PROAKTIV



BOKNGATA 74



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**
Hans Baucks veg 1,
7033 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

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

• **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

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

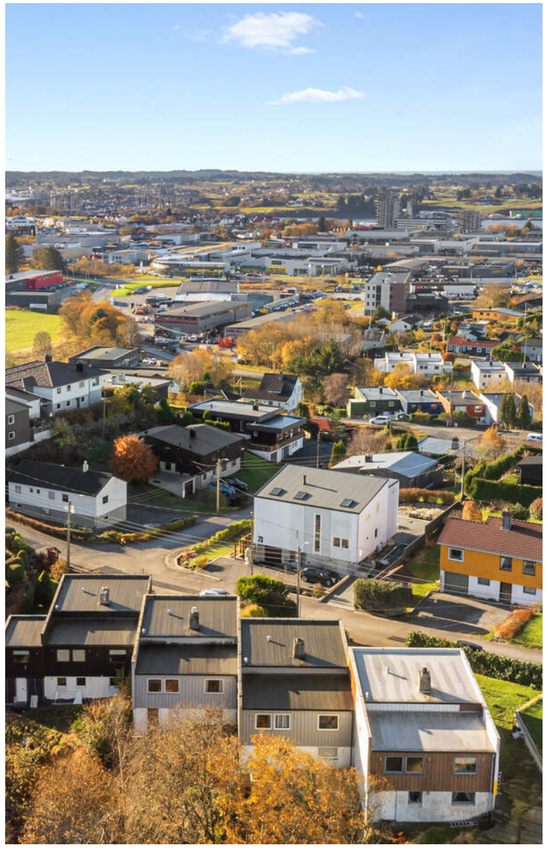
• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



HAUGESUND

Innholdsrikt rekkehus med utsikt, garasje og spennende muligheter!

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Bokngata 74, 5537 HAUGESUND

Gnr./Bnr.: Gnr. 36, bnr. 284, i Haugesund kommune

Prisantydning: 2.800.000,-

Omkostninger: 89.990,-

Totalpris: 2.889.990,-

Kommunale avgifter: 12.467,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1969

Rom/soverom: 4/2

BRA: 163 m²

BRA-i: 145 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkering i garasje. Det er også plass til en bil i front av garasjen.

Tomt: 372.4 m²

Energimerke: Energiklasse: [!*!**Energimerke farge**!*!] D.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

4 Leder/megler

6 Kontorets side

7 Nærområdet

12 Informasjon om boligen

16 Boligen i bilder

37 Plantegninger

40 Kjerneinformasjon

46 Tilstandsrapport

67 Egenerklæring

75 Vedlegg

111 Budskjema

"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."

Partner / Eiendomsmegler /
Daglig leder:**Hege Lund Madtsen**



Hege Lund Madtsen
Partner / Eiendomsmegler /
Daglig leder
Mobil: 908 43 656
E-post: hege@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Haugesund
Telefon:
908 43 656

EN NY HVERDAG

Hege Lund Madtsen

Det er viktig for Hege med kjemi. Når du velger megler, da velger du en som skal bistå deg med salg av bolig, men også en som skal være der gjennom hele prosessen frem til overlevering av nøkler. Hege er opptatt av at kunderelasjonen ikke stopper der - hun ønsker at du skal ringe igjen ved senere salg, om det er en anbefaling til venner og familie eller den dagen dere skal gjøre oppgraderinger og trenger ny e-takst.

En salgsprosess er en prosess hvor det trengs tiltro til hverandre. I tillegg fortjener kundene en megler med tydelig faglig kunnskap og som opptrer profesjonelt ovenfor alle parter.
Hege er en god investering når du skal velge megler. Du får en eiendomsmegler som skaper verdi på dine vegne, har stor entusiasme og har en gjennomtenkt plan for hver enkelt kunde og bolig. Målet er klart – å oppnå best mulig pris for boligen. På en trygg og effektiv måte for alle involverte.

Hege og Proaktiv finner den som setter størst pris på din bolig.



Partner / Eiendomsmegler /
Daglig leder **Hege Lund Madtsen**

LES HVA VÅRE KUNDER SIER OM OSS

"Service innstilt og hyggelig"

"Ærlig og fornuftig"

Knut Aslak Seljestad

"Imøtekommende og forståelsesfull."

"Står på for kunden."

Arvid Rørvig

"Pålitelige meglere"

"Holdt de inngåtte avtalene."

Vest boligutleie

"Profesjonelle og hyggelige"

"Svært behjelpelige og med kjappe tilbakemeldinger ved spørsmål."

Astrid Ekrene

"Meget fornøyd med meglerne"

"Alt gikk på skinner!"

Jørgen Røvær Haavik

"Positiv opplevelse med bruk av Proaktiv som megler både ved kjøp og salg av eiendom."

"Kontakter dem gjerne igjen."

Jostein Brandsøy

"Brukte Proaktiv Haugesund og meget nøgd.

Veldig på både overfor meg og for aktuelle kjøpere som vil på visning."

AS Sjavn

"Trygt, profesjonelt og ryddig."

"Hyggelige og flinke meglere!"

Marita Vestersjø Landsnes

"Synes det var en ryddig opplevelse"

"God opplevelse."

Tore Flatebø Jordal

"Enkelt, ryddig og proft."

"Blei godt ivaretatt fra start til slutt. Veldig fornøgd!"

Brita Seim

"Kjempegodt ivaretatt fra første telefon, gjennom hele prosessen og til."

"Jeg var ganske usikker og visste ikke hva jeg gikk til da dette var første gang jeg skulle selge bolig, men megler hadde alltid tid til meg og mine spørsmål som føltes trygt og bra."

Silje Kirkhus

"Veldig effektivt og problemfritt samarbeid!"

"Følte meg som selger godt ivaretatt under salget, og hadde megler i ryggen uansett hva jeg lurte på eller trengte hjelp til. Super fornøyd!"

Camilla Bådsvik

"Som kjøper ble jeg veldig godt mottatt"

"Fikk veldig god hjelp og oppfølging under hele prosessen. "

Per Enoksen

"Veldig glad for at jeg valgte Proaktiv ved boligsalget."

"Tett og god oppfølging , gode råd og respekt for mine valg. Anbefales!"

Margit Heggebø



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 fornøyde at de anbefaler oss videre og tar kontakt den dagen de har gjort oppgraderinger og trenger en verdivurdering.

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* / ***Område: Jamnhaug***

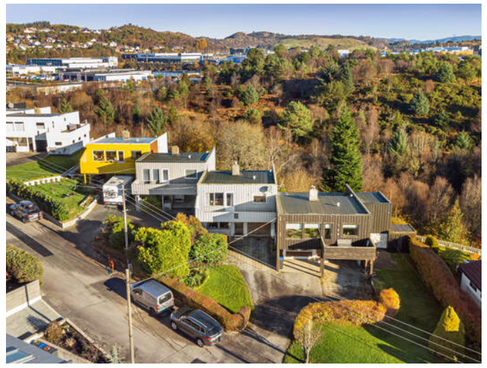
Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager. Bor du riktig - har du det bedre.

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

Iglamyr Linje 201, 243, 246, N284, N286	8 min 0.7 km
Haugesund Karmøy	15 min
Bergen Flesland	100 km

DAGLIGVARE

Kiwi Norheim PostNord	10 min 0.9 km
Coop Extra Austmannaveien PostNord	14 min 1.2 km

VARER/TJENESTER

Combisenteret	11 min
Apotek 1 Amanda	17 min

SPORT

Niphaug/Jamnhaug balløkke Ballspill	4 min 0.3 km
Ognøygata balløkke Ballspill	8 min 0.5 km
Yes Treningssenter	14 min
Haugesund Aerobic & Tr.senter avd.O...	6 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Møller Bil Haugesund	9 min
PostNord Haugesund	12 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg

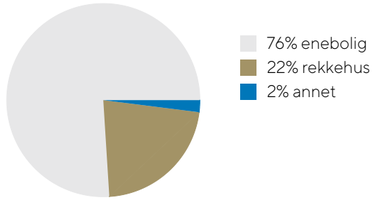


Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

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



BOLIGMASSE

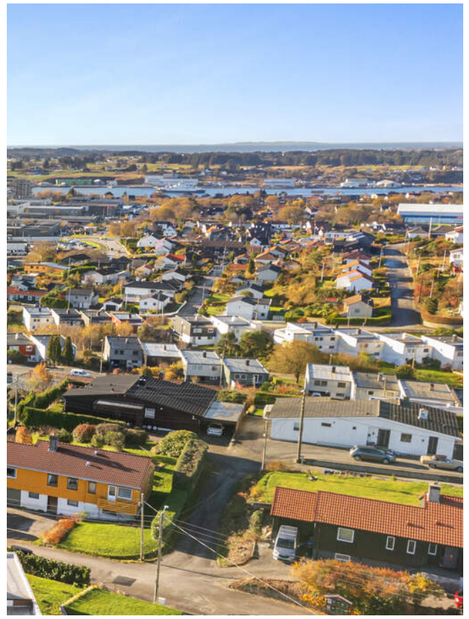


SKOLER

Brakahaug skole (1-7 kl.) 157 elever, 8 klasser	17 min 1.5 km
Håvåsen skole (8-10 kl.) 424 elever, 16 klasser	8 min 3.6 km
Haraldsvang skole (8-10 kl.) 594 elever, 22 klasser	12 min 6.4 km
HTG-U (8-10 kl.) 77 elever, 6 klasser	13 min 6.4 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	7 min 3.4 km
Haugaland videregående skole 815 elever	8 min 3.9 km

BARNEHAGER

Amanda barnehage (0-5 år) 58 barn	11 min 1 km
Små barnehager Brakahaug (1-4 år) 19 barn	12 min 1 km
Villduen barnehage (0-5 år) 62 barn	12 min 1.1 km



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

Lord Philip Chesterfield

VELKOMMEN TIL BOKNGATA 74

Vi starter utendørs

Parkering
Parkering i garasje. Det er også plass til en bil i front av garasjen.

Tomtestørrelse
372,40 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel. Hage i front og terrasse i bakkant med noe hage. Her står det er eldre drivhus som vil medfølge salget.
Delt innkjørsel med naboen.

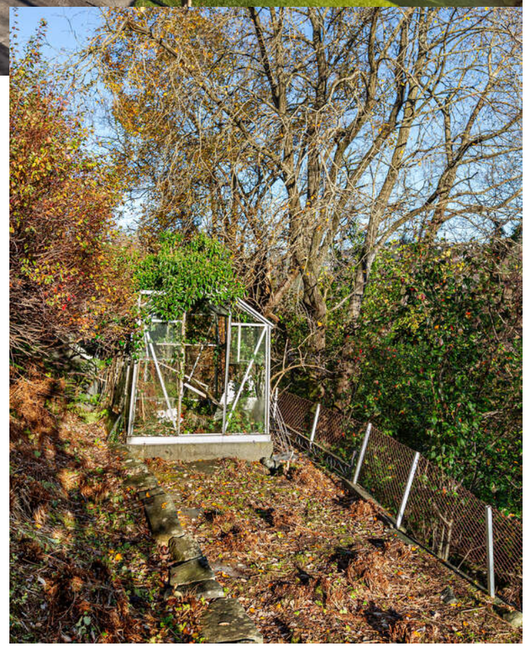
TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Taket har tekking av asfaltpapp.
Takrenner og nedløp av sink og plast.
Pulttakkonstruksjon.
Bindingsverkskonstruksjon. Utvendig kledd med stående bordkledning.
Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Vindu i bod i 1.halvplan har enkelt glass.
Malt terrassedør av tre med 2-lags glass.
Hovedytterdør og vippeport i garasje i teak.
Malt ytterdør av tre med enkelt glass mot øst.
Altan er bygget av tre.Altanen er tekket med glassfiber-belegg.
Det er terrasse på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer.
Det er støpt platting på terreng mot øst.

Bygningssakskyndig
Knutsen Takst AS (befaringsdato: Tirsdag, 20. oktober 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Skiftet toalett bad oppe 2020 - Geir Sirnes
Ca 2019 ble det skiftet toalett og vask på et lite toalett nede.
Arbeidet ble utført av rørlegger, men husker ikke navn på firma.
Kjøkkenvindu vanskelig å åpne og lukke.
Ca 2006 ble det skiftet vindu på begge toalettene og lite vindu i stua.
2012 - Skiftet alle sikringer i tavle til jordfeilautomater. Etablert overspenningsvern. jfr. samsvasrerklæring - Tøgersen elektro as

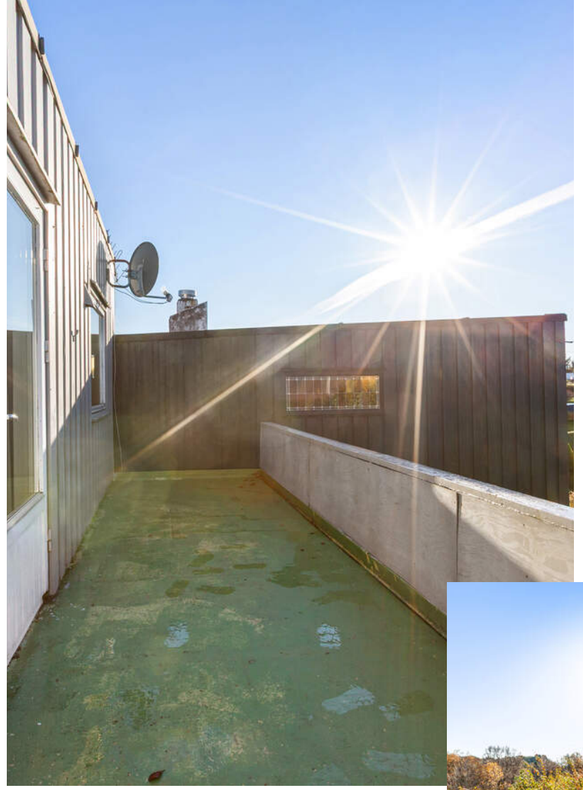




ER DETTE DITT NYE HJEM?



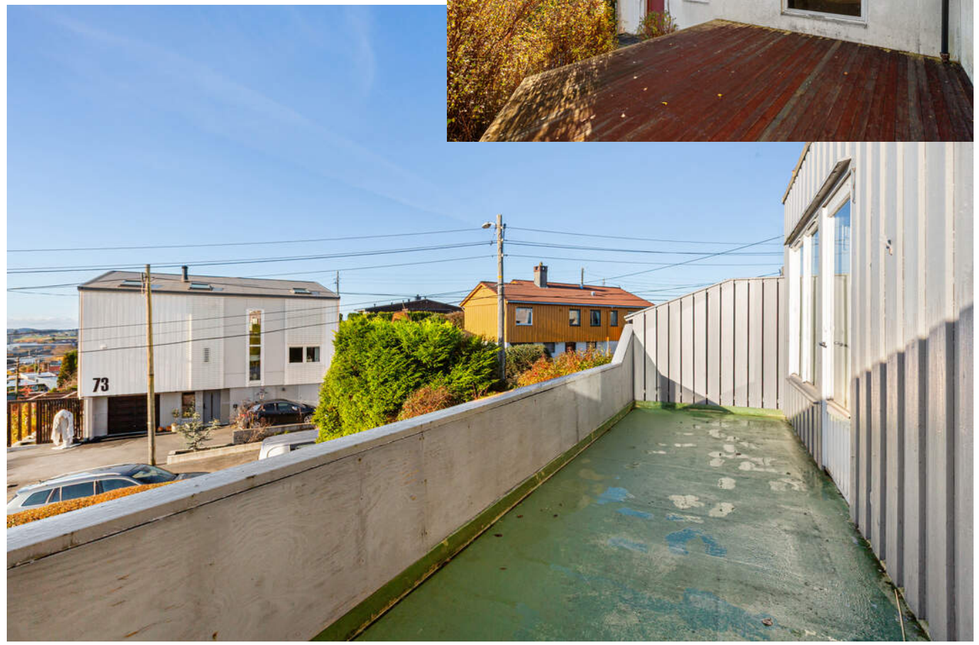




BOLIGEN HAR MULIGHETER BÅDE UTE OG INNE

Tenk å lage til en fin utesone her i bakhagen.





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 flere halv etasjer og inneholder:

Halvplan 1: Gang, bod 1, bod 2 (vaskerom) og bod 3 (Rommet er innredet som soverom men er ikke bruksendret fra bod til soverom)
Halvplan 2: Vindfang og gang/stue
Halvplan 3: Gang, toalettrom og to soverom.
Halvplan 4: Bad, kjøkken og stue.

Garasje.

Areal
Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 31 kvm
Total BRA: 31 kvm

1. etasje
BRA-i: 29 kvm
BRA-e: 18 kvm
Total BRA: 47 kvm

2. etasje
BRA-i: 34 kvm
Total BRA: 34 kvm

3. etasje
BRA-i: 51 kvm
Total BRA: 51 kvm

Terrasse- og balkongareal:
Kjeller: 21 kvm

3. etasje: 15 kvm

Soverom i 1.halvplan har for liten lysflate i vinduer i forhold til veiledningen i teknisk forskrift. Krav om tilstrekkelig dagslys er oppfylt når dagslysflate utgjør minst 10 % av bruksarealet

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Soverom i 1.halvplan (hoveddel) er opprinnelig søkt om og godkjent som bod (tilleggsdel). Å ta tilleggsdel av bygning i bruk som hoveddel, eller omvendt, er søknadspliktig bruksendring. For at rommene skal være godkjent for dagens bruk må det søkes om bruksendring. Det foreligger en søknad om utvidelse av soverom i kjeller fra 1970. Det er uklart om dette soverommet er godkjent. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at det er godkjent. Dette må avklares med kommunen.
Soverom på tegning i 2.halvplan (plan ved inngang) er tatt inn som en del av gangen. Endringen er ikke søknadspliktig. Det var opprinnelig 3 soverom i 3.halvplan. 2 av soverommene er slått sammen til ett rom. Endringen er ikke søknadspliktig.

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.

Standard
Velkommen til et innholdsrikt rekkehus med gjennomgående grei standard og et spennende potensial! Her får du en bolig du fint kan flytte rett inn i, samtidig som du har gode muligheter til å sette ditt eget preg på den etter hvert som du bor deg inn.

Boligen byr på en planløsning med flere muligheter for tilpasninger etter egne behov og ønsker. I dag inneholder boligen to soverom, men her ligger det et godt potensial for å etablere ytterligere soverom. Videre finner du bad innredet med dusj, servant og toalett, samt et praktisk gjestetoalett. Boligen har eget vaskerom i kjelleren med utgang ut til bakhage. Entre/gang med muligheter for en ekstra stue/soverom og en kjeller med muligheter for et ekstra rom om man skulle ha behovet. Ellers god lagringsplass i huset.

Stuen har en hyggelig atmosfære og ligger i nær tilknytning til kjøkkenet. Fra både stue og kjøkken kan du nyte en herlig, fri utsikt som gir boligen en ekstra fin kvalitet.

Utendørs kan du glede deg over muligheten for uteplasser på både fremsiden og baksiden av boligen, noe som gir rom for å finne en hyggelig plass å nyte utelivet. Det medfølger også garasje vegg i vegg med boligen.

Dette er en bolig med mange muligheter – enten du ønsker å flytte rett inn og trives slik den er, eller gradvis skape ditt eget drømmehjem. Her ligger forholdene til rette for å forme boligen etter egne ønsker og behov!

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.

Boligen har fått følgende TG3:
Nedløp, beslag og skorsteiner over tak,TG3
Takrenner og nedløp av sink og plast. Fallforhold er ikke kontrollert.
Vurdering av avvik:
- Beslagene på taket har rustdannelse.
- Det er påvist hull i takrennen av sink, noe som kan medføre lekkasje og redusert funksjon. Utbedring anbefales for å sikre tilfredsstillende avrenning fra taket.
Tiltak
- Rustdannelse på beslagene bør utbedres for å forhindre videre korrosjon og redusert levetid. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.
- Hull i takrennen bør utbedres for å sikre tilfredsstillende avrenning fra taket, og for å unngå lekkasjer som kan føre til fuktskader på fasade og grunnmur.
Kostnadsestimat : Under 20 000

Boligen har fått følgende TG2:
Taktekking,TG2
Taket har tekking av asfaltpapp og er besiktiget fra taket.
Vurdering av avvik:
- Taket har ikke tilstrekkelig helning.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år
Tiltak
- Det anbefales å vurdere tiltak for bedre avrenning eller utbedring av takkonstruksjonen for å redusere risiko for vanninntrenging.
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Takkonstruksjon/Loft,TG2
Pulttakkonstruksjon. Konstruksjonen er kledd inn og er ikke tilgjengelig.
Vurdering av avvik:
- Takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.
Tiltak
- Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.
- Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

Yttervegger/Veggkonstruksjon,TG2
Bindingsverkskonstruksjon. Utvendig kledd med stående bordkledning. Utvendig listverk rundt dører og vinduer er utført uten bruk av beslag. I dag anbefales løsninger rundt dører og vinduer med beslag. Konsekvens av manglende beslag med klaring til vannbord er at eventuell fukt på baksiden av kledning ikke dreneres bort, noe som igjen kan føre til kortere levetid på treverket på grunn av råte.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- Utvendige fasader har slitt maling.
- Kledningen har råteskade ved taknedløpet mellom de to takflatene (observert fra nederste tak).
Tiltak
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.
- Det anbefales at utvendige fasader males på nytt for å beskytte treverket mot fukt og forlenge levetiden. Manglende vedlikehold kan føre til økt risiko for fuktinntrengning og råteskader.
- Råteskadet kledning ved taknedløpet må skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for fuktinntrenging og ytterligere råte i veggkonstruksjonen.

Vinduer,TG2
Vinduene er malte og har 2-lags glass. Vindu i bod i 1.halvplan har enkelt glass.

Vurdering av avvik:
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Eier opplyser at det forekommer lekkasje med vanndråper inn gjennom ventilen i det store vinduet i stuen, nærmest terrassedøren.
- Vinduet på kjøkkenet er vanskelig å åpne og lukke.
Tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det bør utføres utbedring av lekkasjen ved ventilen i stuevinduet for å hindre inntrenging av vann, som kan føre til fuktskader og råte i omkringliggende konstruksjoner. Videre bør årsaken til lekkasjen kartlegges og utbedres for å redusere risikoen for fremtidige skader.
- Vinduet på kjøkkenet bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere slitasje og redusert brukervennlighet.

Ytterdører,TG2
Malt terrassedør av tre med 2-lags glass. Hovedytterdør og vippeport i garasje i teak. Malt ytterdør av tre med enkelt glass mot øst.
Vurdering av avvik:
- Utvendig overflate på dører er slitte.
Tiltak
- Overflatene bør vedlikeholdes og eventuelt males på nytt for å hindre videre slitasje og for å beskytte treverket mot fukt og råte. Manglende vedlikehold kan føre til redusert levetid og økt risiko for skader på dørene.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner,TG2
Altan er bygget av tre.Altanen er tekket med glassfiber-belegg. Høyde på rekkverk ble målt til 74 cm.
Vurdering av avvik:
- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Rekkverket har sprekker i treverket og er malingslitt. Innsiden av rekkverket er kledd med finerplater, og disse har begynt å løsne.
- Det har løsnet noen mursteiner på søyler av stål under altan.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Tiltak
- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
- Rekkverket bør utbedres ved å reparere eller skifte ut skadet treverk og feste løsnet kledning. Overflatebehandling bør fornyes for å beskytte mot videre forringelse. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for ytterligere skader, redusert sikkerhet og forkortet levetid på konstruksjonen.
- Løse mursteiner på søylene bør festes eller erstattes for å sikre konstruksjonens stabilitet og forhindre ytterligere skader. Dersom tiltak ikke utføres, kan det medføre forringelse av konstruksjonen.

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Terrasser og plattinger på terreng,TG2
Det er terrasse på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer. Det er støpt platting på terreng mot øst.
Vurdering av avvik:
- Terrassebord har behov for vedlikehold.
- Støpt platting på terreng mot øst har begynt å gå i oppløsning.
Tiltak
- Terrassebordene bør vedlikeholdes for å forhindre ytterligere slitasje og for å unngå redusert levetid og økt risiko for råte eller skader.
- Støpt platting bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse.

Innvendig
Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen,TG2
Det er murstеinspipe. Det er montert vedovn på plan med hovedinngang.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist saltutslag i nedre kant av pipen. Dette indikerer fuktinntrengning i pipen, sannsynligvis fra toppen.
Tiltak
- Saltutslag i nedre kant av pipen bør utredes nærmere, og årsaken til fuktinntrengningen må utbedres, for eksempel ved å kontrollere og eventuelt reparere toppbeslag eller tetting på pipen. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for videre fuktskader, pussavskalling og forringelse av murverket.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje),TG2
Deler av yttervegg i 1.halvplan ligger under terreng og har utforede innvendige vegger av tre mot grunnmur. Dette er risikokonstruksjoner som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Hulltaking foretatt i vegg mot terreng i soverom. Målt RH på 57,2 % ved 14 grader. RH under 60 % vurderes som tørt. Hulltaking er gjort ved en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder.
Vurdering av avvik:
- Veggen er isolert med isopor.
Tiltak
- Isopor i vegger bør fjernes eller kles inn med ubrennbart materiale, for eksempel gips.

Innvendige dører,TG2
Innvendige dører er malte fyllingsdører og heltre furu fyllingsdører.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
Tiltak
- Enkelte dører må justeres.

Våtrom
Halvplan 4 > Bad
Overflater, vegger og himling,TG2
Våtrommet har flis og malt strie på vegg. Det er himlingsplater på innvendig tak.
Vurdering av avvik:
- Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen til badekar, løsningen eller byggematerialet er uegnet. Våtsonen på vegg i bad er minimum 1 meter til side for dusj/badekar.
Tiltak
- Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.

Halvplan 4 > Bad
Vanntett sjikt, membran og sluk,TG2
Det er mest sannsynlig påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og våtromsvinyl på gulv. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 45 mm.
Vurdering av avvik:
- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Våtromsvinyl på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Tiltak
- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

Halvplan 4 > Bad
Sanitærutstyr og innredning,TG2
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar. Eier opplyser om at toalettet ble byttet til nytt av Rørleggerfirma Geir Sirnes as i 2020.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist riss på servant.
Tiltak
- Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.

Halvplan 4 > Bad
Ventilasjon,TG2
Rommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Vurdering av avvik:
- Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon) i rommet. Den elektriske avtrekksviften er defekt.
Tiltak
- Det bør installeres ny elektrisk avtrekksvifte for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Konsekvensen av manglende mekanisk avtrekk er økt risiko for dårlig luftkvalitet, kondens og fuktskader.

Kjøkken
Halvplan 4 > Kjøkken
Avtrekk,TG2
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Vurdering av avvik:
- Lysbryteren i avtrekksviften er defekt.
Tiltak
- Lysbryteren i avtrekksviften bør repareres eller skiftes ut for å sikre korrekt funksjon av belysningen. Manglende lys kan redusere sikkerheten og brukervennligheten på kjøkkenet.

Toalettrom
Halvplan 3 > Toalettrom
Avtrekk/ventilasjon,TG2
Naturlig ventilasjon
Vurdering av avvik:
- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
- Det mangler luftespalte i eller rundt dør.
Tiltak
- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.
- Det bør etableres tilluftsløsning.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger,TG2
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Vurdering av avvik:
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Tiltak
- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Andre VVS-installasjoner,TG2
Det er opplegg for vaskemaskin og utslagsvask i bod. Rommet har malt gulv av betong og opprinnelig sluk av støpejern.
Vurdering av avvik:
- VVS-installasjoner har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon.

Tiltak
- Eldre VVS-installasjoner har økt risiko for svikt, lekkasjer og redusert funksjon, med fare for vannskader og driftsproblemer.
- Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av installasjonene for å sikre videre driftssikkerhet.

Tomteforhold
Fuktsikring og drenering,TG2
Grunnmur er beskyttet med grunnmursplast.
Vurdering av avvik:
- Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke montert topplist i overgang mellom grunnmursplast og grunnmur.
Tiltak
- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
- Det bør monteres topplist i overgangen mellom grunnmursplast og grunnmur for å hindre at vann trenger inn bak grunnmursplasten, noe som kan føre til fuktskader på grunnmuren.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering,TG2
Avløpsledningen er av ukjent type og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av ukjent type og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Vurdering av avvik:
- Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
- Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
Tiltak
- Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
- Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

Opplysninger om eiendommen

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Enebolig i kjede

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Soverom i 1.halvplan (hoveddel) er opprinnelig søkt om og godkjent som bod (tilleggsdel). Å ta tilleggsdel av bygning i bruk som hoveddel, eller omvendt, er søknadspliktig bruksendring. For at rommene skal være godkjent for dagens bruk må det søkes om bruksendring. Det foreligger en søknad om utvidelse av soverom i kjeller fra 1970. Det er uklart om dette soverommet er godkjent. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at det er godkjent. Dette må avklares med kommunen. Soverom på tegning i 2.halvplan (plan ved inngang) er tatt inn som en del av gangen. Endringen er ikke søknadspliktig. Det var opprinnelig 3 soverom i 3.halvplan. 2 av soverommene er slått sammen til ett rom. Endringen er ikke søknadspliktig.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja
Rørlegger har sjekket varmtvannsbereder. Service på varmepumpe. Utbedringer på elektrisk anlegg etter elkontroll.

Enebolig i kjede
Standard :
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.
Vedlikehold :
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Oppvarming
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.

Boligen holder elektrisk oppvarming, vedovn og varmepumpe.

Selger har bundet boligen opp til Norgespris ut 2026.

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

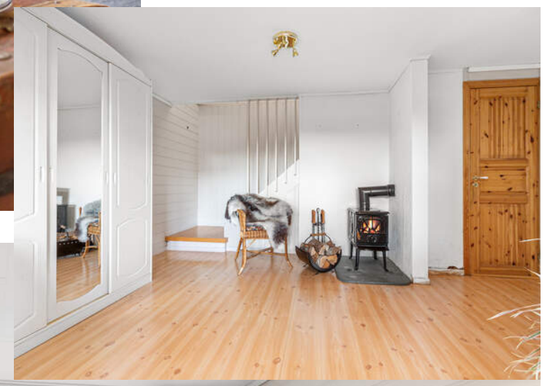
Hvitevarer
Det er kun komfyr med vifte og oppvaskmaskin som medfølger av hvitevarer på kjøkkenet. Vaskemaskin på vaskerom medfølger. Resten av hvitevarene fjernes. Til info så virker ikke lyset på viften til komfyren.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

VELKOMMEN



ET ROM MAN KAN INNREDE ETTER BEHOV

Romslig gang som kan benyttes til det man skulle trenge. Ekstra soveplass, kontor eller stue?





STUE











STUE MED MULIGHETER

Åpne rom og utgang til terrasse. En bolig med utsikt.

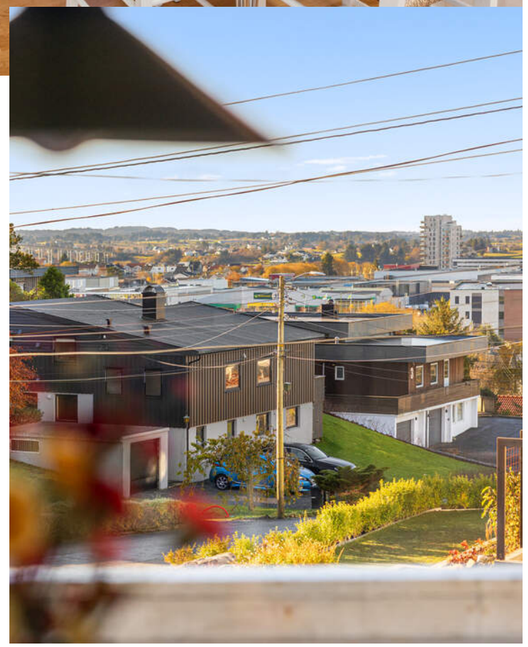


LYS STUE



KJØKKEN





LETT TILKOMST TIL
KJØKKENET VIA STUEN



KJØKKEN MED GOD SKAPPLASS

Et kjøkken som fungerer, men det er også mange muligheter for å skape sitt drømmekjøkken.





SOVEROM





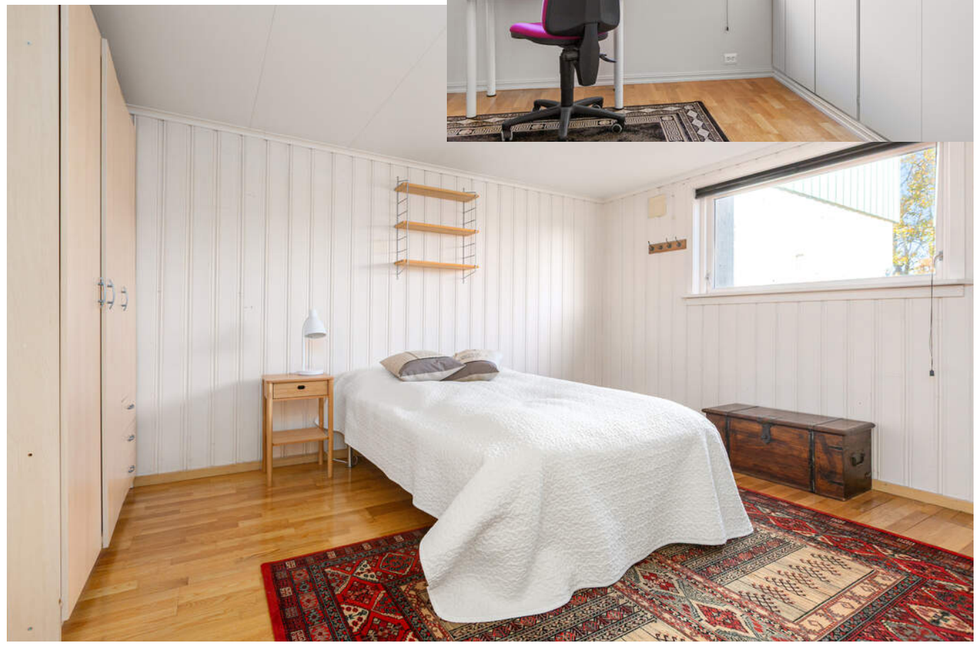




DET ER MANGE MULIGHETER FOR FLERE SOVEROM.

Det er to godkjente soverom i boligen. Men det er løsninger i nesten hver etasje for flere soveplasser.





BAD





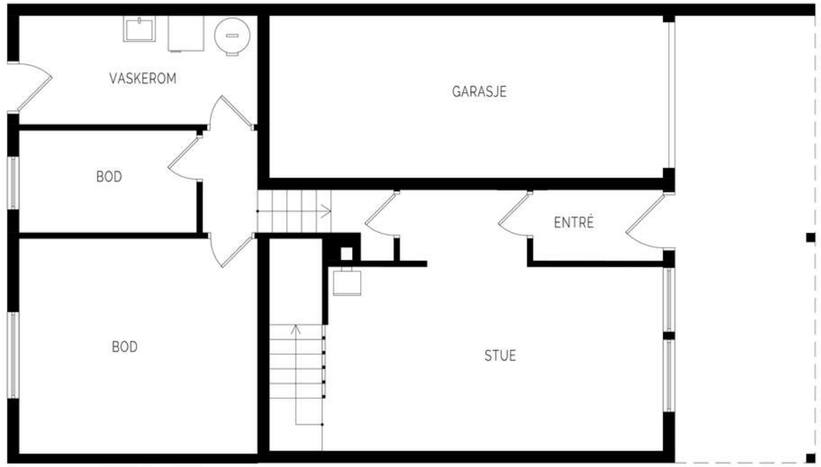


EGET BAD, EKSTRA TOALETT OG EGET VASKEROM

PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Plantegning første etasje



AINA ØSTEBØVIK OLSEN
fotograf
husrombyolsen

Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.

PLANTEGNINGER

Plantegning andre etasje



AINA ØSTEBØVIK OLSEN
fotograf
husrombyolsen

Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
372,40 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel. Hage i front og terrasse i bakkant med noe hage. Her står det er eldre drivhus som vil medfølge salget.
Delt innkjørsel med naboen.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
629.602,- for 2024

Formuesverdi sekundær
2.518.407,- for 2024

Info kommunale avgifter
Fakturert beløp i 2025:
Avløp: 2 126,30 kr
Eiendomsskatt: 4 191,00 kr
Feiing: 500,00 kr
Vann: 1 853,35 kr
Sum: 8 670,65 kr

1 stk standard renovasjonsavgift kr 3.796,- inkl mva, da eiendommen er oppført med 1 boenhet.

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter
12.467,- for 2025

Info eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Velforening
Fremkommer ikke av grunnboken.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.
Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Deler av kjeller er tatt i bruk som soverom. Bruksendring fra bod til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring fra bod til soverom 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.

Det foreligger ikke originale tegninger stemplet med byggeår.
Det foreligger innflytningstillatelse/ferdigattest datert 17.12.1969
Det foreligger tegninger datert 26.09.1978.
Det foreligger søknad om tilbygg og utvidelse av altan datert 26.10.1978 og 23.04.1979.
Det foreligger tegninger datert 23.04.1979 som omfatter tilbygg av soverom ved entre. Endringer som utgang fra vaskerom til bakplass fremkommer av disse tegningene.

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 som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Onsdag, 17. desember 1969

Tinglyste heftelser og rettigheter
Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål ifølge reguleringsplankart. R.L 778 Sysøstre Bydel 1.
Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp
Veg: Offentlig veg frem til privat eiendom.
Kloakk: Offentlig kloakk.
Vann: Offentlig vann.

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.

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.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt 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.

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

Grunnboksdato
Søndag, 27. september 2026

Konsesjon
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
2 800 000,00 (Prisantydning)

_____
2 800 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
70 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
71 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
89 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
2 871 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 889 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

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.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

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. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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.

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. Rekvirering 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.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

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 budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi 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 kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse 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
Johanne Margrethe Roaldsen Skadberg

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag etter pkt. 5, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag etter pkt. 5, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom Oppdraget sies opp av Megler som følge av rettsregler Megler er pliktig til å følge, har Megler krav på rimelig vederlag for utført arbeid. Megleren skal skriftlig angi hvilket arbeid som er utført. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Meglers krav på vederlag og evt. utlegg etter dette punkt forfaller 14 dager etter at Oppdraget har utløpt eller er sagt opp.
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,49 % av salgssum. (minimum kr. 39 900).
I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500, Kredittkostnad kr 3 000, Markedspakke kr 19 900, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 500, Oppgjørshonorar kr 5 990, Spørring i grunnboken kr 420, Tilretteleggingsgebyr kr 10 900, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 1 000
Sum utlegg og andre utgifter kr. 26 341

Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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 samarbeidspartnere er: Søderberg & 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.

Andre forsikringer
Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som husforsikring og innboforsikring m.m.

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

Dato salgsoppgave
10.11.2026

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.

Dato salgsoppgave
11.11.2026

TILSTANDSRAPPORT

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Medlem av NITO

Bokngata 74, 5537 HAUGESUND

HAUGESUND kommune

gnr. 36, bnr. 284

Sum areal alle bygg: BRA: 163 m² BRA-i: 145 m²



Befaringsdato: 20.10.2026 **Rapportdato:** 22.10.2026 **Oppdragsnr.:** 19953-2504 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** AO2260

Foretak: Knutsen Takst AS **Takstingeniør:** Arnfinn Knutsen

Medlem av NITO

KNUTSEN TAKST AS

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.

Takstingeniør Arnfinn Knutsen har lang erfaring innen taksering, bygg og eiendomsbransjen.
Innehaver Arnfinn Knutsen tok fagbrev som tømrer i 1991, ble byggmester i 1999 og utdannet seg til takstingeniør i Nito Takst i 2008. Knutsen har jobbet som takstmann på heltid siden 2008. Knutsen Takst AS ble etablert i 2019.
Våre kunder er meglere, advokater, banker / låneinstitusjoner, privatpersoner, forsikringsselskaper og offentlige oppdragsgivere.
Vi utfører takstoppdrag på hele Haugalandet.

Rapportansvarlig

Arnfinn Knutsen

arnfinn@knutsentakst.no
910 07 273

Medlem av NITO

Bokngata 74, 5537 HAUGESUND
Gnr 36 - Bnr 284
1106 HAUGESUND

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Medlem av NITO

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, branncelle r 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetslover og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Boknegata 74, 5537 HAUGESUND
Gnr 36 - Bnr 284
1106 HAUGESUND

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND
Medlem av NITO

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Vedlegg

Boknegata 74, 5537 HAUGESUND
Gnr 36 - Bnr 284
1106 HAUGESUND

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND
Medlem av NITO

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i rekke med fire halvplan.

Enebolig i kjede - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

Taket har tekking av asfaltpapp.
Takrenner og nedløp av sink og plast.
Pulttakkonstruksjon.
Bindingsverkskonstruksjon. Utvendig kledd med stående bordkledning.
Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Vindu i bod i 1.halvplan har enkelt glass.
Malt terrassedør av tre med 2-lags glass.
Hovedytterdør og vippeport i garasje i teak.
Malt ytterdør av tre med enkelt glass mot øst.
Altan er bygget av tre.Altanen er tekket med glassfiber- belegg.
Det er terrasse på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer.
Det er støpt platting på terreng mot øst.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med parkett og belegg.
Veggene har tapet og trepanel. Himlingen har malte, glatte flater, trepanel og himlingsplater.
Støpt gulv mot grunnen. Etasjeskiller med trebjelkelag.
Etasjeskille mellom garasje og øverste plan er sannsynligvis et støpt dekke.
Det er mursteinspipe.
Det er montert vedovn på plan med hovedinngang.
Deler av yttervegg i 1.halvplan ligger under terreng og har utforede innvendige vegger av tre mot grunnmur.
Rette trapper med parkett i trinn.
Innvendige dører er malte fyllingsdører og heltre furu fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har flis og malt strie på vegg. Det er himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Sluket er av plast.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.
Rommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og oppvaskmaskin.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom har toalett og servant.
Naturlig ventilasjon

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Tilgjengelige avløpsrør av plast.
Ventilasjonen er naturlig (oppdrift/termisk).
Det er installert luft-til-luft varmepumpe.
Varmepumpe har hatt service i Oktober 2026.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det er opplegg for vaskemaskin og utslagsvask i bod. Rommet har malt gulv av betong og opprinnelig sluk av støpejern.
Det har vært el-tilsyn i 2025.
Sikringsskap med automatsikringer med felles jordfeilbryter.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Grunnmur er beskyttet med grunnmursplast.
Grunnmur av plasstøpt betong.
Terreng rundt bolig er forholdsvis flatt.
Avløpsledningen er av ukjent type og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av ukjent type og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig i kjede

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

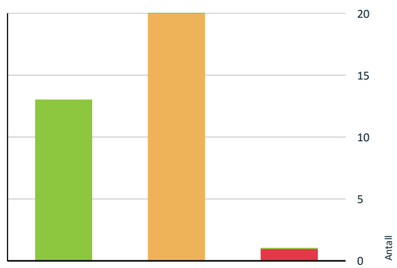
Soverom i 1.halvplan (hoveddel) er opprinnelig søkt om og godkjent som bod (tilleggsdel). Å ta tilleggsdel av bygning i bruk som hoveddel, eller omvendt, er søknadspliktig bruksendring. For at rommene skal være godkjent for dagens bruk må det søkes om bruksendring. Det foreligger en søknad om utvidelse av soverom i kjeller fra 1970. Det er uklart om dette soverommet er godkjent. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at det er godkjent. Dette må avklares med kommunen.
Soverom på tegning i 2.halvplan (plan ved inngang) er tatt inn som en del av gangen. Endringen er ikke søknadspliktig.
Det var opprinnelig 3 soverom i 3.halvplan. 2 av soverommene er slått sammen til ett rom. Endringen er ikke søknadspliktig.

Bokngata 74, 5537 HAUGESUND
Gnr 36 - Bnr 284
1106 HAUGESUND

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND
Medlem av NITO

Sammendrag av boligens tilstand

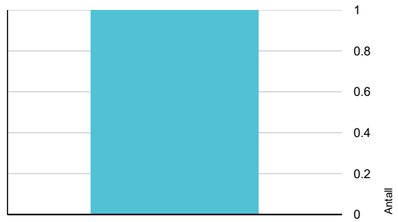
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig i kjede

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Toalettrom > Halvplan 3 > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Halvplan 4 > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side

Bokngata 74, 5537 HAUGESUND
Gnr 36 - Bnr 284
1106 HAUGESUND

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND
Medlem av NITO

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Halvplan 4 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Halvplan 4 > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Halvplan 4 > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Halvplan 4 > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	

Bokngata 74, 5537 HAUGESUND
Gnr 36 - Bnr 284
1106 HAUGESUND

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Tilstandsrapport

ENEBOLIG I KJEDE

Byggeår
1969

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket har tekking av asfaltpapp og er besiktiget fra taket.

Vurdering av avvik:
• Taket har ikke tilstrekkelig helning.
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere tiltak for bedre avrenning eller utbedring av takkonstruksjonen for å redusere risiko for vanninntrenging.
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



Deler av tak har manglende fall.

TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp av sink og plast.
Fallforhold er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Beslagene på taket har rustdannelse.
• Det er påvist hull i takrennen av sink, noe som kan medføre lekkasje og redusert funksjon. Utbedring anbefales for å sikre tilfredsstillende avrenning fra taket.

Konsekvens/tiltak
• Rustdannelse på beslagene bør utbedres for å forhindre videre korrosjon og redusert levetid. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.
• Hull i takrennen bør utbedres for å sikre tilfredsstillende avrenning fra taket, og for å unngå lekkasjer som kan føre til fuktskader på fasade og grunnmur.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det er påvist hull i takrennen av sink.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Pulttakkonstruksjon. Konstruksjonen er kledd inn og er ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:
• Takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.
• Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Bindingsverkskonstruksjon. Utvendig kledd med stående bordkledning. Utvendig listverk rundt dører og vinduer er utført uten bruk av beslag. I dag anbefales løsninger rundt dører og vinduer med beslag. Konsekvens av manglende beslag med klaring til vannbord er at eventuell fukt på baksiden av kledning ikke dreneres bort, noe som igjen kan føre til kortere levetid på treverket på grunn av råte.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
• Utvendige fasader har slitt maling.
• Kledningen har råteskade ved taknedløpet mellom de to takflatene (observert fra nederste tak).

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

Bokngata 74, 5537 HAUGESUND
Gnr 36 - Bnr 284
1106 HAUGESUND

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Tilstandsrapport

• Det anbefales at utvendige fasader males på nytt for å beskytte treverket mot fukt og forlenge levetiden.
Manglende vedlikehold kan føre til økt risiko for fuktinntrengning og råteskader.
• Råteskadet kledning ved taknedløpet må skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for fuktinntrenging og ytterligere råte i veggkonstruksjonen.



Kledningen har råteskade ved taknedløpet mellom de to takflatene (observert fra nederste tak).

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Vindu i bod i 1.halvplan har enkelt glass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
• Eier opplyser at det forekommer lekkasje med vanndråper inn gjennom ventilen i det store vinduet i stuen, nærmest terrassedøren.
• Vinduet på kjøkkenet er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
• Det bør utføres utbedring av lekkasjen ved ventilen i stuevinduet for å hindre inntrenging av vann, som kan føre til fuktskader og råte i omkringliggende konstruksjoner. Videre bør årsaken til lekkasjen kartlegges og utbedres for å redusere risikoen for fremtidige skader.
• Vinduet på kjøkkenet bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere slitasje og redusert brukervennlighet.

TG 1 Vinduer - 1

Beskrivelse
Vinduene er av tre og har 2-lags glass.
Vinduet på badet, vinduet mot nord i stuen og vinduet i toalettrommet ble skiftet ca. 2006 ifølge eier.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Malt terrassedør av tre med 2-lags glass.
Hovedytterdør og vippeport i garasje i teak.
Malt ytterdør av tre med enkelt glass mot øst.

Vurdering av avvik:
• Utvendig overflate på dører er slitte.

Konsekvens/tiltak
• Overflatene bør vedlikeholdes og eventuelt males på nytt for å hindre videre slitasje og for å beskytte treverket mot fukt og råte. Manglende vedlikehold kan føre til redusert levetid og økt risiko for skader på dørene.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Altan er bygget av tre.Altanen er tekket med glassfiber- belegg. Høyde på rekkverk ble målt til 74 cm.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Rekkverket har sprekker i treverket og er malingslitt. Innsiden av rekkverket er kledd med finerplater, og disse har begynt å løsne.
• Det har løsnet noen mursteiner på søyler av stål under altan.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
• Rekkverket bør utbedres ved å reparere eller skifte ut skadet treverk og feste løsnet kledning. Overflatebehandling bør fornyes for å beskytte mot videre forringelse.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for ytterligere skader, redusert sikkerhet og forkortet levetid på konstruksjonen.
• Løse mursteiner på søylene bør festes eller erstattes for å sikre konstruksjonens stabilitet og forhindre ytterligere skader.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det medføre forringelse av konstruksjonen.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Bokngata 74, 5537 HAUGESUND
Gnr 36 - Bnr 284
1106 HAUGESUND

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Tilstandsrapport



Det har løsnet noen mursteiner på søyler av stål under altan.



Det har løsnet noen mursteiner på søyler av stål under altan.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasse på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer.
Det er støpt platting på terreng mot øst.

Vurdering av avvik:

- Terrassebord har behov for vedlikehold.
- Støpt platting på terreng mot øst har begynt å gå i oppløsning.

Konsekvens/tiltak

- Terrassebordene bør vedlikeholdes for å forhindre ytterligere slitasje og for å unngå redusert levetid og økt risiko for råte eller skader.
- Støpt platting bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse.



Støpt platting på terreng mot øst har begynt å gå i oppløsning.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med parkett og belegg.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet og trepanel. Himlingen har malte, glatte flater, trepanel og himlingsplater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt gulv mot grunnen. Etasjeskiller med trebjelkelag.
Etasjeskille mellom garasje og øverste plan er sannsynligvis et støpt dekke.

⚠ Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe.
Det er montert vedovn på plan med hovedinngang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist saltutslag i nedre kant av pipen. Dette indikerer fuktinntrengning i pipen, sannsynligvis fra toppen.

Konsekvens/tiltak

- Saltutslag i nedre kant av pipen bør utredes nærmere, og årsaken til fuktinntrengningen må utbedres, for eksempel ved å kontrollere og eventuelt reparere toppbeslag eller tetting på pipen.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for videre fuktskader, pussavskalling og forringelse av murverket.

Bokngata 74, 5537 HAUGESUND
Gnr 36 - Bnr 284
1106 HAUGESUND

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Tilstandsrapport



Det er påvist saltutslag i nedre kant av pipen.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Deler av yttervegg i 1.halvplan ligger under terreng og har utforede innvendige vegger av tre mot grunnmur.
Dette er risikokonstruksjoner som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.
Hulltaking foretatt i vegg mot terreng i soverom. Målt RH på 57,2 % ved 14 grader. RH under 60 % vurderes som tørt.
Hulltaking er gjort ved en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder.

Vurdering av avvik:

- Veggen er isolert med isopor.

Konsekvens/tiltak

- Isopor i vegger bør fjernes eller kles inn med ubrennbart materiale, for eksempel gips.



⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Rette trapper med parkett i trinn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



Det er ikke montert håndløper på vegg.



Det er ikke montert håndløper på vegg.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører og heltre furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

HALVPLAN 4 > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

HALVPLAN 4 > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis og malt strie på vegg. Det er himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

Bokngata 74, 5537 HAUGESUND
Gnr 36 - Bnr 284
1106 HAUGESUND

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Tilstandsrapport

• Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen til badekar, løsningen eller byggematerialet er uegnet. Våtsonen på vegg i bad er minimum 1 meter til side for dusj/badekar.

Konsekvens/tiltak
• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.



Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen til badekar,

HALVPLAN 4 > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 15 mm.

HALVPLAN 4 > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Det er mest sannsynlig påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og våtromsvinyl på gulv. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 45 mm.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Våtromsvinyl på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



Sluk.

HALVPLAN 4 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar. Eier opplyser om at toalettet ble byttet til nytt av Rørleggerfirma Geir Sirnes as i 2020.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss på servant.

Konsekvens/tiltak
• Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.



Det er påvist riss på servant.

HALVPLAN 4 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Rommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:
• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon) i rommet. Den elektriske avtrekksviften er defekt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør installeres ny elektrisk avtrekksvifte for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Konsekvensen av manglende mekanisk avtrekk er økt risiko for dårlig luftkvalitet, kondens og fuktskader.

HALVPLAN 4 > BAD

Bokngata 74, 5537 HAUGESUND
Gnr 36 - Bnr 284
1106 HAUGESUND

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mellom badekar og stue, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 9,2 vekt-%.



KJØKKEN

HALVPLAN 4 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og oppvaskmaskin.

HALVPLAN 4 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Lysbryteren i avtrekksviften er defekt.

Konsekvens/tiltak
• Lysbryteren i avtrekksviften bør repareres eller skiftes ut for å sikre korrekt funksjon av belysningen. Manglende lys kan redusere sikkerheten og brukervennligheten på kjøkkenet.

TOALETTROM

HALVPLAN 3 > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse
Toalettrom har toalett og servant.
Eier opplyser om at toalett og servant ble byttet til nytt i 2019.

HALVPLAN 3 > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse
Naturlig ventilasjon

Vurdering av avvik:
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
• Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.
• Det bør etableres tilluftsløsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Tilgjengelige avløpsrør av plast.
Avløpsrør er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Ventilasjonen er naturlig (oppdrift/termisk).

Varmepumpe

Beskrivelse
Det er installert luft-til-luft varmepumpe.
Varmepumpe har hatt service i Oktober 2026 ifølge eier.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Bokngata 74, 5537 HAUGESUND
Gnr 36 - Bnr 284
1106 HAUGESUND

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Tilstandsrapport

Det er opplegg for vaskemaskin og utslagsvask i bod.
Rommet har malt gulv av betong og opprinnelig sluk av støpejern.

Vurdering av avvik:
• VVS-installasjoner har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre VVS-installasjoner har økt risiko for svikt, lekkasjer og redusert funksjon, med fare for vannskader og driftsproblemer.

• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av installasjonene for å sikre videre driftssikkerhet.

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.

Beskrivelse
Det har vært el-tilsyn i 2025 ifølge eier.
Sikringsskap med automatsikringer med felles jordfeilbryter.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Grunnmur er beskyttet med grunnmursplast.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke montert topplist i overgang mellom grunnmursplast og grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Det bør monteres topplist i overgangen mellom grunnmursplast og grunnmur for å hindre at vann trenger inn bak grunnmursplasten, noe som kan føre til fuktskader på grunnmuren.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmur av plasstøpt betong.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse
Terreng rundt bolig er forholdsvis flatt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse
Avløpsledningen er av ukjent type og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av ukjent type og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

• Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

Bokngata 74, 5537 HAUGESUND
Gnr 36 - Bnr 284
1106 HAUGESUND

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Tilstandsrapport

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Boknagata 74, 5537 HAUGESUND
Gnr 36 - Bnr 284
1106 HAUGESUND

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND
Medlem av NITO

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

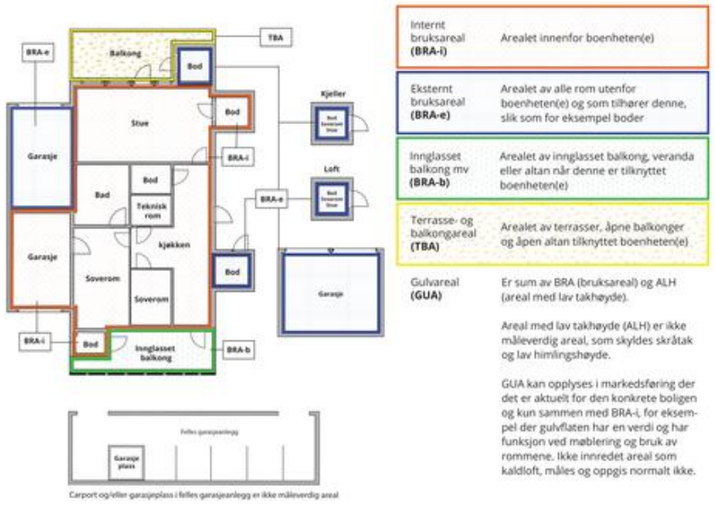
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Boknagata 74, 5537 HAUGESUND
Gnr 36 - Bnr 284
1106 HAUGESUND

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND
Medlem av NITO

Arealer

Enebolig i kjede

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Halvplan 1	31			31	21
Halvplan 2	29	18		47	
Halvplan 3	34			34	
Halvplan 4	51			51	15
SUM	**145**	**18**			**36**
SUM BRA	**163**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Halvplan 1	Bod, bod 2, gang, soverom		
Halvplan 2	Vindfang, gang/stue	Garasje	
Halvplan 3	Gang, toalettrom, soverom, soverom 2		
Halvplan 4	Bad, kjøkken, stue		

Kommentar

Soverom i 1.halvplan har for liten lysflate i vinduer i forhold til veiledningen i teknisk forskrift. Krav om tilstrekkelig dagslys er oppfylt når dagslysflate utgjør minst 10 % av bruksarealet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Soverom i 1.halvplan (hoveddel) er opprinnelig søkt om og godkjent som bod (tilleggsdel). Å ta tilleggsdel av bygning i bruk som hoveddel, eller omvendt, er søknadspliktig bruksendring. For at rommene skal være godkjent for dagens bruk må det søkes om bruksendring. Det foreligger en søknad om utvidelse av soverom i kjeller fra 1970. Det er uklart om dette soverommet er godkjent. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at det er godkjent. Dette må avklares med kommunen.
Soverom på tegning i 2.halvplan (plan ved inngang) er tatt inn som en del av gangen. Endringen er ikke søknadspliktig.
Det var opprinnelig 3 soverom i 3.halvplan. 2 av soverommene er slått sammen til ett rom. Endringen er ikke søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rørlegger har sjekket varmtvannsbereder.
Service på varmepumpe.
Utbedringer på elektrisk anlegg etter elkontroll.

Bokngata 74, 5537 HAUGESUND
Gnr 36 - Bnr 284
1106 HAUGESUND

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND
Medlem av NITO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.10.2026	Arnfinn Knutsen	Takstingeniør
	Johanne Margrethe Roaldsen Skadberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	36	284		0	372.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bokngata 74

Hjemmelshaver
Skadberg Johanne Margrethe Roaldsen

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Bokngata 74, 5537 HAUGESUND
Gnr 36 - Bnr 284
1106 HAUGESUND

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND
Medlem av NITO

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Kostnadsestimat ved TG:3 er kun et grovt estimat. Det er ikke

Bokngata 74, 5537 HAUGESUND
Gnr 36 - Bnr 284
1106 HAUGESUND

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Medlem av NITO

Forutsetninger

innhentet priser. Estimatet kan avvike fra reell kostnad. Det anbefales å innhente pris fra et firma.

EGENERKLÆRING

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

HAUGESUND BOLIG OG
PROSJEKTMEGLING AS

Gjensidige

Egenerklæring

Bokngata 74, 5537 HAUGESUND

14 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bokngata 74	Bokngata 74	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2003

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.

fra 2003

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Skadberg, Johanne Margrethe

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.

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

2.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**
2020

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
skiftet toalett bad oppe

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Geir Sirnes

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**
2019

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
ca 2019 ble det skiftet toalett og vask på et lite toalett nede. Arbeidet ble utført av rørlegger, men husker ikke navn på firma.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Husker ikke

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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
kjøkkenvindu vanskelig å åpne og lukke

4 **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**
2006

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
ca 2006 ble det skiftet vindu på begge toalettene og lite vindu i stua

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
husker ikke

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?**
Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

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**
2012

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
skiftet alle sikringer i tavle til jordfeilautomater. Etablert overspenningsvern. jfr.

samsvasrerklæring

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Tøgersen elektro as

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør 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

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

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.

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?**
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ 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

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?**
Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
Ikke relevant for denne boligen.

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

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 29991260

Egenerklæringsskjema

Name

Johanne Margrethe Roaldsen Skadberg

Date

2026-10-14

Identification

bankID Johanne Margrethe Roaldsen Skadberg

Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

HIM IKS
Haugaland Interkommunale Miljøverk IKS
Telefon: 52 76 50 50
E-post : post@him.as

DATO: 15.10.2026

RENOVASJONSGEBYR - Saldo forfalt til betaling for eiendom:

Gårds-/Bruksnr: 1106.36.284.0.0
Adresse: Bokngata 74
Eierkontakt: Skadberg Johanne M R

Eiendommen er ilagt følgende gebyr:

1 stk standard renovasjonsavgift kr 3.796,- inkl mva, da eiendommen er oppført med 1 boenhet

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

Renovasjonsgebyr faktureres forskuddsvis 2 ganger årlig.

Det er til enhver tid hjemmelshaver/eier av eiendommen, som er ansvarlig for at faktura blir betalt.
I forbindelse med et oppgjør av eiendommen må fordelingen skje mellom selger og kjøper. HIM fordeler ikke denne kostnaden, vi fakturerer kun hele terminer, i eiers navn.
Minner om at selger må avslutte eventuell avtalegiro/e-faktura i sin nettbank ved salg.

Viser til vår hjemmeside www.him.as for oversikt over satser på renovasjon og slamtømming. Prisene er oppdatert og gjelder for år 2026.

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

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2026 pr. 15.10.2026

Merknader :
Årsbeløpet viser beregnet avgift basert på nåværende abonnement.

Utskriftsdato: 13.10.2026

Haugesund kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1106	**Gårdsnr.**	36	**Bruksnr.**	284	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bokngata 74, 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	2 126,30 kr
Eiendomsskatt	4 191,00 kr
Feiing	500,00 kr
Vann	1 853,35 kr
Sum	**8 670,65 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Årsgebyr feiing og tilsyn	0%	1 STK	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	375,00 kr
Abon. Vann - Priv	15%	1 STK	1054.55	1/1	0 %	1 054,55 kr	790,91 kr
Forskudd Vann 2026	15%	25 m^3	26.13	1/1	0 %	653,20 kr	489,90 kr
Abon. Avløp - Priv	15%	1 STK	1468.55	1/1	0 %	1 468,55 kr	1 101,41 kr
Forskudd Avløp 2026	15%	25 m^3	35.45	1/1	0 %	886,36 kr	664,78 kr
Målerleie 1	15%	1 STK	209.30	1/1	0 %	209,30 kr	156,97 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	1162600 STK	4.00	1/1	0 %	4 650,00 kr	3 487,50 kr
Avlest forbruk vann	25%	12 m^3	28.40	1/1	0 %	340,80 kr	340,80 kr
Forskuddbet.vann 2025	25%	-13.5 STK	28.40	1/1	0 %	-383,40 kr	-383,40 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avlest forbruk avløp	25%	12 m³	35.75	1/1	0 %	429,00 kr	429,00 kr
Forskuddbet.avløp 2025	25%	-13.5 STK	35.75	1/1	0 %	-482,63 kr	-482,63 kr
Avlest forbruk vann	15%	12 m³	26.13	1/1	0 %	313,54 kr	313,54 kr
Forskuddbet.vann 2025	15%	-13.5 STK	26.13	1/1	0 %	-352,73 kr	-352,73 kr
Avlest forbruk avløp	15%	12 m³	32.89	1/1	0 %	394,68 kr	394,68 kr
Forskuddbet.avløp 2025	15%	-13.5 STK	32.89	1/1	0 %	-444,01 kr	-444,01 kr
					Sum	**9 237,21 kr**	**6 881,72 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.

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 EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

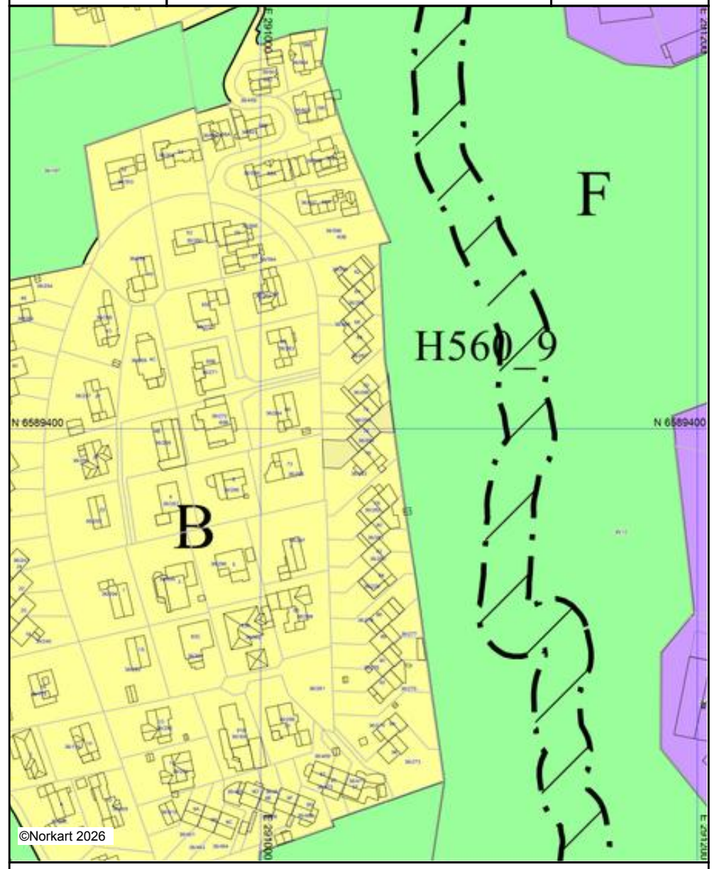
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 36/284
Adresse: Bokngata 74
Utskriftsdato: 13.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Vedlegg

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200

- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiø
- Boligbebyggelse - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Veg - nåværende
- Friområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Abc Påskrift områdenavn
- Abc Påskrift arealformål/arealbruk

Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 36/284
Adresse: Bokngata 74
Utskriftsdato: 13.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

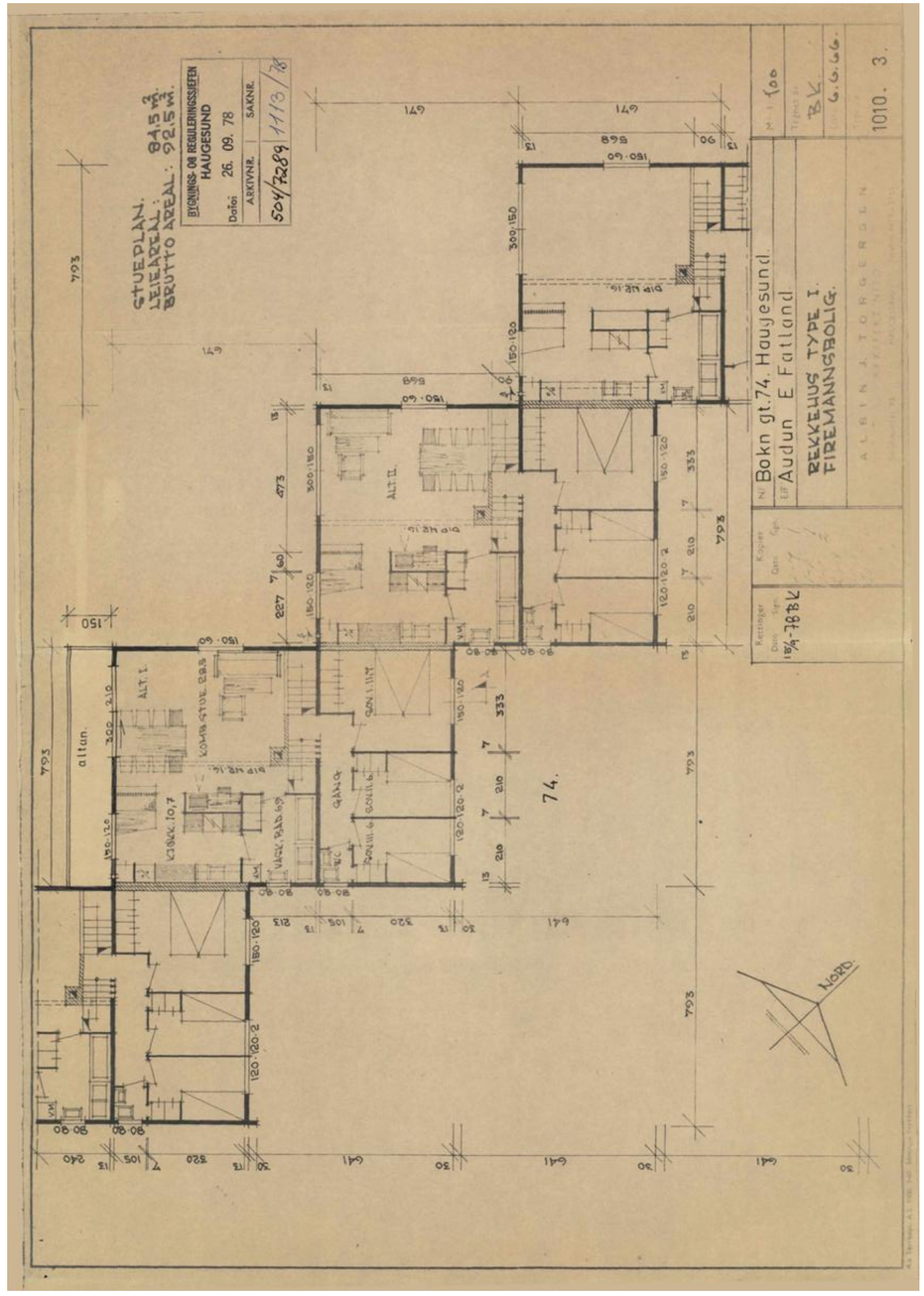
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Felles grøntanlegg

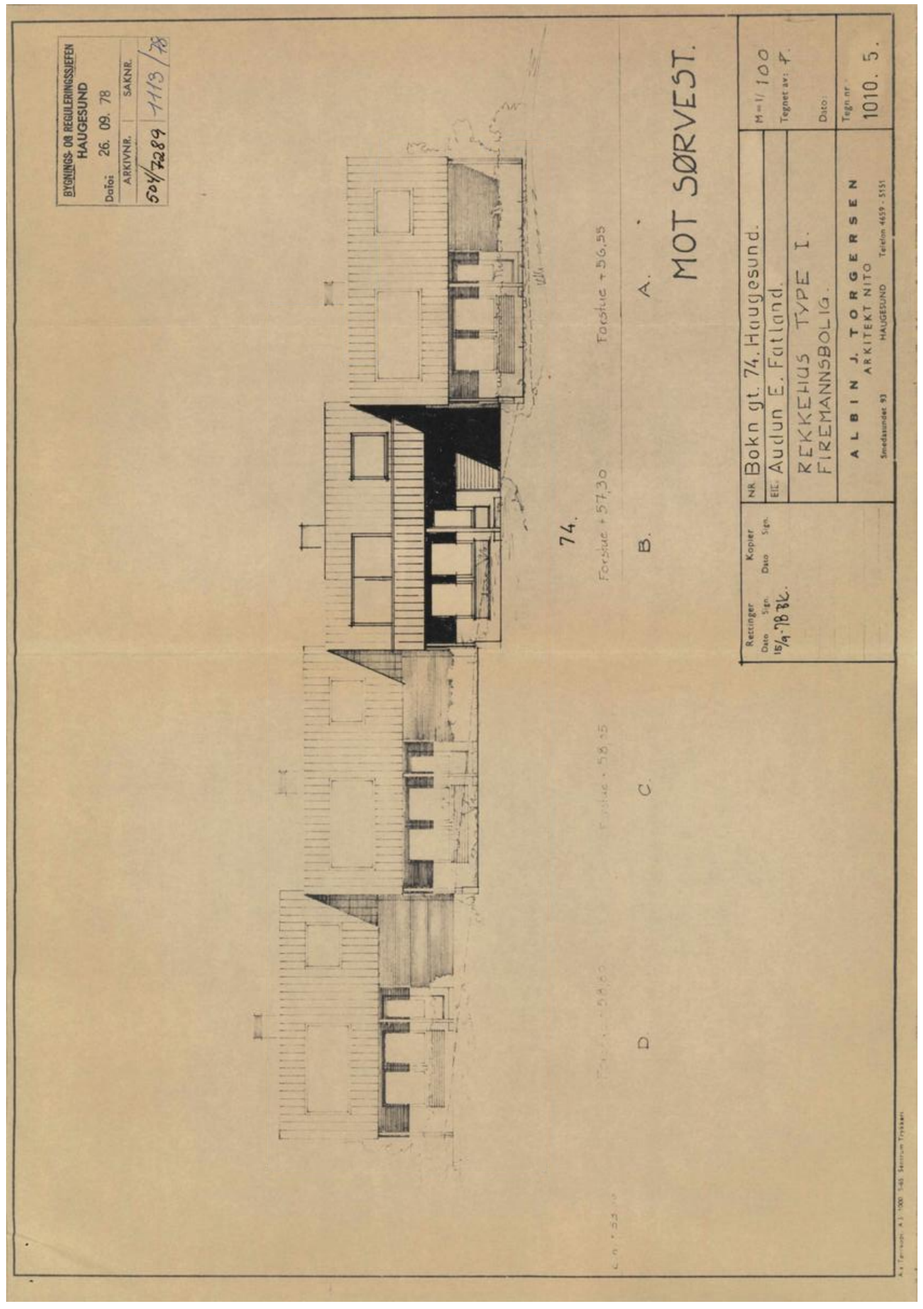
Reguleringsplan PBL 2008

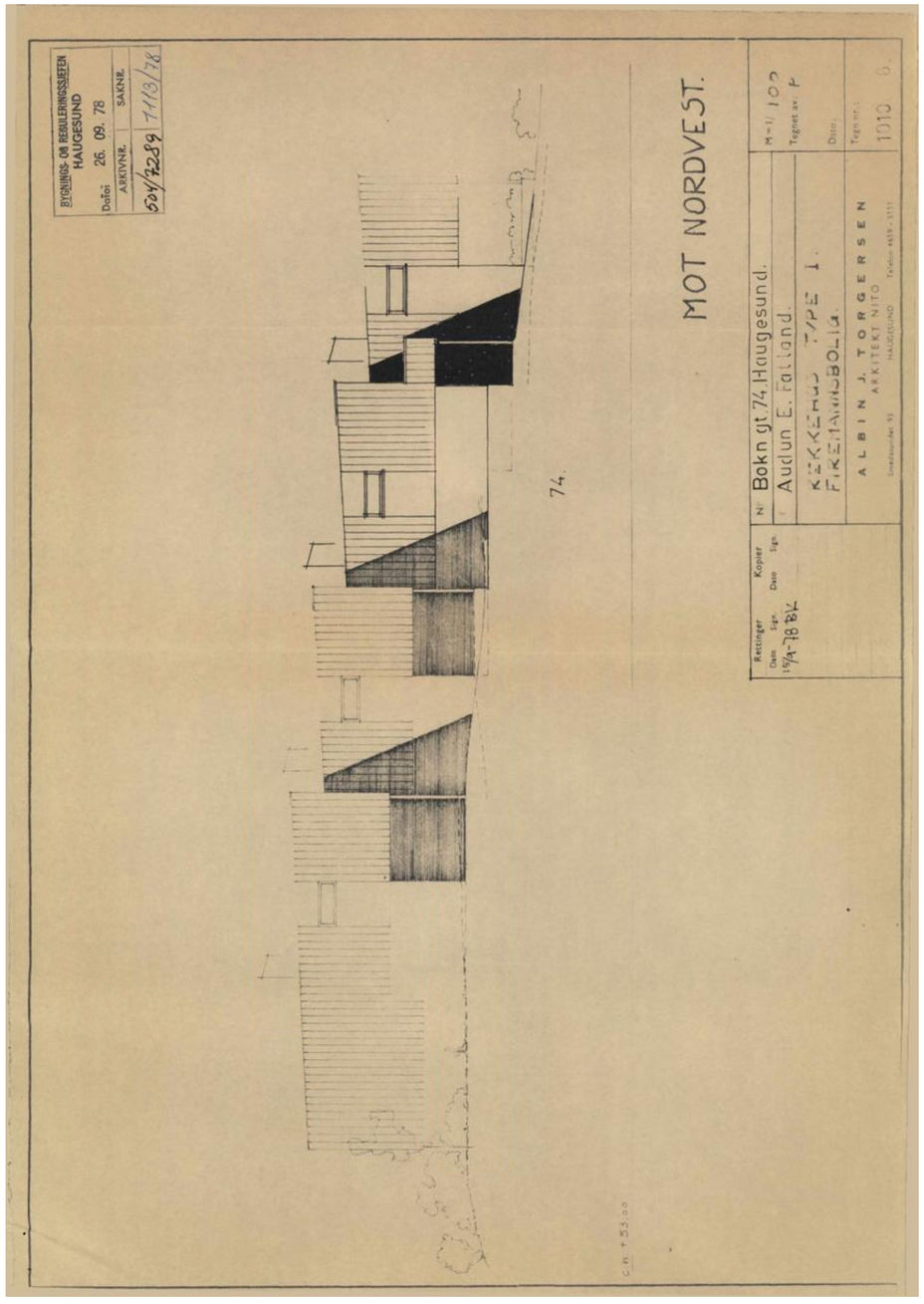
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Frisikt
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

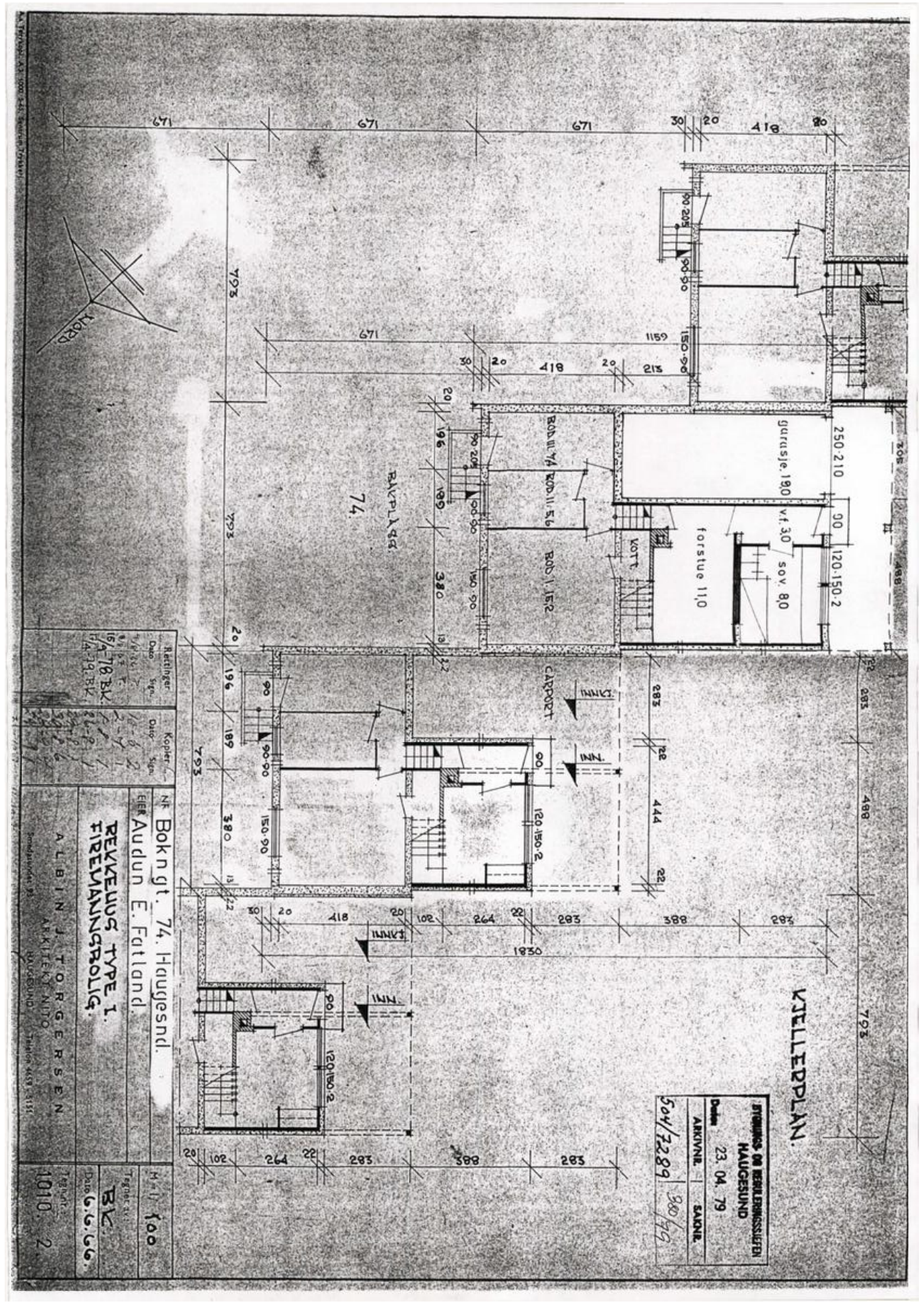
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift bredde




BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
HAUGESUND
Dato: 26. 09. 78
ARKIVNR. SAKNR.
504/7289 1113/78
74.
Forslue +57,30
Forslue +56,55
B.
A.
MOT SØRVEST.
Rettinger Dato Sign. Kopier Dato Sign.
15/4 78 BK.
Nr. Bokn gt. 74, Haugesund.
Eier: Audun E. Fatland.
REKKEHUS TYPE I.
FIREMANNSBOLIG.
M=1: 100
Tegnet av: F.
Dato:
Tegn nr: 1010. 5.
ALBIN J. TORGERSEN
ARKITEKT NITO
Smedasundet 93 HAUGESUND Telefon 4659 - 5151
C
D


BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
HAUGESUND
Dato: 26. 09. 78
ARKIVNR. SAKNR.
504/7289 1113/78
74.
MOT NORDVEST.
Rettinger Dato Sign. Kopier Dato Sign.
15/4-78 BK.
Nr. Bokn gt. 74, Haugesund.
Audun E. Fatland.
REKKEHUS TYPE I.
FIREMANNSBOLIG.
M=1: 100
Tegnet av: F.
Dato:
Tegn nr: 1010 5.
ALBIN J. TORGERSEN
ARKITEKT NITO
Smedasundet 93 HAUGESUND Telefon 4659 - 5151



HAUGESUND KOMMUNE
BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN

Arkiv nr. 504/7289. BL/tg.

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN HAUGESUND
Dato: 26. 10. 78
ARKIVNR. | SAKNR.
504/7289

U t s k r i f t

av Haugesund bygningsråds møtebok den 8. november 1978. Sak: 1113/78.

Bokngt. 74.

Melding av 26/9-78 fra Andun E. Fatland v/Alb. J. Torgersen - tilbygg og altan.

Det anmeldes tilbygg med grunnflate ca. 14 m^2, ved at tidligere overbygget areal innbygges.
Videre anmeldes altan mot sørvest.

Naboer er varslet pr. 26/9-78.

Ifølge delegasjon i h.h. til lovens § 14 godkjennes meldingen på betingelse av at arbeidet utføres forskriftsmessig.

Saken refereres på første bygningsrådsmøte.

Bygnings- og reguleringssjefen, Haugesund den 23. oktober 1978.

Per Frøiland

Sendes: Alb. J. Torgersen.

HAUGESUND KOMMUNE
BYGNINGS- OG
REGULERINGSSJEFEN

Arkiv nr. 504/7289. BL/tg.

U t s k r i f t

av Haugesund bygningsråds møtebok den 2. mai 1979. Sak: 380/79.

Bokngt. 74. Melding av 23/4-79 fra Audun E. Fatland - endring av altan.

Brev hit datert 23/4-79:

Vi viser til sak: 1113/78, der altan med utstikk 1,5 m ble godkjent. Vi søker herved å få den utvidet til 2 m.

For Audun E.Fatland
A.S.Fatland.

Altanen synes å overskride regulert byggegrense mot Bokngt. Ifølge forskriftenes kap. 26:13 kan imidlertid bygningsrådet tillate fremspring av enkelte deler av fasaden.
Omsøkt utvidelse av altan bør derfor kunne godkjennes.

I n n s t i l l i n g :

Meldingen godkjennes på betingelse av at arbeidet utføres forskriftsmessig.

Vedtatt 2. mai 1979.
Per Frøiland
Bygnings- og reguleringssjefen.

Sendes: A.E.Fatland.

HAUGESUND KOMMUNE
BYGNINGS- OG
REGULERINGSSJEFEN

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
HAUGESUND
Dato 23. 04. 79
ARKIVNR. 504/7289 | SAKNR. 380/79

Arkiv nr. 504/7289. BL/tg.

U t s k r i f t

av Haugesund bygningsråds møtebok den 8. november 1978. Sak: 1113/78.

Bokngt. 74. Melding av 26/9-78 fra Andun E. Fatland v/Alb. J. Torgersen - tilbygg og altan.

Det anmeldes tilbygg med grunnflate ca. 14 m^2, ved at tidligere overbygget areal innbygges.
Videre anmeldes altan mot sørvest.

Naboer er varslet pr. 26/9-78.

Ifølge delegasjon i h.h. til lovens § 14 godkjennes meldingen på betingelse av at arbeidet utføres forskriftsmessig.

Saken refereres på første bygningsrådsmøte.

Bygnings- og reguleringssjefen, Haugesund den 23. oktober 1978.
Per Frøiland

Referert 8. november 1978.

Sendes: Alb. J. Torgersen.

Per Frøiland
Bygnings- og reguleringssjefen.

Fra:
Bygningsinspektøren

Sykkustall Tommahuset

Helserådet 1093 17 69

L.nr. 177/69

Ad: Matr. nr. 76/74/220 Bokngata 14. Eier: Nils J. Torgersen

Nybygg/forandring Rekkehus - 4 leiligheter

En tør be om inspeksjon i anledning innflytningstillatelse/ferdigattest.

Haugesund, den 12/12-69

Bygningsinspektør

Sendes: Helserådet i Haugesund
~~Feiermesteren i Haugesund~~

Gulhaugen Boktrykkeri, Haugesund

Innflytningstillatelse
anbefales gitt.
Haugesund, den 17/12 69

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Haugesund kommune: Grunneiendom 1106-36/284

Norkart
Utskriftsdato: 13.10.2026 10:04

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SAKKESTAD	Beregnet areal	372.4
Etablert dato	27.09.1968	Historisk oppgitt areal	372,5
Oppdatert dato	15.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	27.09.1968	P 38-44		36/51 (-372,5), 36/284 (372,5)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6589393.67	291044.47	0	Ja	372.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SKADBERG JOHANNE MARGRETHE ROALDSEN F101054*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Bokngata 74 5537 HAUGESUND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Bokngata 74

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5537 HAUGESUND	Kirkesogn	06050201 Rossabø
Grunnkrets	203 Jamnhaug	Tettsted	4532 Haugesund
Valgkrets	1 HÅVÅSEN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	171145503		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	12.12.1969

1: Bygning 171145503: Enebolig (111), Tatt i bruk 12.12.1969

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	165

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Haugesund kommune: Grunneiendom 1106-36/284

Norkart
Utskriftsdato: 13.10.2026 10:04

Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	165
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	12.12.1969	22.09.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bokngata 74	H0101	36/284	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	83	0	83	0	0	0
H01	1	82	0	82	0	0	0

Utskriftsdato: 13.10.2026

Eiendomskart for eiendom 1106 - 36/284//



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.

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	372,40 m²	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6589393,67	**Øst**	291044,47	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6589398,61	291054,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,44	
2	6589381,94	291036,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,81	
3	6589382,28	291028,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,73	
4	6589395,13	291028,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,86	
5	6589394,67	291038,74	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,40	
6	6589413,31	291059,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,74	
7	6589398,32	291061,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,13	

Haugesund kommune

Grunnkart

Eiendom: 36/284
Adresse: Bokngata 74
Dato: 13.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon
- Eiendomsgrense - innmålt
- Ahr — Gårds- og bruksnummer

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)
- Godkj. Nybygg
- Godkj. Bygningsendring

VEG
- Annet vegareal
- Avgrensning mot annet vegareal
- Vegdekkekant

Høydeinformasjon
- Ahr — Høydetall på tellekurve
- Høydekurve 20m
- Høydekurve 5m
- Høydekurve 1m
- Forsenkningkurve 1m

Ledningsnett
- Mast
- Kumlokk

Innsjøer og vassdrag
- Elv
- Elv/Bekk
- Elvekant, usikker
- Elvekant

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

Adresser
- Ahr — Adressepunkttekst
- Gateadresse

Stedsnavn og andre tekster
- Ahr — Fritekst

Vann og avløp
- Avløp felles
- Vannledning
- Brannkum
- Kum
- Påkoblingspunkt
- Sluk

enova

Energiattest

D

Adresse	
Bokngata 74, 5537 HAUGESUND	
Dato for energimerking **21.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-372225**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **171145503**
Gårdsnummer **36**	Bruksnummer **284**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1969**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **163,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **85,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
229,53

A↑G D

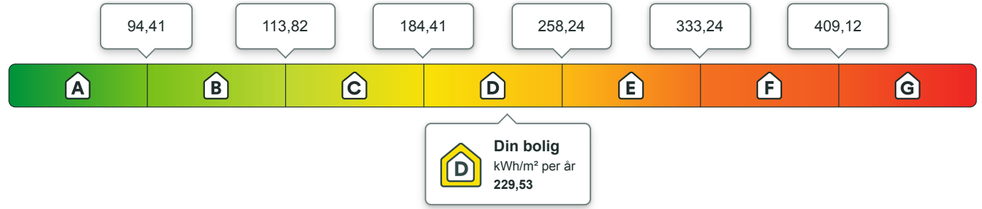
Bokngata 74, 5537 HAUGESUND

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
16 870,05	**198,47**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Bokngata 74, 5537 HAUGESUND

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Bokngata 74, 5537 HAUGESUND

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 6: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 7: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Brukertiltak

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 18: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

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 tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. 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.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

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 budgivnings-plattform, 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 nettannonsen, 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.

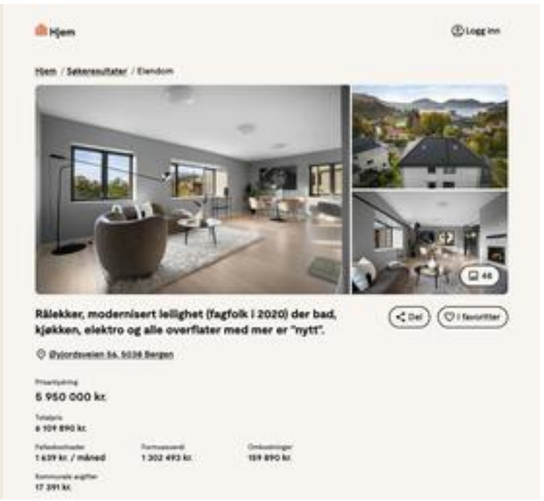
Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter,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





Hjem.no

Hjem.no er en markedsplass kun for bolig og eiendom.
Laget av meglerbransjen, for en bedre og enklere opplevelse for alle.

Derfor anbefaler vi annonsering på hjem.no

En langt mer moderne måte å vise annonser på, med smartere datakraft som sørger for at annonsen blir funnet av flere interessenter.

Måten boligannonsen er bygget på gir økt interesse og lenger tidsbruk inne på annonsen.

Kartløsningen har funksjoner som gjør at en bolig kan bli oppdaget av langt flere kjøpere.

Markedsføring med økt effekt og økt sannsynlighet for flere visningspåmeldinger og mulige budgivere.

RENOVERING OG OPPUSSING AV BOLIG – HVA ER SØKNADSPLIKTIG OG HVA ER IKKE?

Har du eller dere kjøpt det som skal bli drømmeboligen? Med store planer følger gjerne mye ansvar og arbeid. Ved en totalrenovering trenger du normalt ikke å søke til kommunen for å få igangsettingstillatelse. Likevel finnes det en rekke unntak som kan utløse søknadsplikt.

Skrevet av: Christina Pedersen

Vi skal nå gå gjennom utvalgte situasjoner hvor du må se deg nødt til å søke. Du kan i de fleste tilfeller søke på egenhånd, men vær oppmerksom på at det finnes prosjekter hvor du må søke i samarbeid med en fagkyndig.

Det er altså tre ulike situasjoner man skiller mellom ved totalrenovering av bolig:

1. Prosjekter som ikke krever noen form for søknad til kommunen.
2. Prosjekter der du selv kan søke til kommunen som privatperson
3. Prosjekter der du må søke i samarbeid med en fagkyndig. Det kan eksempelvis være en tømrermester, arkitekt eller lignende.



Endre bruken av et rom

Ønsker du eksempelvis å endre kjeller eller loft til normalt bruksareal - som stue, kjøkken, bad eller soverom – da må du alltid søke til kommunen. Fordi du går fra ikke-varig til varig oppholdsrom. Denne typen godkjenning faller inn under punkt nummer 3: søke i samarbeid med en fagperson. Men, du kan søke på egenhånd dersom endringen skjer innenfor samme branncelle. Dette vil eksempelvis være hvis innvendig bod skal gjøres om til et soverom eller bli en del av stuen.

Kjøkken, bad og våtrom

Fra 1. januar 2012 trengte du ikke lenger å søke til kommunen for å rive, endre eller oppdatere våtrom eller kjøkken. Dette gjelder så lenge endringene gjøres innenfor samme bruksenhet eller branncelle. På eneboliger vil du altså ikke trenge å søke om godkjennelse til denne typen prosjekter, fordi eneboliger regnes som en enkelt branncelle. Er det flere boenheter i boligen, og brannskille endres som en del av arbeidene, da må du likevel søke. Og også her skal søkingen skje i samarbeid med en fagkyndig. Som hovedregel vil brannskille endres dersom sluk, vann- eller kloakkførende rør skiftes.

Endring av fasade

Fasade er yttervegger og taket på boligen. Dersom planen er å endre bygningens karakter vesentlig - må du søke. Alle søknadspliktige fasadeendringer må søkes om med hjelp fra fagkyndige. Dersom du kun skal oppdatere den eksisterende fasaden - og fasadens utseende og karakter opprettholdes, trenger du ikke å søke. Vesentlige endringer er for eksempel å bygge balkong eller sette inn større vinduer.

Endringer som ikke er søknadspliktige kan være å male, bytte eksisterende vinduer og dører i samme stil eller skifte taket. Skulle du derimot bli nødt til å heve taket når du bytter det, vil dette være søknadspliktig. Handler det om endringer i bærende strukturer vil det være søknadspliktig. Det samme gjelder brannvegger og andre brannsikre deler av boligen. Du må også søke dersom du skal gjøre arbeider på boligen nærmere enn 4 meter fra nabogrensen. Hvis du tenker å endre fasaden tilbake til en tidligere utførelse, og du har dokumentasjon på at fasaden tidligere har sett slik ut, trenger du ikke søke. Er boligen derimot vernet og av kulturminneinteresse gjelder andre regler. I slike tilfeller er det smart å dobbeltsjekke med kommunen før noe som helst av arbeid starter, da dette ofte utløser søknadsplikt.

Utvidelse av selve boligen

Med utvidelse av boligen mener vi påbygg, tilbygg og utbyggelse.
Påbygg vil si utvidelse oppover i vertikal retning. Det kan for eksempel være å bygge en takterrasse eller legge til ekstra etasjer på boligen.
Tilbygg er definert som utvidelser i horisontal retning og inkluderer alle utvidelser som øker grunnarealet på boligen.
Utbyggelse – da skal du utvide nedover. Bygging eller utviding av kjeller krever at du søker med hjelp fra fagfolk. Det samme gjelder ved riving eller bygging av påbygg.

Når det gjelder tilbygg, er det en del faktorer som avgjør om du må søke, og hva slags type søknad du da må levere. Du trenger ikke søke dersom tilbyggets størrelse er på 15 kvadratmeter eller mindre og er koblet til maksimalt to etasjer av den eksisterende boligen. Tilbygget må være understøttet og ligge minst fire meter fra nabogrensen. Det må også ligge tilstrekkelig langt unna offentlig regulerte veier, i tillegg må byggingen skje minst 30 meter unna alle typer skinnespor. Typiske slike tilbygg som altså ikke er søknadspliktige, kan være overbygg til inngangsparti, bod eller veranda. Også bygging av innvendige inngangsparti på maksimalt 15 kvm ikke krever søknad.

Tilfeller der du kan søke til kommunen på egenhånd - vil være bygging av tilbygg som er over 15 kvm, men mindre enn 50 kvadratmeter i grunnareal. Dette gjelder også for tilbygg med kjeller, men da kan kjellerens tak ikke ligge over 1,5 meter over bakken.

Du må altså alltid søke om byggetillatelse i samarbeid med en ansvarlig søker hvis ditt tilbygg ikke innfrir samtlige av kravene over. Du må i også alltid søke med hjelp fra en fagperson dersom tilbygget har et grunnareal på over 50 kvadratmeter - uansett hva som er tilbyggets bruksområde. Altså vil alle tilbygg som skal være godkjent til varig opphold - som kjøkken, stue og så videre måtte søkes om sammen med en fagkyndig.

Terrasse

Hvis du skal bygge terrasse eller platting som ligger maks én meter eller lavere over planert terreng, trenger du ikke søke. Denne typen utvidelse kan også ligge nærmere nabogrensen





enn 4 meter, fordi det ikke omfattes av dette avstandskravet, men avstanden må være minst én meter. Er terrassen mindre enn 15 kvadratmeter, trenger du ikke søke, er den mellom 15-50 kvadratmeter kan du søke selv. Overgår den 50 kvadratmeter, må du søke med en fagkyndig. Det er likevel unntak på terrasser større enn 15 kvm - du trenger ikke søke hvis terrassen har en høyde på inntil 1 meter fra eksisterende terreng, er forbundet med en bygning, og ikke stikker lenger ut fra bygningens fasadeliv enn 4 meter. Slike terrasser kan ha et tilhørende rekkverk på inntil 1,2 meter, men kan ikke være overbygde. Avstanden til nabogrensen skal også her være minst 1 meter.

Vi har her snakket om et utvalg av boligprosjekter som kan utløse søknadsplikt til kommunen.
Det finnes en rekke flere – husk å alltid undersøke grundig når det er din tur til å gjøre mindre eller større endringer på boligen.

Det kan bli kostbart å gjøre feil, de verdifulle rådene får du fra oss.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Bokngata 74, 5537 HAUGESUND. Gnr. 36, bnr. 284, i Haugesund kommune, oppdragsnr.: 1240260044
Megler: Hege Lund Madtsen, mobil: 90843656, e-post: hege@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.: _____

LEGITIMASJON

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Hege Lund Madtsen
Daglig Leder / Partner /
Eiendomsmegler
908 43 656
hege@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Haugesund
Postboks 635, 5502 Haugesund, 908 43 656, haugesund@proaktiv.no