PRIVATMEGLEREN
ØSTBØ & KALDHEIM

ANNE GRETE PREUS' GATE 5

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Tegninger

Matrikkelrapport

Reguleringskart og bestemmelser

Energiattest

Kommunale opplysninger

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Østbø & Kaldheim Eiendomsmegling

Oppdragsnr.
314260027

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Inger Myrbakk Salthammer	Ove Salthammer

Gateadresse
Anne Grete Preus' gate 5

Poststed	Postnr
HAUGESUND	5532

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1990

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 35

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If skadeforsikring

Polise/avtalenr.: 5092346

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 314260027

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bad oppe: gulvbelegg lagt av Nesse gulv og vegg. Rørarbeider Teknisk Bureau. Elektriske arbeider Teknisk Bureau. Arbeider utført i 1991.Har ikke dokumentasjon på dette. Øvrige arbeider utført av huseier. Bad og vaskerom kjeller: Rør og elektroarbeider utført av Aritech. Øvrige arbeider utført av huseier.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bad oppe: Sluker skiftet i 1991.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Vann og kloakk fra stikkgate til husvegg ute ble skiftet i 2010.

Arbeid utført av: Odd Johan Miljeteig AS og Teknisk Bureau AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Litt skjevt gulv i gang og hovedsoverom når vi flyttet inn. Dette har ikke endret seg mens vi har bodd her.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skiftet sikringskap oppgradert inntak. Utført 2011

Arbeid utført av: Apply TB

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 314260027

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skiftet kledning på hele huset i løpet av de siste 20-25 årene. Siste vegg mot nord skiftet i 2020. Endret terrasse, skiftet terrassebord.Skiftet vinduer i hele huset, bortsett fra kjellerstue og stort vindu i stue. Utført av huseier med hjelp av min svigerfar og svoger, som drev byggfirma sammen.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Endret terrasse, lagt ny platting i 2023.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 314260027

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 314260027

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Inger Myrbakk Salthammer	e74f8548ba48125b4caa4c2ecbbf13d390759962	17.02.2026 15:09:15 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ove Salthammer	4e3059d72ee88d6629c4c008ffc2a795b38a6079	17.02.2026 15:11:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 314260027

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Enebolig

Anne Grete Preus' gate 5 , 5532 HAUGESUND

HAUGESUND kommune

gnr. 33, bnr. 170

Sum areal alle bygg: BRA: 154 m² BRA-i: 154 m²



Befaringsdato: 12.02.2026 **Rapportdato:** 18.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22284-1454 **Referansenummer:** IX1059

Foretak: BYGGTEK NORGE AS **Takstingeniør:** Anders Molland

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

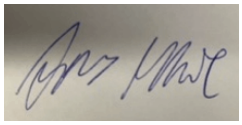
Byggtek Norge AS

Takst og byggtekniske tjenester.

Rapportansvarlig har blant annet følgende kompetanse.

Tømrersvenn
Teknisk fagskole/prosjektingeniør
Mange års kompetanse fra praktiske bygningsarbeider.
Kompetanse fra blant annet prosjektering, prosjektutvikling og prosjektledelse innen rehab og nybygg.
Sertifisering innenfor tilstandsvurdering, verditaksering og skade/reklamasjonstakst.
Tidligere daglig leder innenfor norsk boligkjedesystem med fokus på salg, prosjektering og utvikling av eneboliger og leilighetsbygg.

Rapportansvarlig



Anders Molland
Uavhengig Takstingeniør
anders@byggtek-norge.no
973 39 822

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Det påpekes at boligen er oppført i en tidsperiode der forskrifter gav svært lite retningslinjer tilknyttet oppføring av boliger, større fagmessige friheter og bruk av material med ulik og/eller begrensende kvaliteter kan ikke utelukkes, det utføres ikke destruktive inngrep ved befaringen og en får derfor ikke vurdert tilstand for skjulte konstruksjoner.

Viktig! I rapporten kan det være beskrevet forhold der takstmann anbefaler ytterliggere undersøkelser eller innhenting av dokumentasjon, dette gjøres fordi en er usikker på den totale konsekvensen og det totale behov for tiltak for å utbedre avviket, i rapporten vurderes også flere bygningsdeler på en del begrenset grunnlag og det er derfor ofte vanskelig å gjøre tilfredsstillende konklusjoner, der det anbefales ytterliggere undersøkelser må kjøper være bevist dette, slike undersøkelser bør alltid utføres i forkant av boligkjøp, normalt vil slike undersøkelser kreve vurderinger av fagperson, det vil altså ikke være mulig og få en tilfredsstillende oversikt over nødvendige tiltak og kostnader før slike undersøkelser er utført.

Påpeker at rapporten vurderer byggtekniske momenter som krever faglig kompetanse og innsikt, selv om enkelte merknader og beskrivelser kan forekomme, er det ikke rapportens hensikt og belyse mindre feil og mangler som det forventes at kjøper selv skal være i stand til å avdekke ved enkle undersøkelser.
Estetiske avvik og mindre fagmessige utførelser vil ikke bli kommentert i rapporten dersom dette ikke anses av spesiell byggeteknisk betydning.
Flere bygningsdeler kan ikke tilfredsstillende vurderes av takstmann uten at det utføres destruktive tiltak eller fremlegges dokumentasjon, vurdering i slike tilfeller gjøres ofte basert på alder og enkelte observasjoner/undersøkelser ved befaring, det er svært viktig at kjøper søker informasjon, dokumentasjon og kunnskap tilknyttet vurderinger i rapporten som er gjort på begrenset grunnlag/undersøkelse.

Eier har ved utarbeidelse av rapporten mottatt utkast for gjennomlesning før denne er blitt ferdigstilt.

Boligen fremstår med normal bruksslitasje og elde, tilstand fremstår som forventet i forhold til alder, enkelte fornyelser/renoveringer er utført.
Som følge av alder må noe ekstra vedlikeholdsbehov forventes i tiden fremover, dette er en eldre bolig og det må forventes at behov for tiltak kan oppstå.
Vurdert mot alder fremstår boligen overordnet i god tilstand.
Forøvrig refereres til punkter i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG Gå til side

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

Det er feieluke på kryploft, det anses derfor ikke som et avvik at det ikke er montert stigtrinn på tak.
Det er renner, beslager og nedløp av plast.
Pipen er over tak pusset og har tetting med blybeslag.
Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Veggkonstruksjoner er fra byggeår, eier opplyser at all kledning er blitt byttet, dette er utført over en lenger tidsperiode og kledningen har derfor noe ulik alder.
Kledningen fremstår overordnet i god tilstand alder hensyntatt, noe ulikt elde registreres, kjøper må forvente normalt vedlikeholdsbehov.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Loft har adkomst via loftstrapp, deler av loftet har gangbart gulv,

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Boligen har vinduer av ulik alder, det er flere vinduer fra 90 tallet men også enkelte eldre, blant annet i stue og i kjeller.
I kjeller er det flere vinduer av nyere alder.
Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
I kjeller er det malt ytterdør.
Det er terrasse med adkomst fra stue, denne har utførelse med betongdekke og bjelkelag i tre tekket med terrasebord.
Det er rekkverk i tre.
Terrassen fremstår i ok tilstand vurdert mot alder.
Eier opplyser at rekkverk er bygget for noen år siden.
Terrassebordene ble byttet i 2024, konstruksjonen har ukjent alder.
Det er utvendig trapp i betong for kjeller og hovedinngang, trapper er belagt med skifer.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, parkett og kork vinyl. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel, malt "papptapet" og himlingsplater. Overflater beskrives ikke detaljert, dette er kun en overordnet vurdering, kjøper må selv besiktige og vurdere innvendige overflater.
Normal bruksslitasje, noe bruksmerker og mindre overflateavvik må forventes, og anses normalt.
Overflater har noe ulik alder, det er utført flere fornyelser av boligen i nyere tid.
Overordnet fremstår overflater i god tilstand.
Eldre parkettgulver har noe ekstra elde/slitasje og mindre overflateavvik, anses ikke unormalt vurdert mot alder, noe delaminering er registrert i kjellerstue, kan være som følge av tidvis fukt med påfølgende uttørking.
Etasjeskillere er av trebjelkelag.
I kjeller er det støpt betongplate mot grunn.
Det gjøres punktkontroller for å kontrollere høydeforskjeller, det gjøres kun vurdering av om etasjeskillere har setninger/nedbøyninger som er av vesentlig karakter, tilstand for etasjeskillere fremstår som forventet vurdert mot alder.

Beskrivelse av eiendommen

Etasjeskillere er gjenbygde konstruksjoner og er kun punktkontrolert mtp høydeavvik.
Boligen har mursteinspipe, vedovn og åpen peis.
Eier opplyser at det ikke foreligger anmerkninger fra feietilsyn.
Påpeker at det ikke er utført innvendig kontroll av pipe og ildsted.
Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i kjellerstue mot terreng.
Boligen har 2 malte tretrapper.
Trapper har fått fornyede trinn for ca 25 år siden.
Trapper fremstår med normal bruksslitasje vurdert mot alder, noe lav frihøyde må forventes.

VÅTROM Gå til side

Bad
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter, et våtrom har en forventet levetid på ca 20-30 år, våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig, de mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres, kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en ekstra risiko for avvik, og et potensielt stort skadepotensiale.
Rommets alder er ukjent, antatt alder tilsier at rommet bør renoveres selv om det ikke avdekkes spesielle skader ved befaring, dette fordi forventet levetid på tettesjikt tilknyttet vegger og gulv anses passert, videre bruk i dagens tilstand skjer på kjøpers egen risiko.

Veggene har baderomsplater og våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har sluk i dusj og under badekar.
Rommet har innredning med nedfelt servant, badekar og dusjvegger/hjørne.
Innredning fremstår i ok tilstand vurdert mot alder.
Det er naturlig ventilering.
Fuktmåling er utført fra bak knevegg der det er åpent inn i veggen mot dusj, det avdekkes ikke forhøyede fuktverdier inne i veggen.
Gjør oppmerksom på at hulltaking med fuktkontroll er en punktkontroll i mest fuktutsatte del av våtrommet, resultater som ikke avdekker fukt gir en god indikasjon men er ikke en garanti for at andre tilstøtende konstruksjoner tilknyttet rommet ikke er fuktpåvirket, eier av bolig bør alltid være ekstra overvåken mtp fuktindikasjoner på våtrom.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter, et våtrom har en forventet levetid på ca 20-30 år, våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig, de mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.
Fallforhold er tilfredsstillende etablert, bruks og lekkasjevann vil ledes til sluk, rommet har også tilfredsstillende etablert flomkant.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Vinylbelegg er fra 2018 opplyser eier, sluket har ukjent alder.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Dusjkabinett opplyses til å være fra ca 2022.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.
Hulltaking er foretatt ved/i kjellerstue mot dusj.
Gjør oppmerksom på at hulltaking med fuktkontroll er en punktkontroll i mest fuktutsatte del av våtrommet, resultater som ikke avdekker fukt gir en god indikasjon men er ikke en garanti for at andre tilstøtende konstruksjoner tilknyttet rommet ikke er fuktpåvirket, eier av bolig bør alltid være ekstra overvåken mtp fuktindikasjoner på våtrom.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Rommet opplyses rennovert i perioden 2017/2018.
Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter, et våtrom har en forventet levetid på ca 20-30 år, våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig, de mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.
Rommet har tilfredsstillende fallforhold, bruks og lekkasjevann vil ledes til sluk, det er også etablert en god flomkant på rommet.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Tettesjikt er fra 2017, sluket er et eldre plastsluk med ukjent alder.
Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Det er utført fuktmåling i stakeluke ved gulv, det avdekkes ikke forhøyede fuktverdier ved befaring.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og micro.
Kjøkken fremstår i god bruksmessig tilstand ved befaring, normal bruksslitasje må forventes.
Selv om innredning og hvitevarer på rommet kan være beskrevet i denne rapporten så tar denne ikke stilling til hvor vidt slike produkter medfølger i salgs sammenheng, for slik info henvises til megler.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Det er toalettrom med toalett og servant
Rommet fremstår i ok tilstand.

Beskrivelse av eiendommen

Det er toalettrom med servant og toalett, rommet fremstår i god bruksmessig tilstand.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Vannrør er eldre men alder er ukjent, noe mindre del av røropplegg tilknyttet vaskerom ble fornyet ved renovering av dette.
Jeg er ikke fagmann for feltet, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring.

Det er avløpsrør av plast.
Tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte mindre observasjoner ved befaring.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er elektrisk anlegg med ulik alder, sikringsskap med automatsikringerer fra 2011 er plassert ved trapp på loft.
Inntakskabel ble fornyet i 2011 opplyser eier.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen anses til å være fra byggeår.
Bygningen har betonggrunnmur.
Murer er eldre men det avdekkes ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning ved befaring.
Eiendommen har lett skrånende terrengforhold.
Dette punkt er ikke en vurdering av grunnforhold, slike forhold er ukjent for takstmann og vurderes ikke som del av rapporten.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2010. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2010. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Påpeker at tilstandsgrad kun er satt med basis i alder og at det ikke er informert om indikasjoner på funksjonssvikt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

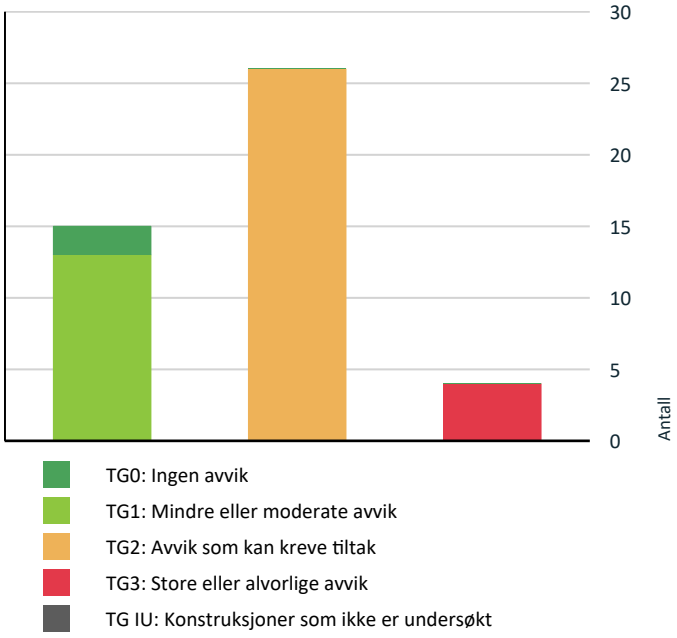
Enebolig

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

Boligen har gjennomgått endringer etter byggeår, det er derfor en del avvik tilknyttet plantegninger vurdert mot dagens bruk.
Gjør oppmerksom på at boligens kjellerplan har en takhøyde på ca 2,15m, altså har planet ikke tilfredsstillende takhøyde til rom men for varig opphold vurdert mot dagens krav.

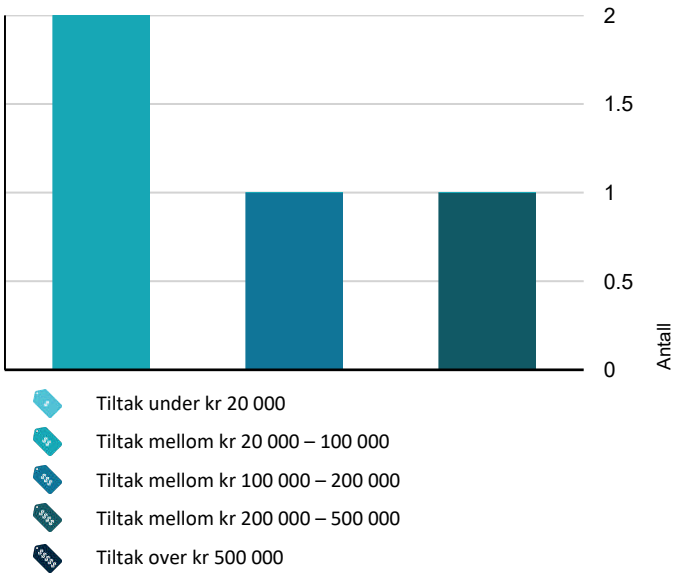
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer i kjeller under terrasse	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Spesialrom > Etasje 1 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon Gå til side

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

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1954

Anvendelse
Enebolig

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

Vedlikehold
Boligen fremstår overordnet tilfredsstillende vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Som følge av alder er det forhøyet risiko for at avvik på takstein som sprekker og skader vil oppstå, frem til tekkingen skal skiftes er det viktig at eier har ekstra godt tilsyn med tilstanden.







Takstein med sprekke er registrert, anbefaler og få kontrollert taktekkingen nærmere da det er normalt alt slikt kan oppstå som følge av alder.

TG 2 Nedløp og beslag

Det er feieluke på kryploft, det anses derfor ikke som et avvik at det ikke er montert stigtrinn på tak.
Det er renner, beslager og nedløp av plast.
Pipen er over tak pusset og har tetting med blybeslag.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Ved det ene hjørnet på boligen ledes vann ikke til rør i terreng (ved terrassen), ettersom boligen har kjeller anbefales det og utbedre løsningen slik at alt takvann ledes bort fra murer, dette anses ekstra viktig som følge av dreneringens alder.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Snøfangere på boligen bør etableres når en bytter taktekkingen.
Som følge av alder for pipens tetting og puss bør bygningsdelen overvåkes noe ekstra med tanke på lekkasjer, dette punkt anses som et rissikopunkt og det anbefales f.eks og få montert et pipebeslag.
Tilknyttet alle taknedløp bør vann ledes bort fra murer slik at en ikke får unødig fuktpåvirkning til terreng nært kjellervegger, løsningen tilknyttet det ene nedløpet anbefales utbedret, en bør også få kontrollert at alle rør i grunn ved nedløp effektivt svelger unna vann.

Tilstandsrapport



Dette nedløpet leder ikke vann til rør i terreng, løsningen anbefales utbedret for å begrense vann som ledes til grunn ved/mot murer.





TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Veggkonstruksjoner er fra byggeår, eier opplyser at all kledning er blitt byttet, dette er utført over en lenger tidsperiode og kledningen har derfor noe ulik alder.
Kledningen fremstår overordnet i god tilstand alder hensyntatt, noe ulikt elde registreres, kjøper må forvente normalt vedlikeholdsbehov.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Ved ene gavlveggen registreres det at kledningen er montert tett mot grunnmuren, altså er luftingen/ventileringen blokkert for denne veggen. Gjør oppmerksom på at boligen har eldre veggkonstruksjoner av tømmer, samt eldre vindsperre utenpå denne, takstmann får ikke tilfredsstillende kontrollert slike bygningsdeler da det krever destruktive tiltak.

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.

Mellom kledning og vindperre/konstruksjon er det etablert et luftesjikt, dette for at vann som kommer inn bak kledningen skal tørke raskere ut, samt for at varme og kondens ikke skal kunne bygge seg opp i sjiktet, når det ikke er tilfredsstillende spalte i nedre kant vil ikke luftingen fungere tilfredsstillende, dette kan medføre til tidligere elding og skader for kledningen, men også for veggkonstruksjoner, det er svært viktig at vann som kommer inn i sjiktet enkelt kan falle til terreng og ikke blir liggende ved grunnmur, løsningen ved ene gavlveggen anbefales utbedret, ta av nederste bord og etabler tilfredsstillende spalte.
Boligens vindsperre som ligger utenpå veggkonstruksjoner er nå svært gammel, det er ukjent om denne har blitt fornyet etter byggeår, overvåk derfor veggkonstruksjoner noe ekstra, spessielt i område ved vinduer da det ofte er her lekkasjer først vil oppstå.







Tilstandsrapport



Langs ene gavlveggen ligger kledningen tett mot murer, det er altså ikke åpning/spalte inn i luftesjiktet, løsningen bør utbedres for å få tilfredsstillende ventilering/uttørking, samt for å hindre at vann som kommer inn bak kledningen blir liggende ved grunnmur mot veggkonstruksjoner.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Loft har adkomst via loftstrapp, deler av loftet har gangbart gulv,

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilknyttet pipa registreres det en del fuktmerker/råteskade i sutaksbordene, det måles ikke fukt ved befaring men det har vært svært tørt vær en lenger periode.
Loftet er isolert i bjelkelaget, dette er et kaldt loft, det er ikke etablert ventiler og dette bør utbedres for å oppnå tilfredsstillende ventilering, for dårlig ventilering kan gi kondensproblematikk og tidvis høyt fuktinnhold i trevirke, noe som gir gode forhold for skadedyr.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kryploft fremstår i ok tilstand vurdert mot alder, situasjonen ved pipen bør overvåkes noe ekstra, dette spessielt fordi takstmann ved befaring ikke kan utføre troverdige fuktmålinger som følge av klimatiske forhold den siste tiden.
Eier har opplyst at det sjeldent men tidvis kommer en vannperle ned langs pipen på loft, dette kan stamme fra noe fuktvandringer og kondensering, men mindre lekkasje kan heller ikke utelukkes, anbfaler og få utført nærmere kontroll etter kraftig nedbør.
Frem til taktekking med undertak er blitt skiftet bør loftskonstruksjoner overvåkes noe ekstra.









TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Boligen har vinduer av ulik alder, det er flere vinduer fra 90 tallet men også enkelte eldre, blant annet i stue og i kjeller.
I kjeller er det flere vinduer av nyere alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er avvik:

Vindu i tv stue har opplevd noe mindre lekkasje ved kraftig regnvær og vind over lenger tid, da drypper det inn ved listen opplyser eier, lite merke kan ses på foringen ved befaring.
TG2 er gitt da eldre vinduer (vinduer fra før ca år 2000) nå har passert over 50% av forventet levetid, samt at noe elde registreres for slike vinduer.
Det store eldste vinduet i stue har punktert glass, punkteringen fremstår ikke til å ha utløst skader på karm/trevirke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Vinduer har normalt elde vurdert mot alder, dette innebærer nå at behov for ekstra vedlikehold må forventes, med alder og elde følger nå også en økt sannsynlighet for at avvik tilknyttet pakninger, omramming og andre funksjoner vil kunne oppstå, alder medfører også en forhøyet rissiko for lekkasje og fuktinntrenging til konstruksjoner, en bør derfor overvåke bygningsdelen ekstra i tiden fremover.
Som følge av tilstand ved befaring må det forventes økt vedlikeholdsbehov for vinduer, dette gjelder spesielt værutsatte fasader, når det vil bli behov for utskiftinger er vanskelig og si noe om.
Det bør utføres en nærmere kontroll for vindu i stue som eier opplyser at det har komt noe vann inn ved kraftig vind og nedbør, det er svært viktig og få bekreftet tetthet da skader kan oppstå i konstruksjoner selv om en ikke ser mye vann på innsiden, det bør også nevnes at alder for utvendig vindsperre tilsier at denne i dag kan ha noe avvik, da vil ofte tettingen for vinduer kunne ha noe begrenset effekt.





TG 3 Vinduer i kjeller under terrasse

Under terrassen er det 2 stk eldre vinduer, disse har nå stort elde og bør skiftes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Under terrassen er det 2 stk eldre vinduer, disse har nå stort elde og bør skiftes.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduene bør skiftes, trevirke har råteskader og det er derfor også fare for at vann kommer inn i veggkonstruksjoner og forårsaker skader, anbefaler utskifting og nærmere kontroll av tilliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
I kjeller er det malt ytterdør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdør av teak er nå eldre og anses til å være i slutten av forventet levetid, med det sagt så fremstår døren i ok tilstand vurdert mot alder.
Balkongdøren har nå større elde tilknyttet glasslister og nedre speil, denne er på vippen til en TG3 og vil kreve utførelse av betydelig vedlikehold/utbedring eller utskifting innen kortere tid.
Kjellerdøren har noe delaminering i nedre kant, altså er det i dag fuktopptrekk inn i trevirke bak laminering, en kan utføre noe lokal utbedring men dette har ofte noe begrenset effekt på denne dørtypen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må forventes behov for utskifting ytterdører men det er vanskelig og si noe om når dette å utføres, ved riktig vedlikehold/utbedring kan en forlenge levetiden noe.
Balkongdøren anbefales utskiftet innen kortere tid, denne vil etterhvert utvikle større skader som også gir risiko for fuktpåvirkning til veggkonstruksjoner, bjelkelag og underliggende etasje.





Balkongdøren anbefales utskiftet, påstartede råteskader er registrert.





Delaminering/fuktopptak i kjellerdøren er registrert, skader vil over tid utvikle råteskader i døren.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er terrasse med adkomst fra stue, denne har utførelse med betongdekke og bjelkelag i tre tekket med terrasebord.
Det er rekkverk i tre.
Terrassen fremstår i ok tilstand vurdert mot alder.
Eier opplyser at rekkverk er bygget for noen år siden.
Terrassebordene ble byttet i 2024, konstruksjonen har ukjent alder.

Vurdering av avvik:

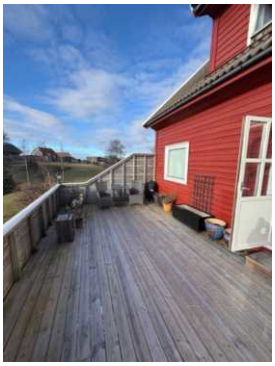
• Det er avvik:

Underliggende bæring for terrassen er noe underdimensjonert, dette fordi avstand mellom søylepunkter er for lang i forhold til bjelkedimmensjon, som følge av dette er det i dag noe nedbøyning i bjelkelaget.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Anbefaler noe forsterkning for bæringen av terrassen (der det er bjelkelag), dette avviket anses ikke alvorlig men utbedring vil medvirke til bedre stivhet og mer plan konstruksjon, det er ikke registrert avvik som gir risiko for brudd i konstruksjonen.



Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Det er utvendig trapp i betong for kjeller og hovedinngang, trapper er belagt med skifer.

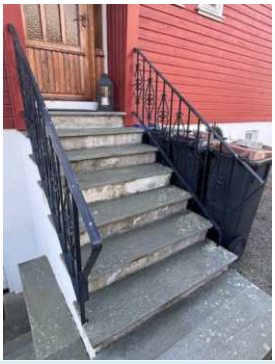
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert løse skiferheller og mindre skade i skiferplate.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er behov for noe utbedring, enkelte heller må tas opp og limes på nytt.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, parkett og kork vinyl. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel, malt "papptapet" og himlingsplater. Overflater beskrives ikke detaljert, dette er kun en overordnet vurdering, kjøper må selv besiktige og vurdere innvendige overflater.
Normal bruksslitasje, noe bruksmerker og mindre overflateavvik må forventes, og anses normalt.
Overflater har noe ulik alder, det er utført flere fornyelser av boligen i nyere tid.
Overordnet fremstår overflater i god tilstand.
Eldre parkettgulver har noe ekstra elde/slitasje og mindre overflateavvik, anses ikke unormalt vurdert mot alder, noe delaminering er registrert i kjellerstue, kan være som følge av tidvis fukt med påfølgende uttørking.







TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskillere er av trebjelkelag.
I kjeller er det støpt betongplate mot grunn.
Det gjøres punktkontroller for å kontrollere høydeforskjeller, det gjøres kun vurdering av om etasjeskillere har setninger/nedbøyninger som er av vesentlig karakter, tilstand for etasjeskillere fremstår som forventet vurdert mot alder.
Etasjeskillere er gjenbygde konstruksjoner og er kun punktkontrolert mtp høydeavvik.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og åpen peis.
Eier opplyser at det ikke foreligger anmerkninger fra feietilsyn.
Påpeker at det ikke er utført innvendig kontroll av pipe og ildsted.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Boligen har eldre teglsteinspipe, det anbefales normalt og innvendig fore slike eldre piper, behov for slikt tiltak bør forventes men det eksisterer ikke pålegg fra feietillsyn om å utføre dette på nåværende tidspunkt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Påpeker at pipen er svært begrenset kontrollert, som følge av alder og utførelse bør kjøper forvente behov for tiltak som f.eks innvendig foring av pipen.
Det er registrert en del rust på feieluke samt spor etter renninger, anses ikke unormalt vurdert mot alder men behov for tiltak som utskifting/utbedring av luken bør forventes.





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i kjellerstue mot terreng.

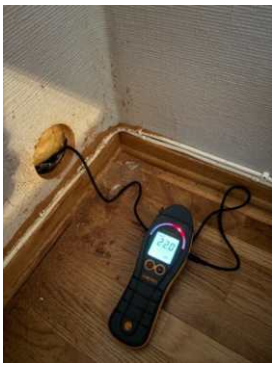
Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Ved befaring registreres det noe forhøyede fuktverdier tilknyttet rom under terreng, verdiene er ikke betydelig forhøyet men tilsier at konstruksjoner bør overvåkes ekstra i tiden fremmover, kjøper bør forvente at behov for tiltak kan oppstå.
Dersom trevirke over tid blir stående med forhøyede fuktverdier vil en ofte oppleve sverting av materialer samt at det oppstå gode forhold for skadedyr, det er derfor svært viktig og få kontroll på situasjonen.
Veggene har utførelse med dampsperre/plastikk, utførelsen er som forventet vurdert mot alder men slik løsning er i dag direkte frarådet, dette fordi damsperren betydelig reduserer veggenes mulighet til å kvitte seg med fukt.
Eier opplyser at det ved fornyelser i kjeller ble registrert råteskadet tresville mot gulv, dette underbygger målte resultater ved befaring og at boligen har et noe høyt fuktopptrek fra grunn og begrenset effetkt tilknyttet utvendig fuktsikring/drenering.
Eldre kjellere har ofte svært begrenset fuktsikring mot grunn, dette bidrar ofte til større fukttransport i betonggulvet noe som igjen gir forhøyede fuktverdier i trevirke og gulvoverflater, dette kan over tid medvirke til skader.

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

Tilstandsrapport

Det er ikke registrert skader eller fuktverdier som gir grunnlag for konkludering på nåværende tidspunkt, det er derimot viktig og overvåke situasjonen ekstra, boligens drenering har en slik alder at det ikke er veldig uventet at rom under terreng nå utsettes for noe fukt, en må derfor forvente at behov for tiltak vil oppstå i tiden fremover, det er svært viktig at utbedringer utføres før materialer tar skade.
Kjøper må være innforstått med at forhøyede fuktverdier tilknyttet trevirke i vegger mot terreng kan ha sammenheng med begrenset/sviktende drenering, registrerte verdier er ikke vesentlig forhøyede men tilstand gir risiko for at skader kan oppstå dersom tilstanden er stabil over lengre tid, takstmann kan ikke konkludere og det bør utføres flere undersøkelser, det er naturlig og starte med bedre ventilering av etasjen og overvåke fuktverdier og utvikling over tid, dersom slike tiltak ikke gir bedring kan det være behov for mer omfattende utbedringer som utskifting av drenering og etablering av ny utvendig fuktsikring.
Eldre boliger har ofte manglende fuktsikring mot grunn under støpt betongplate, det trekkes derfor fukt opp gjennom boligens betonggulv, ved begrenset/sviktende drenering vil slik påvirkning øke både via gulv og yttervegger.
Ved renoveringer i kjeller bør all plastikk i vegger tas bort slik at fukt i konstruksjoner enklere blir transport bort.
Oppsummert: En bør forvente behov for tiltak, det er derimot ikke utført tilfredsstillende undersøkelser til å kunne konkludere på nåværende tidspunkt.



Forhøyede fuktverdier er registrert ved hulltaking.



Forhøyede fuktverdier er registrert ved hulltaking.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har 2 malte tretrapper.
Trapper har fått fornyede trinn for ca 25 år siden.
Trapper fremstår med normal bruksslitasje vurdert mot alder, noe lav frihøyde må forventes.





VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter, et våtrom har en forventet levetid på ca 20-30 år, våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig, de mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres, kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en ekstra risiko for avvik, og et potensielt stort skadepotensiale.
Rommets alder er ukjent, antatt alder tilsier at rommet bør renoveres selv om det ikke avdekkes spesielle skader ved befaring, dette fordi forventet levetid på tettesjikt tilknyttet vegger og gulv anses passert, videre bruk i dagens tilstand skjer på kjøpers egen risiko.

Årstall: 1991 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Årstall: 1991 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.

Tilstandsrapport

Baderomsplater i dusjsone har synlige fuktskader, baderommet bør renoveres.
Øvrig del av rommet har våtromstapet, denne er eldre og må anses derfor anses med begrenset tetthet, det avdekkes ikke spesielle avvik ved befaring tilknyttet våtromstapeten.

Konsekvens/tiltak

• Påviste fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke inneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.

Registrerte skader for baderomsplater kombinert med alder for rommet gjør at det anbefales en full renovering, en bør ikke dusje mer på dette rommet før utbedring er utført (eventuelt sett inn dusjkabinett frem i påvente av fornyelser).
Det fremstår ikke som at fuktskadene har fått skadet bakenforliggende konstruksjoner, dette kan derimot ikke utelukkes før det er utført flere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000









Plater i dusj har fuktskader og høyt fuktinnhold.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Årstall: 1991 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er registrert knirk i gulvet.

Rommet har avvik i fallforhold i dusj og på øvrig del av gulvet, noe av avvikene er nok som følge av naturlige setninger i gulvkonstruksjonen, det er etablert god flomkant og det anses derfor ikke risiko for at bruks eller lekkasjevann kan ledes til tilstøtende konstruksjoner.
Guvbelegg må anses til å ha passert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• 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.
• Andre tiltak:
• Til tross for knirkelyder i gulvet, virker gulvets funksjonalitet ellers intakt, men tiltak kan ikke utelukkes.

Som følge av alder for gulvbelegg anbefales renovering selv om det ikke avdekkes skader ved befaring.
Fallforhold for rommet må utbedres ved renovering.

LOFT > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har sluk i dusj og under badekar.

Årstall: 1991 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er avvik:

Se eget punkt for overflater vegger, det er avdekket fuktskader på baderomsplater i våtsonen, disse platene er veggers tettesjikt i dusjen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Tiltak:

Rommets tettesjikt på vegg har fuktskader, det er behov for tiltak/utbedringer (se punkt for overflater vegger), av denne årsak gis TG3 for tettesjikt,
Gulvbelegg har nå passert forventet levetid som tettesjikt, det avdekkes ikke skader ved befaring men alder gjør at risiko for utettheter er forhøyet, tettesjikt for gulv bør fornyes.
Ved videre bruk av våtrommet i dagens tilstand må det settes inn dusjkabinett, rommet bør renoveres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, badekar og dusjvegger/hjørne.
Innredning fremstår i ok tilstand vurdert mot alder.

LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 1991 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Når rommet ikke har løsning for tilluft gir dette begrenset effekt for avtrekksvifte, samt begrenset ventilering når viften ikke er i bruk.

LOFT > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er utført fra bak knevegg der det er åpent inn i veggen mot dusj, det avdekkes ikke forhøyede fuktverdier inne i veggen.
Gjør oppmerksom på at hulltaking med fuktkontroll er en punktkontroll i mest fuktutsatte del av våtrommet, resultater som ikke avdekker fukt gir en god indikasjon men er ikke en garanti for at andre tilstøtende konstruksjoner tilknyttet rommet ikke er fuktpåvirket, eier av bolig bør alltid være ekstra overvåken mtp fuktindikasjoner på våtrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

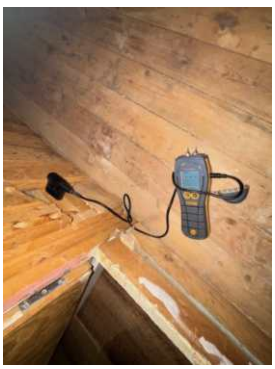
Det er registrert fuktskader på baderomsplater, det registreres ikke forhøyede fuktverdier inne i veggkonstruksjonen der som målinger er utført.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

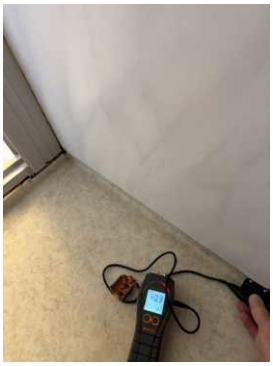
Flere undersøkelser må utføres ved utskifting av rommets tettesjikt, noe fuktpåvirkning til tilliggende konstruksjoner kan ikke utelukkes selv om det ved de kontroller som er utført kan fremstå som at skadene begrenser seg til veggplatene.



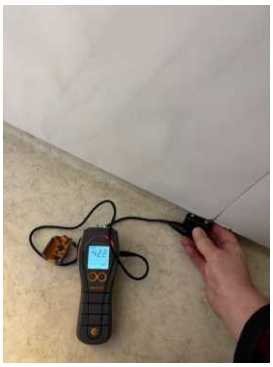
Baderomsplater har fuktskader og høyt fuktinnhold i platekjernen.



Tilstandsrapport



Baderomsplater har fuktskader og høyt fuktinnhold i platekjernen.



Baderomsplater har fuktskader og høyt fuktinnhold i platekjernen.

KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter, et våtrom har en forventet levetid på ca 20-30 år, våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig, de mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

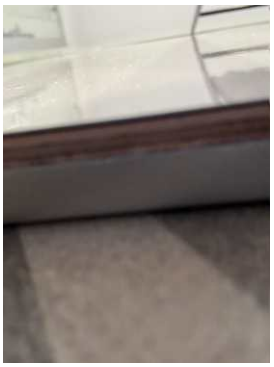
Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
• Det er avvik:

Baderomsplater står i aluprofil men platene ligger langt ut i profilen (beskrivelsen gjelder for platenes overgang i bunn mot gulvbelegg), dette medfører til at trekjernen i bunn av platen er eksponert der som vann vil dryppe av platene, løsningen medfører til at platene over tid vil svelle vann og ta skade, i dag er det etablert dusjkabinett og utførelsen fremstår derfor av mindre betydning fordi vegger ikke jevnlig utsettes for bruksvann, påpeker at det ikke må etableres løsning med dusj rett på vegg uten at løsningen utbedres.
Baderomsplatene er ikke fuget/silikonert i hjørneprofiler, løsningen medfører til at tettesjiktet ikke kan anses til å være tilfredsstillende tett til å tåle jevnlig fukpåkjenning, som følge av løsningen bør rommet kun ha bruk med dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

En bør som et minimum silikonere den eksponerte kanten i bunn av platene tilknyttet alle våtsoner på rommet, selv om dusjkabinett i dag gjør at avviket får noe mindre betydning endrer ikke dette krav til utførelse for våtrom tilknyttet våtsoner.
Rommet må som følge av registrerte avvik kun ha bruk med dusjkabinett frem til en har gjort en utbedring tilknyttet platens overgang til gulvbelegg, og platenes tetting i hjørneprofiler.



Platens trekjerne i overgang til gulvbelegg er eksponert, denne skal være helt forseglet/beskyttet med silikon i bunn ved aluprofil



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.
Fallforhold er tilfredsstillende etablert, bruks og lekkasjevann vil ledes til sluk, rommet har også tilfredsstillende etablert flomkant.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Vinylbelegg er fra 2018 opplyser eier, sluket har ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Som følge av alder for sluket er det satt TG2, løsningen bør overvåkes noe ekstra, ved befaringen registreres ikke feil/avvik, avviket er kun ført fordi alder gir en noe forhøyet risiko for utettheter i overgangen ved sluket.



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Dusjkabinett opplyses til å være fra ca 2022.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Når rommet ikke har løsning for tilluft gir dette begrenset effekt for avtrekksvifte, samt begrenset ventilering når viften ikke er i bruk.

KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i kjellerstue mot dusj.
Gjør oppmerksom på at hulltaking med fuktkontroll er en punktkontroll i mest fuktutsatte del av våtrommet, resultater som ikke avdekker fukt gir en god indikasjon men er ikke en garanti for at andre tilstøtende konstruksjoner tilknyttet rommet ikke er fuktpåvirket, eier av bolig bør alltid være ekstra overvåken mtp fuktindikasjoner på våtrom.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
• Det er avvik:

Det avdekkes forhøyede fuktverdier ved hulltaking, det kan derimot ikke konkluderes rundt årsak, men takstmann anses det svært sannsynlig at dette har sammenheng med fuktopptrekk fra grunn og begrenset funksjon for utvendig fuktsikring/drenering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan ikke konkluderes rundt årsak, det anses derimot mest sannsynlig at registrerte forhøyede fuktverdier er som følge av fuktopptrekk fra grunn, altså at dette ikke har sammenheng men påkjenning fra baderommet, se punkt for rom under terreng og utvendig drenering.
Dersom fuktpåvirkning fra grunn og opp i gulver og vegger blir for høy kan det over tid utvikles skader, det er behov for flere undersøkelser for å avklare behov for tiltak.



Det er registrert forhøyede fuktverdier i tilliggende konstruksjoner ved bad, dette anses til å ha sammenheng med forhold beskrevet under punkt for rom under terreng og utvendig drenering.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Rommet opplyses rennovert i perioden 2017/2018.
Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter, et våtrom har en forventet levetid på ca 20-30 år, våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig, de mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Baderomsplater er ikke fuget i hjørneprofiler tilknyttet rommets våtsone (ved vask), dette er et avvik fordi slik fuging er et kriterie for at platene skal være helt vantette i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rommets bruk og funksjon i dag tilsier at dette avviket er av noe mindre betydning, veggflater i våtsonen anses ikke til å jevnlig bli utsatt for bruksvann men en skal være noe oppmerksom på avviket.





KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.
Rommet har tilfredsstillende fallforhold, bruks og lekkasjevann vil ledes til sluk, det er også etablert en god flomkant på rommet.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Tettesjikt er fra 2017, sluket er et eldre plastsluk med ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Som følge av alder for sluket er det satt TG2, løsningen bør overvåkes noe ekstra, ved befaringen registreres ikke feil/avvik, avviket er kun ført fordi alder gir en noe forhøyet risiko for utettheter i overgangen ved sluket.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Når rommet ikke har løsning for tilluft gir dette begrenset effekt for avtrekksvifte, samt begrenset ventilering når viften ikke er i bruk.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført fuktmåling i stakeluke ved gulv, det avdekkes ikke forhøyede fuktverdier ved befaring.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og micro.
Kjøkken fremstår i god bruksmessig tilstand ved befaring, normal bruksslitasje må forventes.
Selv om innredning og hvitevarer på rommet kan være beskrevet i denne rapporten så tar denne ikke stilling til hvor vidt slike produkter medfølger i salgs sammenheng, for slik info henvises til megler.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier





ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

LOFT > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Det er toalettrom med toalett og servant
Rommet fremstår i ok tilstand.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.



ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Det er toalettrom med servant og toalett, rommet fremstår i god bruksmessig tilstand.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Vannrør er eldre men alder er ukjent, noe mindre del av røropplegg tilknyttet vaskerom ble fornyet ved renovering av dette.
Jeg er ikke fagmann for feltet, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte mindre observasjoner ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Bereder er plassert i kar som kan håndtere mindre avrenning fra trykkbryter, ved en eventuell lekkasje er det ikke etablert løsning som leder slikt vann til sluk eller stenger vanntilførselen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



Elektrisk anlegg

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

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

Det er elektrisk anlegg med ulik alder, sikringsskap med automatsikringerer fra 2011 er plassert ved trapp på loft.
Inntakskabel ble fornyet i 2011 opplyser eier.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1981 Tidligere salgsoppgave fra 1981 opplyser at alt elektrisk anlegg ble fornyet i 1981.

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

Tilstandsrapport

Ukjent Eier opplyser at alle elektriske arbeider i hans eiertid er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.
Det foreligger ikke nok informasjon til å bekrefte om alt elektrisk arbeide er utført av registrert elektroinnstallasjonsvirksomhet.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det foreligger samsvarserklæring for arbeider tilknyttet fornyelse av sikringsskapet.
   Det er ukjent om det foreligger samsvarserklæring for alle arbeider utført etter 1999.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Elektrisk anlegg fremstår i ok tilstand, jeg er ikke fagmann for feltet og anbefaler på generelt grunnlag at elektriker vurderer slike anlegg.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen anses til å være fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er registrert fuktinnhold i trevirke for rom under terreng som indikerer begrenset funksjon for utvendig drenering.
Eldre kjellere har normalt begrenset eller ingen fuktsikring mot grunn under støpt kjellergulv, dette gir ofte et noe økt fuktopptrekk og påvirkning til rom under terreng når utvendig drenering over tid svekkes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det er satt TG3 som følge av registrerte forhold beskrevet for rom under terreng, samt at eier ved renovering avdekket og lokalt utbedret fuktskadet trevirke, selv om det ikke kan konkluderes før flere undersøkelser er utført er det avdekket forhold som med større sannsynlighet tilsier at boligens drenering og utvendige fuktsikring må utbedres slik at rom under terreng får tilfredsstillende fuktbeskyttelse.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport





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.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.
Murer er eldre men det avdekkes ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning ved befaring.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen har lett skrånende terrengforhold.
Dette punkt er ikke en vurdering av grunnforhold, slike forhold er ukjent for takstmann og vurderes ikke som del av rapporten.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2010. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2010. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Påpeker at tilstandsgrad kun er satt med basis i alder og at det ikke er informert om indikasjoner på funksjonssvikt.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

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

Helse, miljø og sikkerhet

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

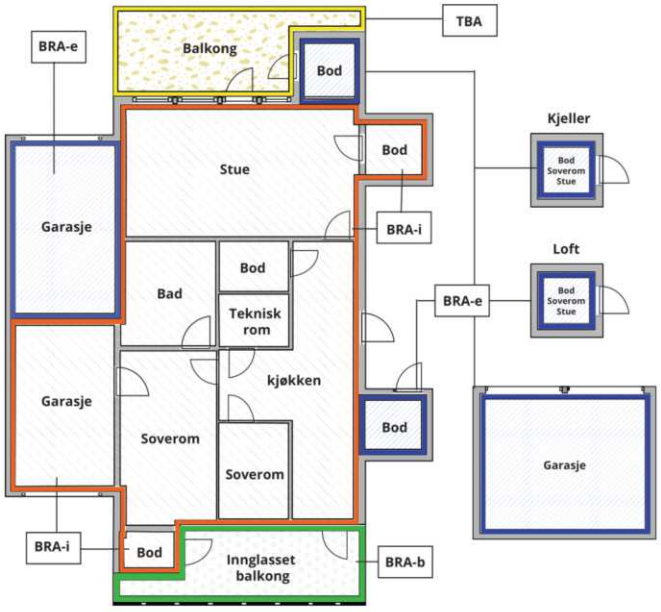
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	47			47	
Etasje 1	57			57	32
Kjeller	50			50	
SUM	**154**				**32**
SUM BRA	**154**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Soverom, soverom 2, gang, hjemmekontor/soverom, toalettrom, bad		
Etasje 1	Kjøkken, stue, gang, entré, toalettrom		
Kjeller	Gang, verksted, bad, vaskerom, kjellerstue		

Kommentar

TBA er terrasse med adkomst fra stue/kjøkken.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligen har gjennomgått endringer etter byggeår, det er derfor en del avvik tilknyttet plantegninger vurdert mot dagens bruk. Gjør oppmerksom på at boligens kjellerplan har en takhøyde på ca 2,15m, altså har planet ikke tilfredsstillende takhøyde til rom men for varig opphold vurdert mot dagens krav.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Anders Molland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	33	170		0	826.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Anne Grete Preus' gate 5

Hjemmelshaver

Salthammer Inger Myrbakk, Salthammer Ove

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i etablert boligområde i Haugesund kommune.

Adkomstvei

Adkomst fra Anne Grete Preus gate til privat parkering/tun.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er forholdsvis flat og er utover bebyggelse opparbeidet med plen/hage og asfaltert tun.
Eiendommen fremstår pent opparbeidet.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om eller gjort tilkjenne spesielle forhold tilknyttet eiendommen, megler vil normalt fremskaffe grunnbok og annen informasjon av relevans.
Boligen er bygget etter datidens byggeforskrifter og må ikke forveksles med bygg oppført etter dagens standard og forskrifter.

Andre merknader

Tilknyttet etasjeskillere registreres det noe planhetsavvik vurdert mot dagens krav, høydeforskjell på 10-16mm innenfor en avstand på 2m må forventes, registrerte målinger anses derimot ikke "unormale" vurdert mot alder og konstruksjon, dette er en eldre bolig og en kan ikke forvente helt plane gulvflater.
Påpeker at denne rapporten ikke tar stilling til hva som medfølger, eller ikke medfølger ved omsetning av boligen, dersom det er opplysninger om innbo/løsøre i rapporten så er dette kun informativt da enkelte installasjoner kan tilsi at det er gjort ekstra undersøkelser i tilknytting til materialer/konstruksjoner i nærhet til disse.
Boligen er bygget etter datidens byggeforskrifter og må ikke forveksles med bygg oppført etter dagens standard og forskrifter.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	12.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.02.2026	
2	18.02.2026	Byggeår er justert, samt en mindre endring under kommentar for oppvarming på vaskerom

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

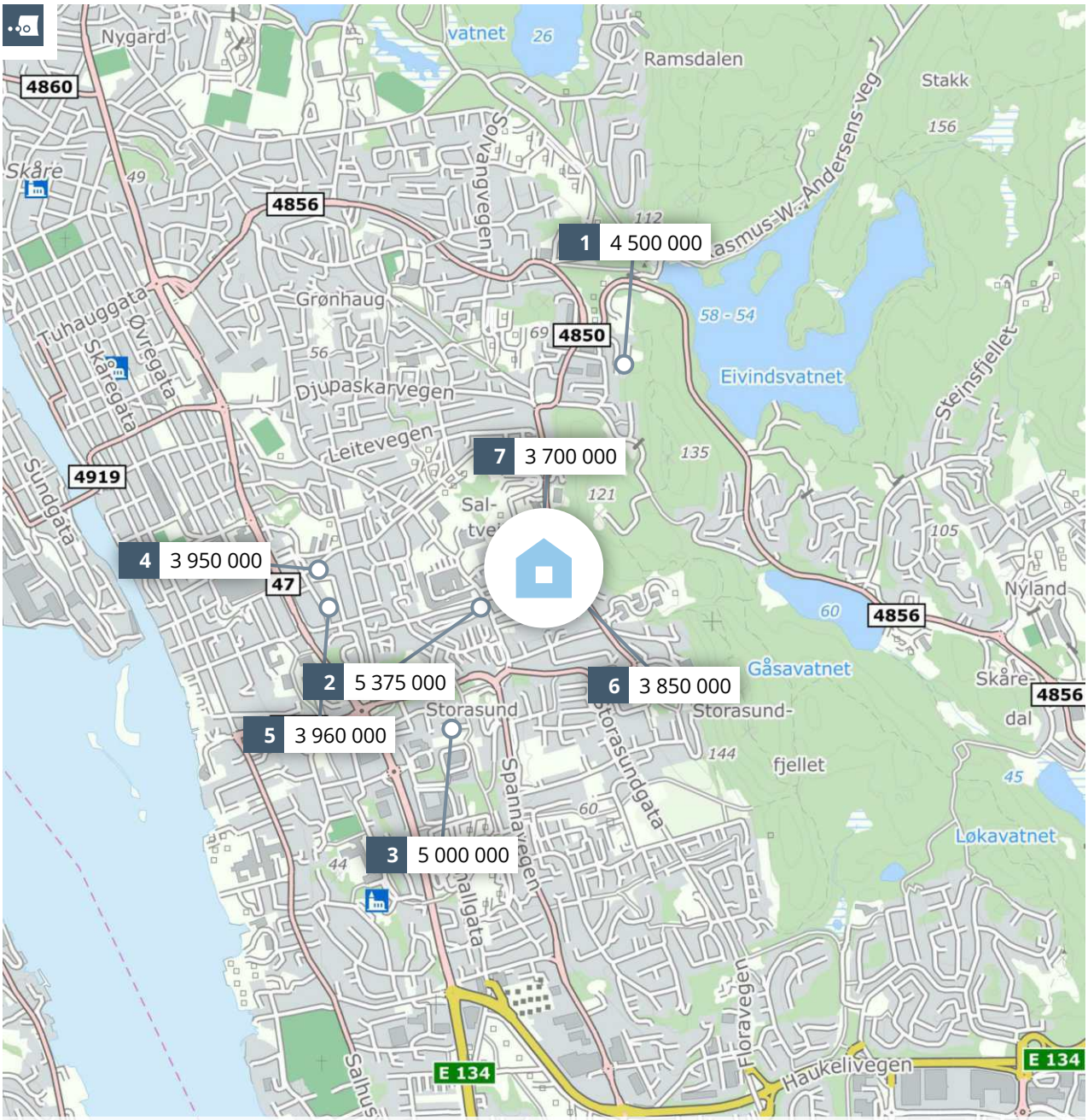
•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og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

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

PERSONVERN

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

Det er oppholdsvær ved befaring, det har vært svært tørt vær en lenger periode, dette reduserer sannsynlighet for å avdekke fukt i vegg og takkonstruksjoner.
Enkelte punkter i rapporten vurderes mot dagens forskrifter selv om det kan ha vært andre forskriftskrav da disse ble utført.
Det er vesentlig å lese hele rapporten for å få et korrekt inntrykk av det som er kommentert, enkelte avvik og tilstandsgrader er kun ført for å gjøre en oppmerksom på at forventet brukstid er passert eller passeres i nær eller noe nær fremtid, produkters levetid i forhold til forventet brukstid varier ofte en del og påvirkes av konstruksjon, utførelse, vedlikehold og klimatiske forhold.



Meglers verdivurdering

ANNE GRETE PREUS' GATE 5

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Østbø & Kaldheim den 20.02.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Bjørn Eivind Thorbjørnsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Anne Grete Preus' gate 5, 5532 HAUGESUND

Selveier enebolig på selveiertomt

GNR 33 BNR 170 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1106 HAUGESUND GRUNNKRETS Sundskar

Verdivurdert til

3 600 000

-	3 600 000	21 176
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	170 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					826 m²	
Byggeår					-	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	-
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Eivindsvegen 12 B				18.10.2024	3 490 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**26 946**
	167 m²	1968	795 m²	2 sov						
2	Ginatunet 14				21.11.2025	4 850 000	**5 375 000**	0	5 375 000	**27 010**
	199 m²	1964	740 m²	4 sov						
3	Njords veg 3				20.08.2025	4 190 000	**5 000 000**	0	5 000 000	**25 641**
	195 m²	1968	1 018 m²	3 sov						
4	Stavangergata 13				24.10.2025	3 750 000	**3 950 000**	0	3 950 000	**21 351**
	185 m²	1951	607 m²	3 sov						
5	Wergelands gate 5				01.12.2025	3 890 000	**3 960 000**	0	3 960 000	**25 882**
	153 m²	1960	712 m²	4 sov						
6	Fjellvegen 43				20.11.2025	3 750 000	**3 850 000**	0	3 850 000	**21 154**
	182 m²	1960	986 m²	3 sov						
7	Egil Eides gate 14				14.05.2025	3 990 000	**3 700 000**	0	3 700 000	**16 518**
	224 m²	1953	944 m²	5 sov						

Enebolig med flott beliggenhet i endevei. Her bor man sentralt med gangavstand til alle fasiliteter, samtidig som det er skjermet og fine uteområder. Solrik terrasse og uteområder mot vest.

Boligen er fra ca. 1955 og ble isolert innvendig av forrige eier. Det er nytt vann og avløp i gata (frem til husvegg). Nåværende eier har vedlikeholdt og oppgradert boligen periodevis, men huset er fra datidens byggeskikk og må påregnes noe oppgradering og vedlikehold i årenes løp.

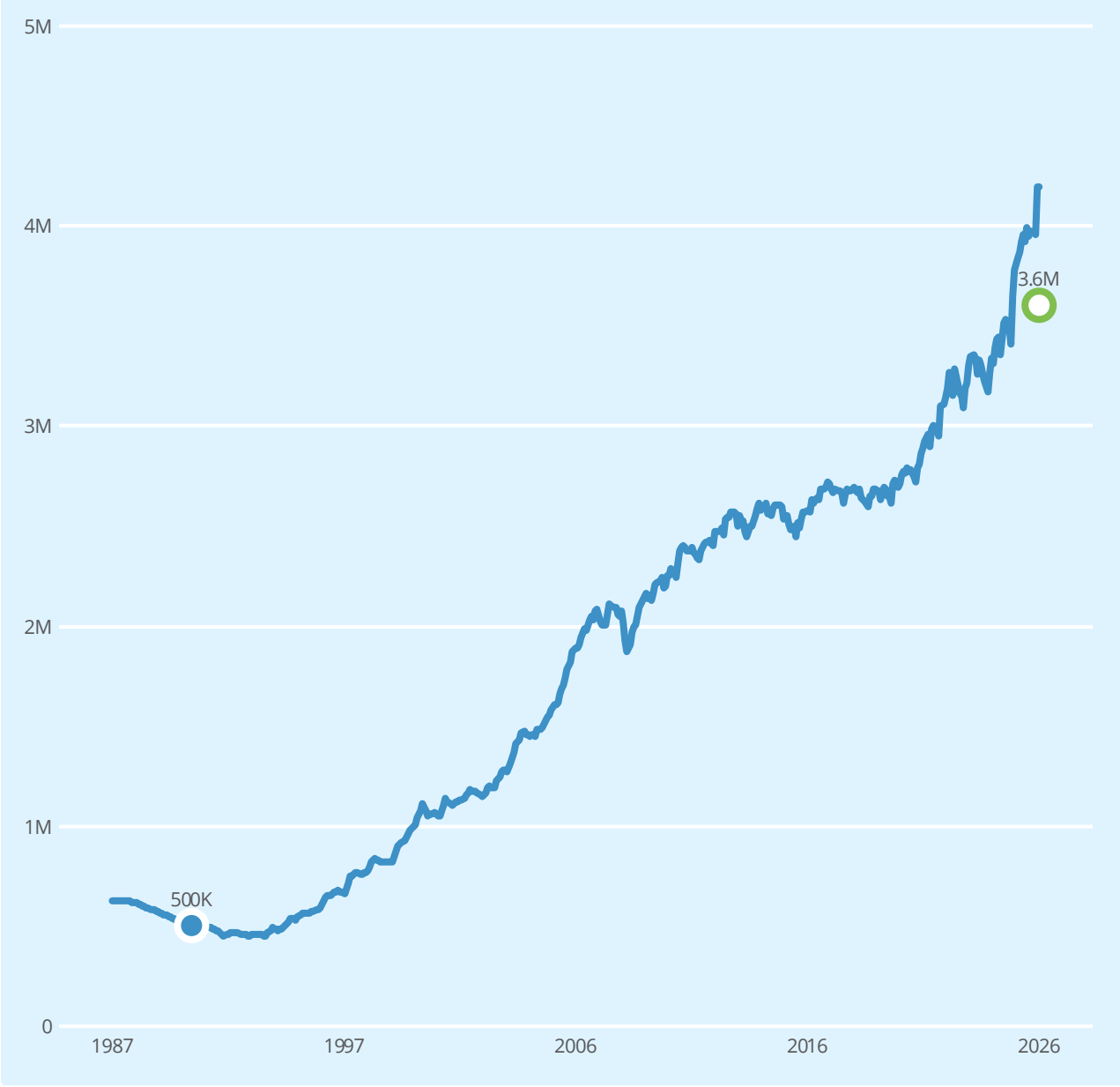
Huset er på 3 plan og har delvis innredet kjeller med bl.a. vaskerom/ bad og kjellerstue, hovedetasje med stue med utgang til terrasse, kjøkken og wc-rom.
I loftsetasje er det 3 soverom.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
30.10.1990		30.10.1990	-	500 000	-	500 000	1
06.04.1988		06.04.1988	-	580 000	-	580 000	2

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Vurdert ut fra markedssituasjon og standard

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 5532 HAUGESUND nå

1
eneboliger til salgs

2.0M
1 950 000 Prisantydning i snitt
1.9M
1.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
3
dager

Eneboliger solgt i 5532 HAUGESUND siste 9 mnd

15
eneboliger solgt

3.6M
3 569 000 Salgspris i snitt
3 512 000 Prisantydning i snitt
3.4M

Solgt i snitt i løpet av
16
dager

for 2.9% over prisantydning

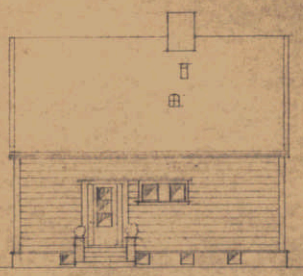
Analyse m²-priser

24 771 HAUGESUND kommune i snitt siste 9 mnd

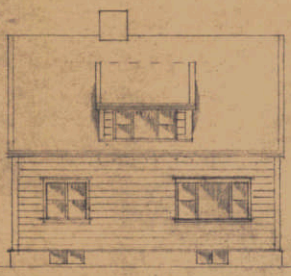
21 176 Anne Grete Preus' gate 5
Totalpris 3 600 000

19 468 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

BYGGHERRE: Harald Eike EIENDOM: Storesund, Skåre ADRESSE: gnr. 33, bnr. Parsell 2 MÅL: 1:100



MOT ØST



MOT VEST

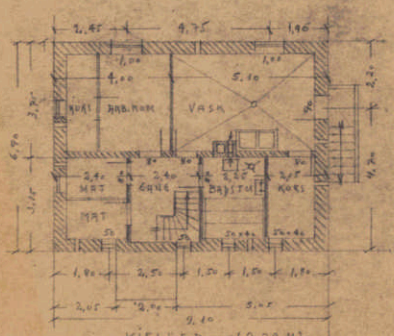


MOT SØR

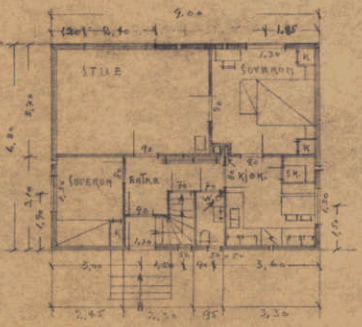


MOT NORD

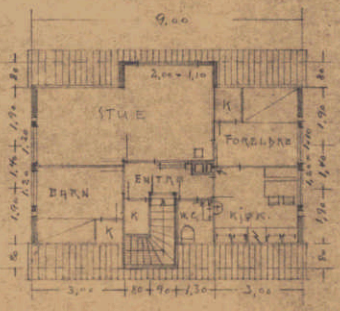
Joh. Skavland
ARKITEKT
Haugesund



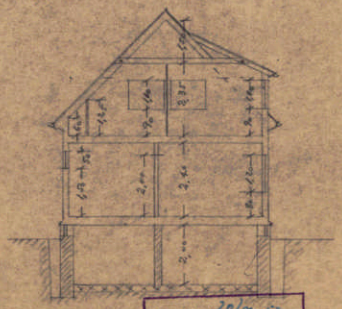
KJELLER — 62,79 M²



1. ETASJE — 61,20 M²



2. ETASJE — 50,- M²



SNITT

Fremlagt i 20/12-53
SKÅRE BYGNINGSRÅD
Sak nr. 57/53.

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

HAUGESUND KOMMUNE
Postadresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund
Telefon: 52 74 30 00
E-post: postmottak@haugesund.kommune.no

Dato: 05.02.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Manglende ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Gnr:	**33**	Bnr:	**170**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Anne Grete Preus' gate 5, 5532 HAUGESUND**						

Vi har ikke ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.	☒

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Haugesund kommune: Grunneiendom 1106-33/170

Norkart
Utskriftsdato: 04.02.2026 09:33

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	STORESUND	Beregnet areal	826.2
Etablert dato	25.07.1953	Historisk oppgitt areal	818
Oppdatert dato	15.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Endre egenskaper Annen forretningstype	09.03.2023 09.03.2023	 Sentralpunkt flyttet		33/170
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	03.03.2023 03.03.2023	22/13352 - kvalitetsheving 22/9069 - sirkelprosjekt		33/161, 33/170, 33/172, 33/336, 33/898, 33/1091
Skylddeling Skylddeling	25.07.1953	P 5-19		33/158 (-818), 33/170 (818)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6591588	289848.4	0	Ja	826.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SALTHAMMER INGER MYRBAKK F201259*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Anne Grete Preus' gate 5 5532 HAUGESUND	Bosatt (B)
SALTHAMMER OVE F261157*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Anne Grete Preus' gate 5 5532 HAUGESUND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Anne Grete Preus' gate 5

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5532 HAUGESUND	Kirkesogn	06050201 Rossabø
Grunnkrets	213 Sundskar	Tettsted	4532 Haugesund
Valgkrets	1 HÅVÅSEN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	171187923		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 171187923: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		22.09.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Anne Grete Preus' gate 5	H0101	33/170	0	0	0	0	

Etasjer

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

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

Utskriftsdato: 04.02.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1106	**Gårdsnr.**	33	**Bruksnr.**	170	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Anne Grete Preus' gate 5, 5532 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** 826 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	RL710
Navn	Ødegård - Fjellstemmen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.07.1965
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/1158/RL710.pdf
Delarealer	**Delareal** 111 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 715 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

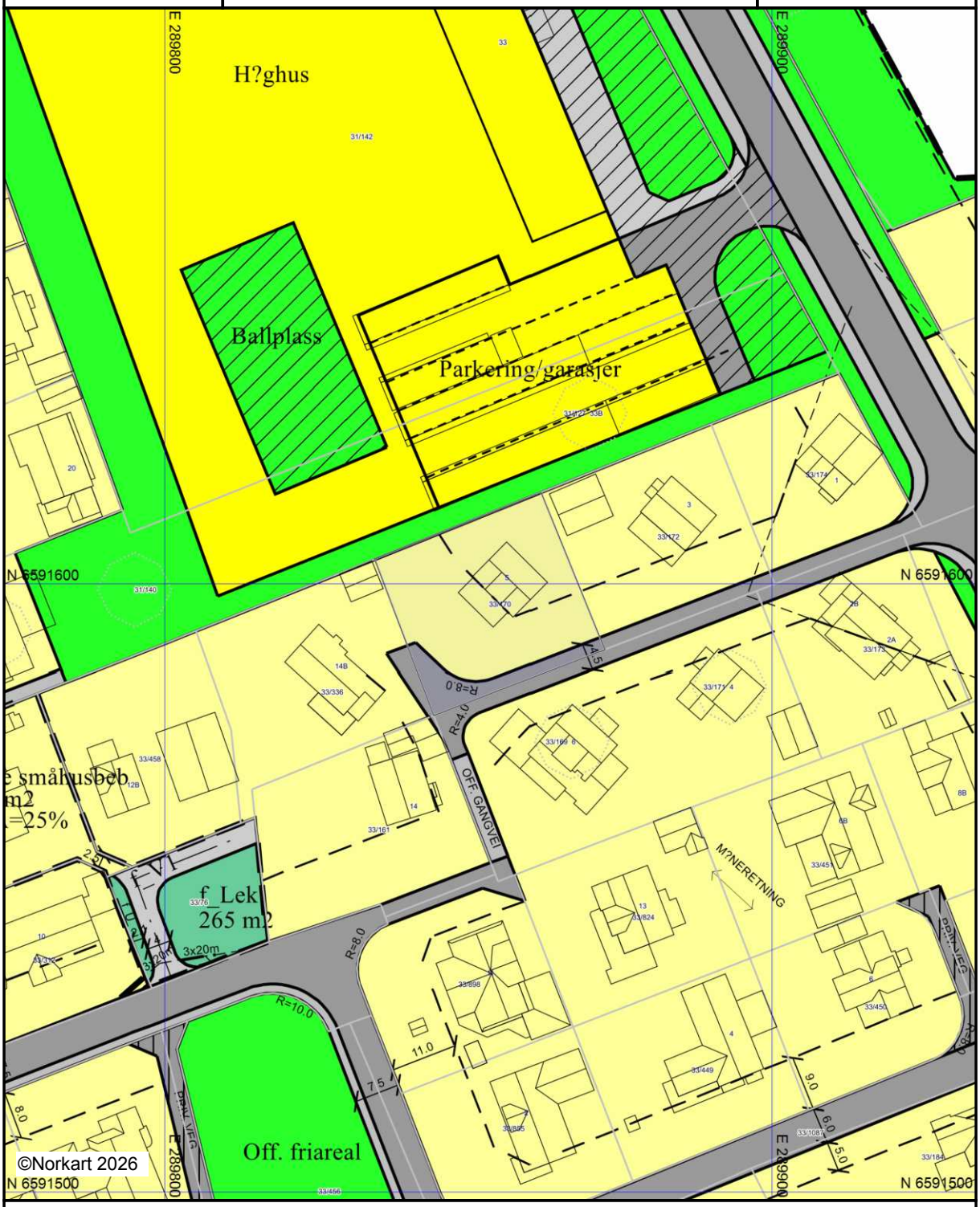
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 33/170
Adresse: Anne Grete Preus' gate 5
Utskriftsdato: 04.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garsjer i boligområder
- Almennyttig barnehage
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Privat veg
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Friluftsformål
- Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

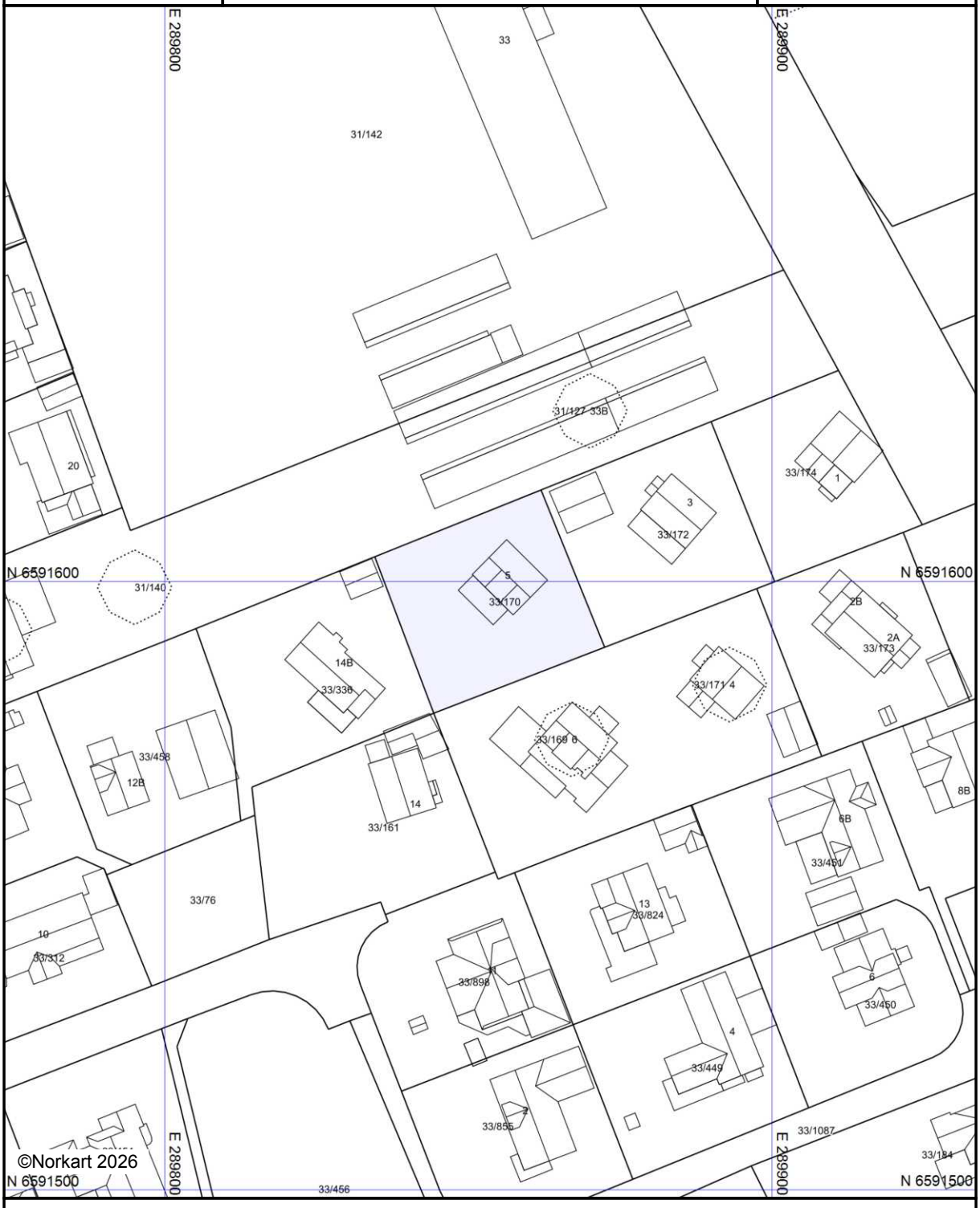
Haugesund kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 33/170
Adresse: Anne Grete Preus' gate 5
Utskriftsdato: 04.02.2026
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

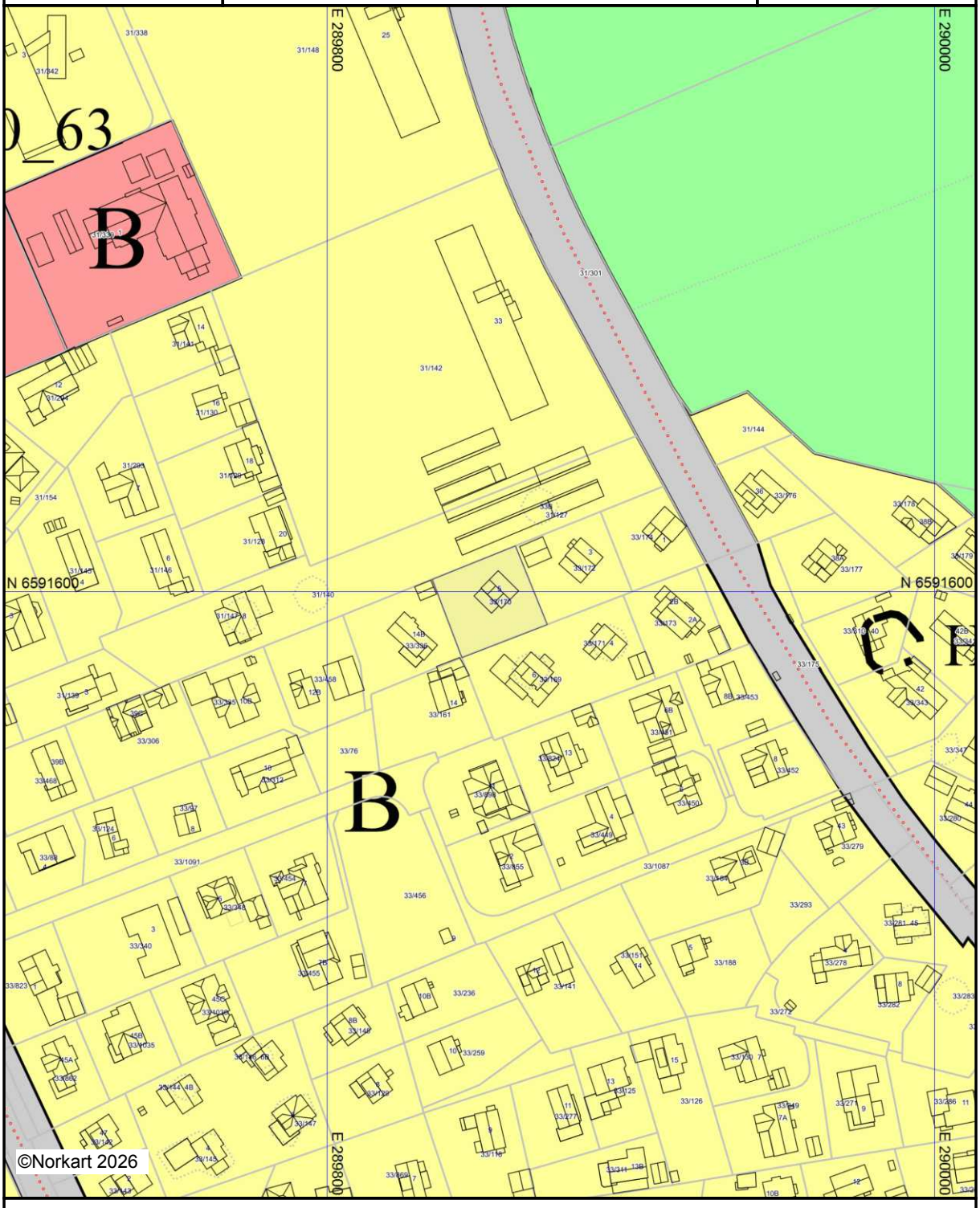
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 33/170
Adresse: Anne Grete Preus' gate 5
Utskriftsdato: 04.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Båndlegginggrense
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Veg - nåværende
- Grønnstruktur - nåværende
- Friområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Sykkelveg - framtidig
- Abc Påskrift områdenavn
- Abc Påskrift arealformål/arealbruk

enova

Energiattest



Adresse **Anne Grete Preus' gate 5, 5532 HAUGESUND**	
Dato for energimerking **18.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-260818**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **171187923**
Gårdsnummer **33**	Bruksnummer **170**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1954**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **154,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **146,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **280,25 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **240,52 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **35 117 kWh**

Anne Grete Preus' gate 5, 5532 HAUGESUND

Detaljering

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

Anne Grete Preus' gate 5, 5532 HAUGESUND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

https://www.enova.no/energimerking

Utskriftsdato: 04.02.2026

Haugesund kommune

Adresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund

Telefon: 52 74 30 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1106	**Gårdsnr.**	33	**Bruksnr.**	170	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Anne Grete Preus' gate 5, 5532 HAUGESUND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	4 489,24 kr
Eiendomsskatt	6 392,00 kr
Feiing	500,00 kr
Vann	3 730,60 kr
Sum	**15 111,84 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Årsgebyr feiing og tilsyn	0%	1 STK	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	125,00 kr
Abon. Vann - Priv	15%	1 STK	1054.55	1/1	0 %	1 054,55 kr	263,64 kr
Forskudd Vann 2026	15%	96 m^3	26.13	1/1	0 %	2 508,29 kr	627,07 kr
Abon. Avløp - Priv	15%	1 STK	1468.55	1/1	0 %	1 468,55 kr	367,14 kr
Forskudd Avløp 2026	15%	96 m^3	35.45	1/1	0 %	3 403,63 kr	850,91 kr
Målerleie 1	15%	1 STK	209.30	1/1	0 %	209,30 kr	52,32 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	1771600 STK	4.00	1/1	0 %	7 086,00 kr	1 771,50 kr
Avlest forbruk vann	25%	52 m^3	28.40	1/1	0 %	1 476,80 kr	1 476,80 kr
Forskuddbet.vann 2025	25%	-47 STK	28.40	1/1	0 %	-1 334,80 kr	-1 334,80 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avlest forbruk avløp	25%	52 m^3	35.75	1/1	0 %	1 859,00 kr	1 859,00 kr
Forskuddbet.avløp 2025	25%	-47 STK	35.75	1/1	0 %	-1 680,25 kr	-1 680,25 kr
Avlest forbruk vann	15%	52 m^3	26.13	1/1	0 %	1 358,66 kr	1 358,66 kr
Forskuddbet.vann 2025	15%	-47 STK	26.13	1/1	0 %	-1 228,02 kr	-1 228,02 kr
Avlest forbruk avløp	15%	52 m^3	32.89	1/1	0 %	1 710,28 kr	1 710,28 kr
Forskuddbet.avløp 2025	15%	-47 STK	32.89	1/1	0 %	-1 545,83 kr	-1 545,83 kr
					Sum	**16 846,16 kr**	**4 673,42 kr**

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

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

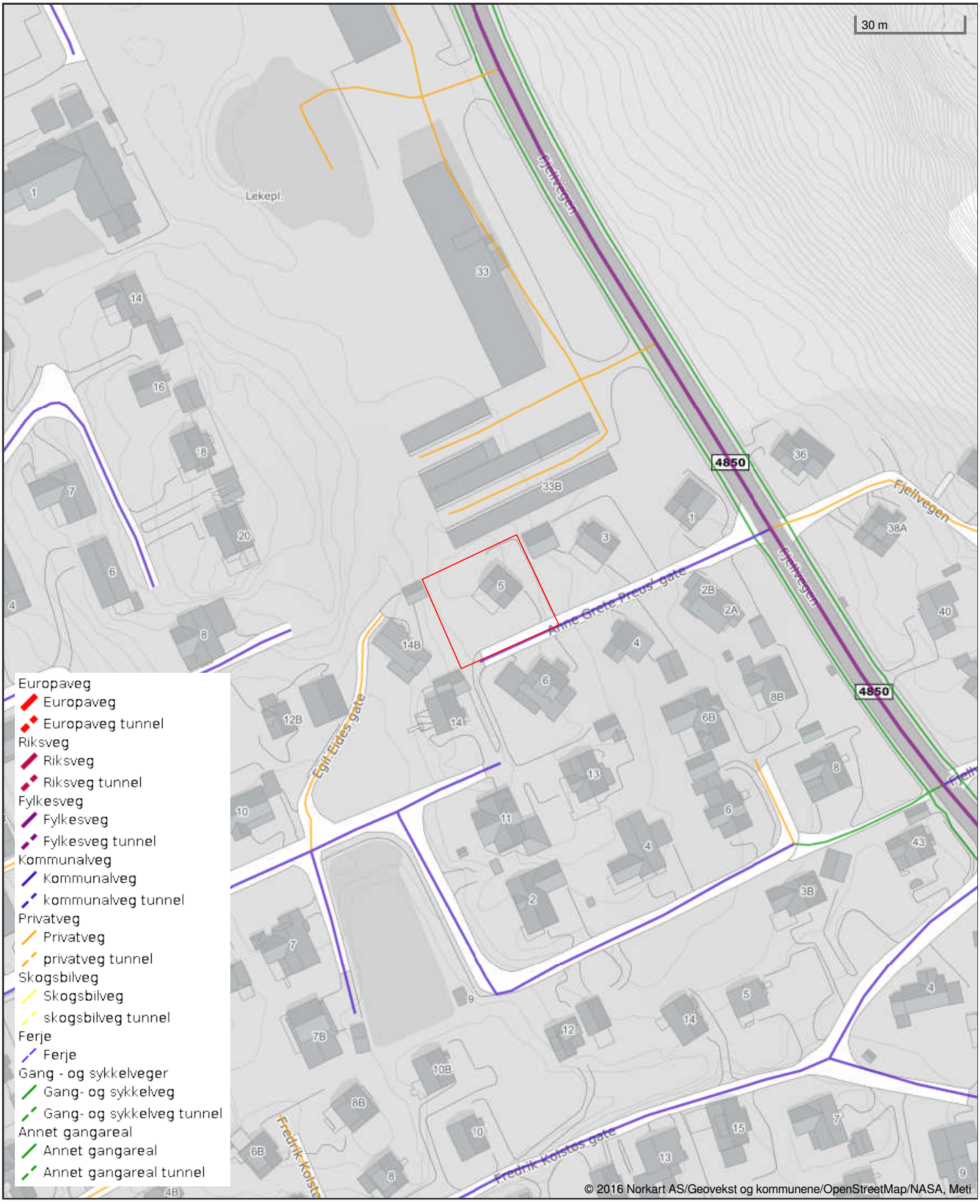
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 04.02.2026

Vegstatuskart for eiendom 1106 - 33/170//



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

Utskriftsdato: 04.02.2026

Eiendomskart for eiendom 1106 - 33/170//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	826,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6591588	**Øst**	289848,4	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6591578,3	289844,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,17	
2	6591604,02	289834,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,49	
3	6591615	289861,94	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,50	
4	6591589,14	289872,42	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,90	

Anne Grete Preus' gate 5

Nabolaget Storasund/Sundskar - vurdert av 13 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Rossabø skole (1-7 kl.) 296 elever, 14 klasser	11 min 0.9 km
Lillesund skole (1-7 kl.) 405 elever, 20 klasser	13 min 1.1 km
Solvang skole (1-7 kl.) 317 elever, 14 klasser	15 min 1.3 km
Håvåsen skole (8-10 kl.) 420 elever, 16 klasser	18 min 1.6 km
Haraldsvang skole (8-10 kl.) 473 elever, 17 klasser	4 min 2.4 km
Haugaland videregående skole 815 elever	4 min 0.4 km
Vardafjell videregående skole 530 elever, 22 klasser	8 min 0.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Litlaskar Linje 201, 243, 246, N284, N286	2 min 0.1 km
Haugesund Karmøy	19 min
Bergen Flesland	97.8 km

BARNEHAGER

Anna Nilssens Minne barnehage (0-5... 80 barn	5 min 0.4 km
Lønneberget barnehage (0-5 år) 28 barn	6 min 0.6 km
Fjellstemmen barnehage (0-5 år) 49 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Spannavegen	5 min
Coop Prix Rogalandsgate	8 min

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

VARER/TJENESTER

Markedet	19 min
Apotek 1 Karmsundgata Senter	14 min
Haugesund Vinmonopol	19 min

SPORT

Egil eidesgt. balløkke	2 min
Vardafjell VGS - flerbrukshall	6 min
CrossFit Haugesund	15 min
EVO Haugesund	15 min

«Rolig fint og hyggelig nabolag med kort vei til sentrum, aktiviteter sjø og natur.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

—

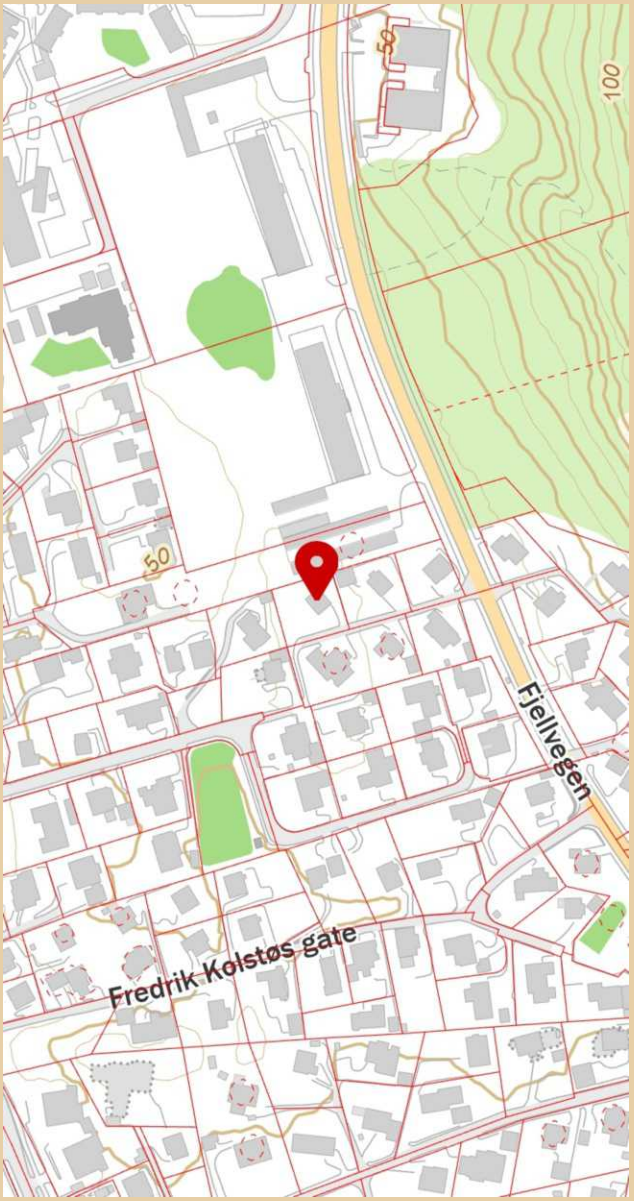
Støynivået
Lite støynivå 85/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Anne Grete Preus' gate 5, 5532 Haugesund
Gnr. 33, Bnr. 170, Haugesund kommune.

Oppdragsnummer:
314260027

Meglerforetak: PrivatMegleren Østbø & Kaldheim

Saksbehandler: Bjørn Eivind Thorbjørnsen

Telefon / Mobil: 52 72 11 00 / 976 92 463

E-post: bjorn.eivind.thorbjornsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
