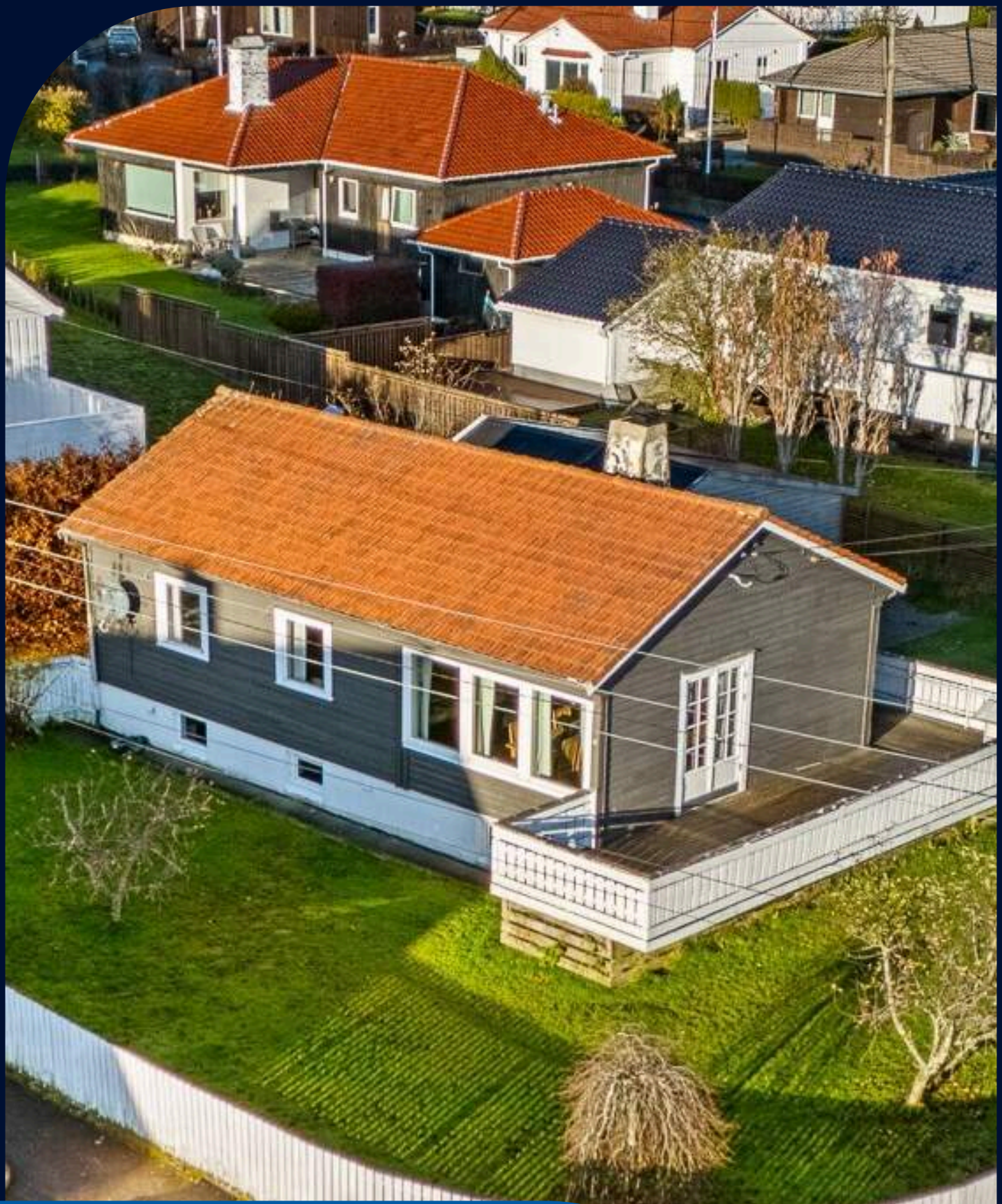


Velkommen til

Skudenesgata 23
5529 Haugesund

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Skudenesgata 23
5529 Haugesund

Enebolig på stor eiet tomt | Terrasse m/ utgang fra stue | Vedovn i stue | Kort vei til Håvåsen skole

Eiendommen ligger i et veletablert nabolag i Haugesund i barnevennlige omgivelser med nærbutikk og skoler like i nærheten. Det er også gangavstand til sentrum.

Boligen er innholdsrikt innredet over 2 plan og ligger fint til på en romslig eiertomt med grønn plen og gode rammer rundt hverdagen.

Hovedetasjen har en lys og rommelig stue med god plass til både sofagruppe og spisebord, samt en vedovn for oppvarming. Fra stuen er det direkte adkomst ut til stor solrik terrasse. Videre har hovedetasjen kjøkken med koselig spiseplass, bad, 2 soverom og garderoberom (opprinnelig soverom). Underetasjen er innredet til bla. tv-stue, 2 rom benyttet til soverom, bad og godt med lagringsplass.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 490 000
Omkostninger*	kr	88 340
Totalpris inkl. omk.	kr	3 578 340
BRA/BRA-I		188/153 m²
Ant. sov.		2
Tomteareal		ca. 1 022 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1962

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, Jfr. energimerkeforskriften for bygninger §5.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Øystein Vestre
EiendomsMegler

906 83 633
oystein.vestre@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**3 490 000**
Omkostninger*	kr	**88 340**
Totalpris inkl. omk.	kr	**3 578 340**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 87 250
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 88 340

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 27 038 pr. år for 2025
Avgiftene dekker vann, avløp, feiing, eiendomsskatt samt renovasjon fra Him. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Årsbeløpet er et estimat basert på fakturerte kommunale gebyrer for 2025 og årsprognosen for renovasjon for 2026.

Det er installert vannmåler og kommunale avgifter betales etter forbruk.

Renovasjon faktureres separat av Haugaland Interkommunale Miljøverk (HIM), men er inkludert i det oppgitte årsbeløpet.

Registerbetegnelse
Gnr. 35, bnr. 991 i Haugesund kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig:

BRA-i: 153 m2
BRA total: 153 m2

Kjeller
BRA-i: 72 m2.

1. etasje
BRA-i: 81 m2.

Garasje:

BRA-e: 35 m2
BRA total: 35 m2

1. etasje
BRA-e: 35 m2.

Ikke målbare arealer
1. Etasje: 2 m² ikke måleverdig areal (ALH)
Kjeller: 7 m² ikke måleverdig areal (ALH)
Totalt: 9 m² ikke måleverdig areal (ALH)

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Enebolig
Det er bruken av rommet ved befaring som avgjør definisjonen på rommet. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggetekniske forskrifter og også mangle godkjennelse fra kommunen for den aktuelle bruk, uten at dette vil få noe betydning for takstmannens avgjørelse. Arealberegningen tar ikke hensyn til lovlighet og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringsdagen.
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Arealer med skrå himling er målt under forutsetning av begrenset tilgjengelighet og målenøyaktighet. Skrå himling medfører økt måleusikkerhet, og det tas forbehold om avvik ved eventuell kontrollmåling, herunder ved bruk av annen målemetode (f.eks. 3D-måling).

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i frittstående garasje, samt på egen tomt i gruslagt gårdsrom.

Tomt
Tomteareal er 1 022 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiertomt på ca 1022 m² opplyst av Haugesund kommune. Arealet kan avvike fra det oppgitte/anslåtte areal. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper. Grensen mot øst og sørøst langs Visnesgata er markert som usikker i kommunens kartgrunnlag. Tomten er opparbeidet med plen, prydbusker og trær, hekk, stakittgjerde samt gruslagt gårdsrom.

Byggeår
Ca. 1962

Innhold
Enebolig over to plan som består av følgende rom:

Hovedbygning:
1. etasje BRA-i: Entré, garderobe, gang, trapperom, bad, to soverom, stue og kjøkken.
Kjeller BRA-i: Rom innredet som kjellerstue, to rom innredet som soverom, gang, vaskekjeller, bod og bad.

Garasje:
Etasje BRA-e: Bod og garasje på 35 m².

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens planløsning. Kjelleren er på byggetegningene angitt som kjeller/blindkjeller, men er i dag innredet med blant annet kjellerstue, to soverom, bad og vaskekjeller. Det foreligger ikke dokumentasjon på godkjenning av bruksendringen fra tilleggsdel til hoveddel, og slik bruksendring er normalt søknadspliktig. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet i kjelleren er målbart selv om det ikke er godkjent til varig opphold.

I 1. etasje avviker planløsningen fra byggetegningene ved at etasjen i dag har to soverom og garderobe der tegningene opprinnelig viste tre soverom, samt at bad og wc er slått sammen til ett rom. Ombygging mellom rom godkjent for varig opphold og etablering av våtrom innenfor eksisterende hoveddel er normalt ikke søknadspliktig.

Boligen vil bli ryddet ut av, men ikke ytterligere utvask enn som ved visning.

Standard
Enebolig fra 1962 over to plan med tilhørende frittstående garasje. Boligen inneholder bla. stue, kjøkken, to soverom og bad i 1. etasje, samt bad, vaskekjeller, boder og innredede rom i kjelleren.

Entré:
Entréen tar imot med adkomst videre til garderobe med god plass til yttertøy og sko.

Stue:
Stuen har store vinduer som gir godt lysinnslipp. Rommet er utstyrt med en nyere vedovn for oppvarming og fra stuen er det adkomst til en terrasse. Det er god plass til både sofagruppe og spisebord i tilknytning til kjøkkenet.

Kjøkken:
Kjøkkenet er innredet med glatte fronter og benkeplate i laminert spon. Rommet har plass til spisebord ved vinduet. Hvitevarene er ikke integrerte.

Bad 1. etasje:
Badet i 1. etasje har fliser på gulv med gulvvarme og flislagte vegger, samt malte plater i himling. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning, toalett og dusjkabinett. Badet har et oppgraderingsbehov.

Soverom:
I 1. etasje ligger to soverom med parkett på gulv og malte overflater. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og garderobeløsning, mens det andre soverommet egner seg godt som barnerom eller gjesterom.

Bad kjeller:
Badet i kjelleren har fliser på gulv og vegger samt malte plater i himling. Rommet er utstyrt med badekar, servant, toalett og baderomsinnredning, og er ventilert med elektrisk avtrekksvifte i vegg. Badet har et oppgraderingsbehov.

Vaskekjeller:
Vaskekjelleren har betonggulv og er utstyrt med opplegg og plass for vaskemaskin. Rommet er ikke konstruert som våtrom med vanntette sjikt, og oppgradering må påregnes ved videre bruk.

Innredet rom i kjeller:
Rommene i kjelleren har et oppgraderingsbehov. Kjelleren inneholder rom innredet med parkett og utgangsdør mot nordvest. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for eneboligen, men det er avvik fra disse da romdelingen i kjelleren er annerledes enn opprinnelig.

Lagring:
Boligen har garderobe i 1. etasje samt bod i kjelleren. I tillegg er det frittstående garasje på eiendommen innredet med garasjerom og bod.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Takkonstruksjon/Loft | Det er registrert fuktskjolder samt fukt- og råteskader i takkonstruksjonen ved pipen. Området var fuktig på befaringsdagen, noe som kan tyde på aktiv eller nylig fuktinntrenging, sannsynligvis knyttet til overgangen mellom pipe og taktekking. Forholdet medfører risiko for videre nedbrytning og spredning av skader til omkringliggende konstruksjoner.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Det er registrert råteskader på enkelte vinduer samt generell slitasje og sprekkdannelser i treverk og omramminger. Omrammingen rundt PVC-vinduer i kjelleren har også slitasje. Videre er det registrert tegn til innvendig kondensering på enkelte vindusglass. Det er påvist mangelfulle innsettingsdetaljer rundt enkelte vinduer; vannbordet over det store vindusfeltet i stuen fremstår ikke som tilfredsstillende innfelt og tilsluttet veggen. Flere isolerglassruter er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon, med økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne. Vinduer med enkeltglass har lav varmeisolasjon.

- Ytterdører | Det er registrert råte og omfattende skader på enkelte dører. Hoveddøren har

svelling og skader, mens kjellerdørene har råte og nedbrytning i terskler og nedre deler. Det er i tillegg registrert generell utvendig slitasje på dørene, også på den nyere terrassedøren.
- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Det er registrert fuktighet i det oppforede gulvet samt fuktskjolder og fuktskader på overflater i underetasjen/kjelleren. Det er også påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging gjennom kjellermuren og tildels sterk mugglukt. Hulltaking er derfor ikke utført, ettersom fuktavvik allerede er påvist uten ytterligere inngrep. Forholdene kan medføre skader på skjulte materialer og konstruksjoner samt risiko for muggvekst og dårlig inneklima.

- 1. Etasje Bad - Sanitærutstyr og innredning | Det er registrert skader på baderomsinnredningen. Skadene kan redusere innredningens funksjon og motstandsdyktighet mot fukt samt medføre videre svelling og nedbrytning av materialene.

- Kjeller Bad - Overflater gulv | Det er registrert avvik i gulvets fallforhold mot sluk sammenlignet med forskriftskravene som gjaldt på befaringstidspunktet. Ved en eventuell lekkasje eller vannsøl er det risiko for at vann ikke ledes tilfredsstillende til sluket, men blir stående på gulvet eller føres mot tilstøtende konstruksjoner. Det er ikke etablert sluk under badekaret. Ved gjennomføringene i gulvet for servant, badekar og toalett er det ikke synlig membran eller mansjetter. Det foreligger heller ingen dokumentasjon på våtrommets utførelse eller eventuelle senere oppgraderinger.

- Kjeller Bad - Sanitærutstyr og innredning | Det er registrert skader på baderomsinnredningen. Skadene kan redusere innredningens funksjon og motstandsdyktighet mot fukt samt medføre videre svelling og nedbrytning av materialene.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Taktekking | Det vanntette sjiktet på taket er eldre enn 18 år, og angitt forventet brukstid av tekkingen er overskredet med ca. fire år. På grunn av tekkingens alder er fremtidig funksjon usikker, og det foreligger økt risiko for at lekkasjer og andre skader kan oppstå uten tydelige forvarsel.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Mer enn halvparten av forventet brukstid for takrenner og nedløp er passert. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, og det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er registrert spredte råteskader i den liggende bordkledningen. Det er samtidig manglende eller utilstrekkelig lufting i kledningens nedre kant mot grunnmuren, noe som kan redusere uttørkingen og bidra til økt fuktbelastning og videre råteutvikling.

- Terrasser og plattinger på terreng | Rekkverket på balkongen/terrassen er lavere enn dagens krav. Det er i tillegg registrert nedbøyning, skjevheter og tegn til utilstrekkelig stivhet eller innfesting. Det mangler spaltebeslag i overgangen mellom terrassedekket og ytterveggene.

- Utvendige trapper | Det er registrert generell slitasje på overflater.

- Innvendig - Overflater - gulv | Det er registrert generell slitasje på overflatene. Parketten i kjelleren ved utgangsdøren mot nordvest har i tillegg lokale skader.

- Etasjeskiller og gulv på grunn | Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm, med mindre skjevheter i etasjeskillet.

- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen | Pipeløpet har betydelig redusert levetid sammenlignet med opprinnelig forventet levetid. Det er registrert sotrenninger på loftet, og manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse.

- Innvendige dører | Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

- Skadedyr og fuktkrevende insekter | Det er registrert skrukketroll i underetasjen/kjelleren. Forekomsten kan indikere høy fuktighet og fuktige omgivelser.

- Andre innvendige forhold | Rommet er ikke konstruert som et våtrom og mangler nødvendige fuktsikre løsninger.

- 1. Etasje Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt eller diffusjonssperre mot kald sone.

- 1. Etasje Bad - Overflater, vegger og himling | Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen, og vinduet har råteskader. Det er i tillegg observert generell slitasje i fuger på utsatte områder.

- 1. Etasje Bad - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

- 1. Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Påstrykningsmembran på vegg og gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- 1. Etasje Bad - Ventilasjon | Våtrommet mangler tilluftsventilering og har kun naturlig ventilasjon gjennom ventil i yttervegg.

- Kjeller Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt eller diffusjonssperre mot kald sone.

- Kjeller Bad - Overflater, vegger og himling | Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

- Kjeller Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Påstrykningsmembran på vegg og gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Kjeller Bad - Ventilasjon | Våtrommet mangler tilluftsventilering. Det er i tillegg høye ulyder i avtrekksviften.

- Kjøkken - Overflater og innredning | Det er påvist lokale skader og fuktskjolder i kjøkkengulvet.

- Innvendige vannledninger | Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

- Fuktsikring og drenering | Det mangler klemlist/topplist på grunnmursplasten. Dreneringens alder og utførelse er ukjent.

- Grunnmur og fundamenter | Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Terrengforhold | Terrenget har ikke tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, og det er mulighet for vannansamlinger ved muren.

- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering | Type, materiale og alder på vann- og avløpsledningene er ukjent, og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet i forhold til fremtidig funksjon.

- Oljetank | Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Kjeller Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Helse, miljø og sikkerhet

- Snøfangere: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

- Feiing og tilsyn: Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

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

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

- Ildsted og skorstein: Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse.

- Innvendig trapp: Rekkverkshøyde og åpninger i rekkverk og mellom trinn tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav, og det mangler håndløper på vegg.

- Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget, og det er anbefalt kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

- Rømningsvei: Det er registrert mangler ved boligens rømningsveier.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Eneboligen ligger i et etablert og rolig boligområde på Rossabø, like ved Rossabø kirke. Nabolaget består hovedsakelig av villabebyggelse i et barnevennlig miljø, med kort vei til daglige gjøremål og relativt kort vei til Haugesund sentrum.

Daglige innkjøp gjøres enkelt hos Kiwi i Salhusvegen, som ligger en kort gåtur fra boligen. Meny og Apotek 1 i Karmsundgata ligger også i nærområdet. For barnefamilier er hverdagen praktisk med barnehage i gangavstand. Både Håvåsen skole for ungdomstrinnet og Karmsund videregående skole ligger en kort gåtur unna, mens barnetrinnet dekkes av blant annet Rossabø skole og Lillesund skole, begge omtrent et kvarters gange fra eiendommen.

Kollektivtilbudet er lett tilgjengelig med bussholdeplass en kort gåtur unna, betjent av en rekke linjer som forenkler reisen inn til sentrum og videre i distriktet. For lengre reiser er det rundt et kvarters kjøretur til Haugesund lufthavn på Karmøy.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Enebolig oppført på grunnmur i betong og betongstein, med betonggulv. Yttervegger er oppført i bindingsverk i tre som er utvendig kledd med trepaneler. Etasjeskiller er i trekonstruksjon. Takkonstruksjonen består av saltak i trekonstruksjon av sperrer, utvendig tekket med teglstein.

Brukstillatelse / Ferdigattest
For eneboligen foreligger det i kommunens arkiv et dokument registrert under løpenummer 91/62 vedrørende nybygg av enebolig i Skudenesgata 23. Dokumentet inneholder en anmodning fra bygningsinspektøren datert 17.08.1962 om inspeksjon i anledning innflytningstillatelse/ferdigattest, samt en påtegning fra Haugesund helseråd datert 21.08.1962 hvor innflyttingstillatelse anbefales. Selve innflytningstillatelsen eller ferdigattesten foreligger ikke i de mottatte saksdokumentene.

For garasjen foreligger det ferdigattest datert 04.07.1969 for nybygg av garasje (godkjent 13.05.1964, sak 258/64, bebygd areal 21 m² for én bil).

Det er avvik mellom godkjente byggetegninger/ferdigattest og dagens garasje. Garasjen ble godkjent og ferdigattestert med et bebygd areal på 21 m² for én bil, men er i dag oppmålt til et bruksareal på 35 m² (BRA-e) og er oppført vesentlig større enn tillatelsen tilsier. Det foreligger ikke dokumentasjon på godkjenning av denne utvidelsen i mottatte dokumenter. Utvidelse eller oppføring av garasje utover unntaksreglene er normalt søknadspliktig.

Det er avvik mellom byggetegningene og boligens eksteriør. Det er etablert en opphøyd terrasse med rekkverk langs fasaden, samt terrassedør fra stue/spisestue og endrede vindusflater, som ikke fremgår av de godkjente byggetegningene fra oppføringen. Det foreligger ikke dokumentasjon på godkjenning av terrassen eller fasadeendringene i mottatt dokumentasjon. Fasadeendringer og terrasser som overstiger unntaksgrensene i plan- og bygningslovgivningen kan være søknadspliktige tiltak.

Eiendommen selges slik som det er opplyst om og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent utvidelsen av garasjen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv.

Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Hvitevarer
Hvitevarene medfølger i utgangspunktet ikke i salget.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Vedovn i stue og gulvvarme på bad i 1. etasje.

Det er ikke lenger tillatt å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av verken boliger eller bygg. Kommunen kan gi pålegg om at det oljefyrte oppvarmingssystemet må fjernes, herunder også oljetanken. Tanker som tas ut av bruk, skal tømmes, graves opp og destrueres etter nærmere regler.

Kjøper av eiendommen er ansvarlig for kostnad og risiko ved fjerning av eksisterende oljetank og må innrette seg etter gjeldende regler samt forbudet.

Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker ytterligere opplysninger. Se www.oljefri.no for miljøvennlige alternativer til oljefyren.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Eiendommen ligger i et område med middels aktsomhetsgrad for radon.
Bygget er ikke utført med radonsperre eller radonhemmende tiltak.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Gjeldende plan er reguleringsplan Søndre bydel II og III (plan-ID RL744D), ikrafttrådt 12.06.1968. Deler av eiendommen er også regulert til kjørevei og gangvei.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2014-2030 (plan-ID 1106plan-kp3), ikrafttrådt 09.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse, nåværende. Reguleringsplaner gjelder sammen med kommuneplanens arealdel. Ved eventuell motstrid gjelder kommuneplanen foran, med unntak av reguleringsplanens bestemmelser knyttet til høyde, uteoppholdsareal, lek og regulerte tomtegrenser, som ikke overstyres av kommuneplanen.

Det foreligger i tillegg et planforslag for ny kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (plan-ID 202203).

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven

eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Eiendommen har tinglyst veirett i full gatebredde i Visnesgata i henhold til skjøte datert 22.07.1961.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 556 111 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 2 224 442 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

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.

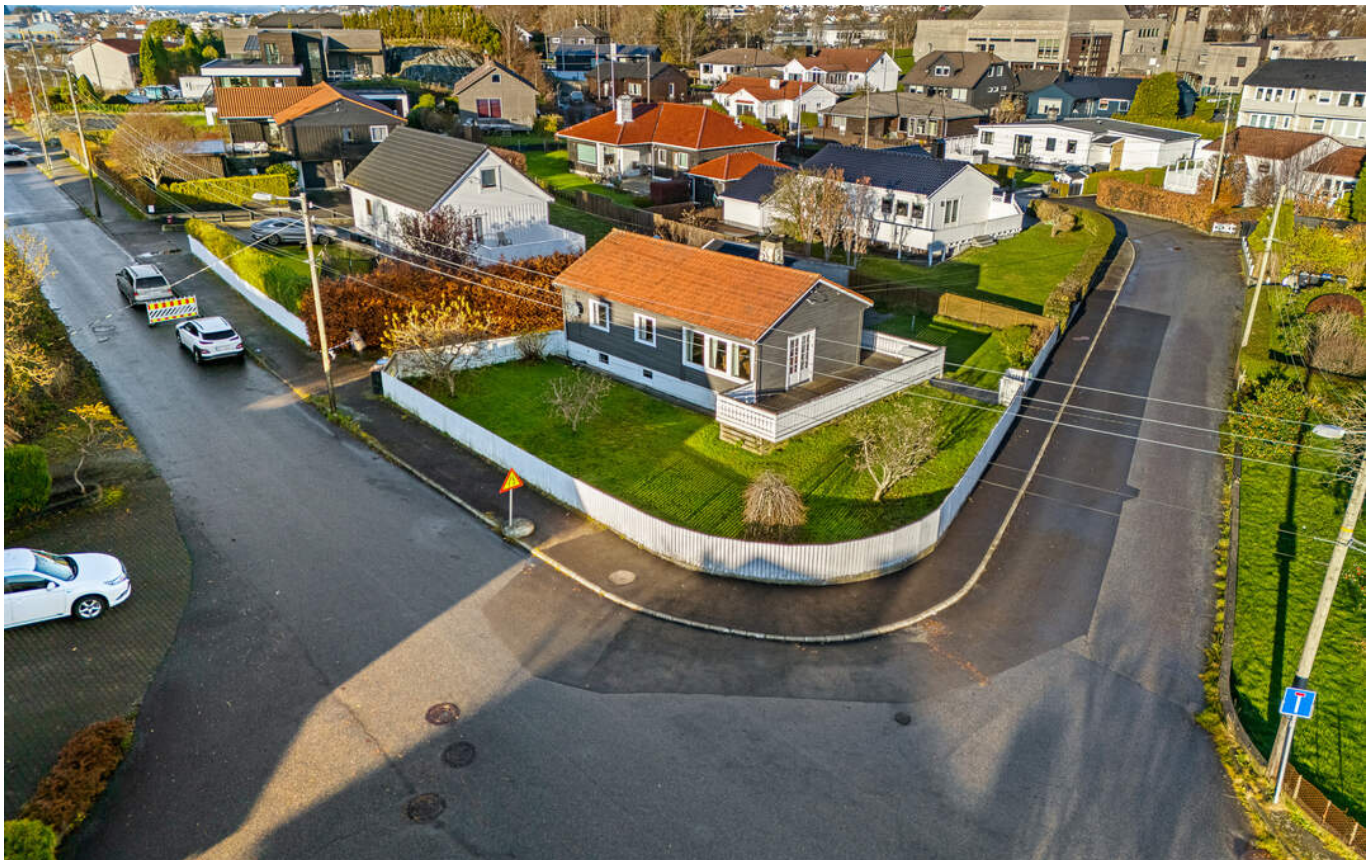
For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.



Velkommen til Skudenesgata 23, presentert av eiendomsmegler Øystein Vestre. Foto: Sophie Steffens boligfoto .



Enebolig over to plan på en romslig eiertomt med opparbeidet hage og terrasse.



Eiendommen har en sentral beliggenhet i Søre bydel med kort vei til skoler, dagligvare og buss.



Entré med adkomst til garderobe.



Separat garderobe med vindu og god plass til oppheng av yttertøy.





Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord.



Store vinduer gir godt med lysinnslipp og fra stuen er det direkte utgang til terrasse.









Spisestuen har åpen forbindelse inn mot kjøkkenet.



Kjøkkeninnredning med glatte fronter, fliser over benken og ventilator i stål.



Spiseplass ved kjøkkenvinduet med utsikt mot hagen.





Gang i 1. etasje med parkett på gulvet og hvitmalte panelvegger.



Bad i 1. etasje med flislagte overflater, dusjkabinett og gulvvarme.





Hovedsoverom i 1. etasje med god plass til dobbeltseng og garderobeskap med speilfronter.





Boligens andre soverom i 1. etasje har vindu ut mot hagen og plass til seng og kommode.



Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.
Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Karin Tøkje Andersen
Bjørn Olav Kyrkjerud Vaa

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

1106/35/991:
31.07.1961 - Dokumentnr: 1476 - Best. om vann/kloakkledn.

Kjøperen og senere eiere av eiendommen har plikt til sammen med eierne av Skudenesgata 19 og 21 samt Visnesgata 2 og 4 å bekoste felles vann- og kloakkledning fra offentlig vann og kloakk i Skudenesgata. Utgiftene deles med 1/5 på hver av de nevnte eiendommers eiere. Fellesledningene skal legges på billigste måte uten hensyn til eiendomsgrensene, og slik at samtlige nevnte eiendommer kan bli tilkoblet. Den enkelte eiendoms stikkledninger til fellesledningene bekostes av vedkommende eiendoms eier.

Eiendommen har veirett i full gatebredde i den regulerte Visnesgata.

20.07.1961 - Dokumentnr: 1414 - Opprettelse av matrikkelenheten
Opprettelse - fradelt fra en adresse

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Meglers vederlag og utlegg
Provisjon kr 49 000
Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Markedspakke, kr 18 900
Oppgjørshonorar, kr 9 900
Tilretteleggingshonorar, kr 12 900
Utsettelse av betaling, kr 1 500
Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 6 600
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3 750
I tillegg kommer direkte utlegg.

Dersom handelen ikke kommer i stand betaler oppdragsgiver ingenting.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Tom Erik Tørring den 17.11.2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Øystein Vestre
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 906 83 633
E-post: oystein.vestre@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Haugesund
Postboks 473
5501 HAUGESUND
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



Rom i kjelleren med innvendig tretrapp og parkett på gulvet. Romdelingen i kjelleren avviker fra godkjente tegninger.

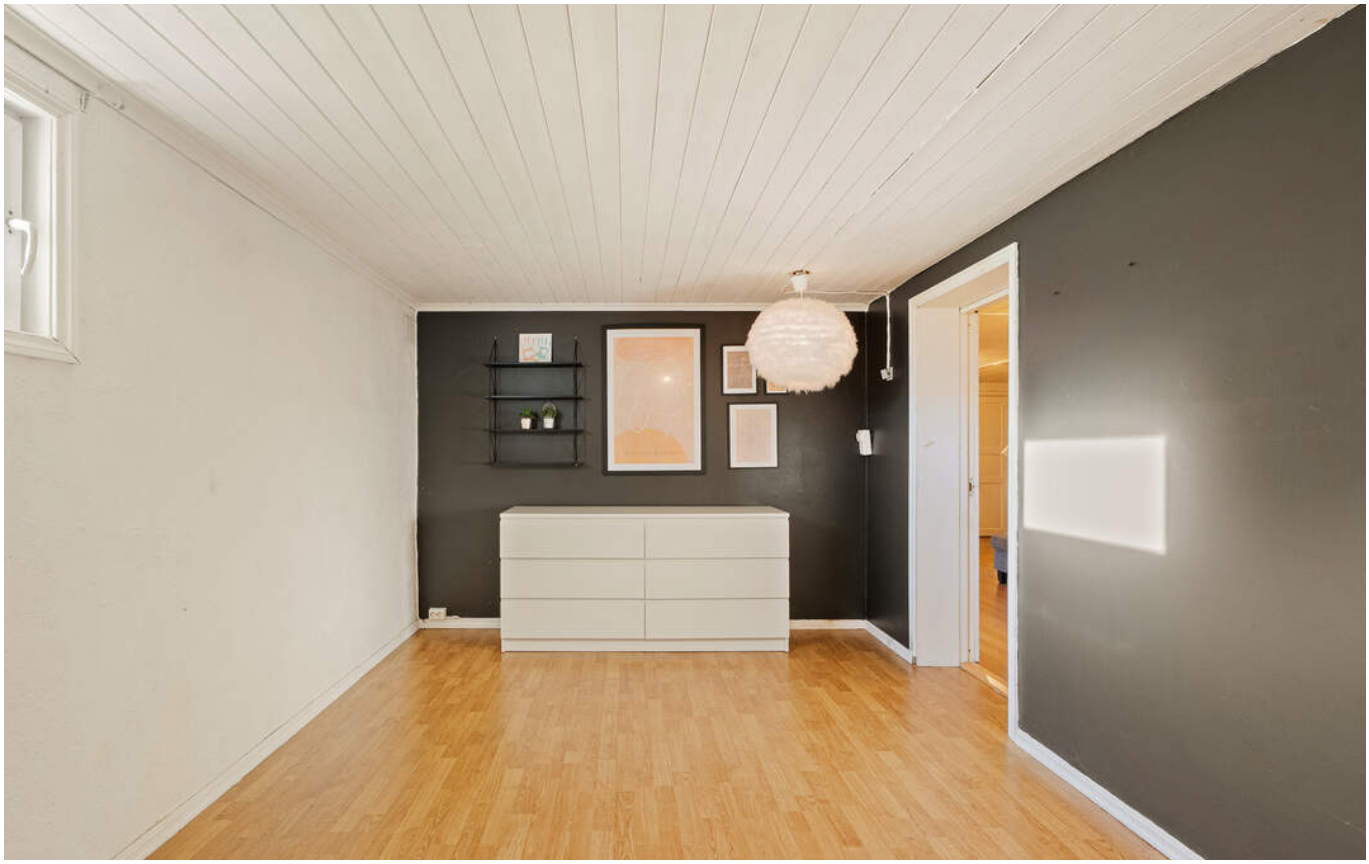




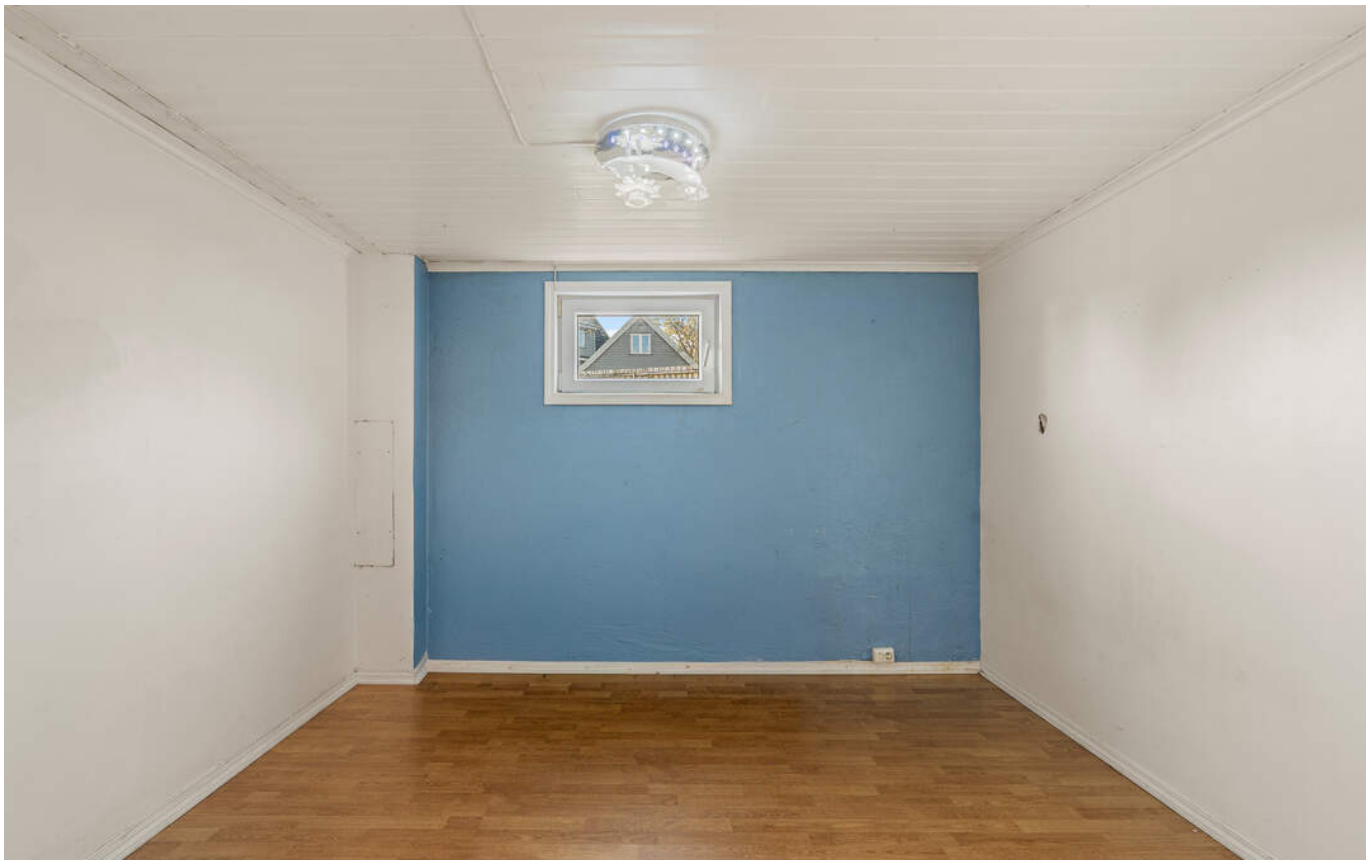
Innredet rom i kjelleren har utgangsdør direkte ut.



Bad i kjelleren med flislagte vegger, baderomsinnredning og badekar.



Innredet rom i kjelleren med kontrastvegg og lysmalte panelbord i himling.



Innredet rom i kjelleren med malte overflater.



Kjellerbod med plassbygde trehyller og oppbevaringsplass.



Vaskekjeller med opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder på ca. 200 liter.



Tomten på over ett mål har en stor gressplen omkranset av gjerde og hekk.

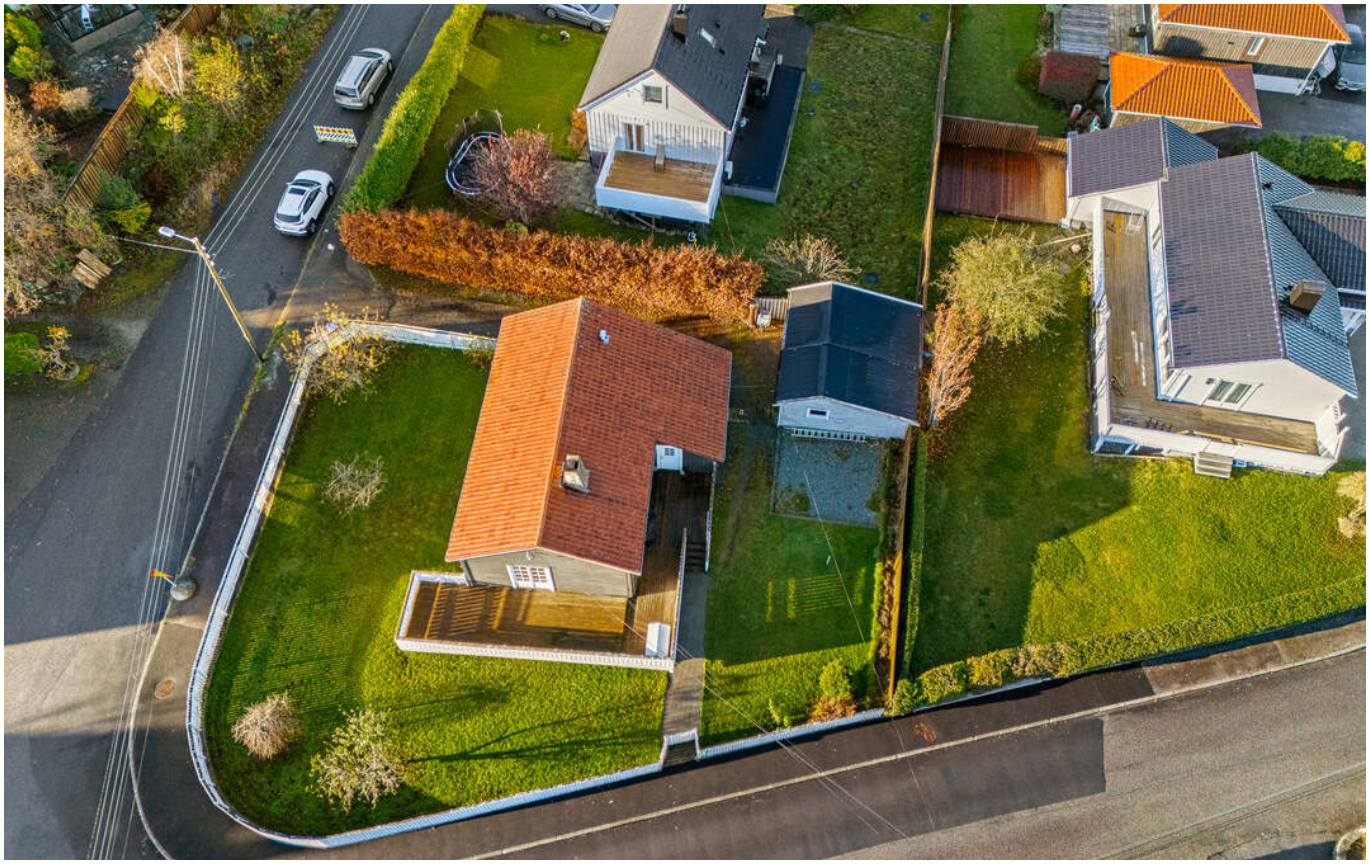


Hagen strekker seg rundt boligen med frukttrær og skjermende hvitt stakittgjerde.



Frittstående garasje med garasjeport og tilhørende bod.







Plantegning



ILLUSTRASJONEN ER MENT SOM EN VEILEDENDE PLANLØSNING. DEN ER IKKE MÅLBAR, OG AVVIK KAN FOREKOMME.

SØPHIE STEFFENS
BOLIGFOTO

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

ILLUSTRASJONEN ER MENT SOM EN VEILEDENDE PLANLØSNING. DEN ER IKKE MÅLBAR, OG AVVIK KAN FOREKOMME.

SØPHIE STEFFENS
BOLIGFOTO

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



SKUDENESGATA 23

Nabolaget Rossabø kirke/Karmsund vgs - vurdert av 64 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Skudenesgata	**3 min**
Totalt 9 ulike linjer	0.3 km
Haugesund Karmøy	**15 min**
Bergen Flesland	**99.1 km**

SKOLER

Rossabø skole (1-7 kl.)	**16 min**
286 elever, 14 klasser	1.3 km
Lillesund skole (1-7 kl.)	**16 min**
398 elever, 19 klasser	1.4 km
Håvåsen skole (8-10 kl.)	**7 min**
424 elever, 16 klasser	0.7 km
Karmsund videregående skole	**6 min**
750 elever, 42 klasser	0.5 km
Haugaland videregående skole	**22 min**
815 elever	1.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Haugesund Kundeparkering	**11 min**
Extra Karmsundgata	**12 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 85/100

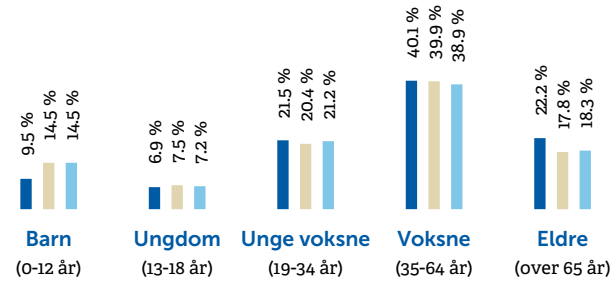
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 77/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Hemmingstad barnehage (1-5 år)	**9 min**
39 barn	0.8 km
Espira Bjørgene barnehage (0-5 år)	**13 min**
83 barn	1.1 km
Lysskar barnehage (1-5 år)	**17 min**
27 barn	1.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Salhusvegen	**4 min**
PostNord	0.4 km
Meny Karmsundgata	**11 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel
3. Gående

GATEPARKERING

Lett 87/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 83/100

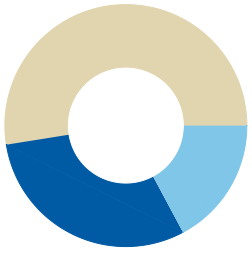
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 82/100

SPORT

Hemingstad balløkke Ballspill	**7 min** 0.6 km
Hellandsmarka balløkke Ballspill	**7 min** 0.6 km
Liv & Lyst treningssenter	**5 min**
CrossFit Haugesund	**13 min**

BOLIGMASSE



- 30% enebolig
- 52% rekkehus
- 17% annet

VARER/TJENESTER

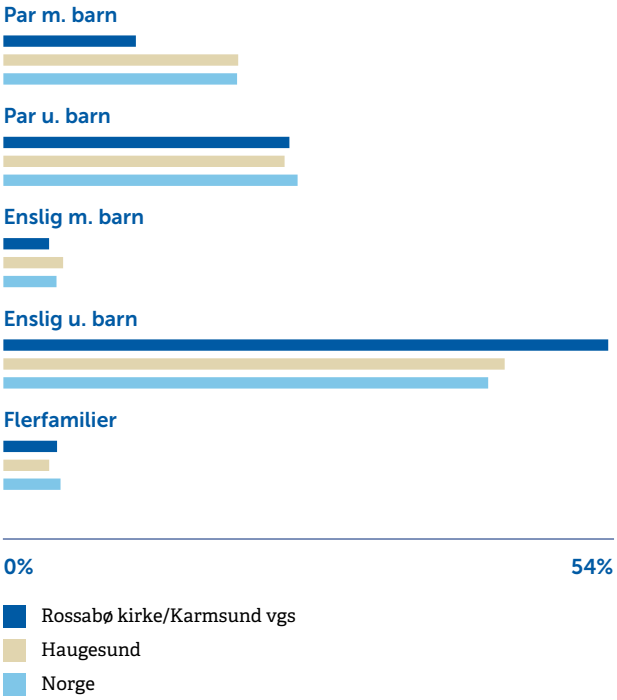
Markedet	**21 min**
Apotek 1 Spannavegen	**3 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



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

FAMILIESAMMENSETNING

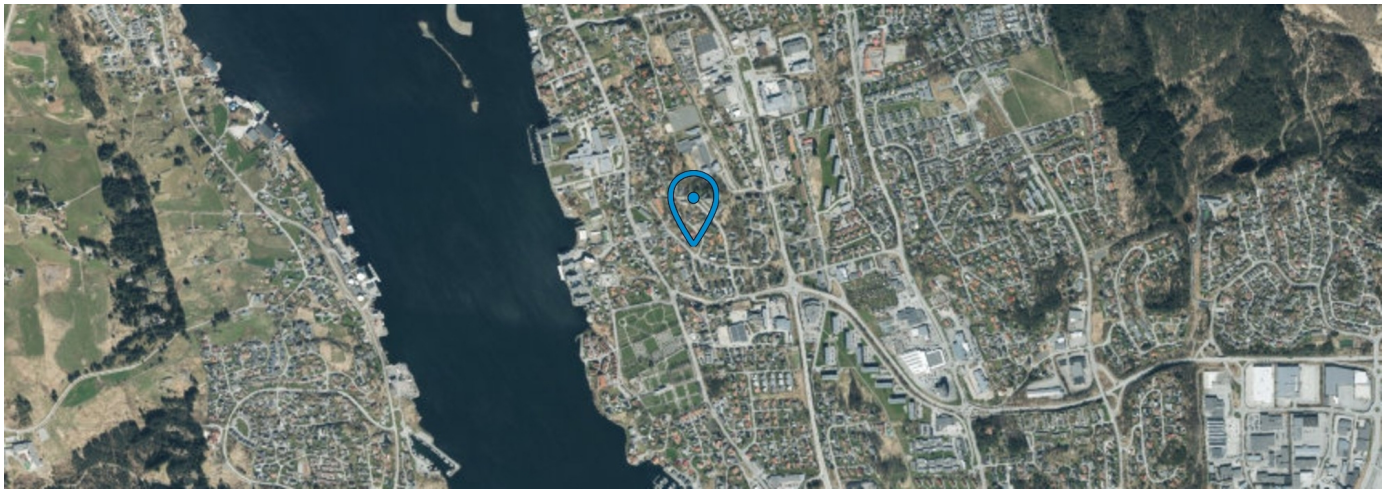


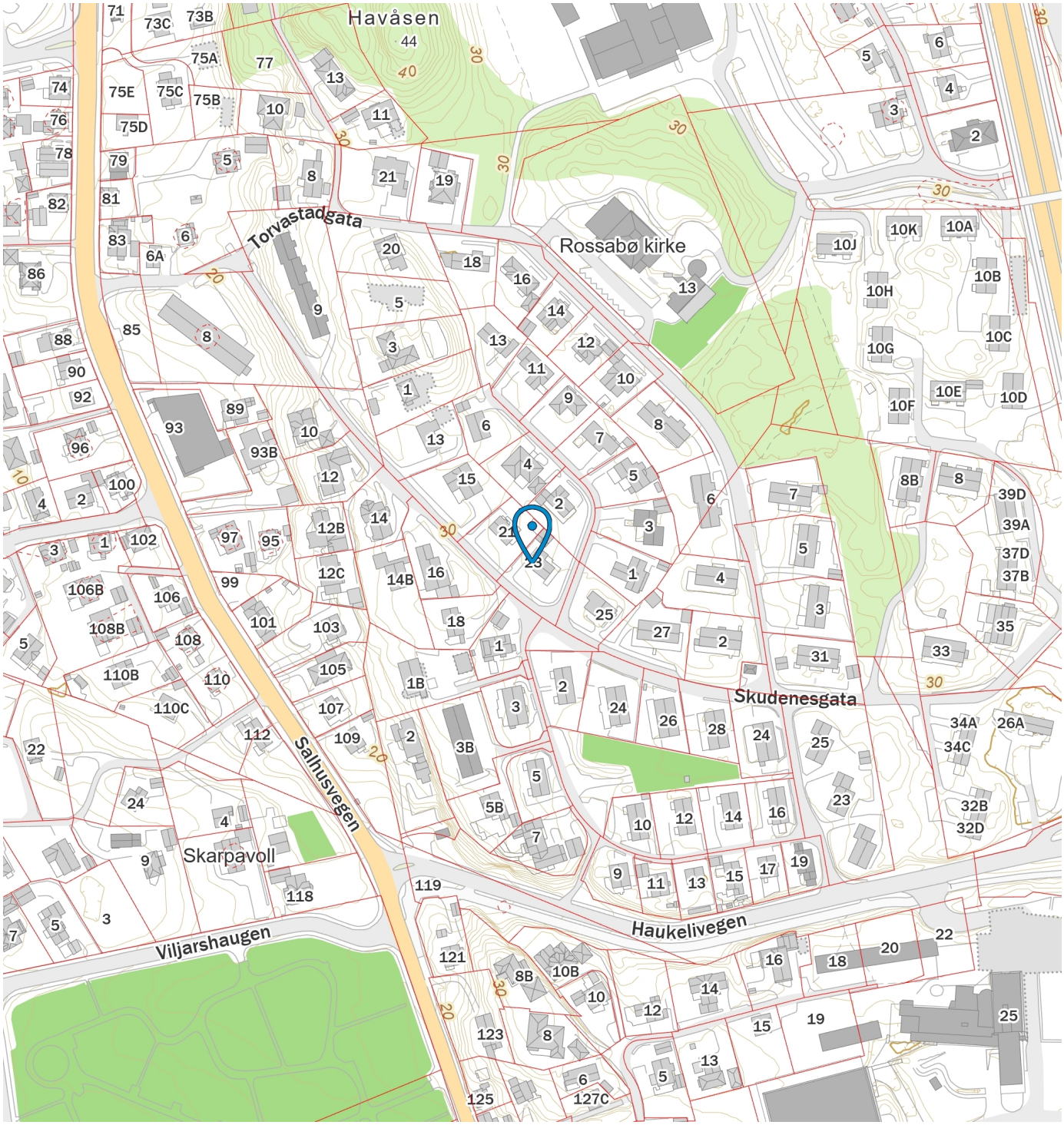
- Rossabø kirke/Karmsund vgs
- Haugesund
- Norge

SIVILSTAND

		Norge
Gift	**33%**	**33%**
Ikke gift	**50%**	**54%**
Separert	**12%**	**9%**
Enke/Enkemann	**5%**	**4%**

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





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

Vaa, Bjørn Olav Kyrkjerud
17.11.2026
Signed
bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Bjørn Olav Kyrkjerud Vaa

Boligen

Skudenesgata 23
5529 Haugesund

1106-35/991/0/0

- Boligen ble kjøpt 2014
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Mangler beslag mellom bod og garasje,

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Må skiftes

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Dørkarmer ytterdører nede



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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

   Firmanavn: Aner ikke, forrige eier

   Beskrivelse av arbeidet: Aner ikke navn, tidligere eier fikk gjort allt av drenering rundt huset

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Beskrivelse av arbeidet: Ca 2013 /14 tok forige eier denne jobben. Har ingen informasjon på navn. Var et firma i byen forrige eier leide inn

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

- **Hele boligen**

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

- **Ja**

Gammel standard kledning bygge standard fra 60 tallet,uten lufting vil gi fukt kondens. Jeg er ikke faglært så refererer til hva jeg har blitt fortalt

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Geir sirnes

   Beskrivelse av arbeidet: Var tinglyst felles vannledning, 23 sin ble adskilt og separert

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Ja**

Inne i vaskerom står en plast tank

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Mulig forrige eier ,har ikke oversikt

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Beslag mellom bygg på taken

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Baderomsinnredningene bør skiftes, dørkarmer, klinke terrassedør

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

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

• **Ja**

Er vel begrenset for bygging under grunn pga kloakk tunellen som har trasse under huset

---

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

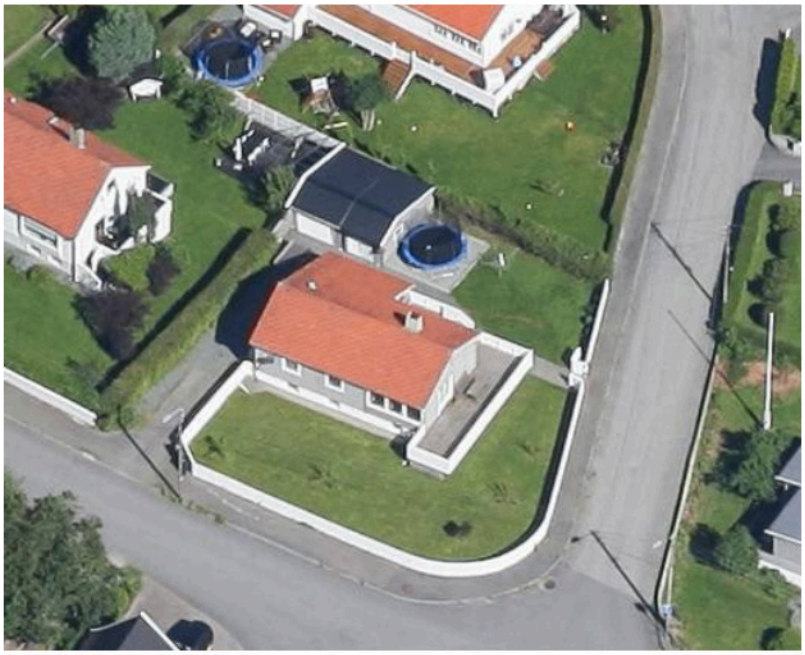
Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Tilstandsrapport

Enebolig
Skudenesgata 23 , 5529 HAUGESUND
HAUGESUND kommune
gnr. 35, bnr. 991

Sum areal alle bygg: BRA: 188 m² BRA-i: 153 m²



Befaringsdato: 17.11.2026 **Rapportdato:** 17.11.2026 **Oppdragsnr.:** 20474-3510 **Eiendomsverdi ref nr:** WU3890

Autorisert foretak: TM Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tom Erik Tørring

TM Taksering AS

MESTER

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

Dokumentreferanse: 65189dcd-6094-455e-aa1b-042647d251a8

TM Taksering AS

TM Taksering AS er et takseringsforetak med base i sentrum av Haugesund.
TM Taksering AS er etablert i 2017 og er tilsluttet Norsk Takst.
Undertegnede er for tiden eneste ansatt takstmann og er også eier og driver.
Jeg har hatt godkjenninger for tilstandsrapportering/boligsalgsrapportering siden 2003, da jeg var tilsluttet NTRF(Norges tilstandsrapport forbund).
Jeg har også godkjenninger innen skade/skjønn og næringseiendom. Vi besitter også våtromssertifikat utstedt av Fagrådet for våtrom.
Gjennom bred erfaring og også systematisk videreutdanning for å øke kompetansen kan kunder og oppdragsgivere være trygg på at det blir levert et kvalitetsprodukt innenfor gitte frister.

Dokumentreferanse: 65189dcd-6094-455e-aa1b-042647d251a8

Medlem av Norsk takst

Rapportansvarlig



Tom Erik Tørring

tomerik@tmtaksering.no
476 75 131

TM Taksering AS

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 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, forretningshemmelighetsloven 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.

Dokumentreferanse: 65189dcd-6094-455e-aa1b-042647d251a8

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Dokumentreferanse: 65189dcd-6094-455e-aa1b-042647d251a8

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1962.
Oppført på grunnmur i betong, betonggulv. Noe betongstein.
Yttervegger i treverk som er utvendig kledd med trekledning.
Etasjeskiller i trekonstruksjon.
Saltak i treonstruksjon av sperrer som er utvendig tekket med teglstein.

Det må påregnes normalt vedlikehold. Men boligen har også oppgraderingsbehov og er å anse som et oppussingsobjekt.

Bygget har alderstypiske konstruksjoner og løsninger hvor enkelte bygningsdeler har begrenset inspeksjonsmulighet. Det foreligger derfor generell risiko for skjulte avvik og fuktrelaterte forhold som ikke nødvendigvis avdekkes ved visuell befaring eller stikkprøvekontroller.

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

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

Denne rapporten MÅ leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Det er risiko for skjulte feil og skader som ikke er synlige ved befaring, og som kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevende utbedringer.
Taket er tekket med teglstein. Det er ingen synlige løse eller manglende takstein på taket.
Noe stedvis mose.
Normal levetid for teglstein er ifølge sintef byggforsk 40 - 60 år.
Takrenner, nedløp og beslag i plast og metall. Fall på renner er ikke kontrollert.
Det var fint vær på befaringsdagen og det var ikke synlige lekkasjer på renner. Takrenner må kontrolleres for lekkasjer når det er regnvær.
Vindskier fremstår som i god stand. Det kan for øvrig påregnes hyppigere vedlikeholdsintervaller på slike bygningsdeler da de er spesielt utsatt.
Det er normalt og skifte takrenner i forhold til omlegging av tak.
Saltak i trekonstruksjon.
Enkelte knevegger er besiktiget, og det er ingen registrerte avvik
Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser da store deler av konstruksjonen er fullt lukket.
Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert iht. gjeldende regler for oppføringstidspunktet.

Loft/kaldt loft er kun inspisert i tilgjengelige områder.

Det foreligger usikkerhet knyttet til konstruksjonens fulle tilstand, og det er risiko for skjulte avvik som fukt, kondens eller lekkasjer.
Dette kan medføre skader på konstruksjon over tid.
Yttervegger er oppført i bindingsverk i tre som er utvendig kledd med trepaneler.
Isolasjonsevne er ikke kontrollert.
På flater som er enkle og kontrollere, registreres det ingen avvik som vil ha konstruksjonsmessig negativ betydning.
Noe bruksmerker og andre svakheter/råte kan ikke utelukkes selv om de ikke er spesielt kommentert i denne rapport.
Det er utført sporadiske stikk prøver i kledning i fasader som kan nås fra bakkeplan.
Det er risiko for skjulte feil og skader som ikke er synlige ved befaring, og som kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevende utbedringer.
Det er behov for generelt vedlikehold av utvendige overflater på denne boligen.
Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Nyere vinduer i stuen mot vest(stort felt). Det er også originale vinduer i boligen. Nyere pvc vinduer i kjeller.
Det er utført stikkprøver utvendig på vinduer som kan nås fra bakkeplan.
Alt etter vær og lys, kan punkterte vinduer være vanskelig å oppdage.
Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.
Terrasser i tre, spaltedekke. Rekkverk i trekonstruksjon.
Utvendige trapper i trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Det er i hovedsak parkett på gulv. Også laminerte overflater. Noe betong i kjeller.
Malte overflater. Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. De fremstår med normal slitasje og er i generelt ok stand.
Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje.
Noe oppgradering må påregnes, men omfang av dette må vurderes utfra egne behov.
Etasjeskiller fra byggeåret. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet.
Møbler er ikke flyttet ved målingene.
Noe skjevhet er generelt tillatt på etasjeskillere. Nedbøying forekommer normalt etter noen år.
Bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak. Dette ble først påkrevd i 2011/12. Boligen ligger i et område hvor det er middels aktsomhetsgrad.
Det er teglsteinspipe i denne boligen. Pipen er fra byggeåret.
På eldre piper kan det påregnes jevnlig vedlikehold.
Vedovn installert i stuen. Vedovn er av nyere dato.
Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.
Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.
Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.
Rommet ligger i kjeller og er av en konstruksjon som erfaringsmessig er utsatt for fuktpåvirkning.
Det er risiko for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen. Dette kan påvirke inneklima og bruksegenskaper, og tiltak kan være

Dokumentreferanse: 65189dcd-6094-455e-aa1b-042647d251a8

Beskrivelse av eiendommen

nødvendig.
Innvendig trapp i tre fra byggeåret.
Innvendige dører i standard utførelse. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Enkelte bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som utsettes for daglig slitasje.
Det er ikke opplyst om problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det er forøvrig sett enkelte levende "skrukketroll" som er tegn på fuktige områder.
Det er etablert plass for vaskemaskin i kjeller. Rommet er ikke konstruert som et våtrom. Det må derfor påregnes etablering av vanntette sjiktet og ventilering må utbedres.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift.
Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år.
Det foreligger ingen dokumentasjon i forhold til oppbygging og utførelse av dette våtrommet.
Det er fliser på vegger og malte plater i himlinger.
Fliser på gulvet. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 5mm fall til sluk på dette gulvet. Varmekabler var avslått og er derfor ikke kontrollert
Badet og sluket har ukjent alder og utførelse men et kan forventes at det er mellom 1997 og 2010. Membran og øvrig tettesjikt ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen, og utførelse, tilstand og gjenværende levetid kan derfor ikke fastslås ved visuell kontroll.
Overgangen mellom membran og sluk er særlig utsatt og avgjørende for våtrommets tetthet.

På bakgrunn av en relativt høy alder vurderes mer enn halvparten av forventet brukstid som overskredet. Det er ikke nødvendigvis påvist svikt, men alderen medfører økt risiko for utettheter og skjulte fuktskader. Forholdet bør holdes under observasjon, og rehabilitering av sluk og tettesjikt kan ikke utelukkes.
Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, men det er avvik.
Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.
Dette rommet er kun naturlig ventilert.
Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg. Det er allikevel risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen.
Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

Våtrom › Kjeller › Bad
Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift.
Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.
Det er fliser på vegger og malte plater i himlinger.
Fliser på gulvet. Fall på gulvet er lasermålt, og det er ikke fall til sluk på dette gulvet. Det er ikke sluk i gulvet under badekar.
Badet og sluket har ukjent alder og utførelse men et kan forventes at det er mellom 1997 og 2010. Membran og øvrig tettesjikt ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen, og utførelse, tilstand og gjenværende levetid kan derfor ikke fastslås ved visuell kontroll.
Overgangen mellom membran og sluk er særlig utsatt og avgjørende for våtrommets tetthet.

På bakgrunn av en relativt høy alder vurderes mer enn halvparten av forventet brukstid som overskredet. Det er ikke nødvendigvis påvist svikt, men alderen medfører økt risiko for utettheter og skjulte fuktskader. Forholdet bør holdes under observasjon, og rehabilitering av sluk og tettesjikt kan ikke utelukkes.
Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, men det er avvik.
Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.
Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon.
Det er ikke integrerte hvitevarer installert på dette kjøkkenet.
Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.
Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Vannførende rør i denne boligen er i kobber fra byggeåret.
Tilgjengelige avløpsrør er i plast.
Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet.
Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.
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.
Varslere og slukkeutstyr.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.
Hvordan dreneringen er opprettet og dens funksjonalitet er kun tilgjengelig ved det som visuelt kan vurderes på befaringstidspunktet.
Fuktsøk på tilgjengelige steder innvendig mot terreng indikerer fuktforskjeller.

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

Det er knyttet naturlig risiko til å ha innredet bolig under terreng og denne øker i takt med alder på bygget.
Svikt i drenering, fuktsikring eller fare for kondens er noen av årsakene. Etter 20 år uten oppgradering av disse elementer medfører dette en naturlig risiko som kjøper overtar.
Grunnmur i plass-støpt betong, og betonggulv.
Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført direkte på løsmasser.
Sintef Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen
Bakkenettet i denne boligen er fra byggeåret.
Røropplegg eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne.
Røropplegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og

Dokumentreferanse: 65189dcd-6094-455e-aa1b-042647d251a8

Beskrivelse av eiendommen

tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll av rør, da spesielt i grunn kan utføres av spesialfirma/ rørlegger.
Det er oljetank på eiendommen. Det er også dagtank i kjellertrappen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at dette anlegget er forsvarlig konservert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det er avvik fra byggemeldte tegninger da romdeling i kjeller er annerledes enn opprinnelig. Også tildels i 1 etasje.

Garasje

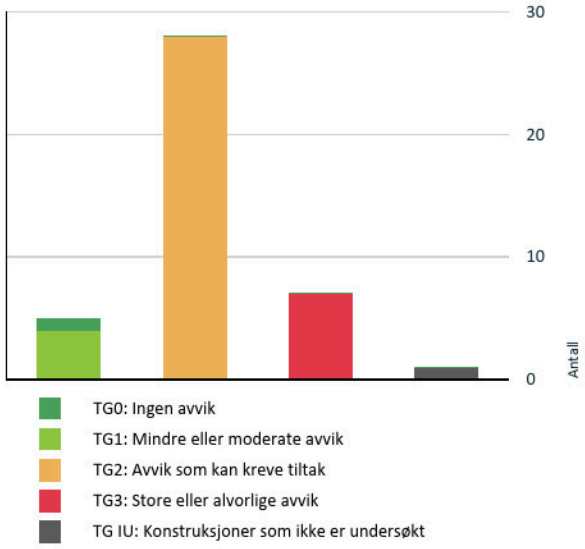
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Garasje er bygget større enn det tegning tilsier. Dette er anbefalt undersøkt hos kommune.

Dokumentreferanse: 65189dcd-6094-455e-aa1b-042647d251a8

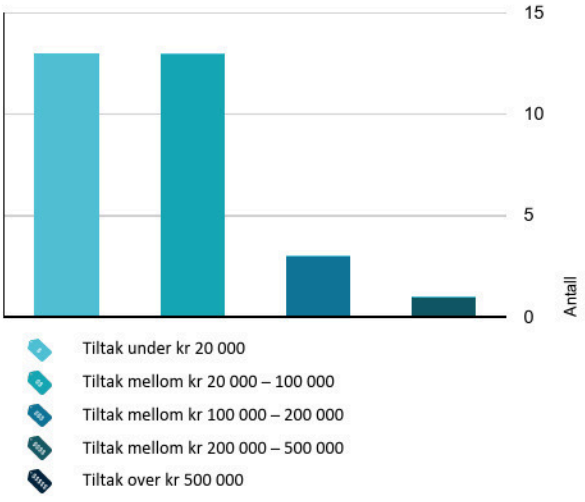
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten beskriver bygningens tekniske tilstand på befaringsdagen, basert på gjennomførte undersøkelser, tilgjengelig dokumentasjon og opplysninger fra eier eller andre kilder. Rapporten må leses som en helhet, da beskrivelser av avvik, konsekvenser og anbefalte tiltak utfyller hverandre.

Undersøkelsene utføres innenfor rammene av forskrift til avhendingslova og standarden som er angitt i rapporten. Vurderingene bygger hovedsakelig på synlige forhold, supplert med målinger, funksjonskontroller, hulltaking og øvrige undersøkelser der dette er påkrevd. Rapporten innebærer ikke en fullstendig kartlegging av alle skjulte konstruksjoner eller installasjoner.

Forhold som begrenser undersøkelsene, eksempelvis manglende tilkomst, lukkede konstruksjoner, lagrede gjenstander, snø, frost eller sikkerhetsmessige hensyn, beskrives under aktuelle bygningsdeler. Det skal fremgå hva som ikke er undersøkt, hvorfor undersøkelsen er begrenset, og hvilken usikkerhet dette medfører. Slike begrensninger innebærer ikke at de aktuelle områdene er vurdert som feilfrie. Fuktmålinger og andre instrumentbaserte undersøkelser gjelder de undersøkte punktene og forholdene på måletidspunktet. Resultatene vurderes sammen med synlige observasjoner, materialer og konstruksjonsoppbygging. Tørre målepunkter utelukker ikke tidligere, periodisk eller skjult fuktpåvirkning andre steder i konstruksjonen.
Opplysninger om byggeår, tidligere arbeider og materialbruk angis med kilde der dette har betydning for vurderingen. Det skilles mellom dokumenterte forhold, eiers opplysninger og den bygningssakkyndiges egne observasjoner og vurderinger. Manglende dokumentasjon kan gi usikkerhet om utførelsen, men er ikke i seg selv bevis på at arbeidet er feil utført.
Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i rapportens angitte standard. Alder, materialbruk, utførelse, registrerte symptomer og dokumentasjon inngår der dette er relevant. Opplysninger om forventet levetid er veiledende og angir ikke et bestemt tidspunkt for funksjonssvikt eller utskifting. Gjenværende brukstid påvirkes blant annet av vedlikehold, belastning og lokale forhold.
Der eldre bygningsdeler sammenlignes med dagens krav eller anbefalte løsninger, skal dette fremgå av vurderingen. En slik sammenligning innebærer ikke i seg selv at utførelsen var ulovlig på oppføringstidspunktet, eller at det foreligger et pålegg om oppgradering.
Anbefalte tiltak bygger på forholdene som er registrert ved befaringen. Endelig tiltaksomfang og valg av løsning kan kreve nærmere undersøkelser eller prosjektering. Eventuelle kostnadsanslag er omtrentlige og må ikke oppfattes som pristilbud. Skjulte forhold som avdekkes under arbeidene, kan påvirke både omfang og kostnader.
Dersom det etter befaringen oppstår skader, utføres arbeider eller fremkommer nye opplysninger av betydning, bør den bygningssakkyndige kontaktes slik at behovet for oppdatering av rapporten kan vurderes.

Oppsummering av avvik

Dokumentreferanse: 65189dcd-6094-455e-aa1b-042647d251a8

Sammendrag av boligens tilstand

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys — Gå til side
- Utvendig > Ytterdører — Gå til side
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak — Gå til side
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng — Gå til side
- Utvendig > Utvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Overflater - gulv — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskiller og gulv på grunn — Gå til side
- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter — Gå til side
- Innvendig > Andre innvendige forhold — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Oljetank — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Dokumentreferanse: 65189dcd-6094-455e-aa1b-042647d251a8

Sammendrag av boligens tilstand

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere. Avviket må ses i sammenheng med utskifting av tekking på boligen. Gå til side
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- 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.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- 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.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Dokumentreferanse: 65189dcd-6094-455e-aa1b-042647d251a8

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1962

Kommentar
I følge eiendomsverdi

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Det er risiko for skjulte feil og skader som ikke er synlige ved befaring, og som kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevende utbedringer.
Taket er tekket med teglstein. Det er ingen synlige løse eller manglende takstein på taket.
Noe stedvis mose.
Normal levetid for teglstein er ifølge sintef byggforsk 40 - 60 år.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Levetiden for tekkingen er overskredet med 4 år. Det er ikke observert særlige avvik utover normal slitasje. På grunn av tekkens alder er det økt risiko for at skader og feil kan oppstå plutselig på slike eldre bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Taket bør følges opp med jevnlige kontroller, og det må påregnes at utskiftning av taktekkingen kan bli nødvendig på kort varsel.

På grunn av overskredet levetid er det økt risiko for plutselige skader og lekkasjer, noe som kan medføre omfattende og kostnadskrevende utbedringer.

Det anbefales å få taket undersøkt nærmere av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte feil.

Det vanntette sjiktet på taket er eldre enn 18 år, og angitt forventet brukstid generelt av tekkingen er overskredet med ca. fire år. Det ble ikke registrert vesentlige avvik utover normal alders- og bruksslitasje på befaringsdagen. På grunn av tekkingens alder er fremtidig funksjon imidlertid usikker, og det foreligger økt risiko for at lekkasjer og andre skader kan oppstå uten tydelige forvarsel. Jevnlig kontroll anbefales, og utskifting eller oppgradering av tekkingen må kunne påregnes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i plast og metall. Fall på renner er ikke kontrollert.
Det var fint vær på befaringsdagen og det var ikke synlige lekkasjer på renner. Takrenner må kontrolleres for lekkasjer når det er regnvær. Vindskier fremstår som i god stand. Det kan for øvrig påregnes hyppigere vedlikeholdsintervaller på slike bygningsdeler da de er spesielt utsatt.
Det er normalt og skifte takrenner i forhold til omlegging av tak.

Vurdering av avvik:

- Levetiden for utstyr som takrenner og nedløp er mer enn halvert. Det er normalt og skifte takrenner ved omlegging av tak.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere. Avviket må ses i sammenheng med utskifting av tekking på boligen.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Takrenner og nedløp bør kontrolleres jevnlig for lekkasjer, spesielt under regnvær, og skiftes ut ved behov for å unngå vannskader på fasade og grunnmur.
Redusert levetid øker risikoen for plutselige lekkasjer og følgeskader på bygningen.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.
- Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takets helning og type tekking medfører risiko for at snø og is kan gli ukontrollert ned fra taket, og det må etableres tilfredsstillende snøsikring. Avviket bør ses i sammenheng med fremtidig utskifting av taktekkingen.

Det er heller ikke etablert tilfredsstillende og sikker adkomst til pipen for feier. Dette kan medføre risiko ved tilsyn og vedlikehold, og forskriftsmessig adkomst må etableres.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for takrenner og nedløp er passert. Som følge av alder foreligger det økt risiko for lekkasjer, korrosjon og redusert avrenningsfunksjon. Det er normalt hensiktsmessig å skifte takrenner og nedløp samtidig med omlegging av taket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Dokumentreferanse: 65189dcd-6094-455e-aa1b-042647d251a8

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjon.
Enkelte knevegger er besiktiget, og det er ingen registrerte avvik
Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser da store deler av konstruksjonen er fullt lukket. Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert iht. gjeldende regler for oppføringstidspunktet.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er også noe fuktig i området. Dette gjelder ved pipen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

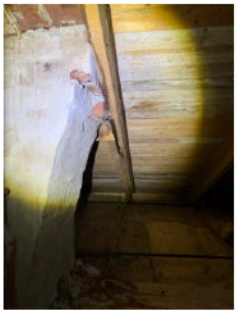
Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser
- Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.
- Fukt- og råteskader i takkonstruksjonen kan føre til svekket bæreevne og omfattende skader over tid. Dette gjelder også ved pipen. Sorte områder og begynnende råte i treverk.
- Det anbefales å avdekke og stoppe fuktkilden, samt reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.

Det er registrert fuktskjolder samt fukt- og råteskader i takkonstruksjonen ved pipen. Området var fuktig på befaringsdagen, noe som kan tyde på aktiv eller nylig fuktinntrenging, sannsynligvis knyttet til overgangen mellom pipe og taktekking. Forholdet medfører risiko for videre nedbrytning og spredning av skader til omkringliggende konstruksjoner. Årsaken må lokaliseres og stanses, og skadde materialer må skiftes ut. Omfanget kan først fastslås når konstruksjonen åpnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i bindingsverk i tre som er utvendig kledd med trepaneler.
Isolasjonsevne er ikke kontrollert.
På flater som er enkle og kontrollere, registreres det ingen avvik som vil ha konstruksjonsmessig negativ betydning.
Noe bruksmerker og andre svakheter/råte kan ikke utelukkes selv om de ikke er spesielt kommentert i denne rapport.
Det er utført sporadiske stikk prøver i kledning i fasader som kan nås fra bakkeplan.
Det er risiko for skjulte feil og skader som ikke er synlige ved befaring, og som kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevende utbedringer.
Det er behov for generelt vedlikehold av utvendige overflater på denne boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

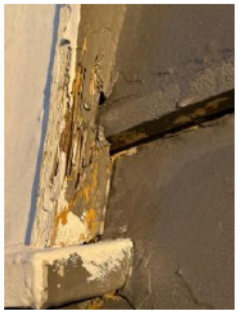
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

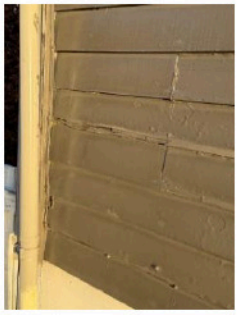
Det er registrert spredte råteskader i den liggende bordkledningen. Det er samtidig manglende eller utilstrekkelig lufting i kledningens nedre kant mot grunnmuren, noe som kan redusere uttørkingen og bidra til økt fuktbelastning og videre råteutvikling. Skadde bord må skiftes, og det bør samtidig etableres tilfredsstillende lufting og avslutning i nedre kant. Omfanget av utskiftingen avklares nærmere når kledningen åpnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Dokumentreferanse: 65189dcd-6094-455e-aa1b-042647d251a8

Tilstandsrapport





TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Nyere vinduer i stuen mot vest(stort felt). Det er også originale vinduer i boligen. Nyere pvc vinduer i kjeller. Det er utført stikkprøver utvendig på vinduer som kan nås fra bakkeplan. Alt etter vær og lys, kan punkterte vinduer være vanskelig å oppdage.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte på enkelte vinduer. Også generell slitasje i treverk.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Vannbord over stort felt i stuen fremstår og ikke være felt inn i vegg. Dette må undersøkes ytterligere. Det er også slitasje i omramming for pvc vinduer i kjeller.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Dette gjelder flere vinduer.

Vinduer med enkelt glass har dårlig isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak

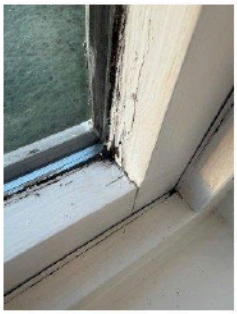
- Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon.
- Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde vinduskomponenter. Omfanget av råteskadene bør vurderes, og det må sikres at årsaken til fuktpåvirkningen utbedres for å hindre videre skadeutvikling.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

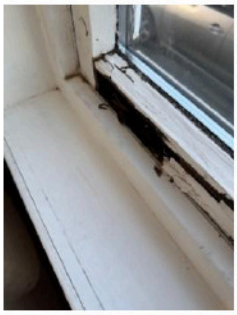
Det er registrert råteskader på enkelte vinduer samt generell slitasje og sprekkdannelser i treverk og omramminger. Omrammingen rundt PVC-vinduer i kjelleren har også slitasje. Videre er det registrert tegn til innvendig kondensering på enkelte vindusglass. Vedvarende kondens kan over tid medføre økt fuktbelastning og skader på karmer, foringer og omkringliggende konstruksjoner.

Det er påvist mangelfulle innsettingsdetaljer rundt enkelte vinduer. Vannbordet over det store vindusfeltet i stuen fremstår ikke som tilfredsstillende innfelt og tilsluttet veggen. Dette kan gi risiko for vanninntrenging bak kledningen og bør undersøkes nærmere og utbedres fagmessig.

Flere isolerglassruter er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon, med økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne. Vinduer med enkeltglass har lav varmeisolasjon og kan medføre kalde innvendige overflater, trekk og økt kondensfare. Vedlikehold, reparasjon og utskifting av enkelte vinduer og glassruter må kunne påregnes.

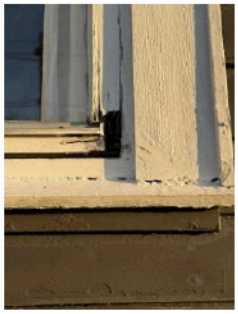
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





Dokumentreferanse: 65189dcd-6094-455e-aa1b-042647d251a8

Tilstandsrapport



TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råte eller store skader i dører. Det er svell og skader i hoveddøren og det er også noe råte/skader i terskel/nedre del av kjellerdører. Generell utvendig slitasje, også på den nyere terrassedøren. Råte også på nyere terrassedør.

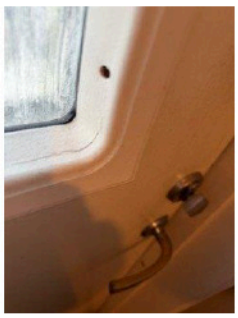
Konsekvens/tiltak

• Råte eller store skader i dører medfører redusert styrke, tetthet og funksjon. Dette kan føre til varmetap, fuktinntrengning og videre skade på tilstøtende konstruksjoner.

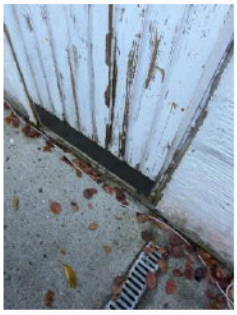
• Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde dører. Omfanget av skadene bør vurderes, og årsaken til eventuell fuktpåvirkning må utbedres for å sikre en varig løsning.

Det er registrert råte og omfattende skader på enkelte dører. Hoveddøren har svelling og skader, mens kjellerdørene har råte og nedbrytning i terskler og nedre deler. Det er i tillegg registrert generell utvendig slitasje på dørene, også på den nyere terrassedøren. Skadene kan redusere dørenes tetthet, funksjon og levetid samt medføre økt risiko for videre fuktinntrenging. Reparasjon og utskifting av skadde dører og bygningsdeler må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasser i tre, spaltedekke. Rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon. Også skjevhet i rekkverket.

• Det er ikke installert spaltebeslag mot yttervegger.

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

Konsekvens/tiltak

• Nedbøyning eller svak konstruksjon kan tyde på redusert bæreevne og risiko for videre deformasjon eller svikt.

• Det anbefales å få utført en fagkyndig vurdering og utbedre eller forsterke konstruksjonen for å sikre trygg bruk.

• Det bør monteres spaltebeslag mot yttervegger for å hindre vanninntrenging i konstruksjonen. Manglende beslag øker risikoen for fuktskader på tilstøtende vegg og underliggende konstruksjoner.

• 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.

Rekkverket på balkongen/terrassen er lavere enn dagens krav. Det er i tillegg registrert nedbøyning, skjevheter og tegn til utilstrekkelig stivhet eller innfesting. Forholdene kan redusere rekkverkets sikkerhet og bæreevne, og rekkverket bør forsterkes eller skiftes.

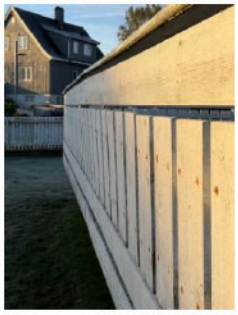
Det mangler spaltebeslag i overgangen mellom terrassedekket og ytterveggene. Manglende beslag øker risikoen for vanninntrenging og fuktbelastning på vegg- og tilstøtende konstruksjoner. Fagmessig beslagløsning bør etableres, og utbedringer må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Dokumentreferanse: 65189dcd-6094-455e-aa1b-042647d251a8

Tilstandsrapport





TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Noe generell slitasje på overflater og vedlikehold kan derfor påregnes.

Konsekvens/tiltak

Det er registrert generell slitasje på enkelte overflater. Normalt vedlikehold og stedvise oppgraderinger må derfor påregnes, og omfanget vurderes ut fra egne behov og ønsket standard.

Kostnadsestimat: Under 20 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Det er i hovedsak parkett på gulv. Også laminerte overflater. Noe betong i kjeller.

Vurdering av avvik:

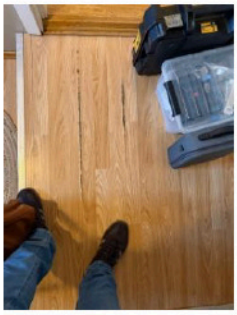
• Det er generell slitasje på overflater som vil utløse oppgraderinger. Det er også skadet parkett i kjeller ved utgangsdøren mot (nord)vest.

Konsekvens/tiltak

• Det bør påregnes oppgradering eller utskifting av slitte og skadede gulvoverflater for å oppnå tilfredsstillende funksjon og estetikk. Dersom skadet parkett ikke utbedres, kan det føre til ytterligere forringelse og økt risiko for fuktskader, spesielt i områder nær utgangsdør.

Det er registrert generell slitasje på overflatene som medfører behov for vedlikehold og oppgraderinger. Parketten i kjelleren ved utgangsdøren mot nordvest har i tillegg lokale skader. Utbedring eller utskifting av skadde gulvpartier må påregnes. Omfanget av øvrige oppgraderinger vurderes ut fra egne behov og ønsket standard.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte overflater. Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. De fremstår med normal slitasje og er i generelt ok stand. Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje.
Noe oppgradering må påregnes, men omfang av dette må vurderes utfra egne behov.

TG 2 Etasjeskiller og gulv på grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller fra byggeåret. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet.
Møbler er ikke flyttet ved målingene.
Noe skjevhet er generelt tillatt på etasjeskillere. Nedbøying forekommer normalt etter noen år.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellen dersom dette medfører bruksmessige ulemper eller videre deformasjon. Konsekvensen av ikke å utbedre kan være økt risiko for skjevheter, redusert komfort og eventuelle følgeskader på overflater eller konstruksjon over tid.

Det er registrert mindre skjevheter i etasjeskillet. Skjevhetene vurderes å være av begrenset omfang og har på befaringstidspunktet ingen påvist betydning for konstruksjonens funksjon eller sikkerhet. Det er ikke registrert andre forhold som tilsier at skjevhetene er under utvikling, og det vurderes derfor ikke å være behov for utbedring nå. Forholdet bør likevel holdes under observasjon, og dersom skjevhetene øker eller det oppstår nye sprekker, setninger eller funksjonsavvik, anbefales en nærmere undersøkelse av konstruksjonen.

⚠ Radon

Beskrivelse

Dokumentreferanse: 65189dcd-6094-455e-aa1b-042647d251a8

Tilstandsrapport

Bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak. Dette ble først påkrevd i 2011/12. Boligen ligger i et område hvor det er middels aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

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

Det er ikke gjennomført dokumenterte radonmålinger i boligen, og bygningen er ikke kjent utført med radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak. Radonnivået i inneluften er derfor ukjent. Manglende radonsperre var ikke nødvendigvis et avvik fra kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet, men radon kan trenge inn gjennom utettheter og gjennomføringer i konstruksjoner mot grunnen.

Det anbefales å gjennomføre en radonmåling for å kartlegge radonnivået i boligen. Målingen bør utføres i samsvar med gjeldende anbefalinger og over tilstrekkelig tid i fyringssesongen. Dersom målingen viser forhøyede verdier, bør egnede tiltak vurderes av fagkyndig. Aktuelle tiltak kan blant annet være tetting av konstruksjoner mot grunnen, forbedret ventilasjon eller etablering av radonbrønn eller radonsug.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er teglsteinspipe i denne boligen. Pipen er fra byggeåret.
På eldre piper kan det påregnes jevnlig vedlikehold.
Vedovn installert i stuen. Vedovn er av nyere dato.
Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.
Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.
Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.

Vurdering av avvik:
• Pipeløpet har betydelig redusert levetid sammenlignet med opprinnelig forventet levetid.

• Det er registrert sotrenninger på loftet. Dette kan indikere utettheter eller skader i pipeløpet, noe som medfører økt risiko for brann og kan være en fare for liv og helse. Det anbefales nærmere undersøkelse og eventuelle utbedringer av fagkyndig.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få gjennomført en grundig kontroll av pipeløpet for å vurdere behov for rehabilitering eller utskiftning, da betydelig redusert levetid medfører økt risiko for lekkasjer, branntilløp eller funksjonssvikt. Dette bør gjøres for å sikre trygg og forskriftsmessig bruk av ildstedet.

• Det bør gjennomføres en grundig kontroll av pipeløpet av kvalifisert fagperson for å avdekke årsaken til sotrenningene og eventuelle utettheter eller skader.
Utbedringer må utføres for å redusere risikoen for brann og ivareta sikkerheten til beboerne.

• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

Pipevangene er ikke synlige eller tilgjengelige for kontroll, noe som medfører usikkerhet om pipens tilstand og utførelse. Skjulte sprekker, skader eller utettheter kan derfor ikke utelukkes. Slike forhold kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Det er registrert sprekker i pussen både utvendig og på loftet. Pipeløpet har høy alder og vesentlig redusert gjenværende brukstid. Pipen bør kontrolleres av brann- og feiervesenet eller annen kvalifisert fagperson før videre bruk. Vedlikehold og utbedringer må kunne påregnes.

Det er registrert sotrenninger ved pipeløpet på loftet. Dette kan indikere utettheter, sprekkdannelser eller andre skader i pipen, med økt risiko for varme- og røyklekkasje samt brann og fare for liv og helse. Pipen bør ikke tas i bruk før den er kontrollert av brann- og feiervesenet eller annen kvalifisert fagperson. Nødvendige utbedringer må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rommet ligger i kjeller og er av en konstruksjon som erfaringsmessig er utsatt for fuktpåvirkning.
Det er risiko for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen. Dette kan påvirke inneklima og bruksegenskaper, og tiltak kan være nødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktighet i oppforet gulv i underetasje/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetasje/kjeller og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

• Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.

• Det er også tildels sterk mugglukt i kjelleren.

Dokumentreferanse: 65189dcd-6094-455e-aa1b-042647d251a8

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å avdekke årsak og omfang av fuktproblemet, samt gjennomføre nærmere undersøkelser og nødvendige utbedringer av konstruksjonen.

• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

• Synlige fukt- og råteskader kan tyde på omfattende og skjulte skader i konstruksjonen, med risiko for svekket bæreevne og dårlig inneklima.

• Fuktskjolder og fuktskader kan indikere fuktinntrenging, med risiko for videre skadeutvikling og dårlig inneklima.

• Det anbefales å avdekke årsak til fukt og utbedre forholdet, samt reparere eller fornye skadede overflater.

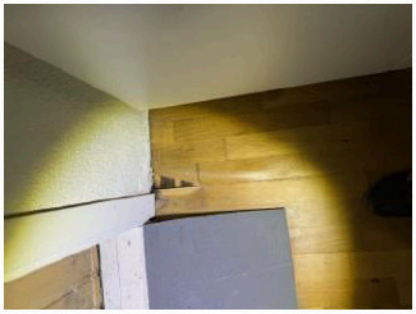
• Det bør iverksettes tiltak for å utbedre årsaken til mugglukt i kjelleren, for eksempel ved å forbedre ventilasjon og fjerne fukt. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for mugg- og soppskader, helsemessige plager og videre forringelse av bygningskonstruksjonene.

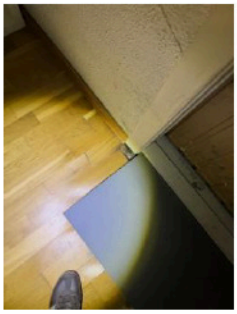
Det er registrert fuktighet i det oppforede gulvet samt fuktskjolder og fuktskader på overflater i underetasjen/kjelleren. Det er også påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging gjennom kjellermuren. Hulltaking er derfor ikke utført, ettersom fuktavvik allerede er påvist uten ytterligere inngrep.

Forholdene kan medføre skader på skjulte materialer og konstruksjoner samt risiko for muggvekst og dårlig inneklima. Årsaken til fuktbelastningen må undersøkes nærmere og nødvendige fuktsikringstiltak gjennomføres. Det må påregnes åpning av konstruksjonene for å avklare skadeomfanget samt utskifting av fukt- og eventuelt soppskadede materialer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i tre fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• 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

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Åpningene overstiger dagens forskriftsfestede sikkerhetsnivå og kan medføre økt risiko for små barn, ved at de kan falle gjennom eller få hodet i klem. Det anbefales å redusere åpningene for å bedre personsikkerheten.

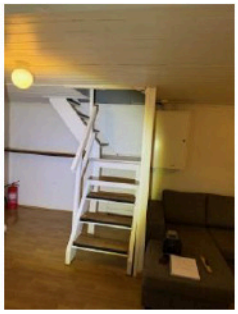
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Trappen er av eldre utførelse og tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav til sikkerhet og utforming. Det er registrert avvik knyttet til blant annet høyde og utforming på rekkverk og håndløper, åpninger, trinnbredde, stigningsforhold og sikring mot fall. Løsningen var ikke nødvendigvis i strid med kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet, men vurderes opp mot dagens sikkerhetsnivå.

Avvikene kan medføre økt risiko for snubling og fall, særlig for barn, eldre og personer med redusert bevegelighet. Det anbefales at trappen sikres og oppgraderes så langt det er praktisk mulig. Aktuelle tiltak kan være montering eller forbedring av håndløper og rekkverk, reduksjon av åpninger samt bedre belysning og sklisikring av trinn. Tiltakene bør vurderes og utføres av kvalifisert fagperson.

Dokumentreferanse: 65189dcd-6094-455e-aa1b-042647d251a8

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

Det bør foretas justering av dører som tar i karm eller terskel for å sikre god funksjon og forhindre unødig slitasje på dør og karm. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til økt slitasje og behov for utskifting. Vurderes utfra egne behov.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det er forøvrig sett enkelte levende "skrukketroll" som er tegn på fuktige områder.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert skrukketroll i kjelleren.

• Det er registrert skrukketroll i underetasjen/kjelleren. Skrukketroll medfører normalt ikke skade på bygningsmaterialer, men forekomsten kan indikere høy fuktighet og fuktige omgivelser. Forholdet bør ses i sammenheng med øvrige registrerte fuktavvik i kjelleren. Årsaken til fuktbelastningen bør undersøkes og nødvendige tiltak gjennomføres.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres tiltak for å redusere fuktigheten i kjelleren, samt fjerne eventuelle fukt- og vannkilder, for å hindre videre forekomst av skrukketroll og redusere risikoen for fuktskader og tiltrekning av andre skadedyr.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er etablert plass for vaskemaskin i kjeller. Rommet er ikke konstruert som et våtrom. Det må derfor påregnes etablering av vanntette sjiktet og ventilering må utbedres.

Vurdering av avvik:

• Rommet er ikke konstruert som et våtrom. Det må derfor påregnes etablering av vanntette sjikt, og ventilasjonen må utbedres.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres vanntett sjikt og tilfredsstillende ventilasjon i rommet for å redusere risikoen for fuktskader og muggdannelse som følge av bruk av vaskemaskin i et ikke-våtrom.

Rommet er ikke oppbygget eller utført som et våtrom og mangler nødvendige fuktsikre løsninger. Ved videre bruk som våtrom må det påregnes etablering av forskriftsmessige vanntette sjikt på gulv og i aktuelle våtsoner. Ventilasjonen må også oppgraderes med tilfredsstillende tilluft og avtrekk for å sikre tilstrekkelig bortledning av fuktig luft. En helhetlig oppgradering av rommet må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift.
Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon i forhold til oppbygging og utførelse av dette våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Dokumentreferanse: 65189dcd-6094-455e-aa1b-042647d251a8

Tilstandsrapport

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt eller diffusjonssperre mot kald sone. Det kan derfor ikke bekreftes om konstruksjonen er utført i samsvar med gjeldende krav og anbefalinger på utførelsestidspunktet. Manglende eller feil utført tettesjikt og diffusjonssperre kan medføre at fuktig inneluft eller bruksvann trenger inn i konstruksjonen, med risiko for kondens, muggvekst, råte og andre fuktrelaterte skader.

Forholdet kan normalt ikke kontrolleres fullstendig uten inngrep i konstruksjonen. Det anbefales å innhente eventuell dokumentasjon fra tidligere eier eller utførende foretak. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør konstruksjonen undersøkes nærmere av fagkyndig, og nødvendige tiltak må vurderes ut fra alder, utførelse og registrerte forhold. Ved en fremtidig oppgradering bør vanntett sjikt og diffusjonssperre etableres og dokumenteres i samsvar med gjeldende krav og anerkjente bransjeanvisninger.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegger og malte plater i himlinger.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Beskyttet av kabinett, men vinduet har råteskader.

• Det er observert generell slitasje i fuger på utsatte områder, inkludert elastiske fuger.

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 anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.

• Fuger med slitasje bør utbedres eller skiftes ut for å hindre vanninntrengning og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen. Jevnlig vedlikehold og overvåking anbefales for å oppdage eventuelle utvikling av skader tidlig.

Det er vindu med materialer som ikke er tilstrekkelig fuktbestandige, plassert i våtsonen. Vinduet er delvis beskyttet av dusjkabinett, men det er likevel registrert råteskader som følge av fuktbelastning. Løsningen og materialbruken vurderes som uegnet for plasseringen. Det er i tillegg registrert generell slitasje i fuger på fuktutsatte områder, herunder elastiske fuger. Skadde materialer og svekkede fuger må utbedres eller skiftes, og vinduet bør sikres bedre mot videre vann- og fuktpåvirkning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 5mm fall til sluk på dette gulvet. Varmekabler var avslått og er derfor ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

• Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

• Det anbefales å fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også undersøkes om sprekkene skyldes bevegelser eller feil i underlaget, og eventuelle årsaker må utbedres for å hindre videre skade.

Det er påvist avvik i gulvets fallforhold mot sluk. Veiledningen til TEK97 angir fall 1:50 i minimum 0,8 meter ut fra sluket som en preakseptert løsning. Dette tilsvarer 20 mm fall per meter, eller en høydeforskjell på ca. 16 mm over 0,8 meter. Registrerte fallforhold tilfredsstiller ikke denne løsningen, noe som kan føre til at bruksvann blir liggende på gulvet eller ledes bort fra sluket. Utbedringer kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet og sluket har ukjent alder og utførelse men et kan forventes at det er mellom 1997 og 2010. Membran og øvrig tettesjikt ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen, og utførelse, tilstand og gjenværende levetid kan derfor ikke fastslås ved visuell kontroll. Overgangen mellom membran og sluk er særlig utsatt og avgjørende for våtrommets tetthet.

På bakgrunn av en relativt høy alder vurderes mer enn halvparten av forventet brukstid som overskredet. Det er ikke nødvendigvis påvist svikt, men alderen medfører økt risiko for utettheter og skjulte fuktskader. Forholdet bør holdes under observasjon, og rehabilitering av sluk og tettesjikt kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet 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.

Dokumentreferanse: 65189dcd-6094-455e-aa1b-042647d251a8

Tilstandsrapport

Påstrykningsmembran på vegger og gulv er anslagsvis mellom 15 og 22 år gammel, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, materialvalg eller oppbygging. Det er derfor ikke mulig å kontrollere om tettesjiktet er utført i samsvar med gjeldende krav og anbefalinger på utførelsestidspunktet. Som følge av alder og manglende dokumentasjon vurderes membranens gjenværende levetid og fremtidige funksjon som usikker.

Det ble ikke nødvendigvis registrert synlige tegn til lekkasje eller fuktskade under befaringen, men skjulte svakheter i membranen kan normalt ikke avdekkes uten inngrep i konstruksjonen. Risikoen for redusert vanntetthet og følgeskader vil øke etter hvert som tettesjiktet eldes. Våtrommet bør derfor brukes med aktsomhet og holdes under jevnlig oppsyn. Ved tegn til fukt, misfarging, løse fliser, bomlyd eller lekkasje bør forholdet undersøkes nærmere av fagkyndig. Oppgradering eller rehabilitering av våtrommet må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

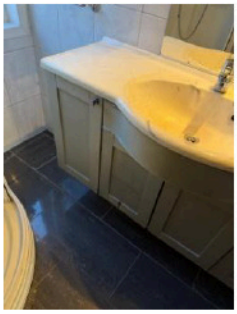
- Det er påvist ødelagt innredning.

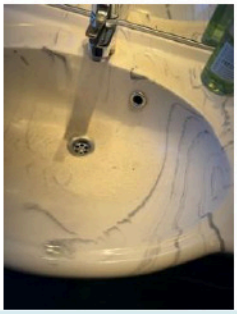
Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å skifte ut eller reparere ødelagt innredning.
- Det anbefales å skifte ut eller reparere ødelagt innredning. Det bør samtidig kontrolleres om skaden skyldes fuktpåvirkning, og eventuelle underliggende årsaker må utbedres for å hindre gjentakelse.

Det er registrert skader på baderomsinnredningen. Skadene kan redusere innredningens funksjon og motstandsdyktighet mot fukt samt medføre videre svelling og nedbrytning av materialene. Utskifting av utstyret må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000





1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Dette rommet er kun naturlig ventilert.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
- Det er kun lufteventil i yttervegg

Konsekvens/tiltak

- Manglende ventilasjon (kun lufteventil) kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

Våtrommet har kun naturlig ventilasjon gjennom ventil i ytterveggen og mangler tilfredsstillende tilluft, eksempelvis luftespalte under døren eller overstrømningsventil. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både tilføres og føres ut av rommet. Manglende tilluft kan gi redusert luftsirkulasjon og utilstrekkelig bortledning av fukt, med økt risiko for kondens, muggvekst og fuktskader. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft og mekanisk avtrekk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > BAD

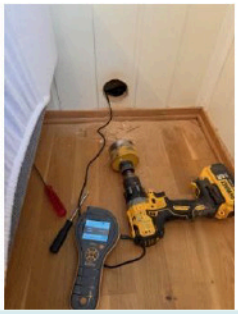
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg. Det er allikevel risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen.
Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

Dokumentreferanse: 65189dcd-6094-455e-aa1b-042647d251a8

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift.
Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år.

KJELLER > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.
- Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt eller diffusjonssperre mot kald sone. Det kan derfor ikke bekreftes om konstruksjonen er utført i samsvar med gjeldende krav og anbefalinger på utførelsestidspunktet. Manglende eller feil utført tettesjikt og diffusjonssperre kan medføre at fuktig inneluft eller bruksvann trenger inn i konstruksjonen, med risiko for kondens, muggvekst, råte og andre fuktrelaterte skader.

Forholdet kan normalt ikke kontrolleres fullstendig uten inngrep i konstruksjonen. Det anbefales å innhente eventuell dokumentasjon fra tidligere eier eller utførende foretak. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør konstruksjonen undersøkes nærmere av fagkyndig, og nødvendige tiltak må vurderes ut fra alder, utførelse og registrerte forhold. Ved en fremtidig oppgradering bør vanntett sjikt og diffusjonssperre etableres og dokumenteres i samsvar med gjeldende krav og anerkjente bransjeanvisninger.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegger og malte plater i himlinger.

Vurdering av avvik:

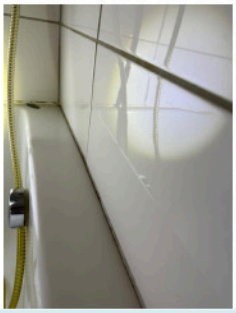
- Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid.
- Det anbefales å utbedre skadde fuger ved å fjerne løse eller sprukne fugemasser og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også kontrolleres om det foreligger underliggende årsaker, som bevegelser eller svikt i underlaget, og eventuelt utbedre disse.

Det er registrert riss og sprekker i flisfugene i våtsonen. Skadene kan føre til økt vanninntrenging bak flisene og større fuktbelastning på det underliggende tettesjiktet. Fugene bør utbedres, og området bør kontrolleres for å avklare om det foreligger løse fliser eller andre underliggende skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet. Fall på gulvet er lasermålt, og det er ikke fall til sluk på dette gulvet. Det er ikke sluk i gulvet under badekar.

Vurdering av avvik:

Dokumentreferanse: 65189dcd-6094-455e-aa1b-042647d251a8

Tilstandsrapport

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er ikke sluk under badekaret.

• Gjennomføringer i gulvet ved vask, badekar og toalett har ikke synlig membran eller mansjetter i området. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller eventuelle oppgraderinger.

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

• Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

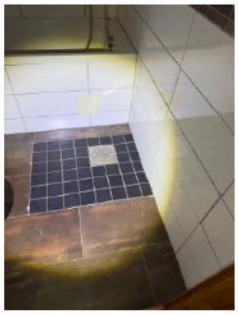
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av membran og mansjetter ved gjennomføringer i gulvet. Manglende synlig membran og dokumentasjon medfører økt risiko for fuktskader og lekkasjer, da utførelsen kan være mangelfull eller ikke fagmessig. Dette kan føre til skader på underliggende konstruksjoner og omkringliggende rom.

oppgraderinger.
Det er registrert avvik i gulvets fallforhold mot sluk sammenlignet med forskriftskravene som gjaldt på befaringstidspunktet. Ved en eventuell lekkasje eller vannsøl er det risiko for at vann ikke ledes tilfredsstillende til sluket, men blir stående på gulvet eller føres mot tilstøtende konstruksjoner. Det er ikke etablert sluk under badekaret.

Ved gjennomføringene i gulvet for servant, badekar og toalett er det ikke synlig membran eller mansjetter. Det kan derfor ikke verifiseres om gjennomføringene er utført med tilfredsstillende tetting. Det foreligger heller ingen dokumentasjon på våtrommets utførelse eller eventuelle senere oppgraderinger. Forholdene medfører økt risiko for fuktinntrenging og skader i underliggende konstruksjoner. Nærmere kontroll og utbedringer må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





KJELLER > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet og sluket har ukjent alder og utførelse men et kan forventes at det er mellom 1997 og 2010. Membran og øvrig tettesjikt ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen, og utførelse, tilstand og gjenværende levetid kan derfor ikke fastslås ved visuell kontroll. Overgangen mellom membran og sluk er særlig utsatt og avgjørende for våtrommets tetthet.

På bakgrunn av en relativt høy alder vurderes mer enn halvparten av forventet brukstid som overskredet. Det er ikke nødvendigvis påvist svikt, men alderen medfører økt risiko for utettheter og skjulte fuktskader. Forholdet bør holdes under observasjon, og rehabilitering av sluk og tettesjikt kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet 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.

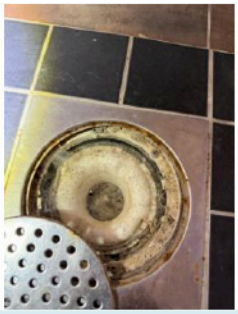
Påstrykningsmembran på vegger og gulv er anslagsvis mellom 15 og 22 år gammel, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, materialvalg eller oppbygging. Det er derfor ikke mulig å kontrollere om tettesjiktet er utført i samsvar med gjeldende krav og anbefalinger på utførelsestidspunktet. Som følge av alder og manglende dokumentasjon vurderes membranens gjenværende levetid og fremtidige funksjon som usikker.

Det ble ikke nødvendigvis registrert synlige tegn til lekkasje eller fuktskade under befaringen, men skjulte svakheter i membranen kan normalt ikke avdekkes uten inngrep i konstruksjonen. Risikoen for redusert vanntetthet og følgeskader vil øke etter hvert som tettesjiktet eldes. Våtrommet bør derfor brukes med aktsomhet og holdes under jevnlig oppsyn. Ved tegn til fukt, misfarging, løse fliser, bomlyd eller lekkasje bør forholdet undersøkes nærmere av fagkyndig. Oppgradering eller rehabilitering av våtrommet må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Dokumentreferanse: 65189dcd-6094-455e-aa1b-042647d251a8

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist ødelagt innredning.

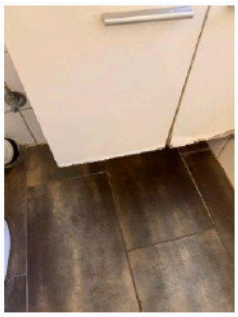
Konsekvens/tiltak

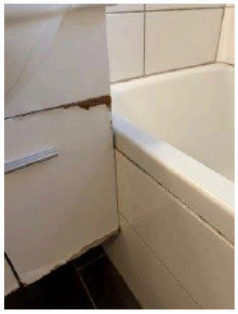
• Ødelagt innredning på våtrom kan medføre redusert funksjon og brukskvalitet, samt økt risiko for fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende materialer.

• Det anbefales å skifte ut eller reparere ødelagt innredning.

Det er registrert skader på baderomsinnredningen. Skadene kan redusere innredningens funksjon og motstandsdyktighet mot fukt samt medføre videre svelling og nedbrytning av materialene. Utskifting av utstyret må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000





KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

• Det er høye ulyder i viften på dette våtrommet, noe som indikerer at viften kan være defekt eller ha behov for vedlikehold. Det anbefales å undersøke viften nærmere og vurdere eventuell utskifting.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Viften bør undersøkes av kvalifisert personell for å avdekke årsaken til ulydene, og eventuelt repareres eller byttes ut.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være redusert ventilasjonseffekt, økt fuktbelastning og risiko for skader på våtrommet.

Våtrommet mangler tilfredsstillende tilluft, eksempelvis luftespalte under døren eller overstrømningsventil. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både tilføres og trekkes ut av rommet. Manglende tilluft kan redusere luftsirkulasjonen og bortledningen av fuktig luft, med økt risiko for kondens, muggvekst og fuktskader.

Det er i tillegg registrert unormalt høy lyd fra avtrekksviften, noe som kan tyde på slitasje, feil eller behov for vedlikehold. Viften bør kontrolleres, og rengjøring, reparasjon eller utskifting må kunne påregnes. Samtidig bør det sikres tilfredsstillende tilluft til rommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Hulltaking er ikke utført, da bygningsmessige forhold og konstruksjonens utførelse gjør inngrepet fysisk vanskelig eller ikke praktisk gjennomførbart. Det har derfor ikke vært mulig å kontrollere skjulte konstruksjoner eller avklare om det foreligger fukt eller skader bak overflatene. Skjulte avvik kan dermed ikke utelukkes.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Dokumentreferanse: 65189dcd-6094-455e-aa1b-042647d251a8

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon. Det er ikke integrerte hvitevarer installert på dette kjøkkenet. Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.

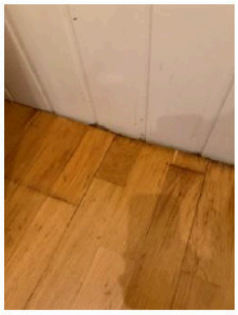
Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

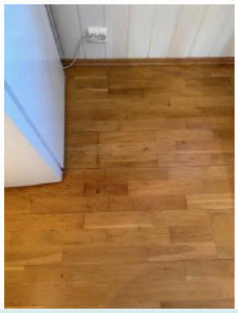
Konsekvens/tiltak
• Skader eller fuktskjolder i kjøkkengulvet kan indikere fuktpåvirkning og gi risiko for videre nedbrytning av materialer, samt utvikling av mugg og dårlig inneklima.

• Det anbefales å undersøke årsaken til skader/fuktskjolder og utbedre disse. Skadet gulv bør repareres eller skiftes ut, og det bør kontrolleres om det foreligger skader i underliggende konstruksjon.

Det er registrert lokale skader og fuktskjolder i kjøkkengulvet. Forholdet kan skyldes tidligere eller pågående fuktbelastning. Årsaken og skadeomfanget bør undersøkes nærmere, og lokal utbedring eller utskifting av skadde materialer må kunne påregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Vannførende rør i denne boligen er i kobber fra byggeåret.

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

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

Kobberrør med loddede, klemte eller andre mekaniske skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Alderen medfører økt risiko for korrosjon, svekkelser i rør og skjøter samt lekkasjer med mulige følgeskader på omkringliggende konstruksjoner. Jevnlig kontroll anbefales, og reparasjon eller utskifting av røranlegget må kunne påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Tilgjengelige avløpsrør er i plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det er registrert mangelfull ventilasjon i ett eller flere rom i boligen. Utilstrekkelig luftutskifting kan medføre høy luftfuktighet, kondens, lukt og redusert inneklima samt økt risiko for mugg- og fuktskader. Ventilasjonsforholdene bør forbedres ved å etablere eller oppgradere tilfredsstillende tilluft og avtrekk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.

⚠ Elektrisk anlegg

Dokumentreferanse: 65189dcd-6094-455e-aa1b-042647d251a8

Tilstandsrapport

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

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.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Varslere og slukkeutstyr.

Vurdering av avvik:

- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Konsekvens/tiltak

- Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

Vinduer i kjeller slipper ikke inn tilstrekkelig lys. I henhold til teknisk forskrift er krav om tilstrekkelig dagslys er oppfylt når dagslysflate utgjør minst 10 % av bruksarealet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler klemlist/topplist på grunnmursplasten.

Konsekvens/tiltak

- Klemlist/topplist bør monteres på grunnmursplasten for å hindre vanninntrengning bak plasten, da manglende klemlist kan føre til fuktproblemer og skader på konstruksjonen.

Det mangler klemlist/topplist på grunnmursplasten. Manglende avslutning kan føre til at vann, jord og smuss trenger inn bak plasten og reduserer fuktsikringens funksjon. Det bør etableres en fagmessig og tett avslutning i overkant.

Dreneringens alder og utførelse er ukjent, og det foreligger ingen dokumentasjon på etablering eller senere utskifting. Gjenværende brukstid og funksjon kan derfor ikke fastslås. Forholdet bør ses i sammenheng med eventuelle tegn til fuktgjennomtrenging i kjelleren, og behov for utbedring eller utskifting kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Dokumentreferanse: 65189dcd-6094-455e-aa1b-042647d251a8

Tilstandsrapport

Det er registrert sprekkdannelser i grunnmuren. Sprekkene kan skyldes svinn, bevegelser eller setninger i konstruksjonen og kan medføre økt risiko for fuktinntrenging. Sprekkene bør utbedres og holdes under oppsyn. Dersom de utvikler seg eller det registreres tegn til bevegelser, bør forholdet vurderes nærmere av fagkyndig.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Terrenget har ikke tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, og det kan derfor samle seg overflatevann inntil bygningen. Dette medfører økt fuktbelastning på grunnmur, drenering og øvrige konstruksjoner under terreng, med risiko for fuktinntrenging i kjelleren. Ytterligere undersøkelser anbefales..

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- 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.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Type, materiale og alder på vann- og avløpsledningene er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller eventuelle utskiftinger. Det er derfor ikke mulig å foreta en fullstendig vurdering av ledningenes tilstand, gjenværende levetid eller fremtidige funksjon.

Eventuelle skjulte svakheter, som korrosjon, avleiringer, lekkasjer eller redusert kapasitet, kan ikke utelukkes. Undersøkelsen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler av anlegget. Det anbefales å innhente eventuell dokumentasjon og få ledningsanlegget undersøkt av kvalifisert rørlegger dersom det oppstår tegn til lekkasje, redusert vanntrykk, misfarget vann, lukt eller dårlig avrenning. Utskifting eller oppgradering må påregnes dersom videre undersøkelser avdekker redusert funksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det er oljetank på eiendommen. Det er også dagtank i kjellertrappen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at dette anlegget er forsvarlig konservert.

Vurdering av avvik:

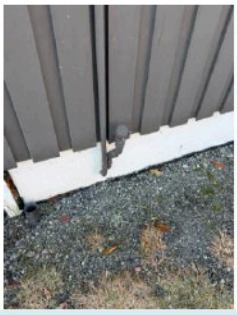
- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler.

Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om saneringen er korrekt utført, med risiko for gjenværende forurensning eller ansvar ved eventuelle miljøskader.

Det er ikke fremlagt opplysninger eller dokumentasjon om oljetankens status. Det er derfor ukjent om tanken fortsatt ligger på eiendommen, er fjernet eller er forskriftsmessig sanert. Forholdet bør avklares med eier og kommunen. Dersom tanken fortsatt finnes, må kontroll og eventuelle nødvendige tiltak påregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



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

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

Dokumentreferanse: 65189dcd-6094-455e-aa1b-042647d251a8

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere. Avviket må ses i sammenheng med utskifting av tekking på boligen.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

• 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.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• 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.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.

• Stigetrinn for feier må monteres.

• 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.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

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

• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Åpningene overstiger dagens forskriftsfestede sikkerhetsnivå og kan medføre økt risiko for små barn, ved at de kan falle gjennom eller få hodet i klem. Det anbefales å redusere åpningene for å bedre personsikkerheten.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

Dokumentreferanse: 65189dcd-6094-455e-aa1b-042647d251a8

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

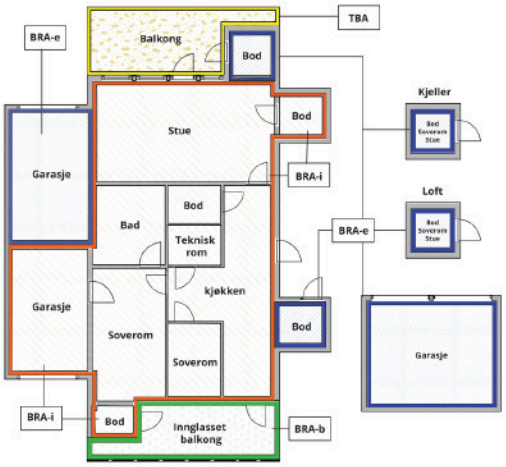
Hva er måleverdig areal?

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-c + BRA-b

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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.

Dokumentreferanse: 65189dcd-6094-455e-aa1b-042647d251a8

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. Etasje	81			81		2	83
Kjeller	72			72		7	79
SUM	**153**					**9**	**162**
SUM BRA	**153**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, garderobe, gang, trapperom, bad, soverom, soverom 2, stue, kjøkken		
Kjeller	Kjellerstue, soverom, soverom 2, gang, vaskekjeller, bod, bad		

Kommentar

Det er bruken av rommet ved befaring som avgjør definisjonen på rommet. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggetekniske forskrifter og også mangle godkjennelse fra kommunen for den aktuelle bruk, uten at dette vil få noe betydning for takstmannens avgjørelse. Arealberegningen tar ikke hensyn til lovlighet og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringsdagen.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Arealer med skrå himling er målt under forutsetning av begrenset tilgjengelighet og målenøyaktighet. Skrå himling medfører økt måleusikkerhet, og det tas forbehold om avvik ved eventuell kontrollmåling, herunder ved bruk av annen målemetode (f.eks. 3D-måling).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er avvik fra byggemeldte tegninger da romdeling i kjeller er annerledes enn opprinnelig. Også tildels i 1 etasje.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		35		35	
SUM		**35**			
SUM BRA	**35**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Bod, garasje	

Dokumentreferanse: 65189dcd-6094-455e-aa1b-042647d251a8

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Garasje er bygget større enn det tegning tilsier. Dette er anbefalt undersøkt hos kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.11.2026	Tom Erik Tørring	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	35	991		0	1022.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skudenesgata 23

Hjemmelshaver
Vaa Bjørn Olav Kyrkjerud, Andersen Karin Tøkje

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet. Gruslagt gårdsrom. Plen.

Tinglyste/andre forhold

Det er frittstående garasje på eiendommen. Dette bygget er ikke inngående kontrollert eller fuktsøkt. Det er kun areal-målt.

Dokumentreferanse: 65189dcd-6094-455e-aa1b-042647d251a8

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard
IU

Vedlikehold
IU

Beskrivelse
Garasje/tilleggsbygg omfattes ikke av tilstandsvurdering etter NS 3600 eller forskrift til avhendingslova, og er kun registrert samt arealmålt som del av oppdraget.

Det er ikke utført inngående visuell kontroll, tilstandsanalyse, fuktsøk eller vurdering av konstruksjoner, tekniske installasjoner eller bygningsmessig tilstand. Det er heller ikke gitt tilstandsgrader (TG) eller vurdert avvik, risiko, skadeforhold eller vedlikeholdsbehov. Eventuelle feil, mangler eller skjulte avvik kan derfor forekomme uten at dette er vurdert eller kommentert i rapporten.
Tilstandsrapportens undersøkelsesomfang omfatter ikke frittstående tilleggsbygg med mindre disse særskilt er avtalt undersøkt. Garasjer, boder, anneks og lignende er uttrykkelig unntatt fra det ordinære undersøkelsesomfanget i rapportens standardtekst. Eventuelle forhold ved slike bygninger faller derfor utenfor det oppdrag som er utført av bygningssakkyndig

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	17.11.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	17.11.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Dokumentreferanse: 65189dcd-6094-455e-aa1b-042647d251a8

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Dokumentreferanse: 65189dcd-6094-455e-aa1b-042647d251a8

E-Signing validert

secured by IN GROUPE

NAVN SIGNATAR	IDENTITET	TID	ELEKTRONISK ID
Vaa, Bjørn Olav Kyrkjerud	UN:NO-9578-5993-4-3665421	17.11.2026 16:49:28 UTC	PersonBankID NO Qual. BankID BankAxept AS

Dokumentreferanse: 65189dcd-6094-455e-aa1b-042647d251a8

- Dette er et PDF dokument digitalt signert i IN Groupe's E-Signing service.
- Dokumentet er integritetsbeskyttet ved at innholdet er signert og forseglet med et sertifikat utstedt til IN Groupe av en tiltrodd tredjepart. En validering av denne signaturen vil bekrefte at innholdet ikke har blitt endret etter signeringstidspunktet.
- For mer informasjon om dokumentformater, se https://doc.ingroupe.com/developer

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 09.11.2026

Oversiktskart for eiendom 1106 - 35/991//



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.

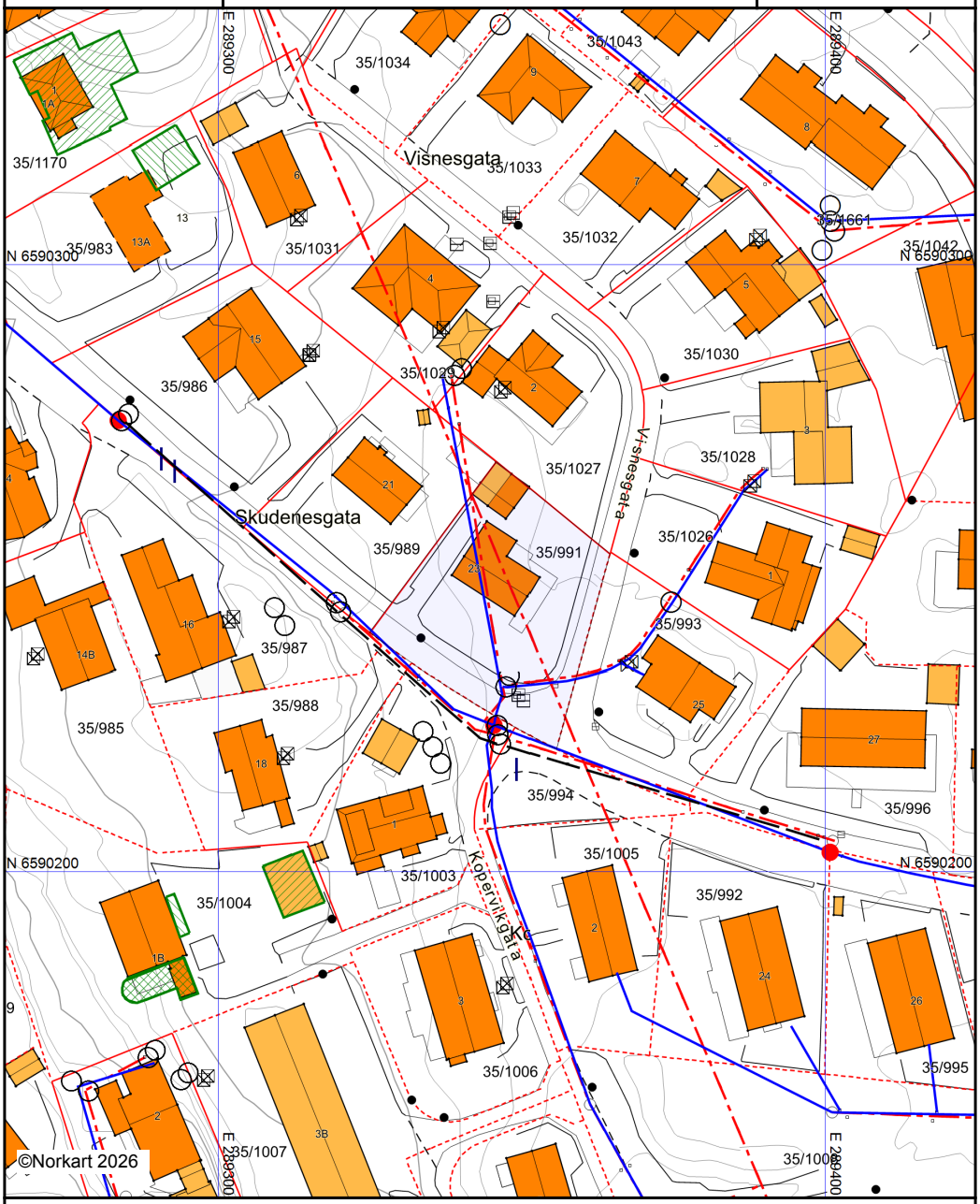
Haugesund kommune

Grunnkart

Eiendom: 35/991
Adresse: Skudenesgata 23
Dato: 09.11.2026
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
- Fiktiv grense
- Eiendomsgrense - innmålt
- Eiendomsgrense - usikker
- Abc Gårds- og bruksnummer

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

TraktorvegSti
- Sti

VEG
- Annet vegareal
- Avgrensning mot annet vegareal
- Vegdekkekant

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

Ledningsnett
- Mast
- Sluk
- Kumlokk

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

Adresser
- Abc Adressepunkttekst
- Gateadresse

Stedsnavn og andre tekster
- Abc Fritekst

Vann og avløp
- Avløp felles
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning
- Brannkum
- Kum
- Kran
- Påkoblingspunkt
- Sandfangskum
- Sluk
- Stengeventil
- Ventilpunkt

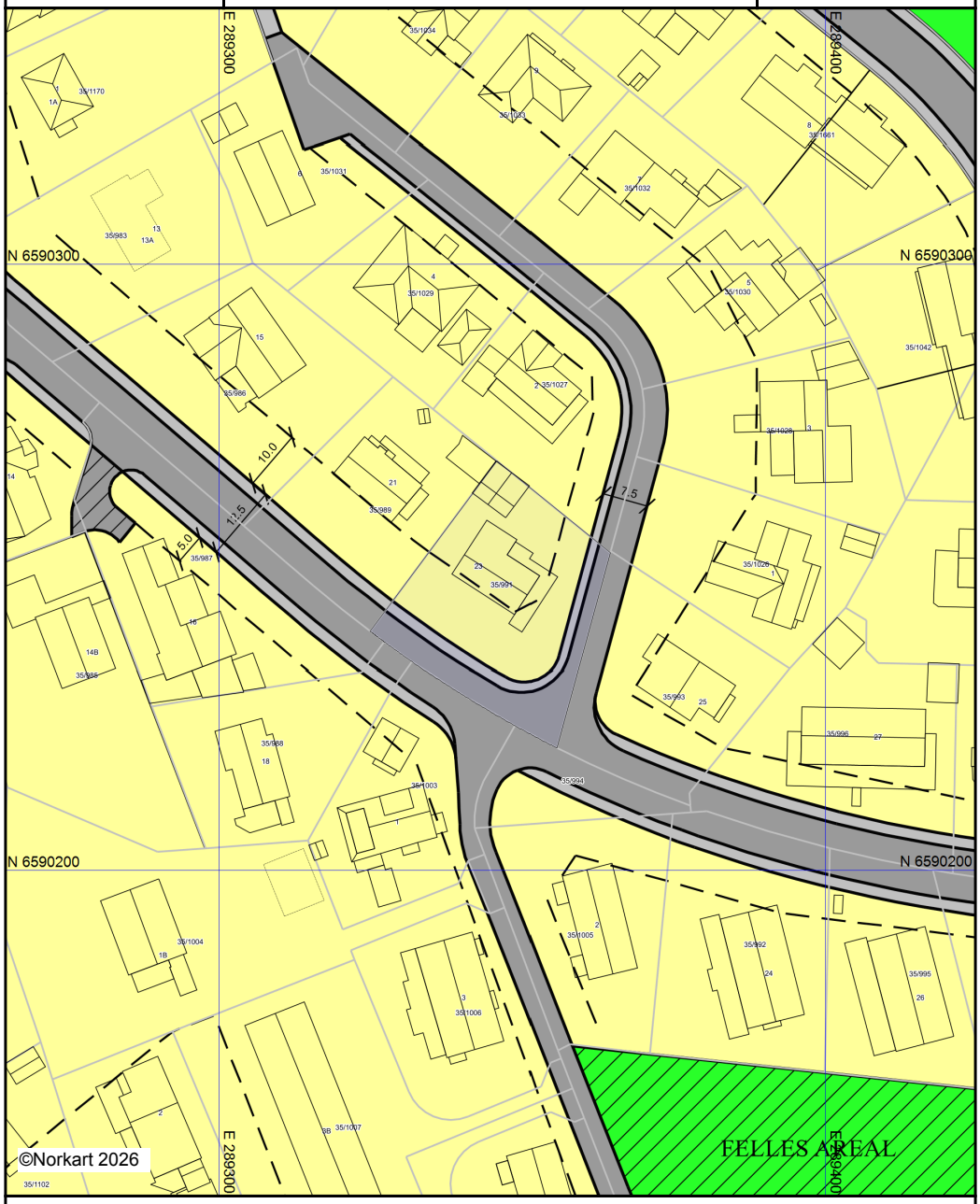
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 35/991
Adresse: Skudenesgata 23
Utskriftsdato: 09.11.2026
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



STADFESTET

RL744d

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SØNDRE BYDEL II OG III, HAUGESUND KOMMUNE

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Reguleringsbestemmelsene gjelder:

A. Områder for offentlig bebyggelse.
B. Friområder.
C. Forretningsområde.
D. Områder for blokkbebyggelse.
E. Områder for åpen villamessig bebyggelse.
F. Industriområder.
G. Fellesbestemmelser.

A. Områder for offentlig bebyggelse.

§ 1 Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Likeså skal adkomstveger, parkering, terrengbehandling, beplantning, innhegning o.l. godkjennes av bygningsrådet.

B. Friområder.

§ 2 I friområdet kan bygningsrådet med formannskapets samtykke tillate oppført bygg for barnehage, daghjem og liknende institusjoner, samt transformatorkiosker og bygninger som har naturlig tilknytning til friområdet og som ikke er til hinder for områdets bruk som friområder.

C. Forretningsområde.

§ 3 1. Bebyggelsen skal oppføres i 1. etasje og plasseres som vist på planen.

2. All parkering, av- og pålessing skal skje på egen grunn. Det skal legges ut et areal for parkeringsplasser og trafikkavvikling for kjørende og gående nøvendig for eiendommens bruk eller bygningsrådets skjønn.

3. Plassering av garasjer skal godkjennes av bygningsrådet, som skal ha for øye at butikkanlegget får en tiltalende utforming.

D. Område for blokkbebyggelse.

§ 4 1. Bebyggelsen skal plasseres og oppføres som vist på planen.

2. Bebyggelsen skal kun innredes til beboelse og de nødvendige fellesrom i forbindelse med boligene.

3. Bygningen skal oppføres av mur eller betong med etasjeskillere i brannfast materiale.

4. Garasjer kan bare oppføres i en etasje og skal plasseres som vist på planen.

5. Parkeringsplasser opparbeides på egen grunn som vist på planen.

6. Det skal oppsettes felles antenneanlegg for hvert bygg. Anleggene skal godkjennes av bygningsrådet.

7. Takoppbygg eller nedskjæringer i takflaten, unntatt takluker; tillates ikke.

8. Det tillates ikke innredning for beboelse på loftet.

9. Sammen med byggeanmeldelsen må det innsendes særskilt takplan (med nødvendig oppriss) med angivelse av piper, ventilasjonskanaler og forøvrig alle anlegg som vil skjære takflate

10. Forhager, mellomrom mellom blokker, fellesareal [redacted], må gis en tiltalende utforming og behandling. Det forutsettes utarbeidet en felles plan for disse områder som viser beplantning, tørkeplasser, lekeplasser, eventuelle forstøtningsmurer, eventuelt plass for søppelspann etc.

11. Regulert blokkbebyggelse kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke. Som innhegning skal fortrinnsvis nyttes hekk- eller buskplantning og kantsten.

Før beplantning, eventuelle gjerder o.l. utføres, skal terrenget planeres etter nærmere anvisninger.

§ 5 E. Områder for åpen villamessig bebyggelse.

1. Bebyggelsen skal oppføres i ikke mer enn 2 etasjer. Bebyggelsen skal oppføres slik at den etter bygningsrådets skjønn virker tillatende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Tomannsboliger må gis en arkitektonisk utforming som harmonerer med den øvrige bebyggelse. Hvor etasjetall er angitt på planen, skal denne følges. Høyden fra terreng til hovedgesims må ikke overstige 6,2 m, og ingen gavlvegg må være høyere enn 9,0 m.

2. Bygningene skal ha saltak med takvinkel 30°. Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra. Grupper av bygninger kan med bygningsrådets samtykke gis annen takform.

3. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggelinjer, og med møneretning som vist på planen.

4. Ingen tomt må være mindre enn 800 m2 netto.

4b. Ingen tomt må bebygges med mer enn 1/5 av sitt nettoareal + garasje.

5. Garasje tillates kun oppført i en etasje og med grunnflate ikke over 35 m2.
Garasjene må plasseres slik i forhold til våningshus og nabohus at det etter bygningsrådets skjønn oppnås en god arkitektonisk virkning. Garasjene tillates sammenbygd med våningshuset uten at garasjenes areal medregnes som bebygget areal, jfr. foregående punkt. Garasje kan innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftenes kap 47 § 2 plasseres mot nabogrense. Garasje skal plasseres innenfor byggegrensen.
Det skal være oppstillingsplass for minst en bil foran garasjen på egen grunn.
Inn- og utkjøringsforhold til garasjene skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre.

Bygningsrådet kan forlange at det opparbeides oppstillingsplass for bil på egen tomt selv om det ikke oppføres garasje.

6. Ved byggeanmeldelse skal innsendes kotert situasjonskart med nøyaktig angivelse av hvorledes tomten tenkes planert. Hvor planeringen medfører forstøtningsmur er mot gate eller nabotomt, kan bygningsrådet påby at planeringslinjene skal senkes eventuelt heves eller at det anvendes skråninger som reduserer forstøtningsmurens høyde.

7. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet felles plan for eventuelle innhegninger, forstøtningsmurer, beplantninger, garasjer, innkjørsler o.l. for hvert kvartal eller for hvert gateløp.

8. Tomtene bør fortrinnsvis innhegnes med hekk- eller buskplantning og kantsten. Hvis gjerde kommer til anvendelse, skal dette i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Eventuelle porter må ikke ha større høyde enn gjerdet.

F. Industriområde.

§ 6 ENDRET 1. Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne plassering av bedrifter som antas å medføre særlige ulemper.

RL 744d

2. Innenfor industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

3. Bebyggelsen skal oppføres av brannfaste materialer i inntil 2 etasjer.
Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldelsen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bebyggelsen sett i helhet får en harmonisk utforming.

4. I industriområdet tillates ikke oppført eller innredet boliger. Bygningsrådet kan etter at helserådets uttalelse er innhentet, tillate innredning av enkelte vaktmesterleiligheter.

5. Den ubebygde del av de enkelte tomter og arealet mellom bebyggelsen og de veger som begrenser industriarealet skal være parkmessig behandlet som forhage og tjene som isolasjonsbelte. Utendørs lagring av råstoffer og/eller hel og halvfabrikata, samt parkering av biler tillates ikke her. Bygningsrådet skal godkjenne gjerdets plassering, høyde, konstruksjon og farge og påse at sammenhengende gjerder får et ensartet preg.

6. Ved byggeanmeldelser skal det til bygningsrådet innsendes tomteplan hvor bygningenes plassering, adkomstveger, areal for trafikkavvikling, parkeringsplasser samt beplantninger og annen terrengbehandling er inntegnet.

7. Bygningsrådet skal påse at inn- og utkjøringsforhold anordnes oversiktlige og trafikksikre.

8. Bensinstasjoner kan bare oppføres der det er vist slike anlegg på planen. Bebyggelse, parkeringsplasser samt inn- og utkjøringsforhold må anordnes som vist på planen.

9. All parkering og av- og pålessing skal skje på egen grunn. Av hver tomt skal det legges ut et tilstrekkelig areal til det antall parkeringsplasser som etter bygningsrådets skjønn, er nødvendig for eiendommens bruk.

§ 7 G. Fellesbestemmelser.

1. Utenom industriarealet tillates ikke industrielle anlegg, bensinstasjoner, verksteder og opplag bortsett fra felles garasjer eller andre spesielle anlegg som bare betjener beboere i strøket, og som ikke medfører særlige ulemper. Butikker kan bare innredes på steder der det er vist på planen.

2. Kiosker, utsalgsboder o.l. kan bare tillates oppført der de etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for trafikken eller de omkringboende.

3. Transformatorkiosker skal legges bak byggegrensen.

4. Bygningsrådet kan i forbindelse med byggemelding forlange utarbeidet oppriss av hele gatepartier.

5. Farger på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.

6. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for naboene eller den offentlige ferdsel.
   Den eksisterende, verdifulle vegetasjon skal søkes bevaret,

7. Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bygningsloven og bygningsvedtektene for Haugesund kommune.

8. Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

9. Bygningsrådet kan når særlige grunner taler for det gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygninsvedtektene for Haugesund kommune.

RL 744d

RL 744D

C. INDUSTRIAREALENE LANGS KARMSUNDGATA V/MEIERIET (OMRÅDE 4).

Reguleringsbestemmelsenes §6.1 for "Søndre bydel II og III" endres. Ny §6.1 skal lyde:

I område for industri skal oppføres bygninger for industri, kontorer og forretninger med tilhørende anlegg. Bedrifter som antas å medføre særlige ulemper kan henvises til andre industrifelt.

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

Utskriftsdato: 09.11.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1106	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	991	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skudenesgata 23, 5529 HAUGESUND								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1106plan-kp3
Navn	Kommuneplanens arealdel 2014-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/4196/Kommuneplan%202014-2030%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer_datert%20060417.pdf - https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/10368/Veileder%20for%20uterom%20vedtatt%2009-09-2015.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 022 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202203
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2033

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

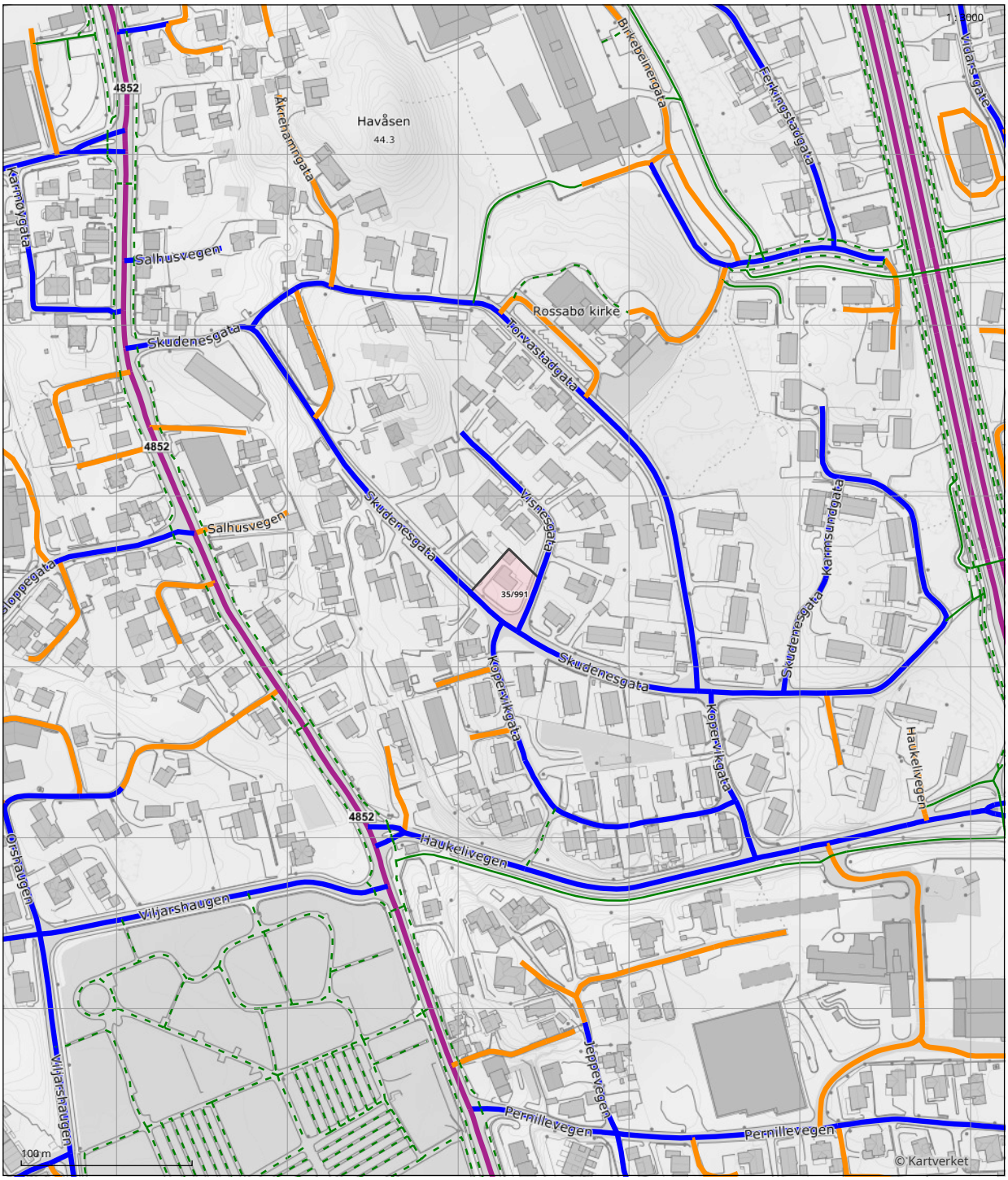
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	RL744D
Navn	Søndre bydel II og III
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.06.1968
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/1159/RL744d.pdf
Delarealer	**Delareal** 687 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal 240 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 95 m^2 **Formål** Gangvei

ambita Vegstatuskart

Kommune: Haugesund
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 35/991/0/0
Adresse: Skudenesgata 23, 5529 HAUGESUND

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 09/11/2026



- Europaveg
- Tunnel, europaveg
- Riksveg
- Tunnel, riksveg
- Fylkesveg
- Tunnel, fylkesveg
- Kommunal veg
- Tunnel, kommunal veg
- Skogsbilveg
- Privat veg
- Tunnel, privat veg
- Gang- og sykkelveg
- Annet gangareal
- Bilferje
- Annet

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 35, Bruksnr 991	**Kommune:**	1106	Haugesund
Adresse:				
Veiadresse:	Skudenesgata 23, gatenr 2160 5529 Haugesund	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	305 1	Rossabø kirke Håvåsen
Oppdatert:	05.01.2026	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	6050201 4532	Rossabø Haugesund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Skudenesgata 23	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	20.07.1961	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 022,3 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Opplysninger fra eldre dokument	Forretning:	02.09.2024	Berørt	1106/35/987	0,0
	Matrikkelført:	02.09.2024	Berørt	1106/35/988	0,0
			Berørt	1106/35/989	0,0
			Berørt	1106/35/991	0,0
			Berørt	1106/35/992	0,0
			Berørt	1106/35/994	0,0
			Berørt	1106/35/1003	0,0
			Berørt	1106/35/1004	0,0
			Berørt	1106/35/1005	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	21.05.2013	Berørt	1106/35/991	0,0
	Matrikkelført:	21.05.2013			
Nymatrikulering	Forretning:	20.07.1961	Mottaker	1106/35/991	1 019,9
	Matrikkelført:				

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skudenesgata 23	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	171139120			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	171137489			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart

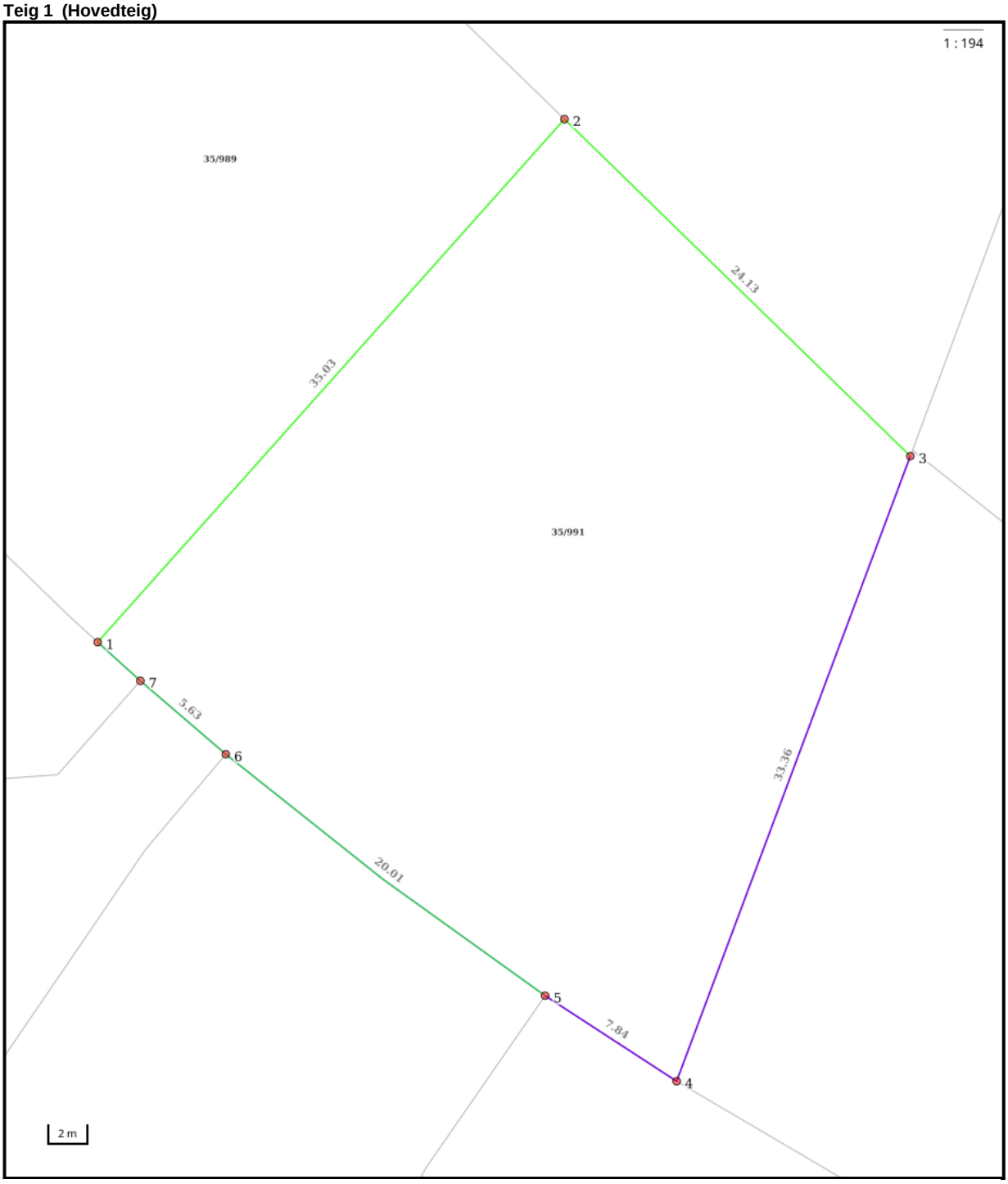


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 022,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

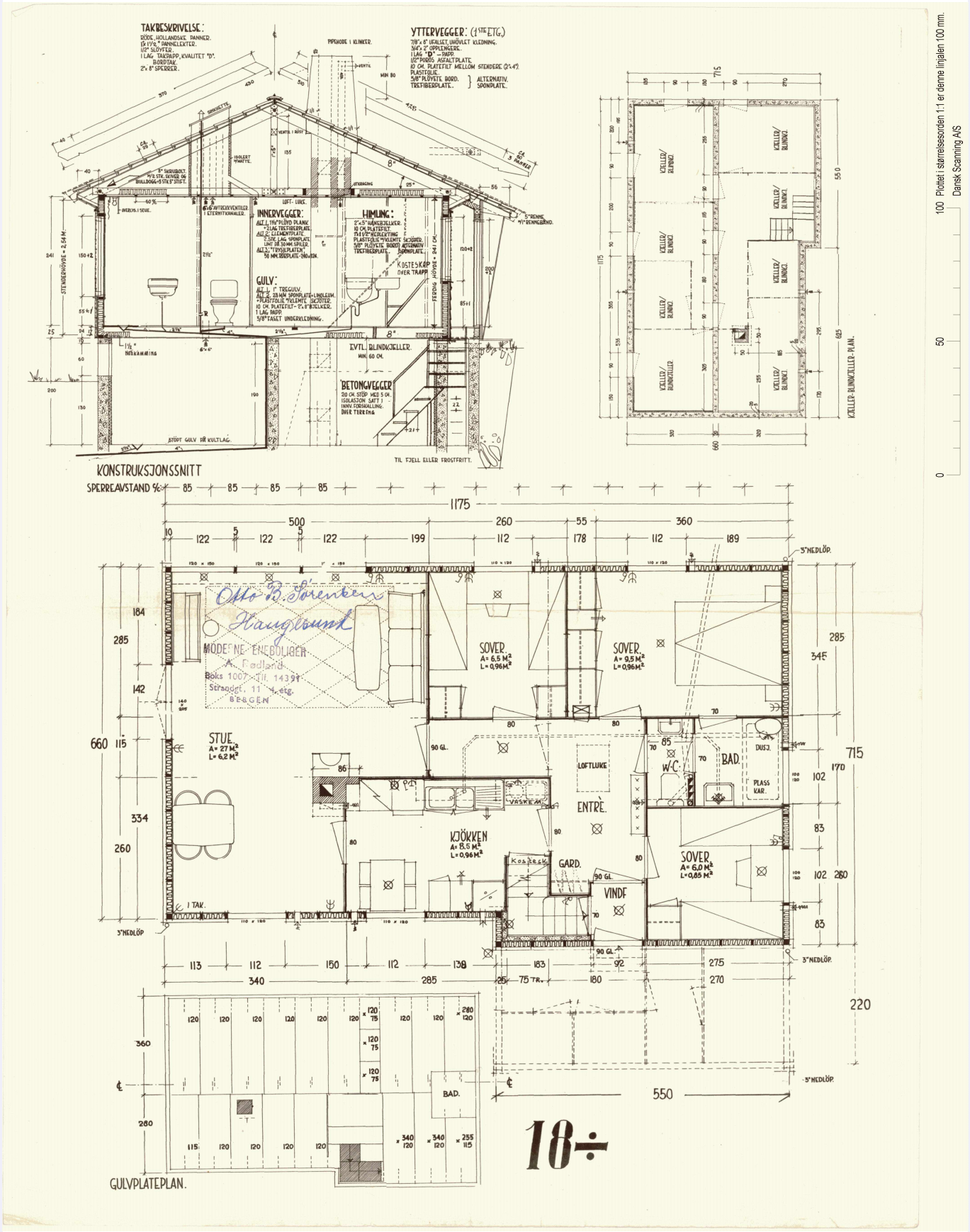
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 590 239,44	289 324,93	35,03m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 590 267,59	289 345,78	24,13m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 590 252,37	289 364,51	33,36m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 590 220,20	289 355,71	7,84m	Beregnet	200	206,27	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 590 223,86	289 348,78	20,01m	Terrengmålt	10	205,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 590 234,44	289 331,80	5,63m	Beregnet	13	205,03	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 590 237,71	289 327,22	2,87m	Beregnet	13	204,86	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

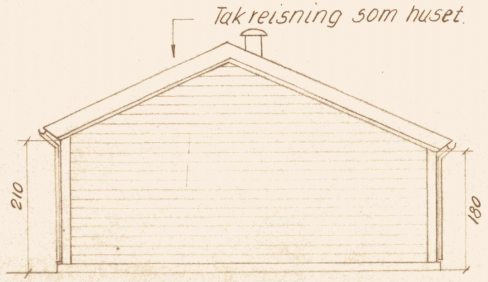
([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

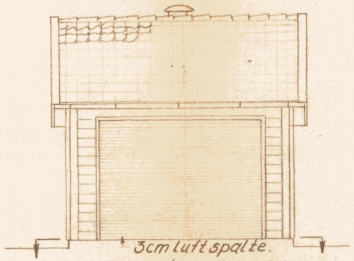
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I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



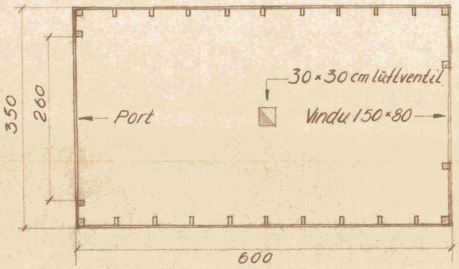
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



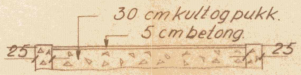
Fasade mot sör.



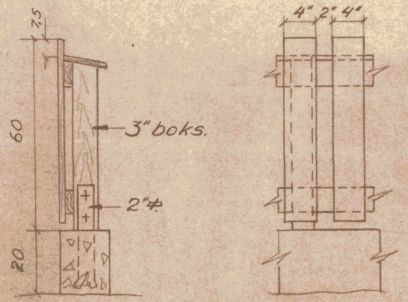
Fasade mot vest.



Grunnriss 1:50

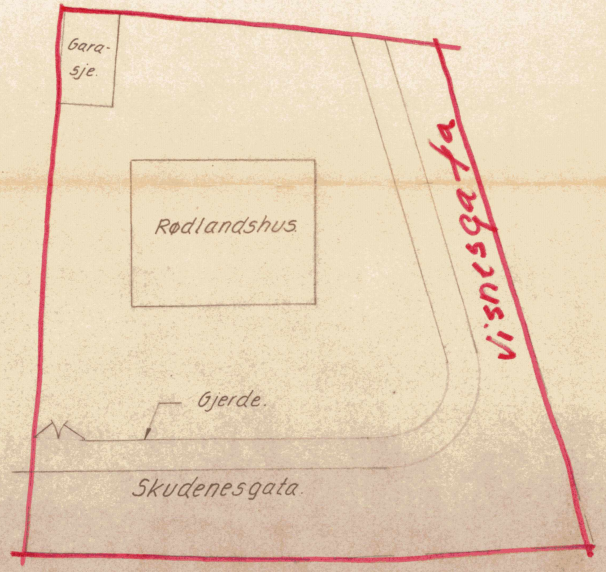


Snitt A-A



Detalj av gjerde 1:10

N. S.



Situasjonsriss 1:200

16.4.64

Grunnr

Haugesund rådhus
Inn. 19

320/64 - 13/4
13/5
25/8/64

Skudenesgt. 23.	Mål i cm. 1:200 1:50 1:10	Ny.	3/4-64
Forslag til garasje.			
Eier: Otto Sörensen.			

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Gullhaugen Boktrykkeri, Haugesund

L. nr. 115/69

Ferdigattest.

Byggemelding av 15/4-64 vedr. Nybygg - garasje

på nr. 23 Skudenesgata.

Byggherre Otto Sørensen

Ansvarsh. d.s.

godkjent 13/5-64 sak 258/64 Dep.

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

i ..... etasjer + kjeller + loft

Bebygget grunnflate ..... m² + garasje for 1 biler 21 m²

Bygget inneholder .....
og følgende leiligheter og rom:

I etasje nr.	Antall leiligheter	á rom	Kjøkken	Bad	W. C.	Kontor	Butikker	Verksted	

Oppvarming: .....

Loddpiper: .....

Ildsteder: I kjelleren: ..... på loft: .....

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

I 2nen etasje: ..... i 5te etasje: .....

I 3dje etasje: .....

Haugesund, den 4. Juli 19 69

Per Frøiland
Bygningssjef.

Sendes: Byggherren ved den ansvarshavende.

M. J. Monsen
Bygningsinspektør.

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2501260331 / Øystein Vestre, tlf. 90683633
Skudenesgata 23, 5529 Haugesund
Gnr. 35, bnr. 991 i Haugesund kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

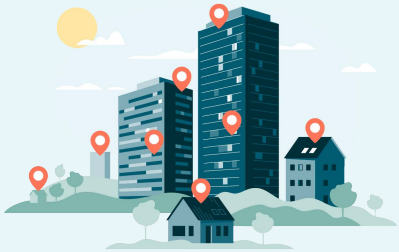
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

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.

Oppdragsnr: 2501260331
Salgsoppgaven er sist oppdatert 18.11.2026

Øystein Vestre
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

906 83 633
oystein.vestre@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Haugesund
Postboks 473, 5501 HAUGESUND

eiendomsmegler1.no