PRIVATMEGLEREN
ØSTBØ & KALDHEIM

RAMSVOLLSVEGEN 7

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Tegninger

Ferdigattest

Reguleringskart og bestemmelser

Matrikkelrapport

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.
314260044

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Elisabeth Kold Monclair-Sævareid	Sturla Monclair-Sævareid

Gateadresse
Ramsvollsvegen 7

Poststed	Postnr
HAUGESUND	5518

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 7133464

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: 314260044

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	har bygget nytt bad og vaskerom i kjeller. Alt utført av fagfolk.
Arbeid utført av	SSG og Rørlegger Geir Sirnes

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Rev opp gammelt avløp og har satt inn nytt avløp og installert ny overvannskum

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	alt er registrert i Husboken

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Dette var før vi oppgraderte og bygget nytt i kjelleren. Det er fikset opp i av fagfolk.

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørlegger Geir sirnes har installert nye avløpsrør og rør til bad og vaskerom i kjeller. De har også installert ny overvannskum i gårdsplass.
Arbeid utført av	Rørlegger Geir Sirnes

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vi hadde et tilfelle i kjelleren da det var leilighet der. Det er sanert og fikset opp i av fagfolk. Arbeid utført av SSG og Geir Sirnes. Hele kjelleren ble revet og bygget ny. Detaljer på arbeidet ligger i boligmappa.

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	L3 brant opp. Intak sikringsskap ble byttet ut, alt nytt på inntakssikring
Arbeid utført av	Helgevold AS

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

Beskrivelse	Det ble utfør eltakst på eiendom i 2021 i forbindelse med boligtvist og skader i kjeller (forrige eier hadde bygget om fra grovkjeller til leilighet på egenhånd). Alle tiltak i kjeller er utbedret av fagfolk. Resten av huset er ikke utbedret, annet enn inntakssikring på loftet som er helt ny.

Document reference: 314260044

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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: Alt gjort mens vi har eid huset er utført av fagfolk. Forrige eier har nok gjort en del selv, her har vi ikke kontroll. Feil og Mangler oppdaget av oss er utbedret av fagfolk.

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: vi har bygget rekkverk til terrassen nede selv. Dette ble gjort i 2023. Forrige eier har bygget ny terrasse og vindfang. Samt skiftet kledning på huset og etterisolert. Her har vi ikke oversikt over hvem som har gjort arbeidet.

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

Beskrivelse: Bygget om kjeller i 2021. Da var det registrert som grovkjeller, nå er det bad, vaskerom og oppholdsrom. SSG søkte om bruksendring og fikk dette godkjent.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: SSG gjorde dette for oss.

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

Beskrivelse: Mangler ferdigattest på vinterstue/ terrasse og vindfang.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 314260044

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

Beskrivelse

I forbindelse med boligtvist (skader i kjeller) ble det i 2021 utført full eltakst på huset (Denne ligger i husets boligmappe). alle tiltak i kjeller er utbedret av fagfolk. Denne prosessen ble ledet av SSG. Det gjenstår tiltak for resten av huset: * Hovedjordledning ligger murt og kledd inn i byggets konstruksjon *Downlights ute ved inngang er installert av ufaglærte, og det er brukt kabel som ikke er tillatt brukt i Norge. Lampene har merking 12/15, hvilket tilsier at de er produsert i desember 2015, og at de sannsynligvis er installert i 2016. *Downlights på terrasse er installert med riktig kabel, men er avmantlet feil, slik at lampens strekkavlaster ikke får beskyttet kabelen. Lampene har merking 12/16, hvilket tilsier at de er produsert i desember 2016, og at de sannsynligvis er installert i 2017. *Downlights i stue har ikke riktig kabel. Det skal brukes kabel som er godkjent for downlight, for eksempel type PLS, men her er det benyttet ledning inntrukket i rør og som er beregnet på å avsluttes inne i en lukket og brannbeskyttet boks. Her er ledningene ført inn i en «downlightboks» som ligger rett mot byggets takplater, og dette er ikke en «lukket og brannbeskyttet boks». Lampene har merking 08/17, hvilket tilsier at de er produsert i august 2017, og at de sannsynligvis er installert i 2017-18. *Bryterpanel i kjøkken har forskriftsstridig innføring av el-rør uten muffe * El opplegg i stue med kabel forlagt på vegg er gjort av ufaglærte. Her er det en salig blanding av festemateriell som er beregnet på utebruk, kjellere og driftsbygninger. * På kjøkken er en stikkontakt plassert over koketopp, rett under avtrekksvifte. Denne er utsatt for damp og fett, og er ikke egnet for dette bruk. Inne i kontakten er det også skadet isolasjon på ledninger, manglende isolasjon på jordledning og fare for jordfeil i nær fremtid. Det virker også som om kabler til/fra denne stikkontakten ligger «innmurt» bak keramiske fliser. * Stikkontakt i bod bak sikringsskap i 2. etg er dratt ut av veggboksen den var montert i. * I sikringsskap er det montert sikring som er beregnet på 400V TN spenningssystem. Denne har vern i bare én fase og er farlig og forskriftsstridig å bruke i et 230V IT spenningssystem *Lysbryter på ett soverom i 2. etg. har kabel som ikke er tillatt brukt i Norge (samme kabel som på loft) * 2 soverom på loft har installert stikkontakter med jord, men det er ikke lagt kabler med jording her. Dette er forskriftsstridig. * Installasjon av lys og stikkontakter på loft er i sin helhet gjennomført med kabler som ikke er tillat brukt i Norge. * El installasjon i garasje er i sin helhet utført av ikke faglærte, noe vi ser ved valg av utstyr og måten dette er lagt opp på. * entré i 1. etg. Varmekabel på 600W er lagt i et gulv som er på 3m². Dette gir en effekt på 200W pr. m², noe som er langt over akseptable grenser fra varmekabelleverandørene. Det foreligger heller ingen dokumentasjon på varmekablene, slik at dette er å anse som en ulovlig installasjon. Utbedring: Fjerne gulvfliser, avrette og legge lavtbyggende varmekabler

Document reference: 314260044

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: 314260044

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elisabeth MonclairSævareid	ad85158242da84ad115ee9b4939f679bd11c00c6	18.03.2026 09:55:27 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sturla Monclair Sævareid	0b17fa997a386e9704f3a832290d4ec500bb2319	18.03.2026 10:14:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 314260044

- 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

Ramsvollsvegen 7 , 5518 HAUGESUND HAUGESUND kommune

gnr. 26, bnr. 153

Sum areal alle bygg: BRA: 185 m² BRA-i: 152 m²



Befaringsdato: 11.03.2026 **Rapportdato:** 18.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22284-1481 **Referansenummer:** XB1247

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.

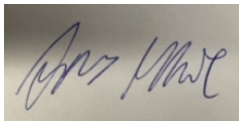
Byggtek Norge AS

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

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

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.

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.

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.

Boligen over tre plan er over murer for kjeller oppført i tømmerkonstruskjoner. Utvendig er boligen tekket med liggende trekledning.
Boligen har saltakskonstruskjon med utførelse av takåser i tre.
Taket er utvendig tekket med betongstein.

Boligen fremstår overordnet med normal bruksslitasje og elde, tilstand fremstår som forventet i forhold til alder.
Boligen er eldre og kjøper må forvente at behov for vedlikehold og fornyelser kan oppstå. Med det sagt så er det også utført flere fornyelser/renoveringer i nyere tid, dette gjelder også utvendig noe som anses positivt.
Boligen fremstår overordnet i god tilstand, alder hensyntatt.
Forøvrig refereres til punkter i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1935

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 også brukt drone for å besiktige taket, påpeker at dette er et hjelpemiddel når det ikke anses sikkerhetsforsvarlig og gå på tak, bruk av drone kan ikke sammenlignes med visuell vurdering fra taknivå.

Tekkingen opplyses fornyet i 2017 i tidligere slagsoppgave.
Enkelte dekkbord mot taksteinen i gavler har behov for noe vask og vedlikehold.
Basert på alder og visuelle observasjoner gis TG1, taktekking fremstår i ok tilstand.
Takstmann har ikke besiktiget boligens undertak og lektelag da dette er skjult under tekkingen.

Det er takrenner og nedløp av aluminium, opplyst fornyet i 2017 i tidligere salgsoppgave.
Det er ulike beslager i metal.
Skorstein har utvendig pipebeslag av metal.
Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Kledning opplyses fornyet i 2016 i tidligere salgsoppgave. Det er ved bunn av kledningen bekreftet vindsperre, museband og lekter som fremstår etablert i 2016 da kledningen ble fornyet. (Kun punktkontroll)
Gjør oppmerksom på at veggkonstruksjoner er gjenbygde og derfor ikke kan tilfredsstillende undersøkes uten at det utføres destruktive tiltak. Veggkonstruksjoner er eldre, det er ukjent for takstmann hvilke undersøkelser og eventuelle utbedringer som ble utført tilknyttet disse da kledningen ble fornyet i 2016.
Boligen har saltakskonstruksjon av takåser i tre med overnforliggende trebord.
Kryploft har adkomst via loftstrapp.
Dette er en eldre loftskonstruksjon med takåser i tre. Det registreres noe mindre nedbøyninger men innenfor det som anses normalt for slike konstruksjoner.
Det registreres noe spor etter skadedyr i trevirke, dette fremstår derimot som historiske avvik, trevirke har lavt fuktinnhold ved befaring (tørt)
Det er registrert noe sverting og fuktskader i materialer ved pipe, ved fuktmålinger på flere punkter på loft er trevirke i dag helt tørt, registrerte merker fremstår som historiske avvik.
Som følge av registrert tilstand, samt at boligen har fått fornyet tekking i 2016 gis TG1, gjør oppmerksom på at eldre loftskonstruksjoner alltid bør overvåkes noe ekstra.

Beskrivelse av eiendommen

Det er en del innbo på loft ved befaring, dette begrenser takstmann sin mulighet for besiktigelse noe.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Det registreres vinduer med datostempling fra 2008.
I kjeller det vinduer av pvc, vinduene er av noe nyere alder men årstall er ukjent.
Det er malt 2 fløyet balkongdør i tre på loft, denne er fra 2016.
Det er malt hoved ytterdør i tre, det er noe elde/slitasje i overflater men fremstår eller i ok tilstand.
Det er malt 2 fløyet balkongdør fra 2008 i stue.
Balkongdør i stue har montert katteluke, gjør oppmerksom på at slik luke svekker isoleringsevne, samt gir økt risiko for fukt inn i dørkjernen (i dette tilfellet er døren under stort tak, risiko for fukt som følge av luken anses derfor lav).
I kjeller er det ytterdør av PVC, denne er av nyere alder men årstall er ukjent.

Ytterdører fremstår overordnet i ok tilstand og med normalt elde.

Det er terrasse med adkomst fra stue/kjøkken. Terrassen har utførelse med bjelkelag i tre tekket med terrassebord. Det er rekkverk i tre.
Terrassen er opplagret på støpte betongsøyler i tre.

Det er etablert en større balkong tilknyttet loftsplan. Balkongen har utførelse med trekonstruksjoner. Balkong er etablert med tett dekke av PVC membran, denne danner tak over underliggende terrasse.
Tidligere salgsoppgave opplyser at tekkingen på balkongen ble etablert i 2016.
Balkongen er etablert med ok fall til takrenne for denne.

INNVENDIG

Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.
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 og tilstand, tg1 settes da overflater fremstår med forventet tilstand i forhold til alder, og med normal forventet bruksslitasje.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
I kjeller er det støpt plate mot grunn.
Boligen har mursteinspipe.
Det er i dag ikke montert ildsted, eier opplyser at de ikke betaler feieavgift.
Påpeker at det ikke er utført innvendig kontroll av pipe.

Gulvet har parkett. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i kjellerstue og gang.
Gjør oppmerksom på at deler av u.etg har gjennomgått større fornyelser i ca 2021. Eier opplyser at gulvet for del av kjelleren ble pigget opp for å legge nye rør. Del med soverom, bad og vaskerom har derfor nyere konstruksjoner.

Boligen har to tretrapper.
Trappene er eldre men fremstår generelt i ok tilstnd.
Trappene har bratt stigning og lav frihøyde, dette gjelder spessielt trapp til kjeller.

VÅTROM

Gå til side

Bad loft.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Tidligere salgsoppgave opplyser at veggfliser er fra 2013, det er derimot ukjent for takstmann om badet er renovert eller kun lokalt utbedret i 2013.
Takstmann har valgt og vurdere rommet mot tekniske forksrifter fra 2010, men gjør oppmerksom på at alder for alle materialer/sjikt på rommet er ukjent ved befaring.
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.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Vegger og himling fremstår i ok tilstand.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Funksjon for varmekabler er ikke testet av takstmann, eier har ikke opplyst om avvik.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring.
Dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.
Rommet har innredning med nedfelt servant og badekar.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang .
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 årvåken mtp fuktindikasjoner på våtrom.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Det foreligger dokumentasjon for rørlegger arbeider samt dokumentasjon for produkter brukt til tettesjikt. 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.

Beskrivelse av eiendommen

Vegger og himling fremstår i ok tilstand.
Dør mot vaskerom er plassert innenfor dusjens våtsone uten at denne har utførelse med materialer/overflateprodukter som er egnet til slik plassering. Noe ekstra overvåket bruk anbefales.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Gulvet har godt etablert fall. I dusjsone er gulvet noe nedsenket.
Det er ikke etablert oppkant av membran ved dør på min 15mm over topp flis, med det sagt så er det godt fall og nedsenket sone i dusj, altså anses dette kravet ikke gjeldende med dagens utførelse.
Gjør allikevel oppmerksom på løsningen ettersom døren er plassert innenfor dusjens våtsone (våtsone strekker seg 1m utenfor selve dusjsonen), noe ekstra overvåket bruk anbefales.
Funksjonskrav anses ivaretatt mtp fallforhold, bruks og lekkasjevann vil ledes til sluk.
Det er noe begrenset fall i nedsenket dusjsone, dette fremstår derimot av liten betydning, vann ledes til sluk.

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.
Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt som følge av tekniske installasjoner og fordi vaskerom ligger mot aktuelt område. Takstmann kan altså ikke utføre kontrollen i område der det anses sannsynlig og avdekke eventuelle avvik som følge av utettheter tilknyttet tettesjikt.
Ved andre kontroller avdekkes det ikke indikasjoner på fuktpåvirkning til konstruksjoner.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Vegger og himling fremstår i ok tilstand.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Gulvet har godt etablert fall til sluk, funksjonskrav anses ivaretatt.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt som følge av rommets plassering mot bad og yttervegg. Der som undersøkelser kan utføres anses det ikke sannsynlighet for å avdekke avvik som følge av avvik tilknyttet rommets tetesjikt.
Ved andre undersøkelser avdekkes det ikke indikasjoner på fuktpåvirkning.
Rommet har i dag kun installasjoner som leder vann direkte til avløp.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.
Kjøkken fremstår i ok 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 bør monteres dampbeskytter over oppvaskmaskin for å beskytte benkeplaten.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Gå til side

Det er toalettrom med servant og toalett.
Det er vegger og himling med malte plater. Det er flislagt gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
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 balansert ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er elektrisk anlegg med to sikringsskap. Sikringsskap har automatsikringer.
Det er nytt inntak med skap på loft, dette ble nylig utbedret etter branntilløp.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

.
Det er ukjent byggegrunn.
Løsning for drenering er ukjent for takstmann, takvann ledes til rør i terreng.
Det er etablert komme for håndtering av overvann, arbeider tilknyttet dette er utført i 2021.

Bygningen har betonggrunnmur, grunnmur kan ikke besiktiges ved befaring.
Boligen har høgvegger av betong for kjellerplan.
Påpeker at deler av konstruksjoner i hovedsak er forblendede og ikke kan tilfredsstillende vurderes av takstmann.
Der som murer kan besiktiges fremstår disse i ok tilstand.
Boligen ligger i skrånende terreng.
Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eier opplyser at utvendig vann og avløpsledning ble fornyet i 2021.
I boligmappen foreligger det en del dokumentasjon fra utførende rørlegger tilknyttet fornyelser av utvendig røropplegg.
Påpeker at tilstandsgrad kun er satt med basis i alder og at det ikke er informert om indikasjoner på funksjonssvikt.

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

Gå til side

Det er registrert enkelte sikkerhetsmessige forhold som eier av boligen må være kjent med.

Beskrivelse av eiendommen

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.

Godkjente og byggemeldte tegninger har noe avvik tilknyttet planløsning for hovedplan.

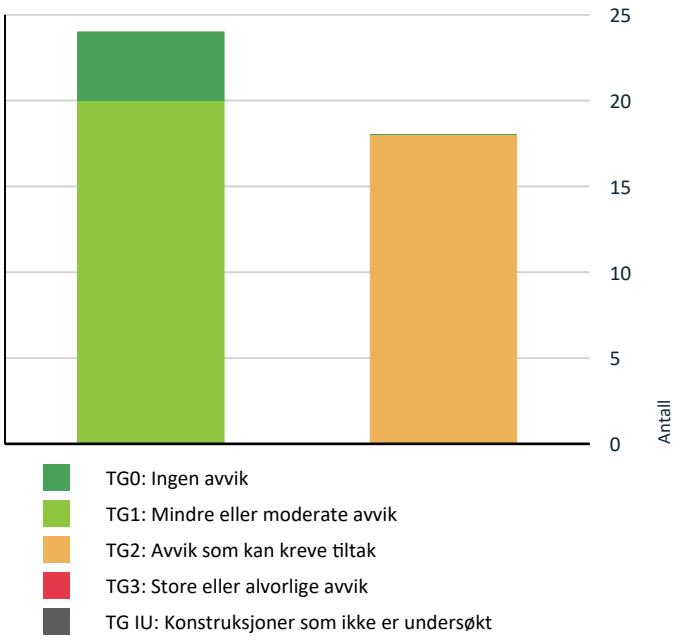
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Godkjente og byggemeldte tegninger er ikke mottatt og vurdert ved utarbeidelse av rapporten, kjøper bør undersøke slike forhold i kontakt med megler/selger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	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
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side
Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.	
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1935

Kommentar

Anvendelse
Enebolig

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

Vedlikehold
Boligen er eldre men har gjennomgått større fornyelser i nyere tid.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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 også brukt drone for å besiktige taket, påpeker at dette er et hjelpemiddel når det ikke anses sikkerhetsforsvarlig og gå på tak, bruk av drone kan ikke sammenlignes med visuell vurdering fra taknivå.

Tekkingen opplyses fornyet i 2017 i tidligere slagsoppgave.
Enkelte dekkbord mot taksteinen i gavler har behov for noe vask og vedlikehold.
Basert på alder og visuelle observasjoner gis TG1, taktekking fremstår i ok tilstand.
Takstmann har ikke besiktiget boligens undertak og lektelag da dette er skjult under tekkingen.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver









TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er takrenner og nedløp av aluminium, opplyst fornyet i 2017 i tidligere salgsoppgave.
Det er ulike beslager i metal.
Skorstein har utvendig pipebeslag av metal.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport









TG 2 **Veggkonstruksjon**

Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Kledning opplyses fornyet i 2016 i tidligere salgsoppgave. Det er ved bunn av kledningen bekreftet vindsperre, museband og lekter som fremstår etablert i 2016 da kledningen ble fornyet. (Kun punktkontroll)
Gjør oppmerksom på at veggkonstruksjoner er gjenbygde og derfor ikke kan tilfredsstillende undersøkes uten at det utføres destruktive tiltak. Veggkonstruksjoner er eldre, det er ukjent for takstmann hvilke undersøkelser og eventuelle utbedringer som ble utført tilknyttet disse da kledningen ble fornyet i 2016.

Vurdering av avvik:

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

Kledningen er montert tett mot murer, det er altså ikke tilfredsstillende etablert spalte i bunn av denne. Løsningen hindrer ventilering av sjikt mellom kledning og veggkonstruksjoner. Løsningen medfører til at vann som kommer inn bak kledningen ikke enkelt faller til terreng men blir liggende på topp av murer mot veggkonstruksjoner.

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 anbefales utbedret. Ta av nederste bord og etabler tilfredsstillende spalteåpning. Mot murer kan det med fordel etableres et beslag, dette gjør at vann sikres i overgangen, samt gjør at kledningen kan trekkes noe opp slik at en får ok spalte for ventilering.





Tilstandsrapport



Kledning er i nedre kant montert tett mot murer, luftespalte må etableres.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

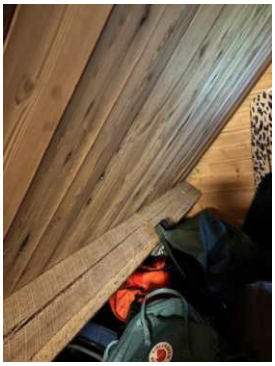
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har saltakskonstruksjon av takåser i tre med overnforliggende trebord.
Kryploft har adkomst via loftstrapp.
Dette er en eldre loftskonstruksjon med takåser i tre. Det registreres noe mindre nedbøyninger men innenfor det som anses normalt for slike konstruksjoner.
Det registreres noe spor etter skadedyr i trevirke, dette fremstår derimot som historiske avvik, trevirke har lavt fuktinnhold ved befaring (tørt)
Det er registrert noe sverting og fuktskader i materialer ved pipe, ved fuktmålinger på flere punkter på loft er trevirke i dag helt tørt, registrerte merker fremstår som historiske avvik.
Som følge av registrert tilstand, samt at boligen har fått fornyet tekking i 2016 gis TG1, gjør oppmerksom på at eldre loftskonstruksjoner alltid bør overvåkes noe ekstra.
Det er en del innbo på loft ved befaring, dette begrenser takstmann sin mulighet for besiktigelse noe.









TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Det registreres vinduer med datostempling fra 2008.
I kjeller det vinduer av pvc, vinduene er av noe nyere alder men årstall er ukjent.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinduer fremstår genrelt i ok tilstand og med normalt elde.
Det registreres en del ekstra elde på glasslister, for ett vindu registreres det direkte råteskadet glasslist.
Vannstokker over vinduer er ikke felt inn i kledningen men montert utenpå denne, løsningen er ikke anbefalt da dette gir økt risiko for fukt som går inn mellom vannstokk og kledning og derfor kan ledes til bakenforliggende tetting.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Vinduene har nå en alder som tilsier at noe økt vedlikeholdsbehov må forventes i tiden fremover.
Glasslister begynner og få en del elde, der som mulig bør disse vedlikeholdes, enkelte andre lister bør fornyes. (Glasslister er trelisten som klemmer glasset inn i karmen, fungerer også som tetting)
Det er svært viktig at glasslister holdes i god tilstand, skader i disse vil gi fuktpåkjenning inn i vinduskarmen.
Løsning med vannstokker utenpå kledningen krever ekstra vedlikehold ved bruk av fug/tettemiddel og maling, dette må jevnlig vedlikeholdes.
Det anbefales og felle vannstokker inn i trekledningen for en mer sikker og vedlikeholdsvennlig løsning.





Vannstokk over vindu ligger utenpå kledningen, løsningen anbefales utbedret.





TG 1 Dører

Beskrivelse

Det er malt 2 fløyet balkongdør i tre på loft, denne er fra 2016.
Det er malt hoved ytterdør i tre, det er noe elde/slitasje i overflater men fremstår eller i ok tilstand.
Det er malt 2 fløyet balkongdør fra 2008 i stue.
Balkongdør i stue har montert katteluke, gjør oppmerksom på at slik luke svekker isoleringsevne, samt gir økt risiko for fukt inn i dørkjernen (i dette tilfellet er døren under stort tak, risiko for fukt som følge av luken anses derfor lav).
I kjeller er det ytterdør av PVC, denne er av nyere alder men årstall er ukjent.

Ytterdører fremstår overordnet i ok tilstand og med normalt elde.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er terrasse med adkomst fra stue/kjøkken. Terrassen har utførelse med bjelkelag i tre tekket med terrassebord. Det er rekkverk i tre.
Terrassen er opplagret på støpte betongsøyler i tre.

Det er etablert en større balkong tilknyttet loftsplan. Balkongen har utførelse med trekonstruksjoner. Balkong er etablert med tett dekke av PVC membran, denne danner tak over underliggende terrasse.
Tidligere salgsoppgave opplyser at tekkingen på balkongen ble etablert i 2016.
Balkongen er etablert med ok fall til takrenne for denne.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dette avviket tillhører egentlig punkt for kledning og dører, men føres her da det anses mest overstigelig i rapporten.
På balkongen er sideforinger for balkongdøren og kledningen ført helt ned på tekkingen. Løsningen er uheldig fordi den gir økt fuktpåvikning til trevirke, samtidig blokkerer den luft fra å komme inn i sjikt mellom kledning og ytterveggen.
Det bør også nevnes at den direkte kontakten med PVC duken også har oppstått fordi denne har trukket seg noe, altså er den løftet noe opp fra undergulvet i overgang til vegg/dør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Alt trevirke bør skjæres høyere over tekkingen slik at denne ikke i så stor grad utsettes for fukt/vann. Dersom ikke slikt tiltak utføres vil deler av trepanelene få tidlig elde og redusert levetid, kombinert med at luftespalten er blitt blokkert kan dette også over tid gi fuktpåvikning til bakenforliggende konstruksjoner.









Kledning og listverk står tett mot pvc membran, løsningen vil gi redusert levetid som følge av fuktpåvirkning til trevirke.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.
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 og tilstand, tg1 settes da overflater fremstår med forventet tilstand i forhold til alder, og med normal forventet bruksslitasje.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
I kjeller er det støpt plate mot grunn.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte planhetsavvik er avdekket, disse fremstår "normale" vurdert mot alder og konstruksjon.

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.

Registrerte planhetsavvik/setninger anses ikke unormale vurdert mot alder og konstruksjoner. Registrere "skjevheter" fremstår i dag ikke av praktisk betydning.
Påkerer at etasjeskillere er gjenbygde konstruksjoner og kan derfor ikke vurderes tilfredsstillende ved befaring.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe.
Det er i dag ikke montert ildsted, eier opplyser at de ikke betaler feieavgift.
Påpeker at det ikke er utført innvendig kontroll av pipe.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Boligen har eldre teglsteinspipe, det anbefales normalt og innvendig fore slike eldre piper, behov for slikt tiltak bør forventes dersom en skal sette inn ildsted i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dersom den eldre pipen skal tas i bruk bør en forvente behov for rehabilitering/innvendig foring av denne, dette som følge av alder og materiale/utførelse.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har parkett. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i kjellerstue og gang.
Gjør oppmerksom på at deler av u.etg har gjennomgått større fornyelser i ca 2021. Eier opplyser at gulvet for del av kjelleren ble pigget opp for å legge nye rør. Del med soverom, bad og vaskerom har derfor nyere konstruksjoner.

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.

Det registreres noe forhøyede fuktverdier tilknyttet vegger mot terreng, dette i del av kjeller med eldre utførelser. Takstmann kan ikke konkludere basert på registrerte målinger uten at det utføres ytterliggere undersøkelser. Vegger har bak trepanlene utførelse med isopor og plast/dampsperre mot betongen, løsningen var typisk når dette ble etablert, men er i dag frarådet da denne ofte leder til økt fuktinnhold i konstruksjoner.

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.

Registrerte forhold tilsier at konstruksjoner må overvåkes noe ekstra, noe høyt fuktinnhold kan over tid gi skader og gode forhold for skadedyr.
Det er ikke avdekket forhold på nåværende tidspunkt som gjør at en kan konkludere rundt behov for tiltak, se også punkt for fuktsikring/drenering.
Det er viktig at trevirke ikke blir stående med noe forhøyede fuktverdier over tid, dette kan gi skader som mugg, sopp og råteskader, slike forhold registreres ikke ved befaring.



Noe forhøyede fuktverdier registreres i påforte vegger mot terreng.



Noe forhøyede fuktverdier registreres i påforte vegger mot terreng.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har to tretrapper.
Trappene er eldre men fremstår generelt i ok tilstnd.
Trappene har bratt stigning og lav frihøyde, dette gjelder spessielt trapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er liten frihøyde i trappeløp
• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Vurdert mot dagens krav til utførelser har trappene avvik tilknyttet frihøyde og stigning.
Spesielt kjellertrappen anses lite egnet til bruk mellom to etasjer.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Selv om dette ikke anses som et umiddelbart behov bør kjøper forvente behov for å utbedre trappeløsning, dette for å oppnå en mer egnet og sikker trapp i forhold til dagens bruk og forventninger.



Tilstandsrapport



VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Tidligere salgsoppgave opplyser at veggfliser er fra 2013, det er derimot ukjent for takstmann om badet er renovert eller kun lokalt utbedret i 2013.
Takstmann har valgt og vurdere rommet mot tekniske forksrifter fra 2010, men gjør oppmerksom på at alder for alle materialer/sjikt på rommet er ukjent ved befaring.
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.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.
Vegger og himling fremstår i ok tilstand.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

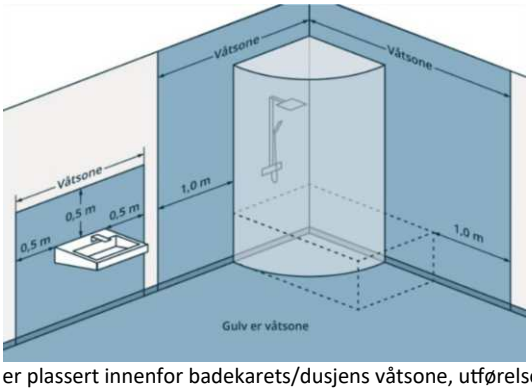
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Listverk og foringer tilknyttet vindu som går inn i badekaretes våtsone har noe spor av fuktpåvirkning, løsningen gir økt risiko for skader tilknyttet materialer, samt også risiko for at fukt kan gå inn i konstruksjoner.
De registreres malingsflass i himling, slikt flass indikerer ofte fuktpåvikning, mulig også fra loft. Punktet er derimot helt tørt og dette kan derfor være et historisk avvik. Det registreres ikke fuktpåvirkning på loft i dette området av himlingen.

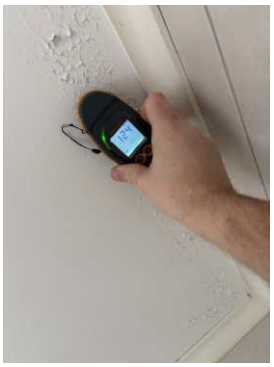
Konsekvens/tiltak

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Med dagens løsning/bruk bør det utføres tiltak tilknyttet vinduet, utførelsen må fuktsikres slik at vann som kommer i området ikke kan trenge inn i konstruksjoner.
Utførelse med vindu tilsier at en med fordel kunne etablert dusjkabinett på rommet.
Malingsflass tilknyttet himling anses kun som et kosmetisk avvik i dag, det er ikke registrert indikasjoner på at dette er som følge av et pågående avvik i boligen.



Vinduet er plassert innenfor badekarets/dusjens våtsone, utførelsen anses uegnet og gir økt risiko for fuktskader på materialer og til konstruksjoner.





Tilstandsrapport



LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Funksjon for varmekabler er ikke testet av takstmann, eier har ikke opplyst om avvik.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe fall til sluk, lokalt ved sluk er det derimot noe avvik. Vann vil bygge seg opp noe ved sluket. Det er ikke etablert tilfredsstillende høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved terskel (flomkant).

Konsekvens/tiltak

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

Med dagens løsning/utførelse bør rommet kun ha utstyr som leder vann direkte til sluk, en kan ikke forvente at vann på gulvet effektivt ledes til sluk.

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring. Dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Takstmann får ikke visuelt påvist tettesjikt/membran, det bør innhentes dokumentasjon da dette skal foreligge for bad utført etter TEK10 forskrifter. Takstmann kan ikke bekrefte at tettesjikt eksisterer og at dette er korrekt utført uten å gjennomgå lovpålagt dokumentasjon for rommet.
Tettesjikt har ukjent alder.
Takstmann kan ikke bekrefte/avkrefte korrekt løsning med mansjett ført under klemring i sluk, dette som følge av utførelse i sluket.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Når takstmann ikke får bekreftet tettesjikt for rommet og det ikke foreligger dokumentasjon kan han ikke bekrefte at dette eksisterer. Det anses vesentlig og få bekreftet at slikt tettesjikt er etablert da det er dette sjiktet som hindrer fukt fra å gå til tilliggende konstruksjoner. Flere undersøkelser anbefales utført.
Ihht TEK10 forskrifter skal det foreligge FDV dokumentasjon for blant annet utførelse av våtrom. Slik dokumentasjon er eneste måte for takstmann til å vurdere brukte produkter og om utførelser er korrekte. Det er hovedsakelig dokumentasjon for rommets tettesjikt vi ønsker og gjennomgå. Mangel på dette anses som et avvik av vesentlig betydning fordi utførte kontroll blir for begrenset og kan derfor ikke med tilfredsstillende sikkerhet bekrefte om løsninger/utførelse er tilfredsstillende.
Takstmann får visuelt påvist membran ved rørgjennomføringer under servant.



LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og badekar.

LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• 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.

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 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang .
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 årvåken mtp fuktindikasjoner på våtrom.



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Det foreligger dokumentasjon for rørlegger arbeider samt dokumentasjon for produkter brukt til tettesjikt. 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: 2021 **Kilde:** Eier

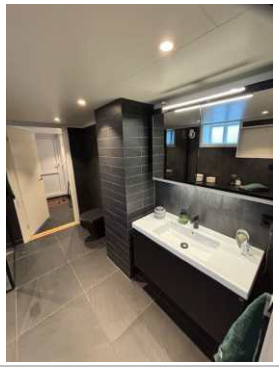
KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

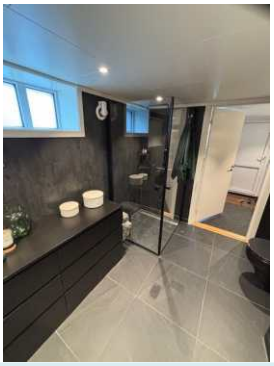
Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Vegger og himling fremstår i ok tilstand.
Dør mot vaskerom er plassert innenfor dusjens våtsone uten at denne har utførelse med materialer/overflateprodukter som er egnet til slik plassering. Noe ekstra overvåket bruk anbefales.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier







KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Gulvet har godt etablert fall. I dusjsone er gulvet noe nedsenket. Det er ikke etablert oppkant av membran ved dør på min 15mm over topp flis, med det sagt så er det godt fall og nedsenket sone i dusj, altså anses dette kravet ikke gjeldende med dagens utførelse. Gjør allikevel oppmerksom på løsningen ettersom døren er plassert innenfor dusjens våtsone (våtsone strekker seg 1m utenfor selve dusjsonen), noe ekstra overvåket bruk anbefales.
Funksjonskrav anses ivaretatt mtp fallforhold, bruks og lekkasjevann vil ledes til sluk.
Det er noe begrenset fall i nedsenket dusjsone, dette fremstår derimot av liten betydning, vann ledes til sluk.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.
Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• 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.

• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

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

KJELLER > BAD

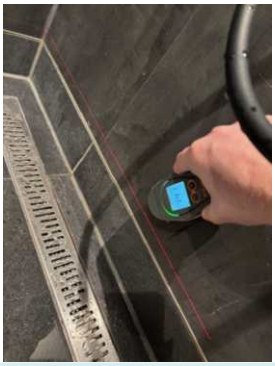
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt som følge av tekniske installasjoner og fordi vaskerom ligger mot aktuelt område. Takstmann kan altså ikke utføre kontrollen i område der det anses sannsynlig og avdekke eventuelle avvik som følge av utettheter tilknyttet tettesjikt.
Ved andre kontroller avdekkes det ikke indikasjoner på fuktpåvirkning til konstruksjoner.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier





KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Vegger og himling fremstår i ok tilstand.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Gulvet har godt etablert fall til sluk, funksjonskrav anses ivaretatt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• 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.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

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

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt som følge av rommets plassering mot bad og yttervegg. Der som undersøkelser kan utføres anses det ikke sannsynlighet for å avdekke avvik som følge av avvik tilknyttet rommets tetesjikt.
Ved andre undersøkelser avdekkes det ikke indikasjoner på fuktpåvirkning.
Rommet har i dag kun installasjoner som leder vann direkte til avløp.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



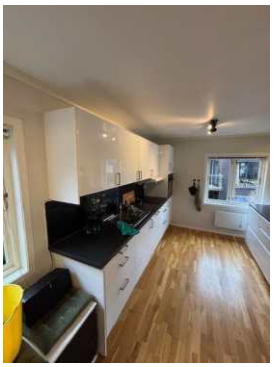
KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.
Kjøkken fremstår i ok 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 bør monteres dampbeskytter over oppvaskmaskin for å beskytte benkeplaten.





ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er toalettrom med servant og toalett.
Det er vegger og himling med malte plater. Det er flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.









TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Jeg er ikke fagmann for feltet, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Boligen har balansert ventilasjon i kombinasjon med noe naturlig ventilering, samt elektriske avtrekksvifte på bad og vaskerom i kjeller. Gjør oppmerksom på typen ventilering for boligen fordi kombinert løsning (balansert ventilasjon, ventiler og elektriske avtrekksvifter) endrer noe måten et slikt anlegg fungerer på, korrekt innregulering og prosjektering anses viktig.
Når boligen har balansert ventilasjon er det ekstra viktig med spalte ved alle dører slik at luften får vandre fritt mellom rommene, slike spalter er ikke etablert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres spalte ved alle innerdører slik at totalventilering for boligen blir optimalisert.
Det anbefales og kontakte en fagman for ventilasjon for å vurdere den totale løsningen og hvordan ventilasjonen skal innreguleres i forhold til denne.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse
Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Det er elektrisk anlegg med to sikringsskap. Sikringsskap har automatsikringer.
Det er nytt inntak med skap på loft, dette ble nylig utbedret etter branntilløp.

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.
   Elektrisk anlegg har noe ulik alder.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Eier opplyser at alle elektriske arbeider i hans/hennes 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?
   Ja

   Det foreligger noe samsvarserklæringer i boligmappen.
   Om det foreligger samsvarserklæringer for alle utførte elektriske arbeider etter 1999 er ukjent for takstmann.

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?
   Ja Det har vært branntilløp på kryploft ved inntakssikring. Utførelse/sikring er blitt utbedret etter tilløpet og dette anses derfor som et historisk avvik.

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

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?
    Ja Eier har egen rapport utarbeidet tilknyttet elektrisk anlegg som følge av reklamasjonssak i 2020. Rapporten påpeker flere feil/mangler ved elektrisk anlegg. Eier opplyser at alle manglene tilknyttet underetasje er blitt utbedret, avvik i øvrige etasjer og garasje har ikke gjennomgått tiltak. Som følge av nevnte forhold må en forvente behov for tiltak/utbedringer på deler av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Elektrisk anlegg fremstår i ok tilstand, jeg er ikke fagmann for feltet og anbefaler på generelt grunnlag at elektriker vurderer slike anlegg.
Det foreligger en del dokumentasjon for elektrisk anlegg i boligmappen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Løsning for drenering er ukjent for takstmann, takvann ledes til rør i terreng.
Det er etablert komme for håndtering av overvann, arbeider tilknyttet dette er utført i 2021.

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.

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.

Det er påvist noe fuktpåvirkning til rom under terreng.
Alder for utvendig drenering tilsier at behov for tiltak som fornyelse av denne, og etablering av utvendig fuktsikring bør forventes, det er derimot svært vanskelig og si noe om når slike tiltak må utføres. Overvåk situasjonen nærmere i tiden fremover.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur, grunnmur kan ikke besiktiges ved befaring.
Boligen har høgvegger av betong for kjellerplan.
Påpeker at deler av konstruksjoner i hovedsak er forblendede og ikke kan tilfredsstillende vurderes av takstmann.
Der som murer kan besiktiges fremstår disse i ok tilstand.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anses ikke unormalt med noe mindre riss i slike eldre murer.
Det anses ikke behov for tiltak på nåværende tidspunkt, riss og avvik i murer bør alltid overvåkes ekstra, det er viktig at disse er stabile og ikke utvikler seg.





TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrånende terreng.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eier opplyser at utvendig vann og avløpsledning ble fornyet i 2021.
I boligmappen foreligger det en del dokumentasjon fra utførende rørlegger tilknyttet fornyelser av utvendig røropplegg.
Påpeker at tilstandsgrad kun er satt med basis i alder og at det ikke er informert om indikasjoner på funksjonssvikt.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er registrert enkelte sikkerhetsmessige forhold som eier av boligen må være kjent med.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

I del av kjeller som ikke har gjennomgått fornyelser er det etablert isopor bak trepanel. Produktet er svært brennbart.
Når taket ble fornyet i 2016 ble det ikke etablert snøfangere.

Konsekvens/tiltak

• Det er behov for tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Isopor i vegger skal i dag beskyttes av egnet materiale da produktet er svært brennbart. Ved renoveringer bør isoporen fjernes, eventuelt tildekkes med ikke brennbart produkt som gips.
I dag er det krav til at alle områder der folk kan oppholde eller bevege seg skal sikres mot nedfall av snø eller is. Av sikkerhetsmessige årsaker anbefales det og etablere snøfangere tilknyttet boligen.
Se punkt tilknytte elektrisk anlegg, det er i tidligere kontroll påpekt avvik som enda ikke er utbedret.

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse
Garasje

Byggeår
2016

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er tillfredstillende vedlikeholdt.

Beskrivelse
Boligen har en tilhørende garasje, bygget er oppført i trekonstruksjoner.

Gjør oppmerksom på at bygget ikke er tilstandsvurdert ved befaring, kjøper må derfor selv gjøre ekstra grundige undersøkelser tilknyttet bygget.

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



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

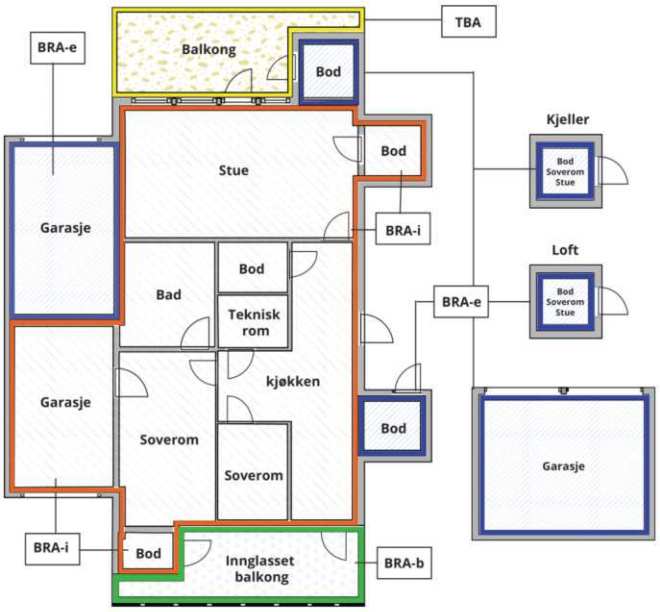
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	57			57	19		57
Loft	49			49	19	3	52
Kjeller	46			46			46
SUM	**152**				**38**	**3**	**155**
SUM BRA	**152**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, gang, entré, toalettrom		
Loft	Gang, soverom, bad, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Gang/trapperom, bad, vaskerom, kjellerstue, soverom		

Kommentar

Gjør oppmerksom på at kjellerplan har en himlingshøyde på ca 2 m.
TBA er areal for terrasse tilknyttet hovedplan og areal for balkong tilknyttet loft.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Godkjente og byggemeldte tegninger har noe avvik tilknyttet planløsning for hovedplan.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført arbeider tilknyttet våtrom og konstruksjoner for rom under terreng i ca 2021, enkelte av disse arbeidene kan være utført for noe under 5 år siden. (Nytt vaskerom. nytt bad, nytt betonggulv for vaskerom, bad, soverom, nye vegger mot murer under terreng for del av kjelleren. Nye avløpsrør)

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		33		33	
SUM		**33**			
SUM BRA	**33**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Godkjente og byggemeldte tegninger er ikke mottatt og vurdert ved utarbeidelse av rapporten, kjøper bør undersøke slike forhold i kontakt med megler/selger.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført utbedringer i u.etg i ca 2021

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Anders Molland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	26	153		0	1108.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ramsvollsvegen 7

Hjemmelshaver

Monclair-Sævareid Elisabeth Kold, Monclair-Sævareid Sturla

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i etablert boligfelt i nærhet til Skeisvatnet i Haugesund.

Adkomstvei

Adkomst fra Ramsvollsvegen og videre til parkering på privat eiendom.

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

Eiendommen ligger i noe skrånende terreng.
Utover bebyggelse er tomten 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.
Eier opplyser at det ikke er søkt/gitt ferdigattest for utførte arbeider med terrasse og balkong samt takoverbygg ved inngangsparti. Ved balkong opplyses det at gitt byggløyve gjelder utestue tilknyttet denne, utestuen er ikke oppført/etablert i dag.

Andre merknader

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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	18.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	
2	17.03.2026	
3	18.03.2026	

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.

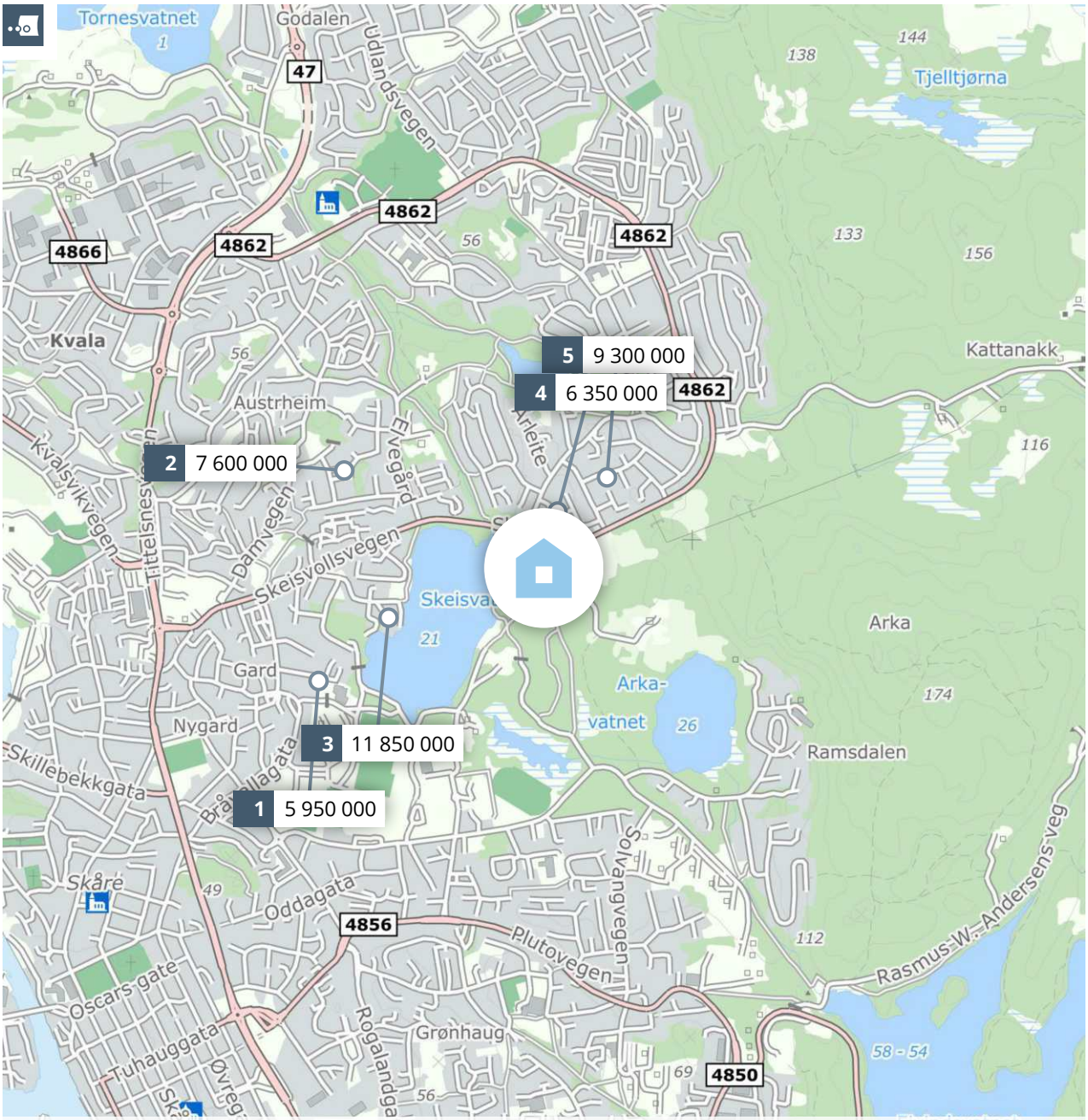
•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og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

RAMSVOLLSVEGEN 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Østbø & Kaldheim den 18.03.2026

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

Ramsvollsvegen 7, 5518 HAUGESUND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1935

GNR 26 BNR 153 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1106 HAUGESUND GRUNNKRETS GARDSTØL

Verdivurdert til

4 950 000

-	4 950 000	32 566
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	152 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 109 m²	
Byggeår					1935	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	-

Parkering Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sigvat Skalds veg 7				28.03.2025	5 990 000	**5 950 000**	0	5 950 000	**38 141**
	156 m²	1962	970 m²	3 sov						
2	Århaugtunet 12				20.11.2025	6 290 000	**7 600 000**	0	7 600 000	**29 457**
	258 m²	1991	641 m²	5 sov						
3	Øivind Skaldaspillers veg 17				02.02.2026	10 500 000	**11 850 000**	0	11 850 000	**36 239**
	327 m²	1986	2 666 m²	3 sov						
4	Søre Stemhaug 17				04.09.2025	5 690 000	**6 350 000**	0	6 350 000	**21 453**
	296 m²	1987	741 m²	6 sov						
5	Sørhallet 39				04.06.2025	7 500 000	**9 300 000**	0	9 300 000	**26 271**
	354 m²	1986	662 m²	4 sov						

Velkommen Ramsvollvegen 7!

Her får du en sjelden kombinasjon med "park"-følelse i egen hage, samtidig som du bor med kort gangavstand til alle byens fasiliteter. I nærområdet finner du bl.a. Vangen, turområde, barnehage, skole og buss. Hagen er flott opparbeidet og usjenert uten innsyn, perfekt for utendørsaktiviteter for store og små.

Boligen er oppført på 3 plan i tillegg til at det er en frittstående garasje. Huset er godt vedlikeholdt med bl.a. taktekking fra 2017, bordkledning fra 2016 og flere vinduer fra 2008.

Innvendig har nåværende eier bygget om kjeller og bl.a. etablert nytt bad og vaskerom i 2021 (alt arbeidet er utført av fagfolk). Det ble installert nye avløpsrør og rør til disse rommene samt ny overvannskum. Det er også ny inntakssikring.

Boligen inneholder:
1. etasje (BRA-i): Stue/kjøkken, gang, entré, toalettrom.
Loft (BRA-i): 3 soverom, bad og gang.
Kjeller (BRA-i): Bad, vaskerom, kjellerstue, soverom og gang/ trapperom.

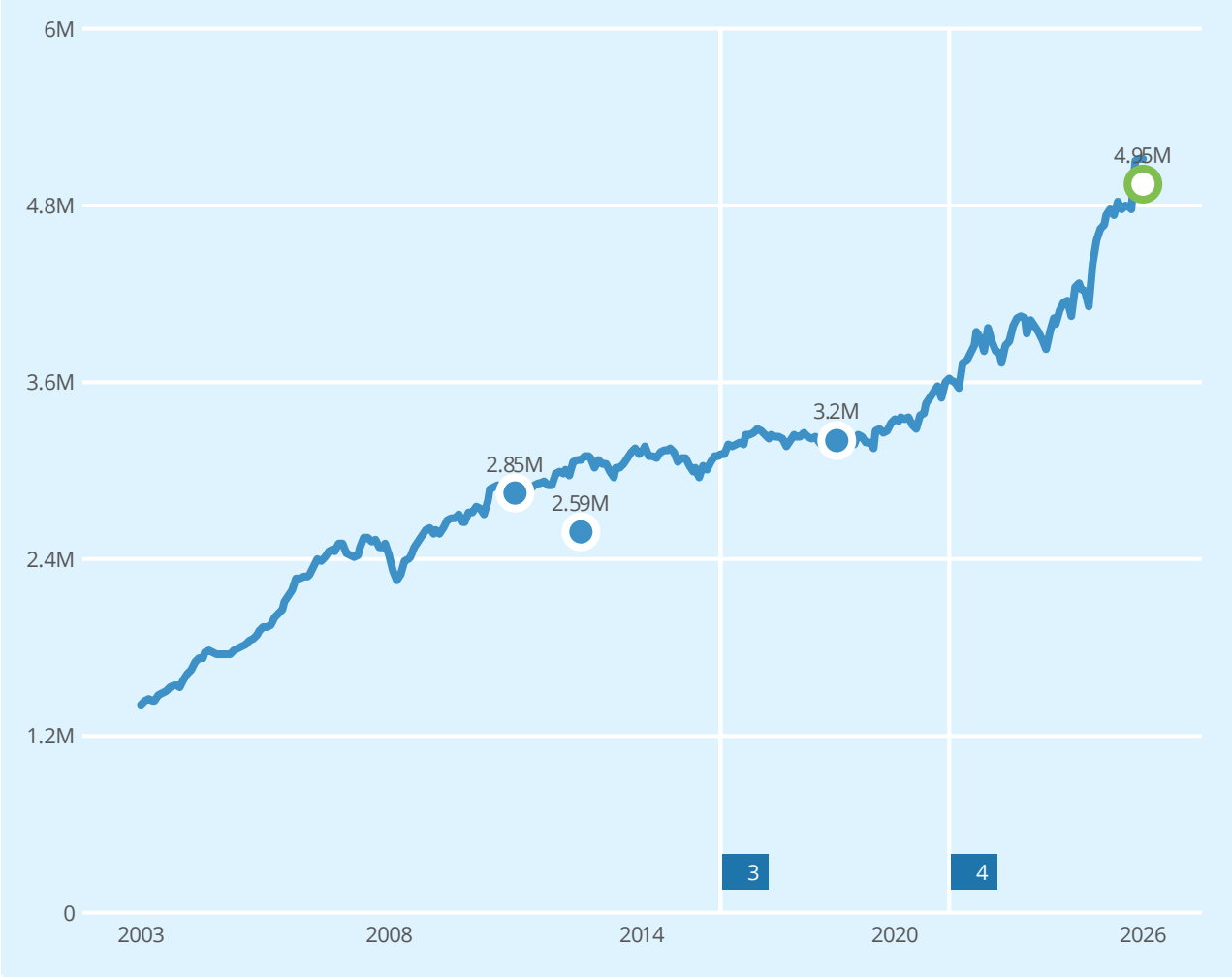
Velkommen på visning!

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

1 Garasje, anneks
2 Tilbygg enebolig
3 Tilbygg enebolig
4 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
14.07.2021		14.07.2021	-	1 487 500	-	1 487 500	5
17.01.2019	04.02.2019	28.03.2019	3 290 000	3 200 000	0	3 200 000	
17.01.2013	11.03.2013	12.04.2013	2 590 000	2 590 000	0	2 590 000	
01.09.2011	08.09.2011	17.10.2011	2 500 000	2 850 000	0	2 850 000	

5 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Eneboliger til salgs i 5518 HAUGESUND nå

Ingen eneboliger til salgs nå

Eneboliger solgt i 5518 HAUGESUND siste 9 mnd

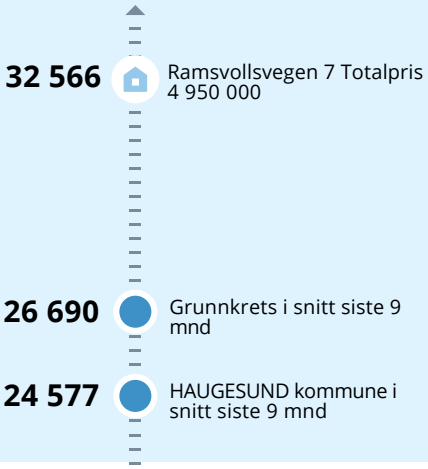
13
eneboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
34
dager

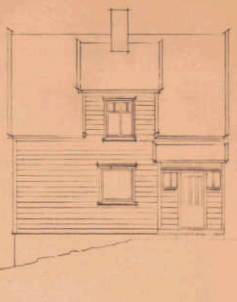
for 5.7% over prisantydning

Analyse m²-priser





ØST



NORD



VEST

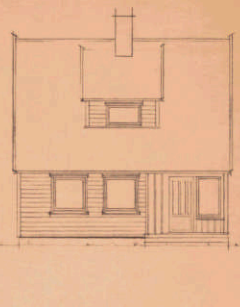


SYD

FASADER FØR FORANDRING



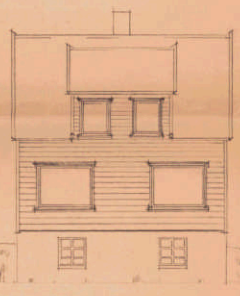
ØST



NORD



VEST



SYD

FASADER ETTER FORANDRING

BYGNINGSRÅD
224/70 – 29/2
29/4
7/7/70

FØR OG ETTER FORANDRING

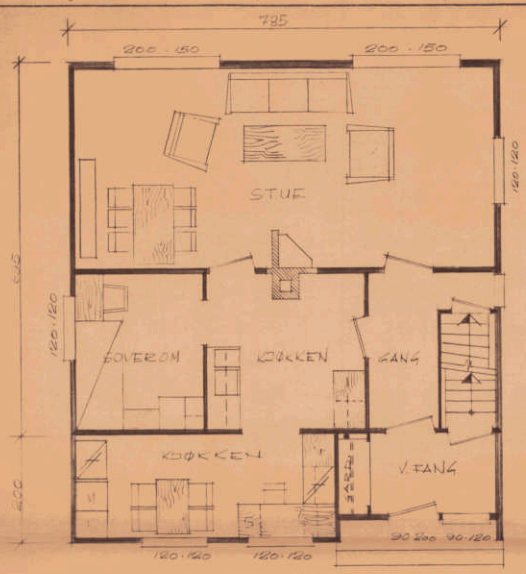
Dato	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk
26-2-70	HENNING		1-100
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent	

MATR. NR. 97 SKJELVOLLSVEGEN
EIER: HB JOHANNES VÅGEN
FASADER

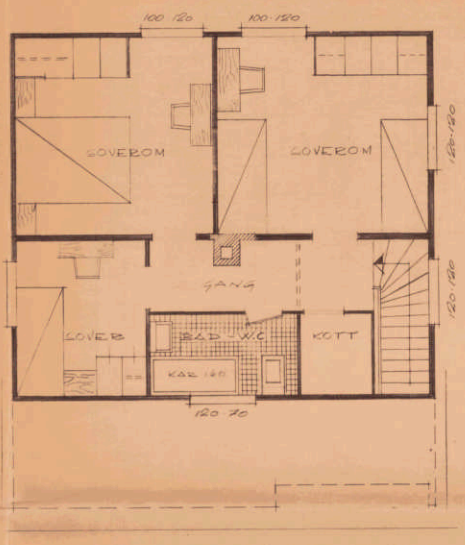
Erstatning for:	Erstattet av:
TEGN. NR.	BLAD NR. 3

Henvisning: | Beregning:

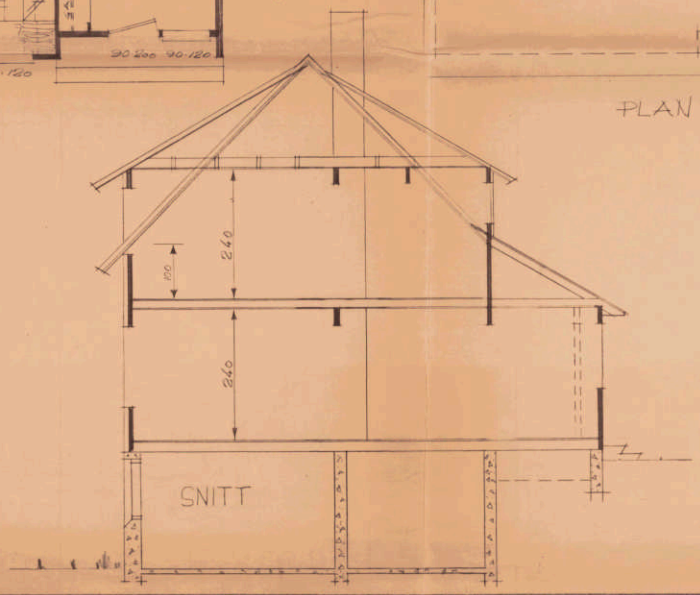
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



PLAN 1. ETG.



PLAN AV LOFT



BYGNINGSRÅD
129/70 - 28/2 -
2/4
747/70

ETTER FORANDRING

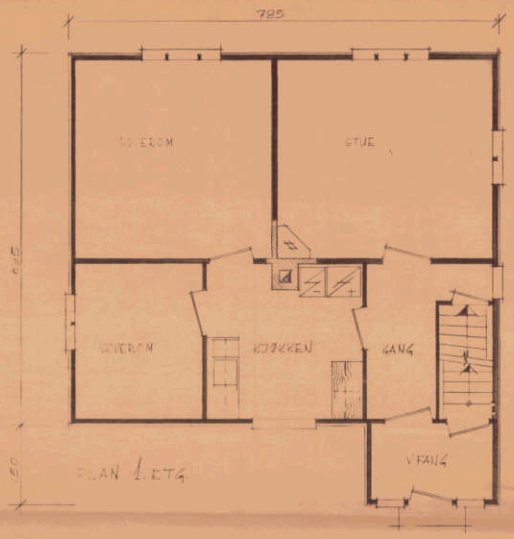
Dato	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk
21-2-70	HEINRICH		1-50
Kontroll	Standkontroll	Godkjent	

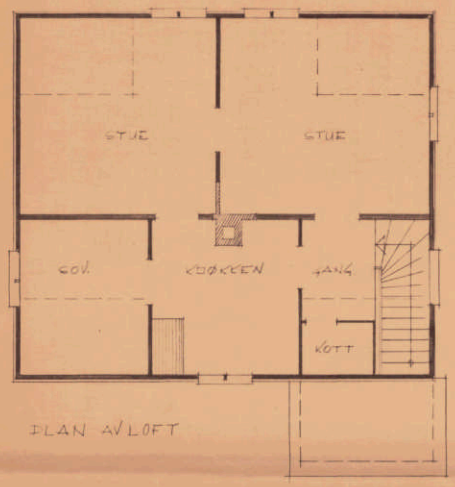
NATR NR. 87 SKEISVOLLSVEGEN
EIER: HE. JOHANNESVAGEN
PLANER OG SNITT

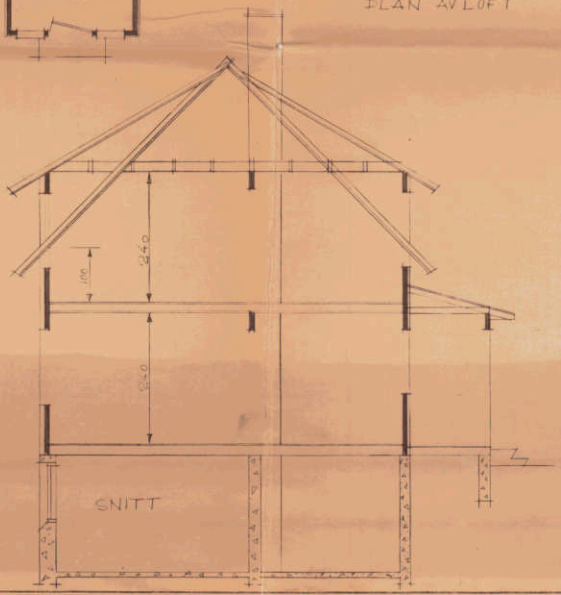
Erstatning for:	Erstattet av:
TEGN. NR	BLAD NR. 2

Høvlisting: | Beregning:

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







UTFØRINGSRAD

228/70 - 24/2
23/9
747/72

FØR FORANDRING

Dato: 19-2-70	Konstr./Tegnet: AA ØVSTAS	Tracer	Målestokk: 1-50
Kontrollt.	Stand.kontrollt.	Godkjent	

MATR.NR.87 SKEISVOLLSVEIEN
EIER HR JOHANNES VÅGEN
PLANER OG SNITT

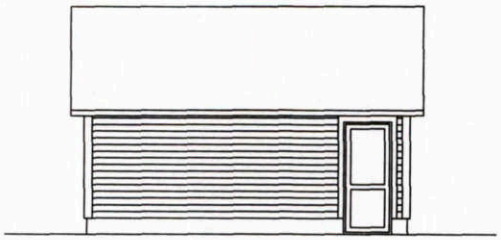
Erstatning for: TEGN.NR.
Erstattet av: TEGN.NR. 1

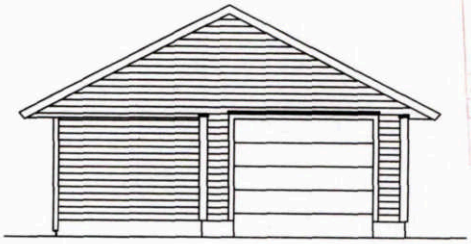
Henvisning: Beregning:

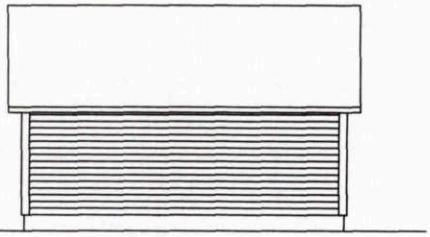
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

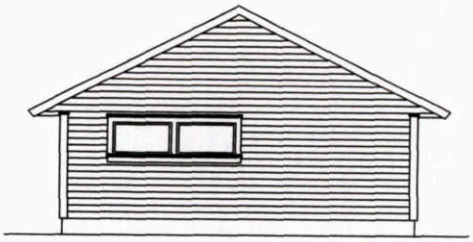
Dansk Scanning A/S

HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
28 02 12.
ARKIVKODE
SAKSNR 12/1514
JOURNALNR.
ENHET BYG
DATERT

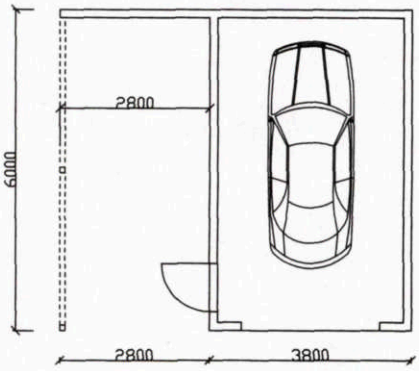


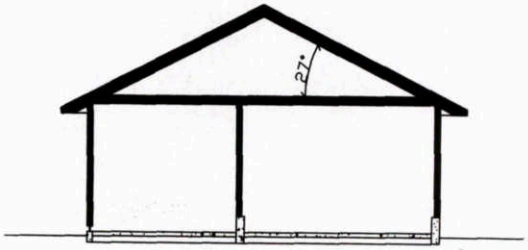






Haugesund kommune
TEKNISK FORVALTNING
Saks nr.: 12/129
J.nr.:





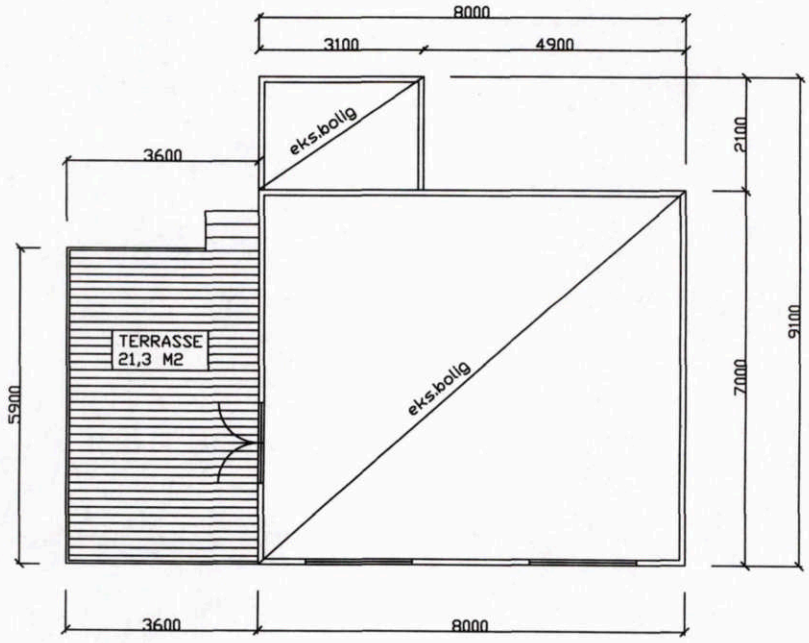
BYA 39.6
BRA 38.2

12-01-2012	Dato	tegn.	Tegn.nr.	Mål	
	05-01-2012	ATF		1:100	

Bygherre
Kvala Næringspark A/S
Kvalamarka 27 5514 Haugesund

ABK Eiendom AS

HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
28 02 12.
ARKIVKODE
SAKSNR
JOURNALNR
SAKSREF
DOK.ST.



Ramsvollvegen 7 Gnr: 26 Bnr 153

BYA eks bolig 62.5 m2
BYA ny terrasse 21,3 m2
83,8 m2

BRA eks bolig 156.05 m2

Dato	tegn.	Tegn.nr.	Mål
27-01-2012	ATF		1:100

Bygherre
Kvala Næringspark A/S
Kvalamarka 27 5514 Haugesund

ABK Eiendom AS

HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
28 02. 12.
ARKIVKODE:
SAKSNR
JOURNALNR
SAKSTYPE
DOKTYPE



FASADE NOR/VEST

Ramsvollvegen 7 Gnr: 26 Bnr 153

BYA eks bolig 62.5 m2
BYA ny terrasse 21,3 m2
83,8 m2

BRA eks bolig 156.05 m2

		Dato	tegn.	Tegn.nr.	Mål	
		27-01-2012	ATF		1:100	
		Bygherre Kvala Næringspark A/S Kvalamarka 27 5514 Haugesund			ABK Eiendom AS	

HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
28 02. 12.
ARKIVKODE:
SAKSNR
JOURNALNR
SAKSTYPE
ENHET



FASADE NØR/ØST

Ramsvollvegen 7 Gnr: 26 Bnr 153

BYA eks bolig 62.5 m2
BYA ny terrasse 21,3 m2
83,8 m2

BRA eks bolig 156.05 m2

		Dato	tegn.	Tegn.nr.	Mål	
		27-01-2012	ATF		1:100	
		Bygherre Kvala Næringspark A/S Kvalamarka 27 5514 Haugesund			ABK Eiendom AS	

HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
28. 02. 12.
ARKIVKODE
JOURNALNR



FASADE SØR/VEST

Ramsvollvegen 7 Gnr: 26 Bnr 153

BYA eks bolig 62.5 m2
BYA ny terrasse 21,3 m2
83,8 m2

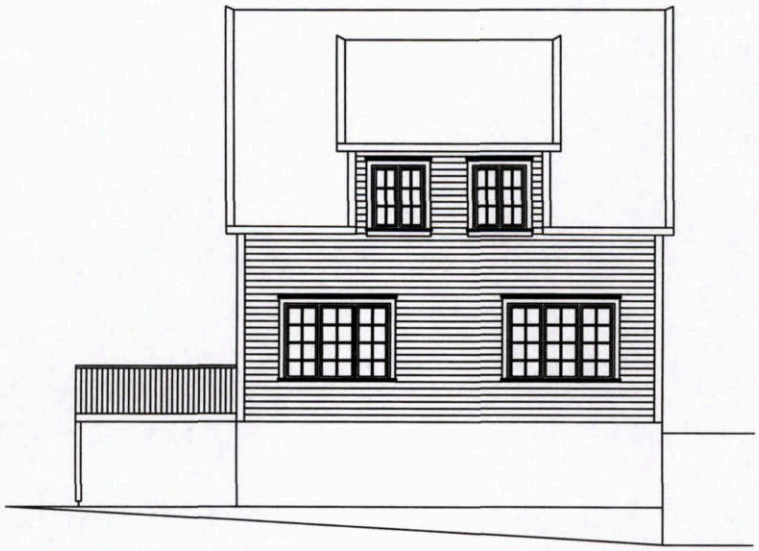
BRA eks bolig 156.05 m2

		Dato	tegn.	Tegn.nr.	Mål
		27-01-2012	ATF		1:100

Bygherre
Kvala Næringspark A/S
Kvalamarka 27 5514 Haugesund

ABK Eiendom AS

HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
28. 02. 12.
ARKIVKODE
SAKSNR
JOURNALNR
SAKSBEH
ENHET



FASADE SØR/ØST

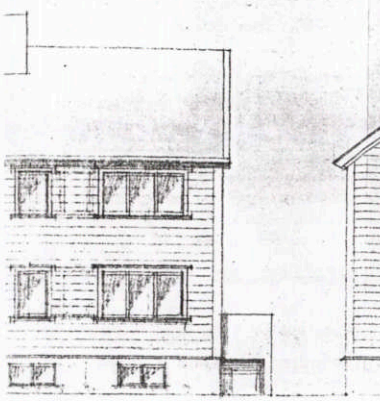
Ramsvollvegen 7 Gnr: 26 Bnr 153

BYA eks bolig 62.5 m2
BYA ny terrasse 21,3 m2
83,8 m2

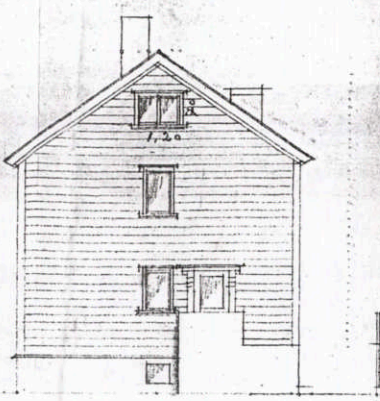
BRA eks bolig 156.05 m2

		Dato	tegn.	Tegn.nr.	Mål	
		27-01-2012	ATF		1:100	
		Bygherre Kvala Næringspark A/S Kvalamarka 27 5514 Haugesund			ABK Eiendom AS	

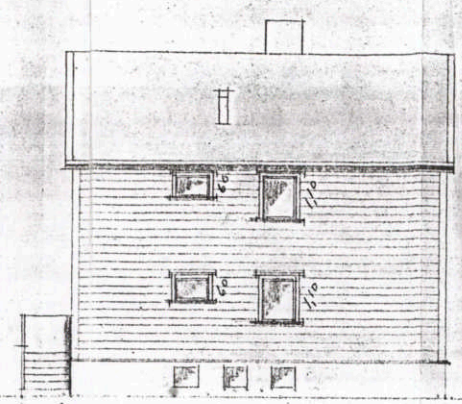
I SØR



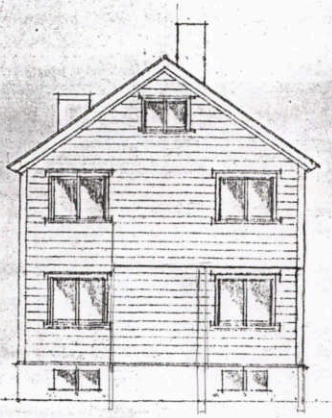
MOT ØST

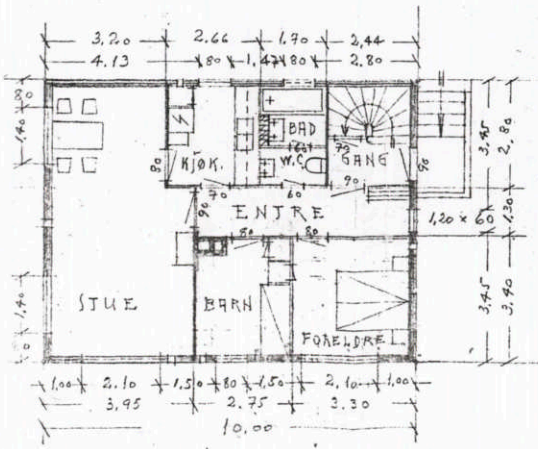


MOT NORD.

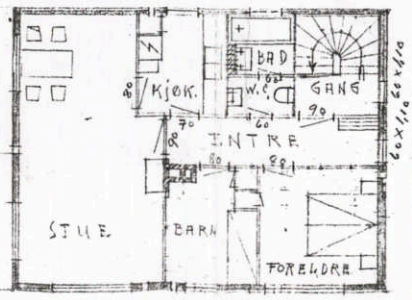


MOT VEST.



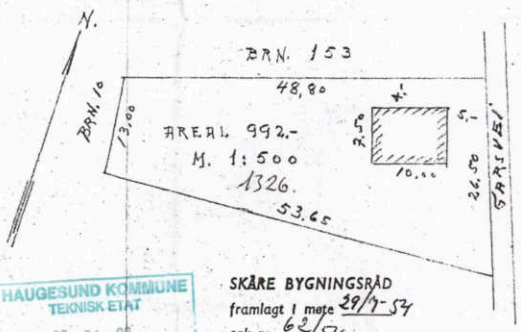


1. ETASJE.



2. ETASJE.

FØR



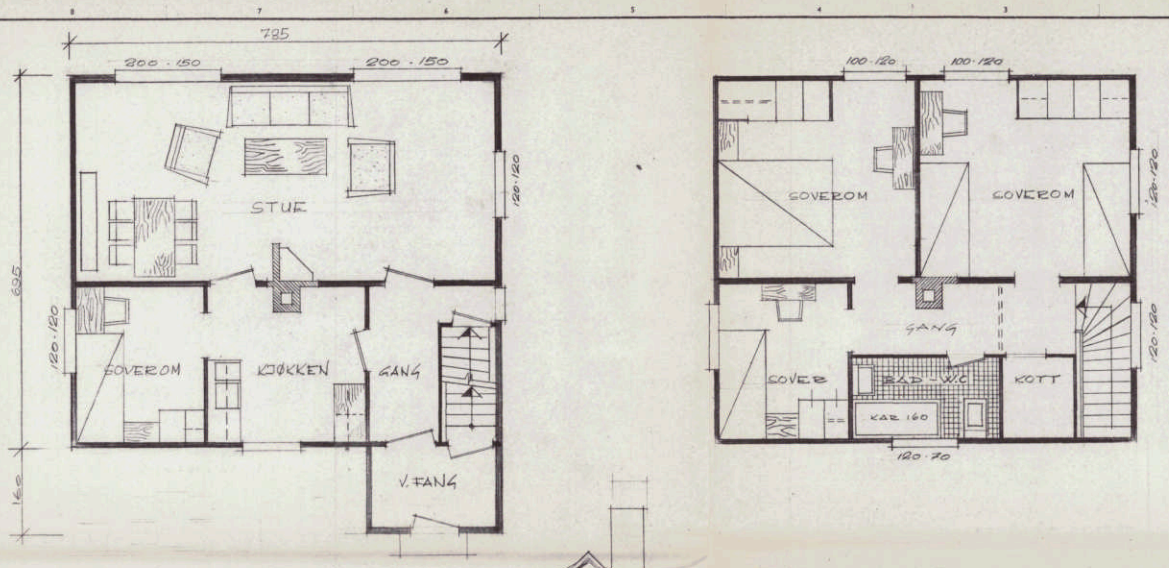
HAUGESUND KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Dato: 22. 04. 96

SKÅRE BYGNINGSRÅD
framlagt i møte 29/9-54
sak nr. 62/54

EIERE: KRISTIAN SØRDAL og ROBERT FLUVÅG
STED: 6-BRN. 26-356-GÅR-SKÅRE
ART: TOMANNSBOLIG-

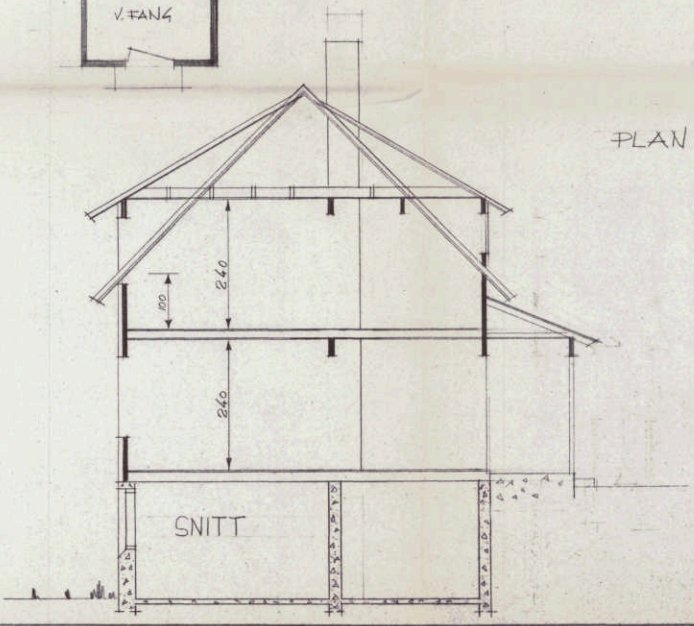
Johs. Stavland
ARKITEKT
Haugesund

MÅL 1:100
BLAD 1
12-6-1954-



PLAN 1. ETG.

PLAN AV LOFT



BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
HAUGESUND
Dato 27. 09. 78
ARKIVNR. 504/4253 | SAKNR. 1084/78

FØR . FORANDRING

Dato	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk
21-2-70			1-50
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent	

MATR. NR. 87 SKEISVOLLSVEGEN
EIER: HR. JOHANNES VÅGEN
PLANER OG SNITT

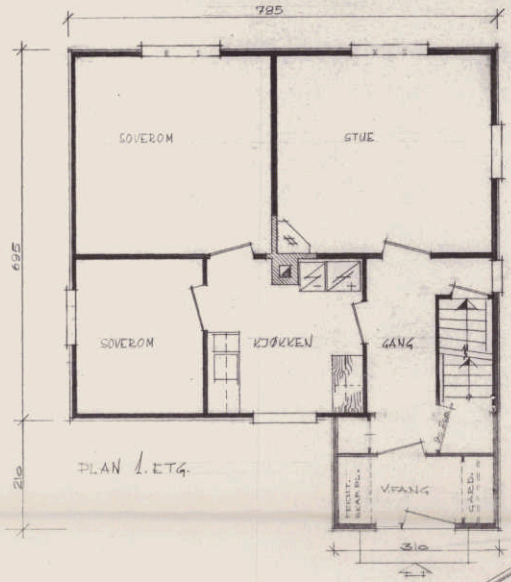
Erstatning for: | Erstattet av:
TEGN. NR. 1018 | BLAD NR. 2

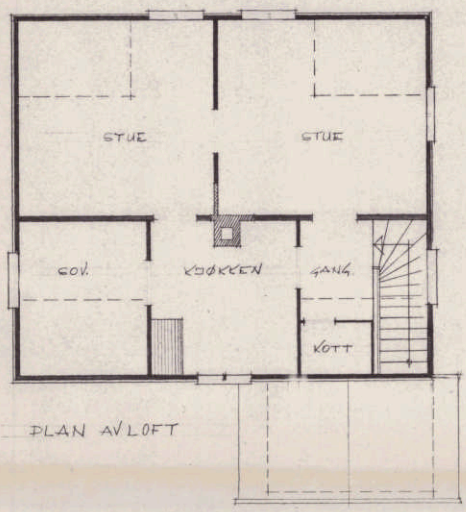
Hemsing: | Beregning:

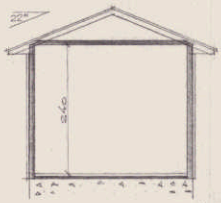
Endr. 26.9.78 Hemsing

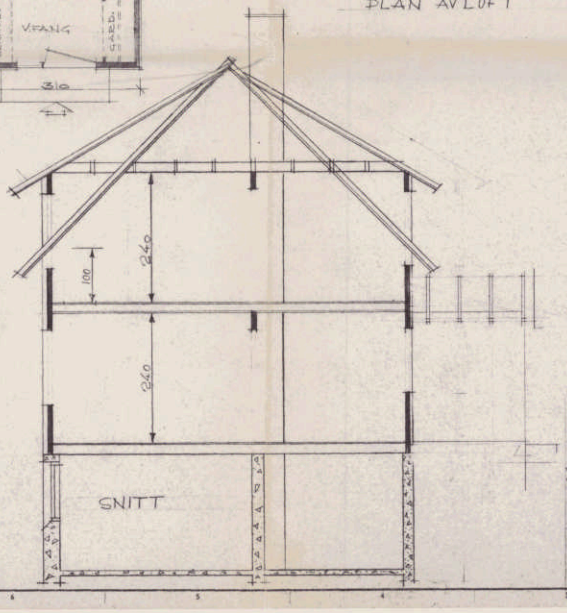
Thorolf Groppen A.S. 1603. Nr.3. 147

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









AREAL AV NYTT TILBYGG 6.5 M²
— — - NÅV. — — 4.8 "
UTVIDELSE 1.5 M²

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
HAUGESUND
Dato 27. 09. 78
ARKIVNR. 504/4253 | SAKNR. 1084/78

ETTER FORANDRING

Dato	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk
19-2-70	[illegible]		1-50
Kontroll	Stad.kontroll	Godkjent	

MATR. NR. 97 SKEISVOLLSVEGEN
EIER HR. JOHANNES VÅGEN
PLANER OG SNITT

Erstatning for:	Erstattet av:
TEGN. NR. 1018	BLAD NR. 1

Henføring: | Beregning:

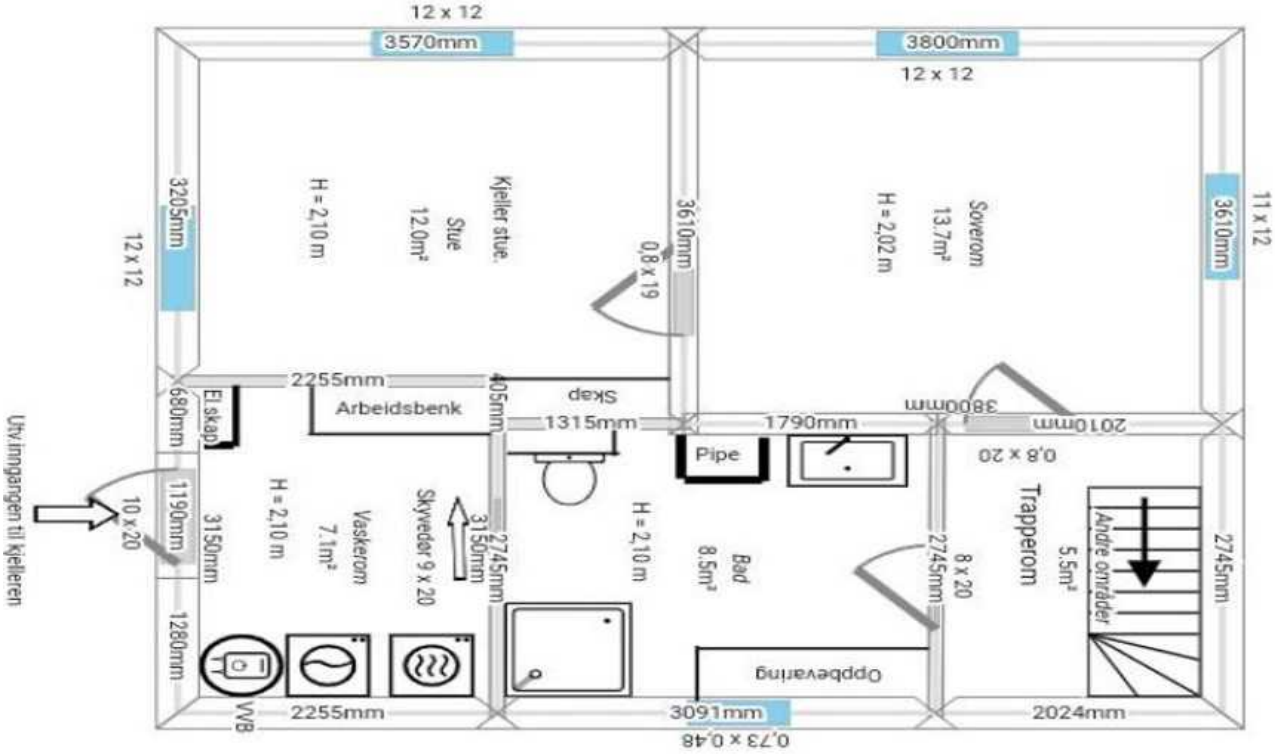
Ekt. 21.09.78 AV

Thrulf Engesæth A.S. 1000. m.S. 147

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

PLANTEGNING AV KJELEREN **ETTER** ENDRING

BRA 46,8 m2



HAUGESUND KOMMUNE
BYGNINGS- OG
REGULERINGSSJEFEN

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven
av 18/6-1965. Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse) | **Matr. nr.** | **G.nr.** | **B.nr.**

Ramsvollvegen 7

Arbeidets art	Byggets art	Mottatt	Bygningsrådets behandling: Dato:	Sak:
Tilbygg	Garasje	14-7-86	26-8-86	999/86

Byggherrens navn | **Adresse**

Johannes Vågen | Ramsvollsvegen 7

Anmelders navn | **Adresse**

DS

Ansvarshavendes navn | **Adresse**

DS

☐ Brukstillatelse gitt .....

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Haugesund den ..25-11-86.....

Per Frøiland
Bygningssjef

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
HAUGESUND
Dato: 03. 12. 86
ARKIVNR. 504/4253 | SAKNR.

Sendes:
- ☐ Byggherre
- ☐ Anmelder
- ☐ Ansvarshavende

Idar Hansen
Bygningsinspektør

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93

HAUGESUND KOMMUNE
BYGNINGS- OG
REGULERINGSSJEFEN

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i Bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

190/81

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr. B.nr.
Skeisvollsvegen		87	
Arbeidets art	**Byggets art**	**Byggem.mott.**	**Bygningsrådets vedtak**
vindfang	enebolig	27/9-78	dato 25/10-78 k 1084/78

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Johannes Vågen	Skeisvollsvegen 87	
Anmelders navn	**Adresse**	**Telefon**
ds		
Ansvarshavendes navn	**Adresse**	**Telefon**
ds		

☐ Innflytningsattest gitt.....

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårende for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Haugesund den 28/9-81

Per Frøiland
bygningssjef

T. Førde
T. Førde
bygningskontrollør

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
HAUGESUND
Dato: 02. 10. 81
ARKIVNR. | SAKNR.
504/4253

Sendes:
☐ byggherren
☐ anmelderen
☐ ansvarshavende

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Haugesund kommune
Postboks 2160
5504 Haugesund
Org. Nr: NO 944 073 787

Teknisk forvaltning
Kirkegt. 85
5528 Haugesund
postmottak@haugesund.kommune.no

Haugesund kommune

Haugesund kommune Teknisk forvaltningsenhet Kirkegt. 85 Postboks 2160 5504 HAUGESUND	**Ferdigattest**			
	Mappesaksnr 2012/1514		Utvalgssaksnr. 12/129	
	Eiendom/byggested Ramsvollsvegen 7			
	Gnr 26	Bnr 153	Festenr	Seksjonsnr
Ansvarlig søker Kvala Næringspark A/S Kvalamarka 27 5514 HAUGESUND	Tiltakshaver Marius Lengvinas & Rita Lengviniene Ramsvollsvegen 7 5518 HAUGESUND			

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Frittliggende bygning (ikke boligformål) < 70 m2

Tillatelsen omfatter
Garasje m/carport og terrasse

Saksbehandler byggetilsyn	Dato	Telefon.
Ronny Thorsen	14.06.2016	52 74 32 54

Merknader

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak § 8-1 og lov om planlegging og byggesaksbehandling § 21-10.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.

Vilkår

Ronny Thorsen
Saksbehandler ved byggetilsynet

Sendes til: Tiltakshaver

Haugesund kommune

Ferdigattest
Etter plan- og bygningslova (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10, jf. byggesaksforskrifta (SAK10) §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 22/14703

Ansvarlig søker	**Tiltakshaver**
Ssg Norge AS Ole Deviks vei 44 0668 OSLO	Elisabeth Kold Monclair Bakkevig Ramsvollsvegen 7 5518 HAUGESUND

Ferdigattest er gitt for

Adresse	**Gårdsnr.**	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
Ramsvollsvegen 7	26	153		

Type tiltak/bygning
Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller

Vedtaksdato	**Vedtaksnr.**
28.02.2022	104/22

Dato for søknad om ferdigattest: 25. februar 2022

Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det er gitt tillatelsen for, jf. pbl § 20-3.

Merknader
Det er ikke gitt opplysninger om at det er gjort endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og merknader gitt i tillatelsen.

Sted	**Dato**	**Underskrift**
Haugesund	28.02.2022	Anita Heggheim Tjøsvoll *Dokumentet er godkjent elektronisk.*

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

Klagefrist	Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er sendt på e-post eller postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du mottok brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få lengre klagefrist. Dette må i så fall begrunnes.
Innhold i klagen	Du må opplyse om hvilket vedtak du klager på, grunnen til at du klager, hvilke endringer du ønsker, og eventuelt andre opplysninger som kan ha noe å si for vår vurdering av klagen. Klagen må være underskrevet.
Hvem sender du klagen til?	Klagen sender du på e-post til postmottak@haugesund.kommune.no eller i brev til Haugesund kommune, Byggesak og tilsyn, Postboks 2160, 5504 HAUGESUND. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
Klageinstans	Statsforvalteren er klageinstans i noen saker, og kommunens klageutvalg, er klageinstans i andre saker. Dersom saken går til en klageinstans, vil du få konkret beskjed om hvilken instans det er.
Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning	Med noen unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finner du i §§ 18 og 19 i forvaltningsloven. Har du behov for veiledning, ta kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.
Kostnadene med klagesaken	Hvis vedtaket blir endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket større kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, f.eks. til advokathjelp. Hvis det trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekning av saksomkostninger må fremmes innen tre uker etter at det nye vedtaket ble gjort kjent for deg.
Klage til sivilombudsmannen	Hvis du mener at du er urettferdig behandlet av den offentlige forvaltningen, kan du sende inn en klage til Sivilombudsmannen. Sivilombudsmannen kan ikke endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort feil eller noe er forsømt. Dette gjelder ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd (regjeringen). Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.

Ark.nr. 4253

Gulliaugen Boktrykkeri, Haugesund

151/76.

L.nr.

Ferdigattest.

20-5-75. Garasje og boder.

Byggemelding av 37 Skeisvollsvegen. vedr.

på nr. Johannes Vågen.

Byggherre Gunvald Tveit.

Ansvarsh. 18/6-75. 702/75.

godkjent sak Dep.

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

i etasjer + kjeller + loft . 2 46,8

Bebygget grunnflate m² + garasje for biler m²

Bygget inneholder
og følgende leiligheter og rom:

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

Oppvarming:

Loddpiper:

Ildsteder: I kjelleren: på loft:

I 1ste etasje: i 4de etasje:

I 2nen etasje: i 5te etasje:

I 3dje etasje:

Haugesund, den 14.mai 19 76.

Per Frøiland.

Bygningssjef.

Sendes: Byggherren ved den ansvarshavende.

Magne J. Monsen.

Bygningsinspektør

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	RAMSVOLLSVEGEN 7	Beregnet areal	1108.7
Etablert dato	21.01.1935	Historisk oppgitt areal	2366,4
Oppdatert dato	15.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.04	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
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	19.10.2015 25.01.2016	07/5240		26/369 (-1130,2), 26/1351 (1130,3) 26/153, 26/276, 26/464
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	19.10.2015 25.01.2016	07/5240		26/551, 26/1351 (913,2) 26/153, 26/287, 26/379, 26/464, 26/1050, 26/1322
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	03.02.2012 16.02.2012	J 13/2012	Tinglyst 16.03.2012	26/153 (-642,1), 26/1322 (642,1) 26/1050
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	03.02.2012 16.02.2012	J 14/2012	Tinglyst 16.03.2012	26/153 (-615,4), 26/1323 (615,5) 26/1322
Grensejustering Grensejustering	15.06.1978			26/153 (-1211,7), 26/551 (1211,7)
Grensejustering Grensejustering	15.06.1978	52/152		26/153 (-0,8), 26/369 (0,8)
Grensejustering Grensejustering	15.06.1978	52/152		26/153 (25,6), 26/369 (-25,6)
Arealmåling Arealmåling	15.06.1978	P 52-152		26/153 (2366,4)
Skylddeling Skylddeling	13.05.1957			26/153, 26/444
Skylddeling Skylddeling	08.12.1954	7/14		26/153 (-2545), 26/369 (2545)
Skylddeling Skylddeling	22.05.1954	6/32		26/153 (-1406), 26/355 (1406)
Skylddeling Skylddeling	22.05.1954	6/23		26/153 (-992), 26/356 (992)
Skylddeling Skylddeling	06.02.1950	2/1		26/153 (-973), 26/276 (973)
Skylddeling Skylddeling	15.01.1949			26/153, 26/260
Skylddeling Skylddeling	21.01.1935	P 52-152		26/8 (-2365,4), 26/153 (2365,4)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6593801.33	289222.65	0	Ja	1108.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MONCLAIR-SÆVAREID STURLA F020692*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	RAMSVOLLSVEGEN 7 5518 HAUGESUND	Bosatt (B)
MONCLAIR-SÆVAREID ELISABETH KOLD F241087*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	RAMSVOLLSVEGEN 7 5518 HAUGESUND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Ramsvollsvegen 7

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5518 HAUGESUND	Kirkesogn	06050301 Skåre
Grunnkrets	906 Gardstøl	Tettsted	4532 Haugesund
Valgkrets	5 AUSTRHEIM		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	171172322		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	171172322	1	Tilbygg	Igangsettingstillatelse (IG)	27.06.2016
3	171172322	2	Tilbygg	Igangsettingstillatelse (IG)	27.06.2016
4	171172322	3	Ombygging	Igangsettingstillatelse (IG)	15.09.2021
5	171194946		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
6	300291076		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.06.2016

1: Bygning 171172322: 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	Ramsvollsvegen 7	H0101	26/153	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

2: Bygningsendring 171172322-1: Tilbygg, Igangsettingstillatelse 27.06.2016

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	4,8
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	4,8
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	30
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	27.06.2016	06.09.2016	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	26/153	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	4,8	0	4,8	0	0	0

3: Bygningsendring 171172322-2: Tilbygg, Igangsettingstillatelse 27.06.2016

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	22
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	22
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	30
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	27.06.2016	06.09.2016	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	26/153	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	22	0	22	0	0	0

4: Bygningsendring 171172322-3: Ombygging, Igangsettingstillatelse 15.09.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	15.09.2021	31.10.2021	202112143

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ramsvollsvegen 7	H0101	26/153	2	0	1	1	

Etasjer

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

5: Bygning 171194946: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	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	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		22.09.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang

Unummerert		-	26/153	-	-	-	-	-

6: Bygning 300291076: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.06.2016

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	38,2
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	38,2
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	39,6
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Meldingssak registrer tiltak	13.03.2012	17.04.2012	
Tatt i bruk	15.06.2016	15.06.2016	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Ramsvollsvegen 7	-	26/153	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	38,2	38,2	0	0	0

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

Utskriftsdato: 03.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1106	**Gårdsnr.**	26	**Bruksnr.**	153	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ramsvollsvegen 7, 5518 HAUGESUND								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1106plan-kp3
Navn	Kommuneplanens arealdel 2014-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/4196/Kommuneplan%202014-2030%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer_datert%20060417.pdf - https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/10368/Veileder%20for%20uterom%20vedtatt%2009-09-2015.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 109 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	RL988
Navn	Nordøstre bydel-Uradalsområdet Felt Z2
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.12.1974
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/1214/RL988.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 109 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

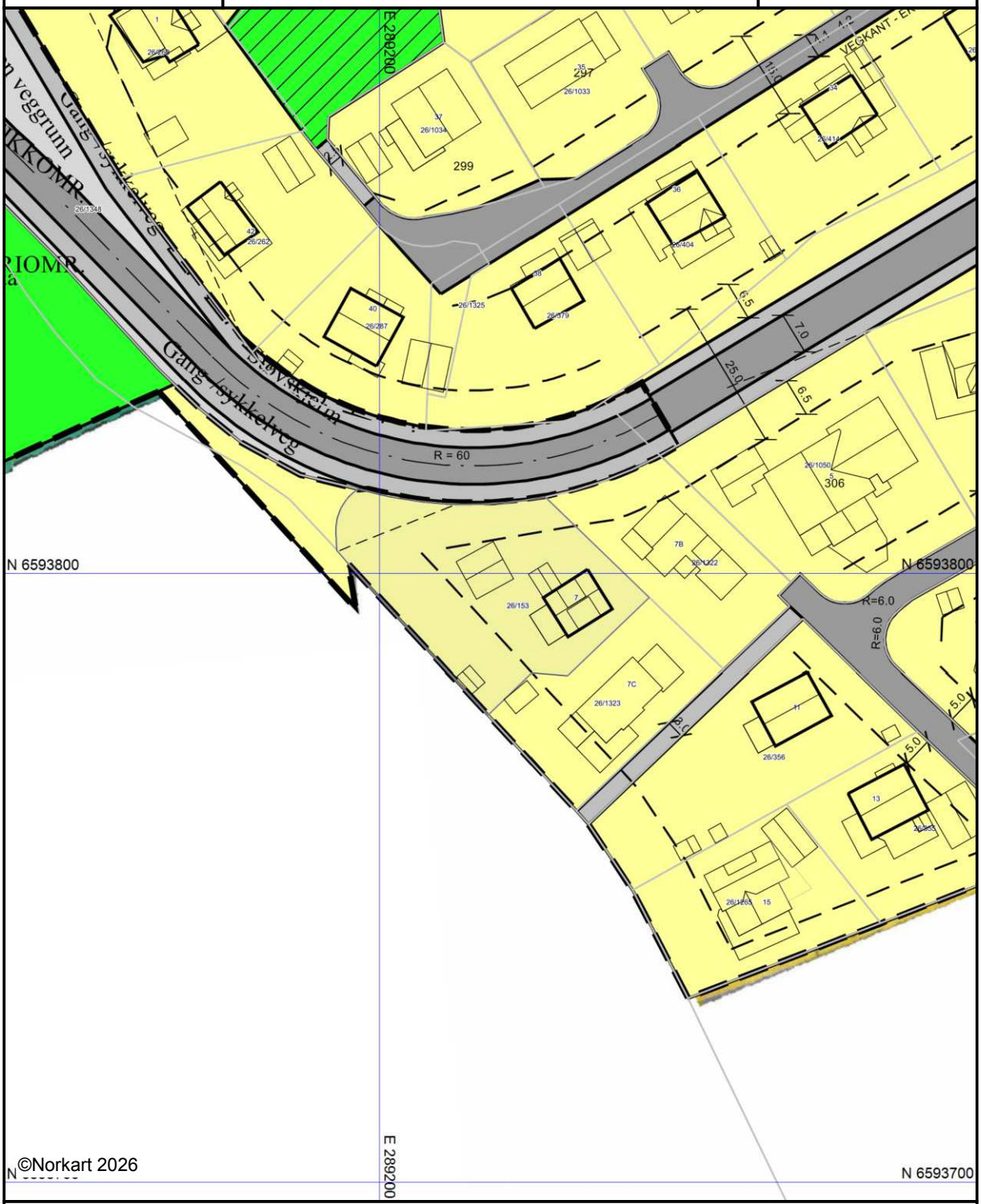
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 26/153
Adresse: Ramsvollsvegen 7
Utskriftsdato: 03.03.2026
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
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Turveg
- Friområde i sjø og vassdrag
- Felles lekeareal for barn

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

21:37 5G

Bokmål

enova

Energiattest opprettet!

Ramsvollsvegen 7, 5518 HAUGESUND

Energiattest utstedt: 11.03.2026

H0101

Knr: 1106 Gnr: 26 Bnr 153

Bygningsnummer: 171172322

Boligens energiattest

Gyldig til 11.03.2036



Last ned

Del

portal.ems.enova.no

Gå til forside

Utskriftsdato: 03.03.2026

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.**	26	**Bruksnr.**	153	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ramsvollsvegen 7, 5518 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	5 899,52 kr
Eiendomsskatt	6 840,00 kr
Vann	4 851,66 kr
Sum	**17 591,18 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Abon. Vann - Priv	15%	1 STK	1054.55	1/1	0 %	1 054,55 kr	263,64 kr
Forskudd Vann 2026	15%	151 m^3	26.13	1/1	0 %	3 945,33 kr	986,33 kr
Abon. Avløp - Priv	15%	1 STK	1468.55	1/1	0 %	1 468,55 kr	367,14 kr
Forskudd Avløp 2026	15%	151 m^3	35.45	1/1	0 %	5 353,63 kr	1 338,40 kr
Målerleie 1	15%	1 STK	209.30	1/1	0 %	209,30 kr	52,32 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	1892000 STK	4.00	1/1	0 %	7 568,00 kr	1 892,00 kr
Avlest forbruk vann	25%	70 m^3	28.40	1/1	0 %	1 988,00 kr	1 988,00 kr
Forskuddbet.vann 2025	25%	-62 STK	28.40	1/1	0 %	-1 760,80 kr	-1 760,80 kr
Avlest forbruk avløp	25%	70 m^3	35.75	1/1	0 %	2 502,50 kr	2 502,50 kr
Forskuddbet.avløp 2025	25%	-62 STK	35.75	1/1	0 %	-2 216,50 kr	-2 216,50 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avlest forbruk vann	15%	70 m^3	26.13	1/1	0 %	1 828,96 kr	1 828,96 kr
Forskuddbet.vann 2025	15%	-62 STK	26.13	1/1	0 %	-1 619,94 kr	-1 619,94 kr
Avlest forbruk avløp	15%	70 m^3	32.89	1/1	0 %	2 302,30 kr	2 302,30 kr
Forskuddbet.avløp 2025	15%	-62 STK	32.89	1/1	0 %	-2 039,18 kr	-2 039,18 kr
					Sum	**20 584,70 kr**	**5 885,17 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.

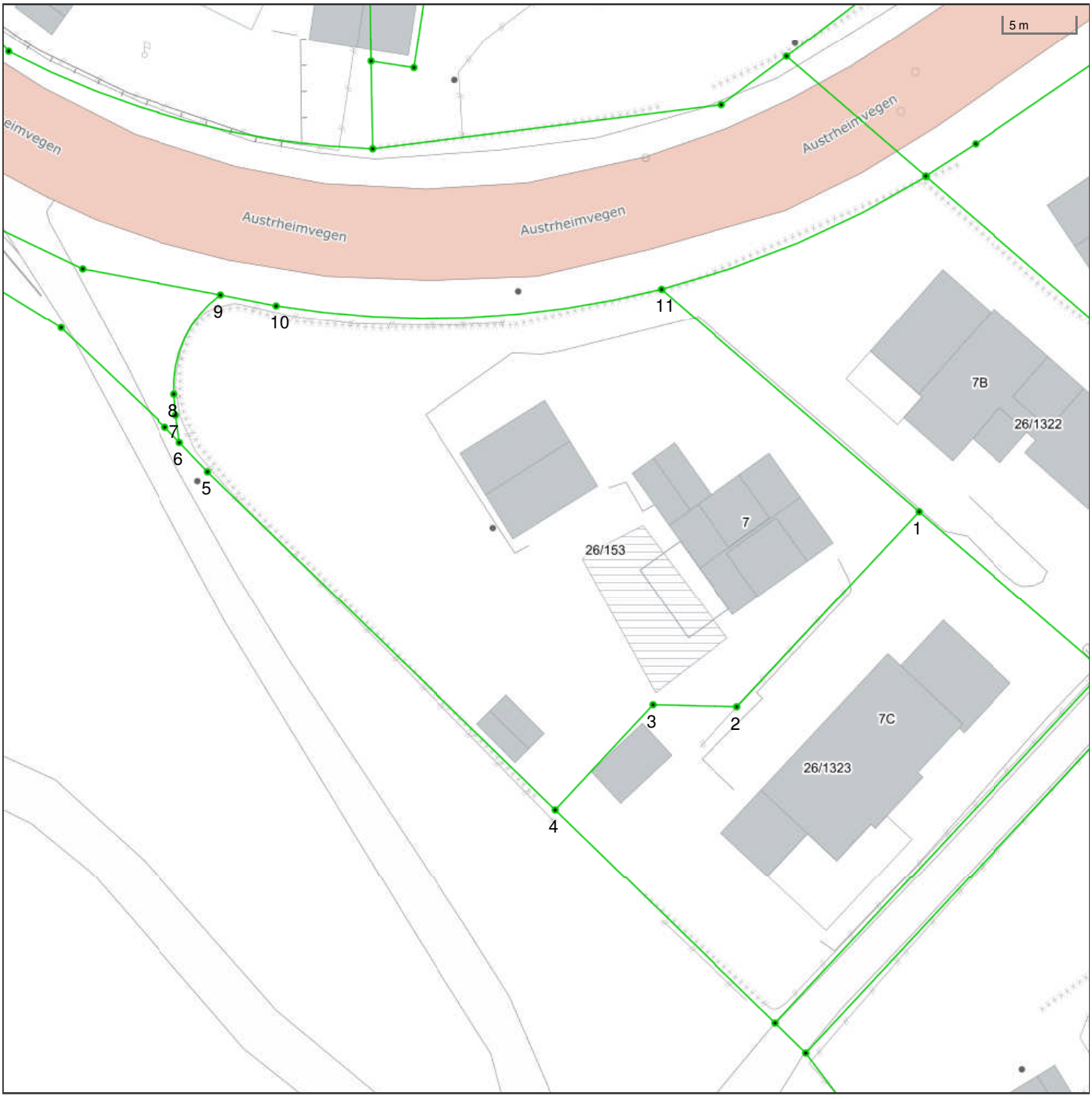
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

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: 03.03.2026

Eiendomskart for eiendom 1106 - 26/153//



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

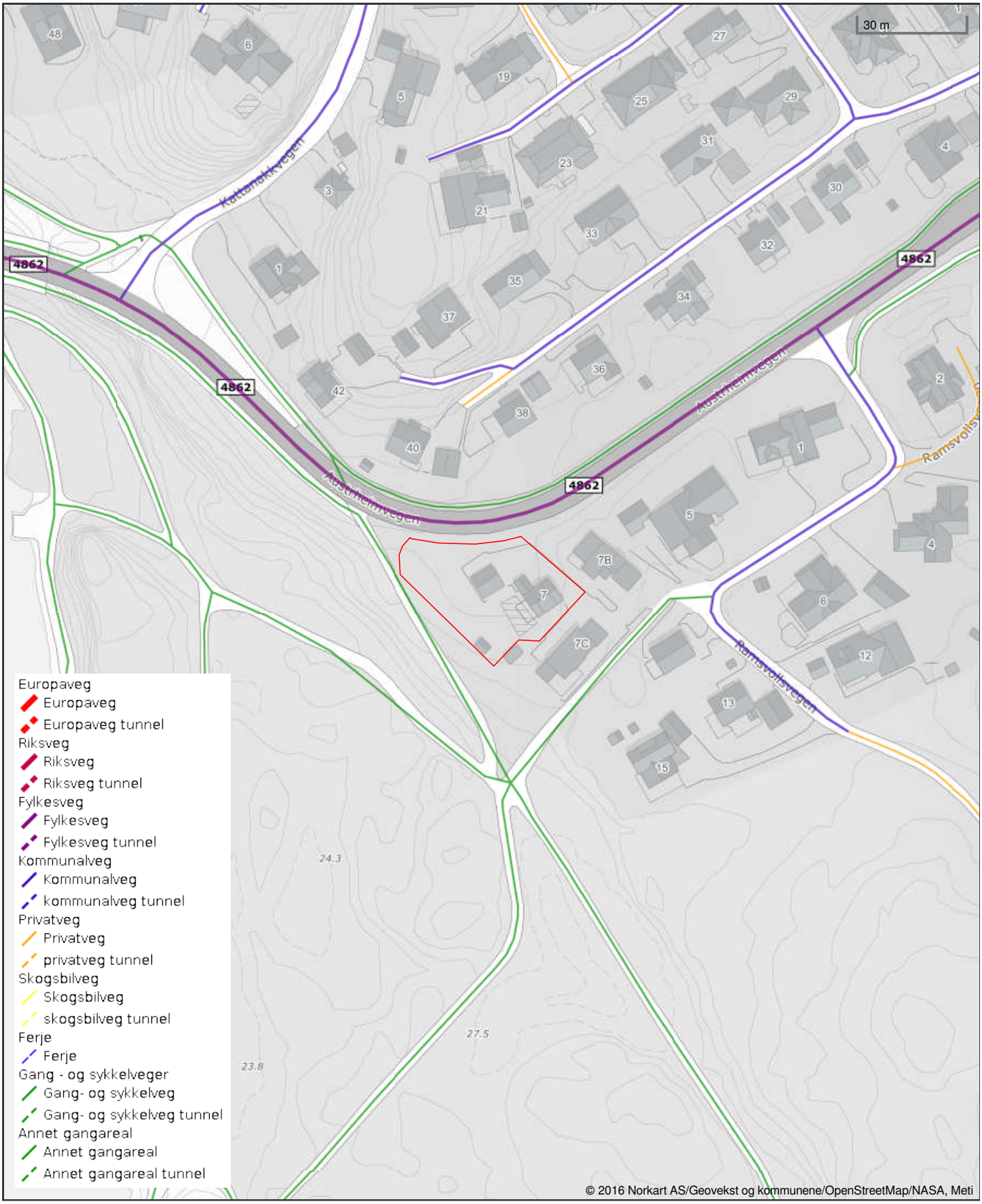
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 108,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6593801,33	**Øst**	289222,65	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6593796,04	289244,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,75	
2	6593783,17	289230,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,61	
3	6593783,64	289225,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,89	
4	6593776,72	289217,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,01	
5	6593801,58	289194,82	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	33,85	
6	6593803,73	289192,97	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,84	
7	6593805,64	289192,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,92	
8	6593807,11	289192,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,47	
9	6593813,85	289196,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,99	7,96
10	6593812,87	289200,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,96	75,80
11	6593812,52	289227,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,17	65,51

Utskriftsdato: 03.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 1106 - 26/153//



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.

Ramsvollsvegen 7

Nabolaget Gardstøl - vurdert av 35 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Gard skole (1-7 kl.) 421 elever, 22 klasser	12 min 1.1 km
Austrheim skole (1-7 kl.) 334 elever, 16 klasser	15 min 1.3 km
Solvang skole (1-7 kl.) 318 elever, 14 klasser	22 min 1.9 km
Haraldsvang skole (8-10 kl.) 594 elever, 22 klasser	12 min 1.1 km
HTG-U (8-10 kl.) 77 elever, 6 klasser	14 min 1.3 km
Haugesund Toppidrettsgymnas 300 elever, 10 klasser	14 min 1.3 km
Skeisvang videregående skole 590 elever, 21 klasser	19 min 1.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Solandsbakkane Linje 201, 208, N281	2 min 0.2 km
Haugesund Karmøy	24 min
Bergen Flesland	95.6 km

BARNEHAGER

Solandsbakken barnehage (0-5 år) 70 barn	9 min 0.8 km
Gard barnehage (1-5 år) 49 barn	10 min 0.9 km
Skåre Fus barnehage (0-5 år) 82 barn	12 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Gard	14 min
Kiwi Gard Senter	15 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

Gard Senteret	15 min
Apotek 1 Gard Haugesund	15 min
Haugesund Vinmonopol	8 min

SPORT

Gardstøl	3 min
Nauthaug balløkke	7 min
Actic Haraldshallen	12 min
Trimeriet Haugesund	17 min

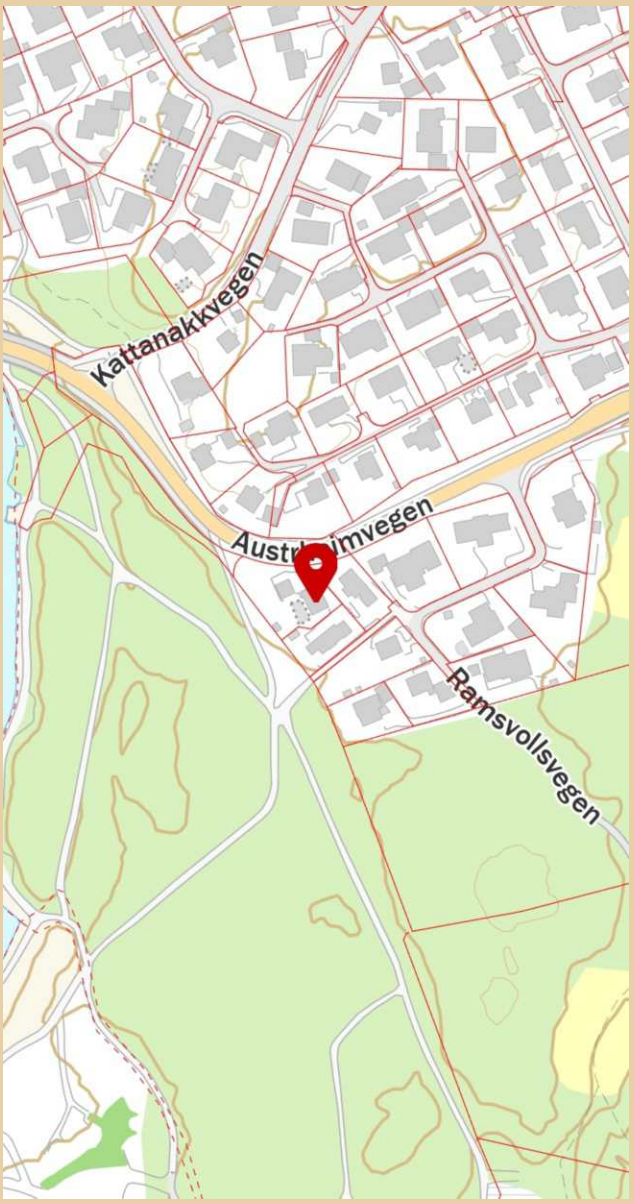
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Trafikk
Lite trafikk 89/100

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:
Ramsvollsvegen 7, 5518 Haugesund
Gnr. 26, Bnr. 153, Haugesund kommune.

Oppdragsnummer:
314260044

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.
