følger denne til punkt og prikke. Innhenter nødvendig informasjon og lager en veldig god Finn annonse og et flott prospekt. Koordinerer med stylist, fotograf og taksmann effektivt. Er veldig service innstilt, foretar privatvisninger, håndterer potensielle kjøper veldig bra og arbeider for å få en best mulig pris for eiendommen. Alt med et smil. Oppsummert så er dette en leveranse godt over forventet."

Jan Westergaard

“Beste meglerne i byen?!”

"Anbefaler til de rundt om jeg vet om noen som skal selge. De er hyggelige, imøtekommende damer hvor prosessen var informativ, rask og smidig!

Maria Johansson

“Flink og dyktig megler”

“Fornøyd"

Jon Magnus Torvestad

“God og profesjonell oppfølging ”

"Vi er veldig fornøyd med salgsprosessen".

Benjamin Graeme Le Feuvre

“Me har hatt ein utruleg fin salgsopplevelse med Proaktiv. Tilgjengelig, hyggelig, dyktig og ryddig. Salget gjekk over all forventning. Kan virkelig anbefale Proaktiv!..”

“Det var godt å vite at me kunne ringe dem med spørsmål både før og etter budrunden var over. Tusen takk for god opplevelse.”

Malena Grov Ottesen

“Proaktiv er en plass vi kan anbefale”

“Tilgjengelig og svarte på spørsmålene som vi hadde, fulgte opp hele veien under prosessen”.

Kjetil Jakob Fiskå

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig: **Trude Madtsen**



Trude Lund Madtsen

Eiendomsmegler / Partner /

Fagansvarlig

Mobil: 959 60 545

E-post: trude@proaktiv.no

AVDELING:

Proaktiv Haugesund

E-post: Haugesund@proaktiv.no

DIN EIENDOMSMEGLER

Trude Lund Madtsen har flere års erfaring i bransjen og har tatt sin bachelorutdanning i Sogndal. Før hun landet på å bli eiendomsmegler, ønsket hun å jobbe innenfor et yrke hvor lidenskapen hennes for mennesker og salg skulle være i fokus. Hun landet fort på eiendomsmegler, og har aldri sett seg tilbake. For Trude handler ikke bransjen kun om salg av eiendom. For henne er eiendomsmeglerbransjen så mye mer. Hennes kunder kan forvente tilstedeværelse, en motivert megler som aldri gir opp, og en rådgiver med høy kompetanse gjennom hele prosessen.

Hvert boligsalg er annerledes, og alle mennesker er forskjellig. Trude mener derfor det aldri er én plan som kan gjennomføres for hvert boligsalg. Alle eiendommer trenger en skreddersydd plan for å oppnå et optimalt resultat, der tilfeldigheter ikke får spillerom. Ofte er det ikke bare en eiendom som skal selges. Det er et hjem med mange minner, og en drøm som er innen rekkevidde.

Trude er der alltid fra start til slutt, men veien stopper ikke med boligsalget. Hun er en megler man alltid kan ringe om råd og veiledning, uansett hvor i prosessen du befinner deg. Skulle du ha spørsmål om smarte valg i nåværende bolig for å øke verdien, eller har du behov for en verdivurdering, så ser Trude frem til å hjelpe deg. Sammen lager dere en skreddersydd plan for å finne den rette kjøperen til din bolig.

Eiendomsmegler / Partner /

Fagansvarlig **Trude Lund Madtsen**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

”

Verdifulle kunder
fortjener **verdifull**
rådgivning.



PROAKTIV HAUGESUND

Beliggenhet

Vi holder til i Haugesund sentrum, midt i Haraldsgata.

Proaktiv Haugesund kontor:

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund

Postadresse:

Postboks 635, 5502 Haugesund

Tlf.: 908 43 656 / 959 60 545

E-post:

haugesund@proaktiv.no

Vi er et firma med nye metoder og en annerledes tankegang.

For oss er ikke eiendomsmegling bare en jobb, for oss er det så mye mer enn det. Vi ønsker å skape relasjoner som gjør at kunden velger oss igjen og igjen. Vi ønsker at kunden skal være så fornøyd at de anbefaler oss videre og tar kontakt den dagen de har gjort oppgraderinger og trenger en verddivurdering.

Våre kunder kan alltid forvente tilstedeværelse og motiverte meglere som alltid vil kjempe for å skape det lille ekstra. Kundene våre skal alltid føle seg trygge i salgs- og kjøpsprosessen

og vite at vi alltid kun er en telefonsamtale unna. Vi blir en samtalepartner gjennom hele prosessen, både på fag, sosialt og som en støttespiller.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger boligen til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtenkt.

Eiendomsmegling er forhandling, verdifull rådgivning og evnen til å sørge for at prosess og resultat går som avtalt. Dette får du hos oss.



HAUGESUND

Kommune: HAUGESUND

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Boligen ligger fint plassert, høyt i terrenget med flott sør/vestvendt utsikt. Herfra er det kort avstand til nærbutikk, turområder samt Raglamyr og Norheim med det mangfoldet av servicetilbud som finnes der. Området rundt har både boligbebyggelse og natur i en fin kombinasjon.

Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i Bokngata hovedsakelig bestående av variert boligbebyggelse som eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg.



OFFENTLIG TRANSPORT

 Haugesund trafikkstasjon Linje 202, N283, N284	8 min  0.7 km
 Haugesund Karmøy	15 min 
 Bergen Flesland	100.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Norheim PostNord	7 min  0.7 km
Coop Extra Austmannaveien PostNord	15 min  1.3 km

VARER/TJENESTER

 Combisenteret	15 min 
 Apotek 1 Spannavegen	19 min 

SPORT

 Ognøygata balløkke Ballspill	4 min  0.3 km
 Niphaug/Jamnhaug balløkke Ballspill	6 min  0.5 km
 Yes Treningssenter	18 min 
 Haugesund Aerobic & Tr.senter avd.O...	5 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Recharge Shell Norheim	11 min 
 Møller Bil Haugesund	12 min 



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



SKOLER

Brakahaug skole (1-7 kl.) 163 elever, 8 klasser	21 min 1.7 km
Rossabø skole (1-7 kl.) 296 elever, 14 klasser	7 min 3.3 km
Håvåsen skole (8-10 kl.) 420 elever, 16 klasser	7 min 3.4 km
Haraldsvang skole (8-10 kl.) 473 elever, 17 klasser	12 min 6.1 km
HTG-U (8-10 kl.) 81 elever, 6 klasser	12 min 6.2 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	7 min 3.2 km
Haugaland videregående skole 815 elever	7 min 3.6 km

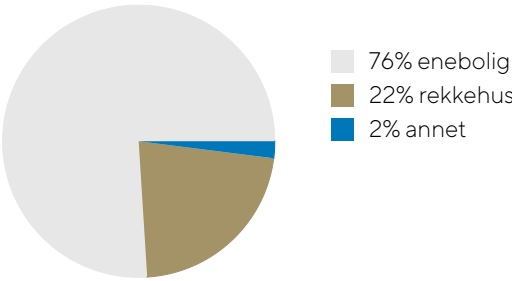
BARNEHAGER

Espira Karmsund barnehage (0-5 år) 124 barn	10 min 0.8 km
Haugaland idrettsbarnehage (0-5 år) 72 barn	12 min 1 km
Amanda barnehage (1-5 år) 60 barn	12 min 1.1 km



Adkomst
Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.
Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

BOLIGMASSE



Livet på Storetveit

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. I intervjuet har de besvart en rekke spørsmål du som interessant gjerne ønsker svar på.



”
"Et hjem er ikke bare et
sted vi bor – det er stedet
vi lander."

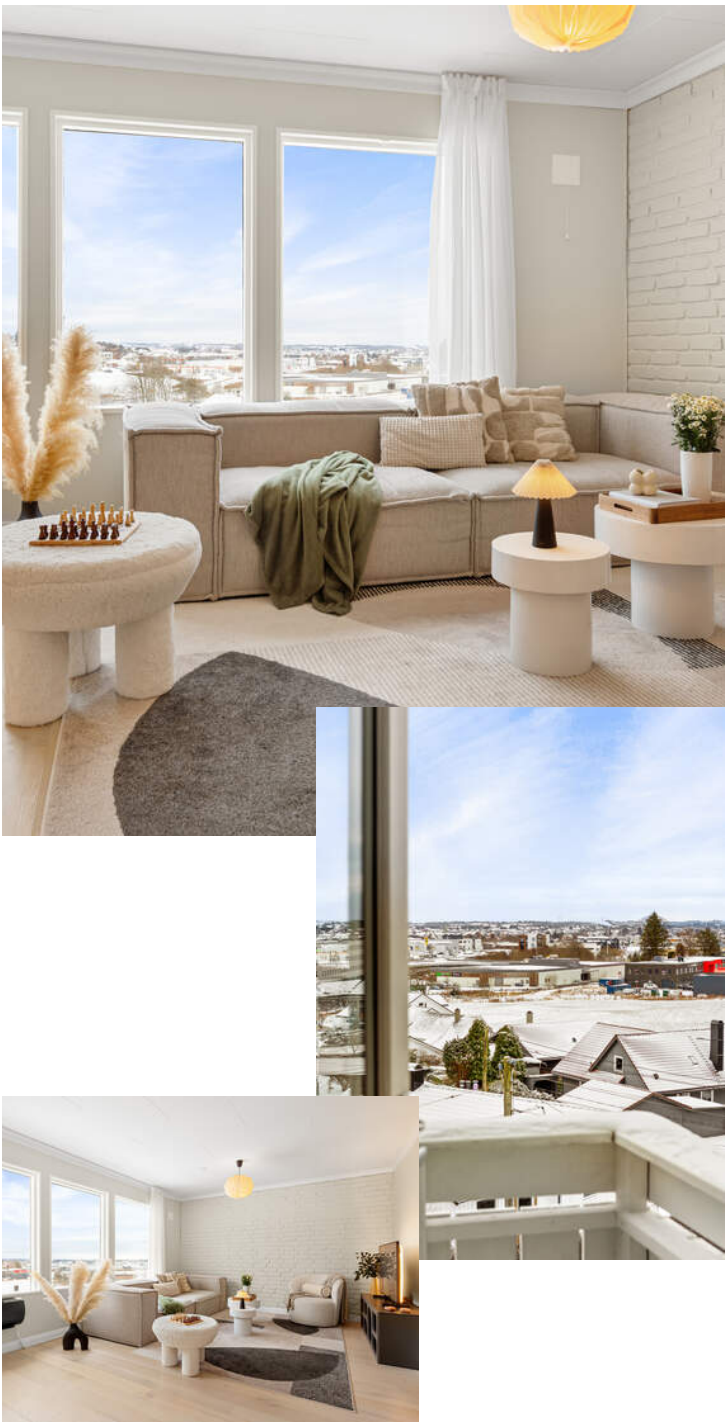
Selger: Cecilie Jensen

Når kjøpte du eiendommen?
Jeg kjøpte boligen i 2024.

Hva var avgjørende for valget ditt?
For meg var det den fine utsikten og beliggenheten som var avgjørende. Men likte også veldig godt planløsningen, og fraværet av fellesutgifter.

Hvorfor skal du flytte?
Jeg er veldig glad i boligen og kunne nokk bodd her i mange år til, men det blir hus med samboer på meg heller.

Hva har du likt best med området?
Den levende utsikten er en vinner, men det har også vært fint å bo mellom sør og nord i byen, slik at alt og alle er kort tid unna. Jeg har også trivdes godt med turmulighetene i nabolaget, da jeg har hund. Hyggelige og rolige naboer har også vært et pluss.



Hvordan er solforholdene?
Solforholdene er kjempefine, balkongen på fremsiden har sol morgen til ettermiddag, og plattingen på baksiden har formiddag- til sen ettermiddagssol på sommeren. Stuevindue slipper inn masse lys og man får med seg mange fine soloppganger og solnedganger.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!
Innbydende, lun og fredelig.

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendommens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at

spørsmål kan være for private eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt

erklæringer knyttet til de tekniske sidene ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

VELKOMMEN TIL BOKNGATA 9E

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og
parkeringsmuligheter

Parkering

To parkeringsplasser på egen tomt like nedenfor trapp.
El-billader ved bod med parkeringsplassen.

Tomtestørrelse

310 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten består av skrånet terreng med terrasse og noe
vegetasjon mot nordøst, samt asfaltert gårdstun, busker/bed
og inngangsparti mot sørvest. Tomtegrensen går i halve
utetrappen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Taktekkingen er av pvc-duk.
Takrenner og nedløp av plast, der takvann ledes bort
frakonstruksjonen med drenerør.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Bygningssakskyndig

Lars Milje 3 Takst AS (befaringsdato: Tirsdag, 10. februar 2026)





**TENK DE FINE
SOMMERDAGENE HER!**



TENK AT DENNE UTSIKTEN
KAN BLI DIN!



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Boligen går over to etasjer og inneholder:

Første etasje: Vindfang, gang, to soverom, bod, tv-stue, bad og vaskerom.

Hovedetasje: Stue, kjøkken, soverom og toalettrom.

Det er ingen fellesutgifter på eiendommen i mnd.

Areal

Kjeller

Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 65 kvm
Total BRA: 65 kvm

Første etasje

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 60 kvm
Total BRA: 60 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 31 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Ikke målbare arealer

Boligen disponerer en bod på ca. 5 m² beliggende ved parkeringsplass. Boden har lav himlingshøyde og oppfyller derfor ikke kravene for måleverdig areal, og er følgelig ikke medregnet i arealberegningen.

Standard

Innholdsrikt rekkehus som går over to etasjer, et rekkehus som passer til de fleste!

Inngang fra første etasje som byr på vindfang, gang, kjellerstue, bad, bod, vaskerom og 2 soverom.

Trapper opp til hovedetasje hvor stuen byr på herlig utsikt. Her er det en stor, åpen og lys stue. Det er god plass til både sofagruppe og spisebord. Et herlig kjøkken med helt ny innredning. Fra kjøkkenet er det utgang til koselig bakterrasse. Her er det lunt og fint, hvor en kan kose seg på sommerdagene med gode venner eller familie. Det er også en hyggelig balkong på fremsiden av huset med utgang fra stuen. Ellers i hovedetasjen er det soverom og toalettrom.

Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende. TG-IU i tilstandsrapporten. Boligen har fått følgende TG3: Boligen har fått følgende TG2: For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved

eventuelle bygningstekniske spørsmål.

TG 3:

Kjeller > Vaskerom

Generell, TG3

Vaskerommet er ikke oppført eller innredet som et våtrom etter dagens krav. Rommet mangler tettesjikt og fuktsikre løsninger som normalt kreves i våtrom, og bør derfor betraktes som et rom med begrenset fuktsikkerhet. Vaskerommet har nådd en alder som tilsier at oppgradering bør påregnes innen overskuelig tid. Normal forventet levetid for våtrom er ca. 20–30 år.

Vurdering av avvik:

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

- Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet: Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Dersom det foreligger et avvik som tilsier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det være et foreliggende avvik som krever utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3."

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt,

våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

TG 2:

Utvendig

Taktekking, TG2

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er påvist noe ufagmessig utførelse ved avslutninger/beslag på taktekingen. Utførelsen fremstår ikke optimal med hensyn til detaljløsninger. Alder på taktekingen er ukjent.

Tiltak:

- Ufagmessige avslutninger kan over tid medføre økt risiko for lekkasjer og redusert levetid på taktekingen. Ukjent alder gjør det vanskelig å vurdere restlevetid og vedlikeholdsbehov. Det

vurderes ikke behov for strakstiltak på befaringstidspunktet.

Tekkingen bør holdes under jevnlig oppsyn, og detaljer ved

avslutninger anbefales kontrollert nærmere ved fremtidig

vedlikehold eller utskifting.

Nedløp og beslag, TG2

Takrenner og nedløp av plast, der takvann ledes bort fra

konstruksjonen med drenerør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tiltak:

- Aldersrelatert slitasje kan medføre redusert funksjon, lekkasjer eller brudd, med risiko for fuktbelastning på fasader, grunnmur og tilstøtende bygningsdeler. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon, TG2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Tiltak:

- Andre tiltak:

- Manglende musesperre øker risikoen for inntrengning av gnagere, som kan medføre skader på isolasjon, konstruksjoner og tekniske installasjoner. Musesperre må etableres.

Vinduer - 2, TG2

Bygningen har også trevinduer med koblet glass og trevinduer med isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Slitasje, sprekker og redusert funksjon kan medføre økt luftlekkasje, varmetap og behov for hyppigere vedlikehold. Innvendig kondensering kan indikere svekket isoleringsevne i glassene. Vinduer er en bygningsdel med naturlig aldring og begrenset levetid, og eldre vinduer har generelt svakere isolasjonsevne enn moderne løsninger. Det må påregnes løpende vedlikehold, herunder justering, tetting og overflatebehandling. Det bør også påregnes utskifting av enkelte vinduer på bakgrunn av alder og tilstand.

Dører, TG2

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er påvist utetthet mellom dørblad og karm, noe som kan medføre kald trekk. Dørbladet tar i karmen ved bruk, hvilket kan føre til økt slitasje på både dørblad og karm. Det er

registrert fuktsvelling i nedre kant av dørbladet. Videre er det påvist rustdannelse på hengsler.

Tiltak:

- Utetthet kan medføre varmetap og redusert komfort. Feil justering og rustdannelse kan påvirke funksjon og levetid.

Fuktsvelling i nedre kant indikerer fuktpåvirkning og kan føre til videre nedbrytning av materialet. Det anbefales justering og kontroll av hengsler og tetningslister. På bakgrunn av samlet slitasje og fuktpåvirkning bør det vurderes utskifting av hovedytterdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Terrasse og balkong med konstruksjon og dekke av tre.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.
- Fravær av beslag mellom yttervegg og terrasse gjør det vanskelig å skifte ut eller vedlikeholde kledningen bak terrassen. Dette kan føre til at eventuelle skader ikke oppdages eller utbedres tidsnok, med risiko for fukt- og råteskader i yttervegg. Det anbefales å montere beslag eller etablere en løsning som gjør kledningen mer tilgjengelig for vedlikehold og eventuell utskifting

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Etasjeskiller er av trebjelkelag og gulv mot grunn i betong.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Andre tiltak:
- Forholdet vurderes ikke å ha akutt konstruktiv betydning, men avviker fra anbefalte toleranser i henhold til NS 3600. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Slike tiltak vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelle som et selvstendig tiltak i en bolig av denne typen. Eventuelle utbedringer kan vurderes i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller ombygging.

Innvendige dører,TG2

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og formpressede innerdører med malte trekarmer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist dører som tar i karm og tar ned i gulv.

Tiltak:

- Dører som tar i karm kan gi økt slitasje på karm, gulv og dørblad, redusert funksjon og risiko for skader på overflater og beslag ved bruk. Det anbefales å justere dører slik at de går lett og uten friksjon mot karm.

Våtrom

Kjeller > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er vindu plassert i våtsone ved dusj, og vinduskarmen er utført i materiale som ikke er fuktbestandig. Løsningen vurderes som uegnet for plassering i våtsone

Tiltak:

- Manglende fuktbestandighet kan føre til fuktopptak i karm og utforing, noe som over tid kan medføre svelling, misfarging, muggdannelse og råteskader. Det er også risiko for at vann kan trenge inn i omkringliggende konstruksjon og skade underliggende materialer. Vindu og omkringliggende konstruksjon bør fuktbeskyttes. Overgangen mellom utforing og vegg må tettes for å hindre vanninntrenging.

Kjeller > Bad

Overflater Gulv,TG2

Gulvet er flislagt og det er montert elektriske varmekabler. Fall på gulv ble kontrollert med laser. Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel test.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Gulvet fremstår relativt flatt, og det er ikke synlig membranoppbrett ved dørterskel.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Manglende tilstrekkelig fall og høydeforskjell kan medføre risiko for vannansamlinger på gulvet. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater og tilstøtende konstruksjoner, samt redusert sklisikkerhet ved bruk av våtrommet. Fravær av synlig membranoppbrett ved terskel kan øke risikoen for vannspredning til tilstøtende rom ved større vannpåvirkning. Det bør foretas utbedring av fallforhold slik at vann ledes tilfredsstillende mot sluk. Tiltak må utføres i henhold til gjeldende forskriftskrav. Frem til eventuell oppgradering anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense vannbelastningen på gulvet.

Kjeller > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Forventet normal brukstid for plastsluk er ifølge SINTEF Byggforsk ca. 50 år. Forventet brukstid på smøremembran er 20-30 år.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Eldre membranløsninger kan med tiden bli sprø og utvikle sprekker, noe som reduserer den vanntettende funksjonen.

Dette kan medføre lekkasjer gjennom gulv og vegger og økt risiko for fukt- og følgeskader i underliggende konstruksjoner. Tettesjiktets tilstand bør overvåkes jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad TGO eller TG1 må tettesjiktet skiftes ut. Det er vanskelig å fastsette tidspunkt for når utskifting er nødvendig.

Kjeller > Bad

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Rommet har innredning med heldekkende servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist fuktsvelling på baderomsinnredning samt skader på skuffefronter.

Tiltak:

- Fuktsvelling indikerer fuktpåvirkning og kan medføre videre nedbrytning av materialer over tid. Skader på fronter kan påvirke funksjon og estetikk, og kan forverres ved fortsatt fuktbelastning. Det anbefales å kontrollere årsak til fuktpåvirkning og sørge for begrenset vannbelastning på innredningen. Det må påregnes vedlikehold eller utskifting av skadede deler, eventuelt hel innredning dersom tilstanden tilsier det.

Kjeller > Bad

Ventilasjon,TG2

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er en ulyd i baderomsviften

Tiltak:

- Ulyd kan indikere slitasje. Viften bør kontrolleres nærmere.

Det må påregnes reparasjon eller utskifting dersom kontroll avdekker feil eller slitasje.

Kjøkken

Etasje > Kjøkken

Avtrekk,TG2

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Kullfilterventilator resirkulerer luften og fjerner i begrenset grad fukt og matos fra boligen. Manglende forsert avtrekk kan medføre økt fukt- og fettbelastning på overflater og innredning over tid. Om teknisk mulig anbefales det å etablere mekanisk/forsert avtrekk med utlufting til det fri fra kokesonen for å sikre bedre ventilasjon og redusert fuktbelastning.

Spesialrom

Etasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon,TG2

Boligen har eget toalettrom med frittstående toalett og

innredning med heldekkende servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Det er kobberrør som røropplegg i boligen. Vannrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Anbefalt brukstid på innvendige vannrør av kobber er i følge Sintef byggforsk ca 50 år

Tiltak:

- Eldre vannrør av kobber kan få korrosjon innvendig, som over tid kan føre til lekkasjer eller redusert vanntrykk. Selv om det ikke er registrert lekkasjer på befaringsdagen, øker risikoen for skader etter hvert som rørene eldes. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak ettersom anlegget fungerer som tiltenkt i dag. Ut fra alder bør det imidlertid påregnes utskifting av røropplegget ved neste oppgradering eller ved oppussing av våtrom. Ved oppgradering anbefales bruk av moderne rør-i-rør-system i henhold til dagens forskrifter.

Avløpsrør,TG2

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Anbefalt brukstid på innvendige avløpsrør er i følge Sintef byggforsk ca 50 år.

Tiltak:

- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, da rørene fungerer som tiltenkt i dag. Ved oppgradering av våtrom eller ved fremtidige vedlikeholdsarbeider bør utskifting vurderes for å sikre god driftssikkerhet og redusere risiko for lekkasjer.

Ventilasjon,TG2

Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i vegg og vinduer

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering,TG2

Dreneringen er fra 1971. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i boligens byggeår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldersmessig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

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

Grunnmur og fundamenter,TG2

Bygningen har betonggrunnmur. Det er synlig teglsten mellom boenhetene.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Sprekker i betong/mur kan oppstå som følge av svinn, setninger eller bevegelser i konstruksjonen. Mindre sprekker vurderes normalt ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning, men kan over tid medføre økt risiko for fuktinntrengning dersom de utvikler seg. Sprekkene bør holdes under oppsyn med tanke på eventuell videre utvikling. Ved tegn til økt sprekkvidde, fuktinntrengning eller bevegelse anbefales nærmere vurdering og eventuell utbedring.

Terrengforhold,TG2

Terrenget har fall inn mot boligen på nordsiden

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Terrenget har fall inn mot boligen på nordsiden, noe som medfører risiko for at overflatevann ledes mot grunnmur. Dette kan øke belastningen på dreneringssystemet og bidra til fuktinntrenging i kjeller eller underetasje.

Tiltak:

- Feil fall på terreng kan føre til oppsamling av vann ved grunnmuren, som igjen kan gi økt fuktinntrenging, skade på grunnmur og forkortet levetid på dreneringen. Over tid kan dette føre til mugg, sopp eller fuktskader i konstruksjonene. Det anbefales å etablere en drenggrøft eller justere terrengfallet slik at overflatevann ledes bort fra bygningen. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter fra grunnmur være tydelig fall vekk fra huset. Tiltaket er anbefalt på generelt grunnlag for å redusere risiko for fuktskader og forlenge levetiden til dreneringssystemet.

Oppvarming

Elektrisk og peis.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Info energiklasse

Gul D.

Strømstøtteordning:

Selger har bundet boligen til Norgespris ut 2026, dette følger boligen.



«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield





VELKOMMEN INN!





**BOLIGEN HAR TO KJEKKE
SOVEROM I FØRSTE ETASJE**





ET SOVEROM I HOVEDETASJEN

Totalt 3 soverom i rekkehuset.



KJELLERSTUE

Dette er ikke godkjent til varig opphold.







VASKEROM OG EKSTRA TOALETT

Vaskerom i første etasje og ekstra toalett i hovedetasjen.







**TENK OM DETTE ER DITT NYE
HJEM?**





INVITERE OVER GODE VENNER
ELLER FAMILIE HER?



KOSEKROKEN?





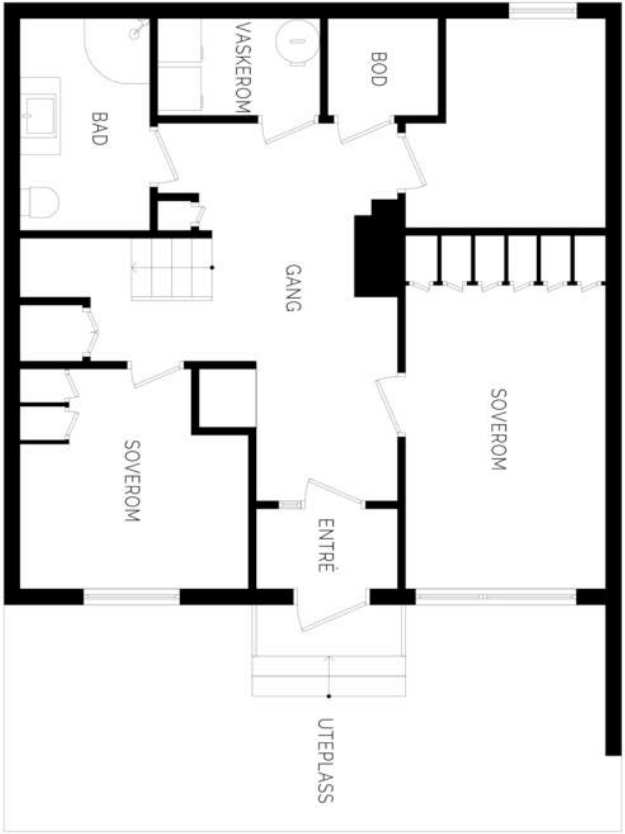
LEKKERT NYTT KJØKKEN!



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Første etasje - Hovedetasje



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
650.492,- for 2024

Formuesverdi sekundær
2.601.967,- for 2024

Info kommunale avgifter
Avløp: 2 218,34kr
Eiendomsskatt: 4 406kr
Feiing: 500kr
Vann: 1 925,93kr
Renovasjon HIM: 3 796kr

Kommunale avgifter varieres etter forbrukt.

Kommunale avgifter
12.846,- for 2025

Info formuesverdi
Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi(spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse på eiendommen. Men det foreligger innflytningstillatelse datert 12 januar 1971.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ikke tegninger eller godkjenning på bod nede ved parkeringsplass.

Vaskerommet i første etasje er opprinnelig en bod fra byggetegninger. Tv-stuen i første etasje er opprinnelig ikke et oppholdsrom og ikke godkjent til varig opphold. Bruksendring fra disse rommene til varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendringene ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Tidligere selger av eiendommen informerte i egenerklæringsskjemaet sitt at det finnes en nedgravd tank på eiendommen, og at det er gitt dispensasjon fra kommunen at den kan bli liggende. Megler har ingen dokumenter fra kommunen angående dette og kan ikke bekrefte dette.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt. Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

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

Konsesjon
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Kjerneinformasjon

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
2 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
74 750,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

76 100,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
94 000,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 066 100,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 084 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe

han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvisering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

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.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt.

Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Cecilie Jensen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 35.000,- I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 11 900,-, oppgjørshonorar kr. 5.990,-, visninger kr. 0,- , overtagelse kr. 3 500,- og markedsføringspakke kr. 16 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, markedsføringspakke og innhenting tinglyste erklæringer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Rekkehus
Bokngata 9 E, 5537 HAUGESUND
HAUGESUND kommune
gnr. 36, bnr. 466

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 125 m²



Befaringsdato: 10.02.2026 Rapportdato: 17.02.2026 Oppdragsnr.: 22507-20200 Referansenummer: PN1652
Foretak: 3 TAKST AS Takstingeniør: Lars Milje Vår ref: Lars Milje



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

3 Takst

3 Takst eies og drives av takstingeniør Lars Milje som har over 25 års erfaring fra byggebransjen. Når du velger en takstmann med byggfaglig bakgrunn gjør du ett trygt valg for din eiendom. Jeg er medlem av Byggmestrenes takseringsforbund og er sertifisert innen tilstandsanalyse, skadetakst, verdi/lånetakst og reklamasjonstakst. Selskapet har sin base på fastlands Karmøy og utfører oppdrag på hele Haugalandet og omegn.



Rapportansvarlig

Lars H. Milje

Lars Milje
Uavhengig Takstingeniør
lars.milje@3takst.no
957 79 636



Bokngata 9 E, 5537 HAUGESUND
Gnr 36 - Bnr 466
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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 (<https://iverdi.no/>).

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

Bokngata 9 E, 5537 HAUGESUND
Gnr 36 - Bnr 466
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

	Tiltak under kr 20 000
	Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
	Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
	Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 22507-20200

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 4 av 22

Bokngata 9 E, 5537 HAUGESUND
Gnr 36 - Bnr 466
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Beskrivelse av eiendommen

På eiendommen er det oppført rekkehus over to etasjer. Boligen er oppført i 1971 og er bygget etter forskrifter og tekniske løsninger som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Det må derfor påregnes avvik sammenlignet med dagens krav og standarder.

Det gjøres oppmerksom på at enkelte bygningsdeler kan ha passert halvparten av eller forventet normal levetid, og vedlikehold samt utbedringer må påregnes i tiden som kommer. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Det gis tilstandsgrader i henhold til standarden som rapporten bygger på, basert på visuell kontroll og enkelte skjønnsmessige vurderinger.

Kjøper må være oppmerksom på at oppgitte kostnadsestimater er omtrentlig angitt. Faktiske kostnader kan variere ut fra lokale forhold, valg av løsninger og markedsmessige forhold. Det anbefales at kjøper innhenter konkrete pristilbud før eventuelle utbedringer igangsettes.

Rapporten må leses i sin helhet.

Rekkehus - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pvc-duk.
Takrenner og nedløp av plast, der takvann ledes bort fra konstruksjonen med drepsrør.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen er ikke kjent. Taket er i sin helhet lukket/gjennombygget og var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen.
Bygningen har enkelte malte trevinduer med 2-lags glass som er byttet i 2011 og 2021.
Bygningen har også trevinduer med koblet glass og trevinduer med isolerglass fra byggeår.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Terrasse og balkong med konstruksjon og dekke av tre.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har trepanel, malte plater, betong og murt forblending. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag og gulv mot grunn i betong.
Boligen har mursteinspipe og vedovn. Feiervesenet i kommunen er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder. Eier opplyser at det har vært gjennomført tilsyn av feier, og at det ikke ble påvist avvik ved siste kontroll. Det er ikke foretatt innvendig kontroll av pipe eller funksjonstest av ildsted utover visuell vurdering.
Rom under terreng har delvis utforede vegger av tre mot grunnmur. Dette er risiko konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det er foretatt hulltaking i vegg mot vest i boden med fuktverdi på 12,6% i konstruksjon, som anses som tørt.
Hulltaking er gjort som en stikkprøve og er ikke garanti for at det

ikke finnes fukt andre steder.
Boligen har malt tretrapp med parkett i trinn
Innvendig har boligen malte fyllingsdører og formpressede innerdører med malte trekarmer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt og det er montert elektriske varmekabler. Fall på gulv ble kontrollert med laser. Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel test.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med heldekkende servant, toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.
Det er foretatt hulltaking som stikkprøve i vegg mellom vaskerom og bad. Det ble ikke påvist unormale forhold ved kontrollen.
Fuktkvotemåling (vekt %) i konstruksjonen viste verdier under 6 %, og konstruksjonen vurderes på bakgrunn av dette som tørt i det kontrollerte området. Det presiseres at den benyttede fuktmåleren ikke gir utslag på fuktprosent under dette nivået.
Hulltakingen er gjennomført som en begrenset kontroll og kan ikke anses som garanti for at det ikke kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er kontrollert.

Vaskerom

Vaskerommet er ikke oppført eller innredet som et våtrom etter dagens krav. Rommet mangler tettesjikt og fuktsikre løsninger som normalt kreves i våtrom, og bør derfor betraktes som et rom med begrenset fuktsikkerhet. Vaskerommet har nådd en alder som tilsier at oppgradering bør påregnes innen overskuelig tid. Normal forventet levetid for våtrom er ca. 20–30 år.
Det er foretatt hulltaking som stikkprøve i vegg mellom vaskerom og bad. Det ble ikke påvist unormale forhold ved kontrollen.
Fuktkvotemåling (vekt %) i konstruksjonen viste verdier under 6 %, og konstruksjonen vurderes på bakgrunn av dette som tørt i det kontrollerte området. Det presiseres at den benyttede fuktmåleren ikke gir utslag på fuktprosent under dette nivået.
Hulltakingen er gjennomført som en begrenset kontroll og kan ikke anses som garanti for at det ikke kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er kontrollert.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Boligen har eget toalettrom med frittstående toalett og innredning med heldekkende servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er kobberør som røropplegg i boligen. Vannrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i vegg og vinduer

Oppdragsnr.: 22507-20200

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 5 av 22

Bokngata 9 E, 5537 HAUGESUND
Gnr 36 - Bnr 466
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Beskrivelse av eiendommen

Det er installert luft til luft varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell og sprengsteinfylling. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.
Dreneringen er fra 1971. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i boligens byggeår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldersmessig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Bygningen har betonggrunnmur. Det er synlig teglstein mellom boenhetene.
Terrenget har fall inn mot boligen på nordsiden

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Rekkehus

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

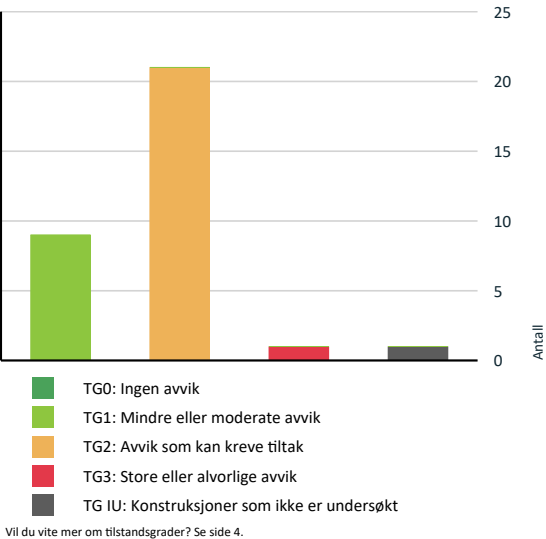
Det er registrert avvik mellom dagens planløsning og foreliggende godkjente og byggemeldte tegninger.
Videre er det avvik på fasade mot nord. Det er i dag montert balkongdør som ikke fremkommer på godkjente og byggemeldte tegninger.

Bokngata 9 E, 5537 HAUGESUND
Gnr 36 - Bnr 466
1106 HAUGESUND

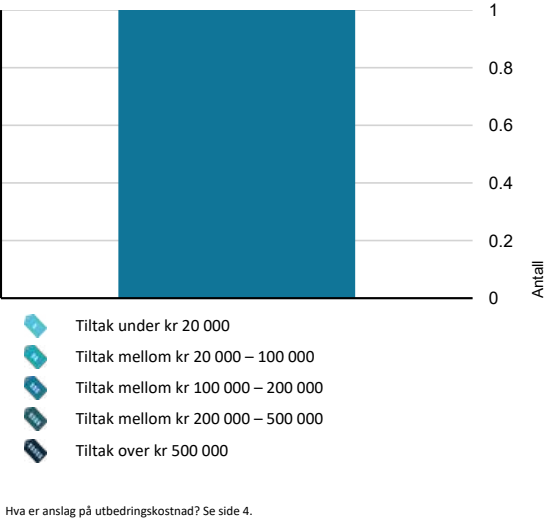
3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

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.

Rekkehus	
103	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
1	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell Gå til side
104	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
1	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
102	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
1	Utvendig > Taktekking Gå til side
1	Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
1	Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
1	Utvendig > Vinduer - 2 Gå til side
1	Utvendig > Dører Gå til side
1	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
1	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
1	Innvendig > Innvendige dører Gå til side
1	Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
1	Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
1	Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
1	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
1	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
1	Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
1	Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side
1	Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Bokngata 9 E, 5537 HAUGESUND
Gnr 36 - Bnr 466
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Sammendrag av boligens tilstand

	Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
	Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- 

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.[Gå til side](#)
- 

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- 

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- 

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Bokngata 9 E, 5537 HAUGESUND
Gnr 36 - Bnr 466
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår

1971

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering kjøkken
------	--------------------------

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist noe ufagmessig utførelse ved avslutninger/beslag på tekkingen. Utførelsen fremstår ikke optimal med hensyn til detaljløsninger. Alder på tekkingen er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ufagmessige avslutninger kan over tid medføre økt risiko for lekkasjer og redusert levetid på tekkingen. Ukjent alder gjør det vanskelig å vurdere restlevetid og vedlikeholdsbehov. Det vurderes ikke behov for strakstiltak på befaringstidspunktet. Tekkingen bør holdes under jevnlig oppsyn, og detaljer ved avslutninger anbefales kontrollert nærmere ved fremtidig vedlikehold eller utskifting.



Ufagmessig avslutning



Ufagmessig avslutning mot nabo. Stenger lufting av kledning

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast, der takvann ledes bort fra konstruksjonen med drenerør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Aldersrelatert slitasje kan medføre redusert funksjon, lekkasjer eller brudd, med risiko for fuktbelastning på fasader, grunnmur og tilstøtende bygningsdeler. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bokngata 9 E, 5537 HAUGESUND
Gnr 36 - Bnr 466
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Tilstandsrapport

Manglende musesperre øker risikoen for inntrengning av gnagere, som kan medføre skader på isolasjon, konstruksjoner og tekniske installasjoner. Musesperre må etableres.



Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er ikke kjent. Taket er i sin helhet lukket/gjennombygget og var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

Bygningen har enkelte malte trevinduer med 2-lags glass som er byttet i 2011 og 2021.

Vinduer - 2

Bygningen har også trevinduer med koblet glass og trevinduer med isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slitasje, sprekker og redusert funksjon kan medføre økt luftlekkasje, varmetap og behov for hyppigere vedlikehold. Innvendig kondensering kan indikere svekket isoleringsevne i glassene. Vinduer er en bygningsdel med naturlig aldring og begrenset levetid, og eldre vinduer har generelt svakere isolasjonsevne enn moderne løsninger. Det må påregnes løpende vedlikehold, herunder justering, tetting og overflatebehandling. Det bør også påregnes utskifting av enkelte vinduer på bakgrunn av alder og tilstand.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist utetthet mellom dørblad og karm, noe som kan medføre kald trekk. Dørbladet tar i karmen ved bruk, hvilket kan føre til økt slitasje på både dørblad og karm. Det er registrert fuktsvelling i nedre kant av dørbladet. Videre er det påvist rustdannelse på hengsler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utetthet kan medføre varmetap og redusert komfort. Feil justering og rustdannelse kan påvirke funksjon og levetid. Fuktsvelling i nedre kant indikerer fuktpåvirkning og kan føre til videre nedbrytning av materialet. Det anbefales justering og kontroll av hengsler og tetningslister. På bakgrunn av samlet slitasje og fuktpåvirkning bør det vurderes utskifting av hovedytterdør.



Rustdannelse på hengsler



Det er påvist utetthet mellom dørblad og karm

Dører - 2

Bygningen har også malt balkongdører i tre.

Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse og balkong med konstruksjon og dekke av tre.

Vurdering av avvik:

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

Bokngata 9 E, 5537 HAUGESUND
Gnr 36 - Bnr 466
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.

-Fravær av beslag mellom yttervegg og terrasse gjør det vanskelig å skifte ut eller vedlikeholde kledningen bak terrassen. Dette kan føre til at eventuelle skader ikke oppdages eller utbedres tidnok, med risiko for fukt- og råteskader i yttervegg. Det anbefales å montere beslag eller etablere en løsning som gjør kledningen mer tilgjengelig for vedlikehold og eventuell utskifting



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

INNVEDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har trepanel, malte plater, betong og murt forblending. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Overflatene i boligen har i senere år vært gjenstand for vedlikhold og oppgraderingogfremstår hovedsakelig i bra stand. Enkelte sår/hakk/rift i overflatene forekommer i en fraflyttet bolig og ansees som normalt.



Innvendige overflater fremstår i normal god stand. Det er likevel påvist enkelte sår og hakk i enkelte overflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og gulv mot grunn i betong.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet vurderes ikke å ha akutt konstruktiv betydning, men avviker fra anbefalte toleranser i henhold til NS 3600. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Slike tiltak vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelle som et selvstendig tiltak i en bolig av denne typen. Eventuelle utbedringer kan vurderes i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller ombygging.

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn. Feiervesenet i kommunen er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder. Eier opplyser at det har vært gjennomført tilsyn av feier, og at det ikke ble påvist avvik ved siste kontroll. Det er ikke foretatt innvendig kontroll av pipe eller funksjonstest av ildsted utover visuell vurdering.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng har delvis utforede vegger av tre mot grunnmur. Dette er risiko konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det er foretatt hulltaking i vegg mot vest i boden med fuktverdi på 12,6% i konstruksjon, som anses som tørt. Hulltaking er gjort som en stikkprøve og er ikke garanti for at det ikke finnes fukt andre steder.



Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med parkett i trinn

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og formpressede innerdører med malte trekarmen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist dører som tar i karm og tar ned i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppdragsnr.: 22507-20200

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 10 av 22

Oppdragsnr.: 22507-20200

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 11 av 22

Bokngata 9 E, 5537 HAUGESUND
Gnr 36 - Bnr 466
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Tilstandsrapport

Dører som tar i karm kan gi økt slitasje på karm, gulv og dørblad, redusert funksjon og risiko for skader på overflater og beslag ved bruk. Det anbefales å justere dører slik at de går lett og uten friksjon mot karm.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Badet er bygget etter gjeldende byggforskrifter fra perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon med tanke på oppbygning av tettesjikt (Produktspesifikasjoner, bildedokumentasjon osv.) Våtrom er kontrollert etter gjeldende regelverk på oppførings tidspunktet.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er vindu plassert i våtsone ved dusj, og vinduskarmen er utført i materiale som ikke er fuktbestandig. Løsningen vurderes som uegnet for plassering i våtsone.

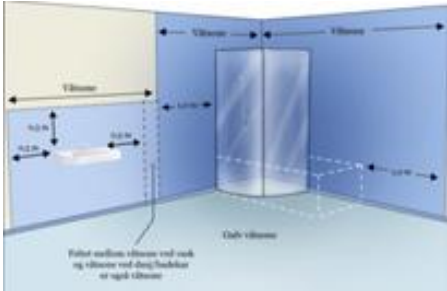
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende fuktbestandighet kan føre til fuktopptak i karm og utforing, noe som over tid kan medføre svelling, misfarging, muggdannelse og råteskader. Det er også risiko for at vann kan trenge inn i omkringliggende konstruksjon og skade underliggende materialer. Vindu og omkringliggende konstruksjon bør fuktbeskyttes. Overgangen mellom utforing og vegg må tettes for å hindre vanninntrenging.



Det er vindu plassert i våtsone ved dusj.



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og det er montert elektriske varmekabler. Fall på gulv ble kontrollert med laser. Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel test.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet fremstår relativt flatt, og det er ikke synlig membranoppbrett ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende tilstrekkelig fall og høydeforskjell kan medføre risiko for vannansamlinger på gulvet. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater og tilstøtende konstruksjoner, samt redusert sklisikkerhet ved bruk av våtrommet. Fravær av synlig membranoppbrett ved terskel kan øke risikoen for vannspredning til tilstøtende rom ved større vannpåvirkning. Det bør foretas utbedring av fallforhold slik at vann ledes tilfredsstillende mot sluk. Tiltak må utføres i henhold til gjeldende forskriftskrav. Frem til eventuell oppgradering anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense vannbelastningen på gulvet.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Forventet normal brukstid for plastsluk er ifølge SINTEF Byggforsk ca. 50 år.

Forventet brukstid på smørebram er 20-30 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre membranløsninger kan med tiden bli sprø og utvikle sprekker, noe som reduserer den vanntettende funksjonen. Dette kan medføre lekkasjer gjennom gulv og vegger og økt risiko for fukt- og følgeskader i underliggende konstruksjoner. Tettesjiktets tilstand bør overvåkes jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad TG0 eller TG1 må tettesjiktet skiftes ut. Det er vanskelig å fastsette tidspunkt for når utskifting er nødvendig.

Oppdragsnr.: 22507-20200

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 12 av 22

Bokngata 9 E, 5537 HAUGESUND
Gnr 36 - Bnr 466
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktsvelling på baderomsinnredning samt skader på skuffefronter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktsvelling indikerer fuktpåvirkning og kan medføre videre nedbrytning av materialer over tid. Skader på fronter kan påvirke funksjon og estetikk, og kan forverres ved fortsatt fuktbelastning. Det anbefales å kontrollere årsak til fuktpåvirkning og sørge for begrenset vannbelastning på innredningen. Det må påregnes vedlikehold eller utskifting av skadede deler, eventuelt hel innredning dersom tilstanden tilsier det.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en lyd i baderomsviften

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ulyd kan indikere slitasje. Viften bør kontrolleres nærmere. Det må påregnes reparasjon eller utskifting dersom kontroll avdekker feil eller slitasje.

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking som stikkprøve i vegg mellom vaskerom og bad. Det ble ikke påvist unormale forhold ved kontrollen. Fuktvotemåling (vekt %) i konstruksjonen viste verdier under 6 %, og konstruksjonen vurderes på bakgrunn av dette som tørr i det kontrollerte området. Det presiseres at den benyttede fuktmåleren ikke gir utslag på fuktprosent under dette nivået. Hulltakingen er gjennomført som en begrenset kontroll og kan ikke anses som garanti for at det ikke kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er kontrollert.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet er ikke oppført eller innredet som et våtrom etter dagens krav. Rommet mangler tettesjikt og fuktsikre løsninger som normalt kreves i våtrom, og bør derfor betraktes som et rom med begrenset fuktsikkerhet. Vaskerommet har nådd en alder som tilsier at oppgradering bør påregnes innen overskuelig tid. Normal forventet levetid for våtrom er ca. 20–30 år.

Vurdering av avvik:

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

Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Dersom det foreligger et avvik som tilsier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det være et foreliggende avvik som krever utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3."

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



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

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Oppdragsnr.: 22507-20200

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 13 av 22

Bokngata 9 E, 5537 HAUGESUND
Gnr 36 - Bnr 466
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Tilstandsrapport

Det er foretatt hulltaking som stikkprøve i vegg mellom vaskerom og bad. Det ble ikke påvist unormale forhold ved kontrollen. Fuktkvotemåling (vekt %) i konstruksjonen viste verdier under 6 %, og konstruksjonen vurderes på bakgrunn av dette som tørr i det kontrollerte området. Det presiseres at den benyttede fuktmåleren ikke gir utslag på fuktprosent under dette nivået. Hulltakingen er gjennomført som en begrenset kontroll og kan ikke anses som garanti for at det ikke kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er kontrollert.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Årstall: 2025 Kilde: Egenerklæring

ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen.

Kullfilterventilator resirkulerer luften og fjerner i begrenset grad fukt og matos fra boligen. Manglende forsert avtrekk kan medføre økt fukt- og fettbelastning på overflater og innredning over tid. Om teknisk mulig anbefales det å etablere mekanisk/forisert avtrekk med utlufting til det fri fra kokesonen for å sikre bedre ventilasjon og redusert fuktbelastning.

SPEIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TO 2 Overflater og konstruksjon

Boligen har eget toalettrom med frittstående toalett og innredning med heldekkende servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Det er kobberør som røropplegg i boligen. Vannrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Anbefalt brukstid på innvendige vannrør av kobber er i følge Sintef byggforsk ca 50 år

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre vannrør av kobber kan få korrosjon innvendig, som over tid kan føre til lekkasjer eller redusert vanntrykk. Selv om det ikke er registrert lekkasjer på befaringsdagen, øker risikoen for skader etter hvert som rørene eldes. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak ettersom anlegget fungerer som tiltenkt i dag.

Ut fra alder bør det imidlertid påregnes utskifting av røropplegget ved neste oppgradering eller ved oppussing av våtrom. Ved oppgradering anbefales bruk av moderne rør-i-rør-system i henhold til dagens forskrifter.

TO 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Anbefalt brukstid på innvendige avløpsrør er i følge Sintef byggforsk ca 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, da rørene fungerer som tiltenkt i dag. Ved oppgradering av våtrom eller ved fremtidige vedlikeholdsarbeider bør utskifting vurderes for å sikre god driftssikkerhet og redusere risiko for lekkasjer.

TO 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i vegg og vinduer

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Oppdragsnr.: 22507-20200

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 14 av 22

Bokngata 9 E, 5537 HAUGESUND
Gnr 36 - Bnr 466
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Tilstandsrapport

TO 1 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt

TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2024 Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer

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.
1970
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
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 anbefales generelt å få utført en fullstendig kontroll av registret elektrovirksomhet i forbindelse med kjøp av ny bolig om det ikke foreligger el-kontroll som er 5 år eller nyere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og sprengsteinfylling. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1971. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i boligens byggeår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldersmessig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

TO 2 Grunnmur og fundamenter

Oppdragsnr.: 22507-20200

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 15 av 22

Bokngata 9 E, 5537 HAUGESUND
Gnr 36 - Bnr 466
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Tilstandsrapport

Bygningen har betonggrunnmur. Det er synlig teglsten mellom boenhetene.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker i betong/mur kan oppstå som følge av svinn, setninger eller bevegelser i konstruksjonen. Mindre sprekker vurderes normalt ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning, men kan over tid medføre økt risiko for fuktinntrengning dersom de utvikler seg. Sprekkene bør holdes under oppsyn med tanke på eventuell videre utvikling. Ved tegn til økt sprekkvidde, fuktinntrengning eller bevegelse anbefales nærmere vurdering og eventuell utbedring.

TC 2 Terrenforhold

Terrenget har fall inn mot boligen på nordsiden

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrenget har fall inn mot boligen på nordsiden, noe som medfører risiko for at overflatevann ledes mot grunnmur. Dette kan øke belastningen på dreneringssystemet og bidra til fuktinntrenging i kjeller eller underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Feil fall på terreng kan føre til oppsamling av vann ved grunnmuren, som igjen kan gi økt fuktinntrenging, skade på grunnmur og forkortet levetid på dreneringen. Over tid kan dette føre til mugg, sopp eller fuktskader i konstruksjonene. Det anbefales å etablere en drengroft eller justere terrengfallet slik at overflatevann ledes bort fra bygningen. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter fra grunnmur være tydelig fall vekk fra huset. Tiltaket er anbefalt på generelt grunnlag for å redusere risiko for fuktskader og forlenge levetiden til dreneringssystemet.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Bokngata 9 E, 5537 HAUGESUND
Gnr 36 - Bnr 466
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

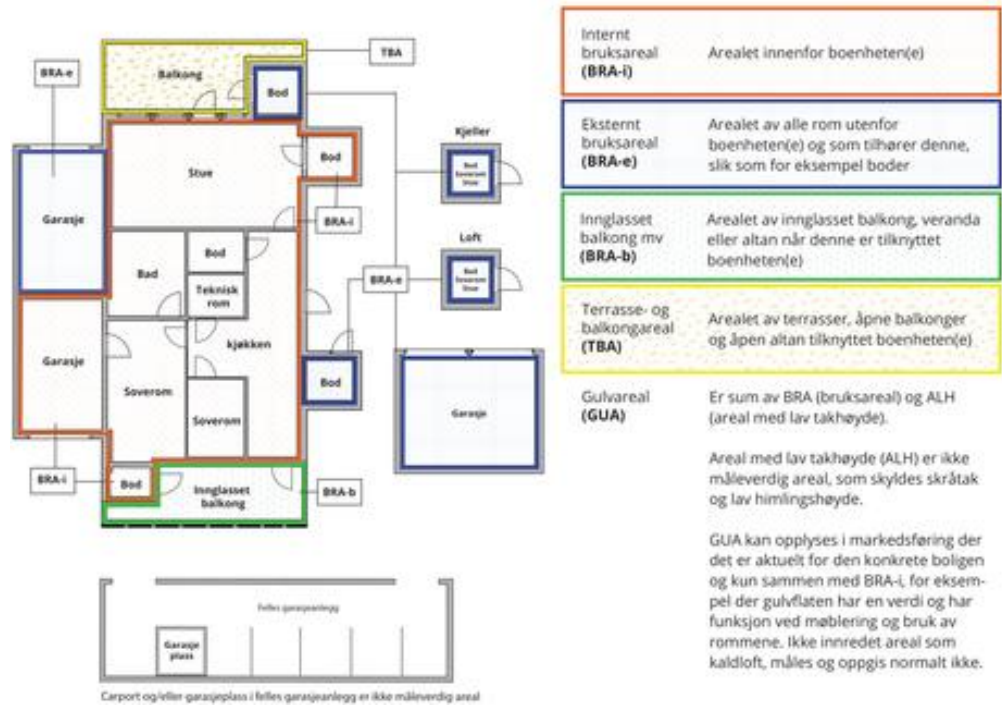
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 22507-20200

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 16 av 22

Oppdragsnr.: 22507-20200

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 17 av 22

Bokngata 9 E, 5537 HAUGESUND
Gnr 36 - Bnr 466
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Arealer

Rekkehus					
Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje	65			65	31
Kjeller	60			60	
SUM	125				31
SUM BRA	125				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, toalettrom, kjøkken, kontor		
Kjeller	Soverom, soverom 2, vindfang, gang, bod, tv-stue, bad, vaskerom		

Kommentar

Boligen disponerer en bod på ca. 5 m² beliggende ved parkeringsplass. Boden har lav himlingshøyde og oppfyller derfor ikke kravene for måleverdig areal, og er følgelig ikke medregnet i arealberegningen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er registrert avvik mellom dagens planløsning og foreliggende godkjente og byggemeldte tegninger. Videre er det avvik på fasade mot nord. Det er i dag montert balkongdør som ikke fremkommer på godkjente og byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja☐ Nei

Kommentar: Ja det foreligger dokumentasjon fra murer på montering av ny vedovn

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	123	2

Bokngata 9 E, 5537 HAUGESUND
Gnr 36 - Bnr 466
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede		Rolle				
10.2.2026	Lars Milje		Takstingeniør				
	Cecilie Jensen		Kunde				

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	36	466		0	310.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bokngata 9 E

Hjemmelshaver

Jensen Cecilie

Eiendomsopplysninger							
Beliggenhet							
Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Jamnhaug i Haugesund kommune. Området består hovedsakelig av rekkehus- og eneboligbebyggelse, og fremstår som rolig og barnevennlig.							
Adkomstvei							
Eiendommen har adkomst via privat veg.							
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 er skrånende og er opparbeidet med asfaltert parkeringsplass, belegningsstein og terrasse							

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.02.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	02.02.2026		Fremvist		Nei

Bokngata 9 E, 5537 HAUGESUND
Gnr 36 - Bnr 466
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Bokngata 9 E, 5537 HAUGESUND
Gnr 36 - Bnr 466
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Bokngata 9 E, 5537 HAUGESUND
Gnr 36 - Bnr 466
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 22507-20200

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 22 av 22



Egenerklæring

Bokngata 9E, 5537 HAUGESUND

26 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Bokngata 9E

Bokngata 9E

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2 år siden

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

2 år

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40, 1245908

Informasjon om selger

Selger

Jensen, Cecilie

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

72

BOKNGATA 9E

PROAKTIV.NO

73



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Usikker årstall, men et av stuevinduene har tidligere hatt lekkasje og blitt byttet. Ingen lekkasje eller tegn til fukt idag.

4

I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2023

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tidligere eier byttet et vindu ved hovedsoverom

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Froiland Bygg Skade AS

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja

☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Side 2

Vedlegg

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2025

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Flyttet 3 stikkontakter på kjøkken fra vegg til ned i skrog. Utført av elektriker på dugnad.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Dugnad

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

10.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2

Årstall

2025

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installert el-billader ved bod. Strøm alt lagt opp av tidligere eier. Gjennomført av elektriker på dugnad.

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Dugnad

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Side 3

74

BOKNGATA 9E

PROAKTIV.NO

75



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?
Tidligere eier har opplyst om at det finnes en oljetank på eiendommen, og at kommunen har gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende. Nåværende eier er ikke kjent med hvor den er nedgravd.

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2022

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny varmepumpe installert i regi av tidligere eier.

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Ditt Miljø

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort
Sprekk i mur ved bod, uendret siste 2 årene

Side 4

Vedlegg

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen
Installert ny peis i desember 2024. Pipe og peis har siden vært befart og godkjent av både feier og branntilsyn.

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?
Målt i perioden november 2025 - februar 2026. Gjennomsnittlig målt radon var på 33 Bq/m3, som er under tiltaksgrensen på 100 Bq/m3.

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 5

76 BOKNGATA 9E

PROAKTIV.NO 77



30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Lekkasje fra varmtvannstank utbedret med ny tank i 2024.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 19870664

Egenerklæringsskjema

Name

Cecilie Jensen

Date

2026-02-26

Identification

 Cecilie Jensen

Egenerklærings skjema

Signed by:

Cecilie Jensen

26/02-2026
18:16:37

BankID OIDC
High

Fra:
Bygningsinspektøren

Haugesund Helseråd

J.nr. 19 20 21

L. pr. 2/7/

Bohngata 9d, e, f, g.

Ad: Matr. nr. Eier: Alb. Torgersen

Nybygg/forandring .. Reklamas - 4 bulg. betor

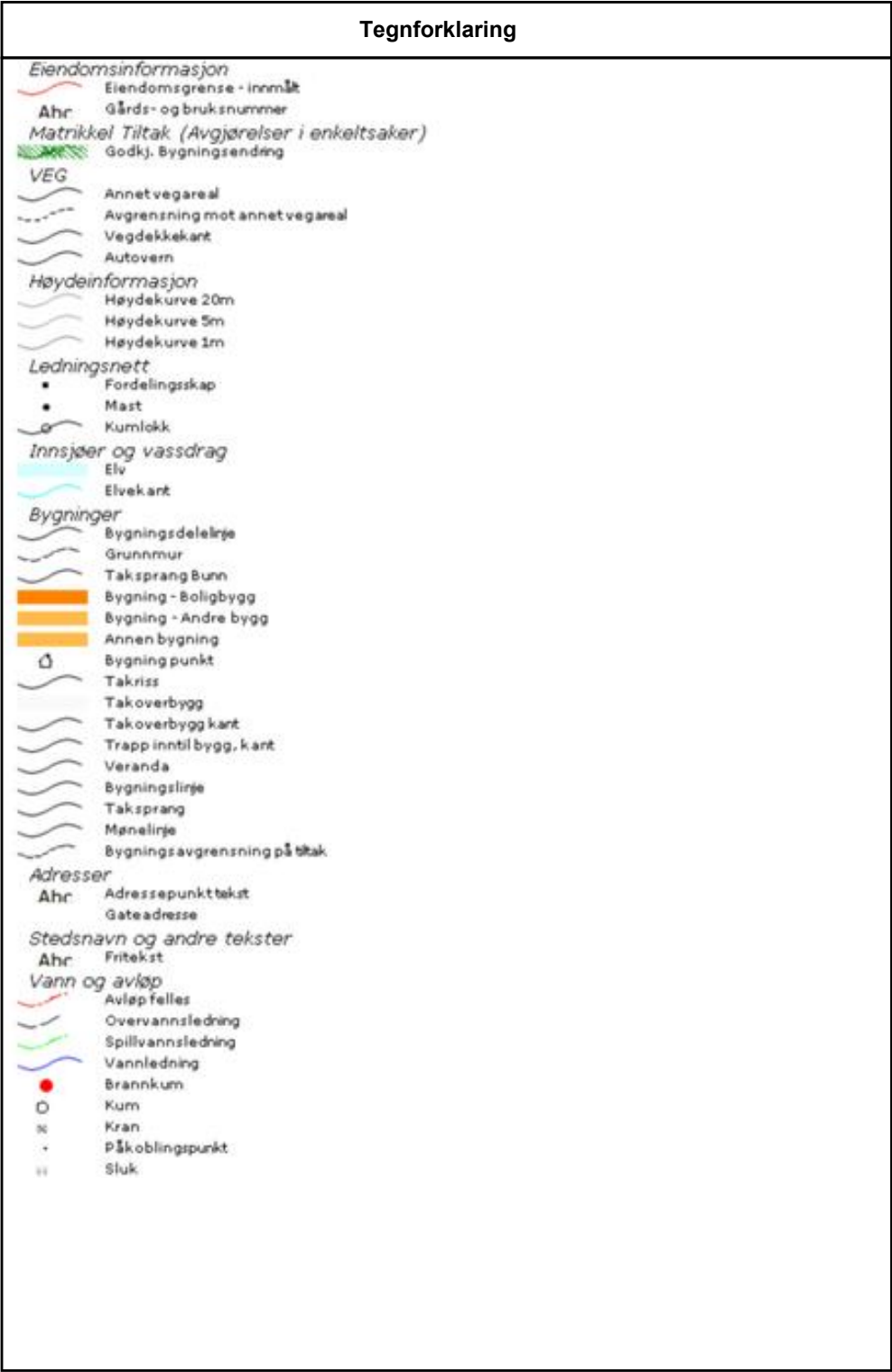
En tør be om inspeksjon i anledning innflytningstillatelse/ferdigattest.

Haugesund, den. 12. januar. 1971

Sendes: Helserådet i Haugesund

Førermesteren i Haugesund

Gullhaugen Boktrykkeri, Haugesund





Haugesund kommune

Adresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund
Telefon: 52 74 30 00

Utskriftsdato: 06.01.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Haugesund kommune

Kommunenr.	1106	Gårdsnr.	36	Bruksnr.	466	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bokngata 9E, 5537 HAUGESUND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	2 218,34 kr
Eiendomsskatt	4 406,00 kr
Feiing	500,00 kr
Vann	1 925,93 kr
Sum	9 050,27 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Årsgebyr feiing og tilsyn	0%	1 STK	500.00	1/1	0 %	500,00 kr
Abon. Vann - Priv	15%	1 STK	1054.32	1/1	0 %	1 054,32 kr
Abon. Avløp - Priv	15%	1 STK	1362.52	1/1	0 %	1 362,52 kr
Målerleie 1	15%	1 STK	185.84	1/1	0 %	185,84 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	1101700 STK	4.00	1/1	0 %	4 407,00 kr
					Sum	7 509,68 kr

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

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

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

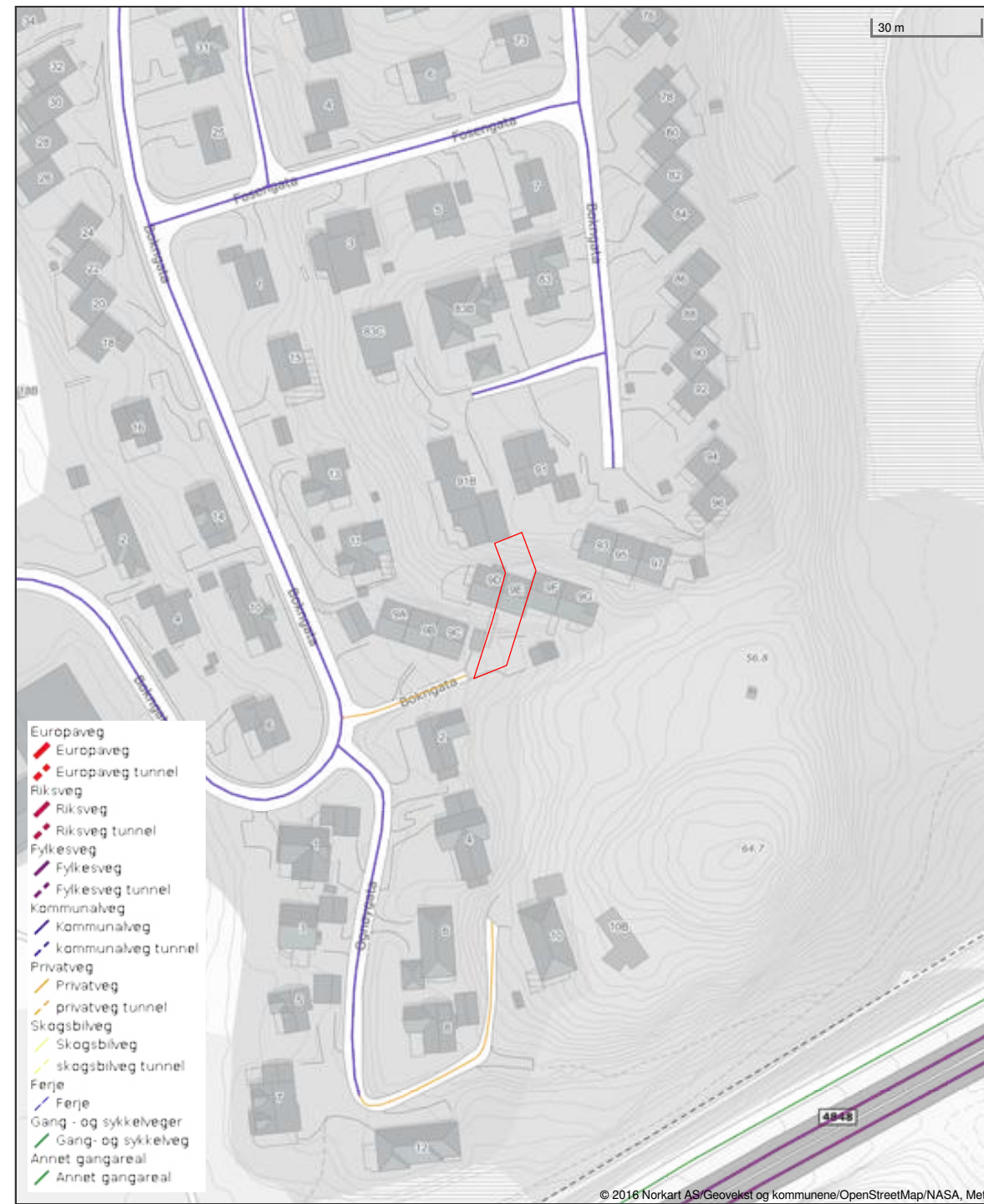
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

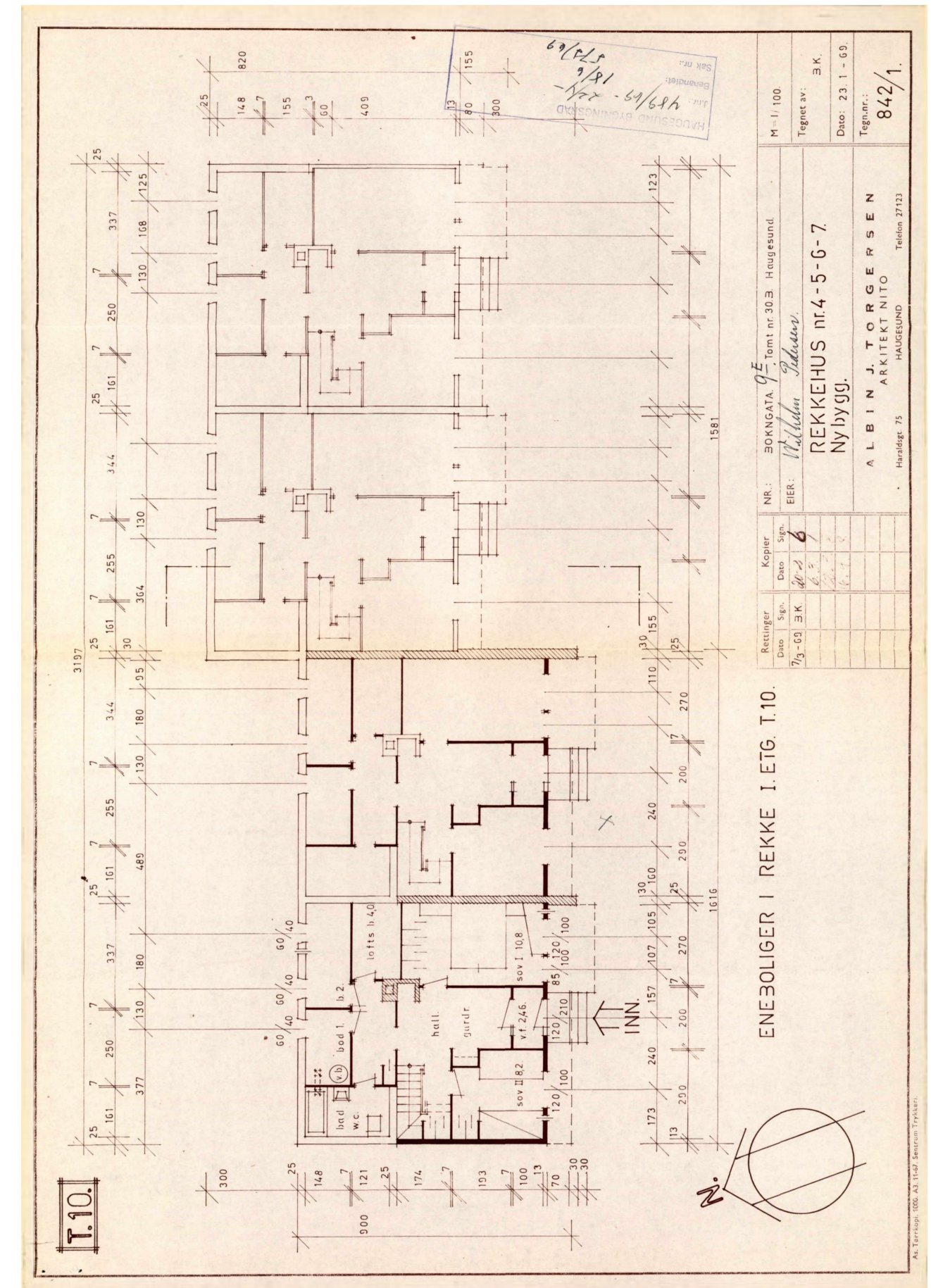
Utskriftsdato: 06.01.2026



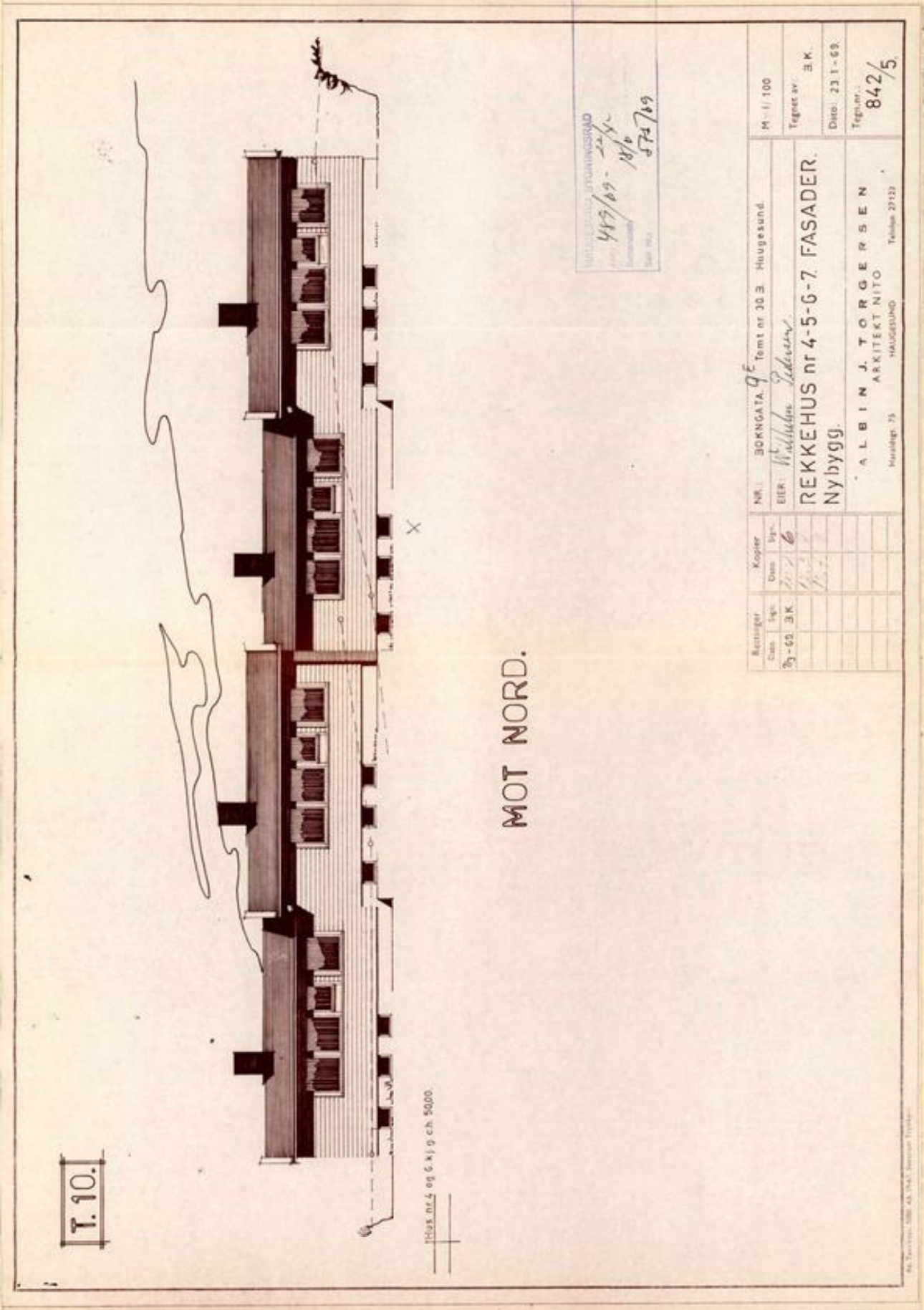
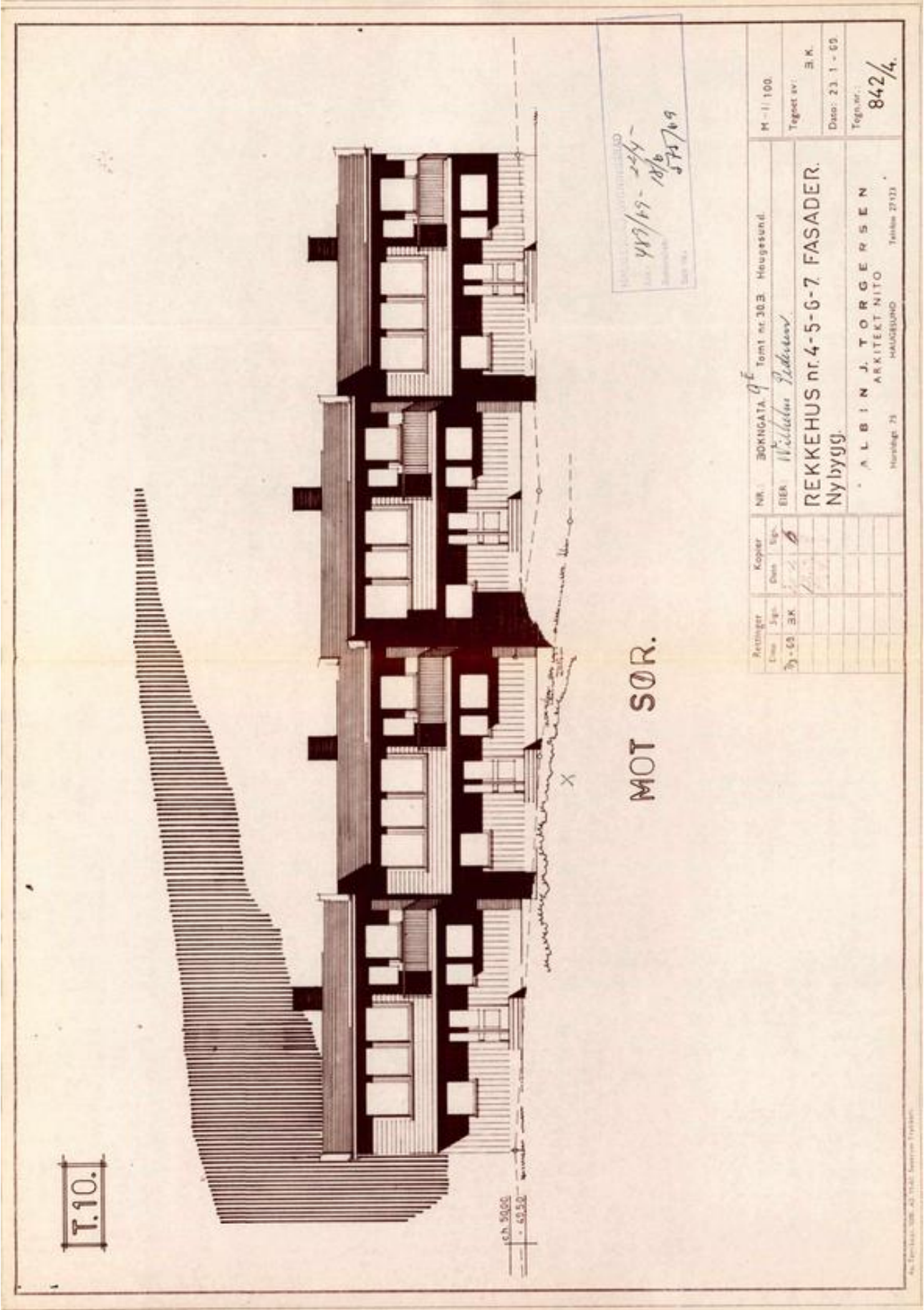
Vegstatuskart for eiendom 1106 - 36/466//

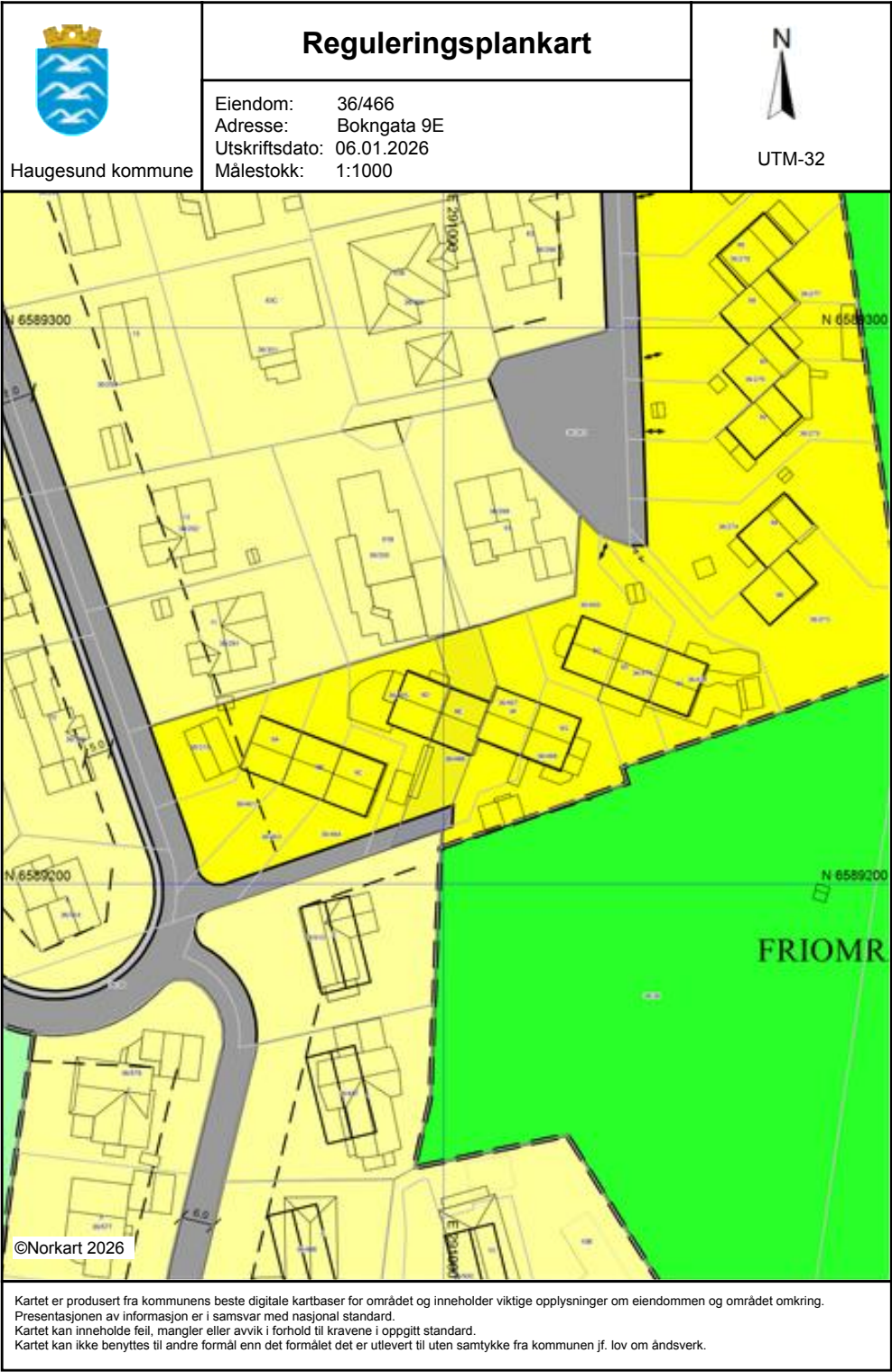
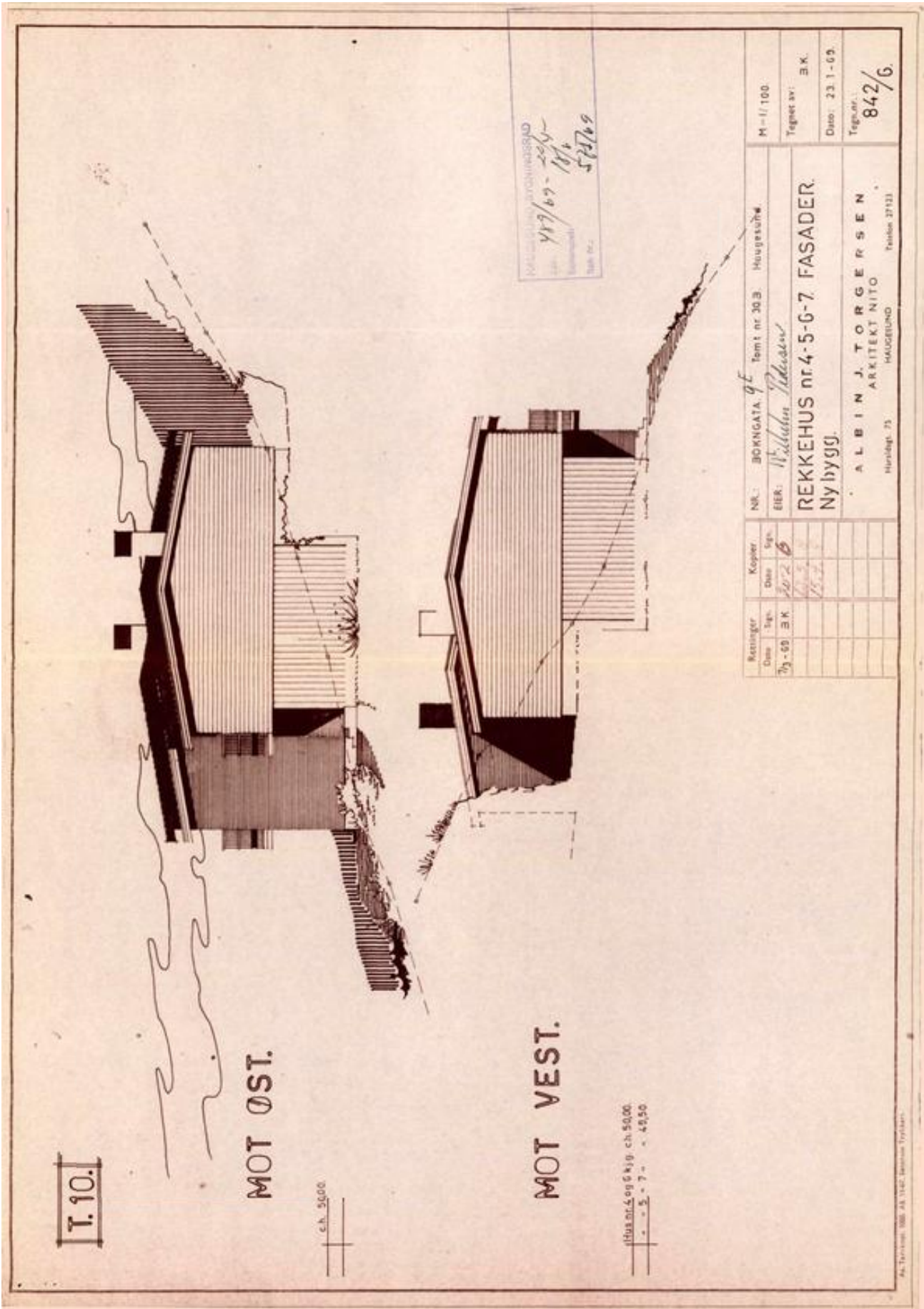


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.









Tegnforklaring	
<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Frimeråder
	Park
	Parkbelte i industristøk
	Forretning/Kontor/Industri
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>	
	Bestemmelsegrense
	Fortau
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Frimeråde
	Faresone - Brann-/eksplosjonsfare
	Bestemmelseområde - Anlegg- og riggområde
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Regulærtomtegrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskriftfeltnavn
Abc	Påskriftreguleringsformål/arealformål
Abc	Påskriftbredde

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

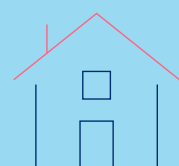
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Bokngata 9E, 5537 HAUGESUND. Gnr. 36, bnr. 466, i HAUGESUND kommune, oppdragsnr.: 1240260008
Megler: Trude Lund Madtsen, mobil: 95960545, e-post: trude@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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 MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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.



proaktiv.no



Trude Lund Madtsen
Fagansvarlig / Partner /
Eiendomsmegler
959 60 545
trude@proaktiv.no

PROAKTIV

HAUGESUND BOLIG OG PROSJEKTMEGLING AS
haugesund@proaktiv.no