PRIVATMEGLEREN
ØSTBØ & KALDHEIM

TYSVÆRGATA 8 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

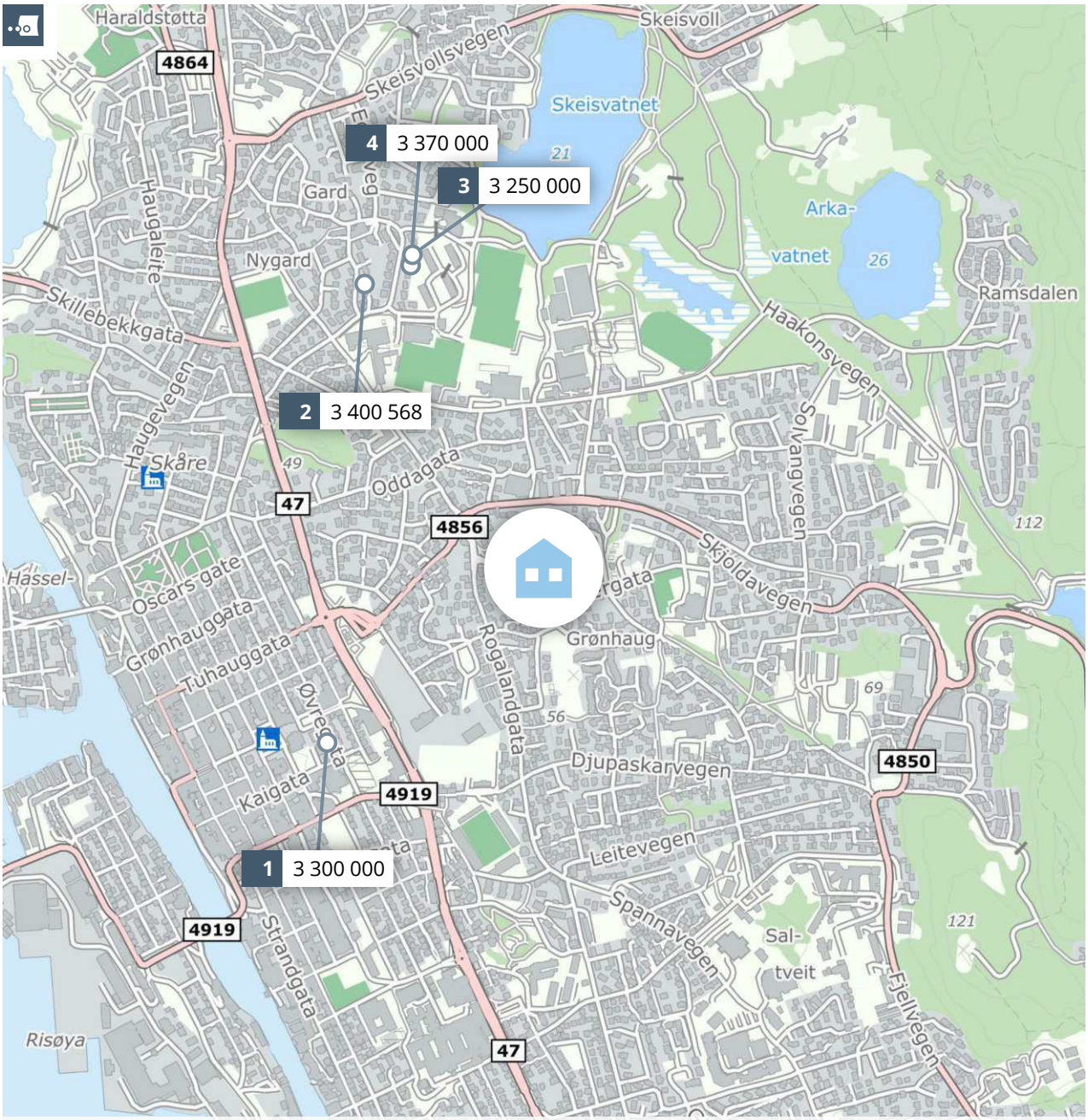
Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

TYSVÆRGATA 8 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Østbø & Kaldheim den 12.10.2026

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: Vetle Høystad Rødje.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Tysværgata 8 B, 5521 HAUGESUND

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1954

GNR 29 BNR 517 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1106 HAUGESUND GRUNNKRETS GEITAFJELL

Verdivurdert til

3 290 000

-	3 290 000	26 967
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	122 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1954

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Øvregata 146				08.08.2025	3 490 000	**3 300 000**	0	3 300 000	**33 000**
	100 m²	1917	459 m²	2 sov						
2	Hafrsfjordgata 3				24.04.2025	2 990 000	**2 950 000**	450 568	3 400 568	**28 104**
	121 m²	1955	805 m²	3 sov						
3	Bråvallagata 31				12.02.2026	2 990 000	**3 250 000**	0	3 250 000	**26 210**
	124 m²	1957	462 m²	3 sov						
4	Bråvallagata 29 A				26.08.2025	2 850 000	**3 370 000**	0	3 370 000	**27 851**
	121 m²	1956	466 m²	3 sov						

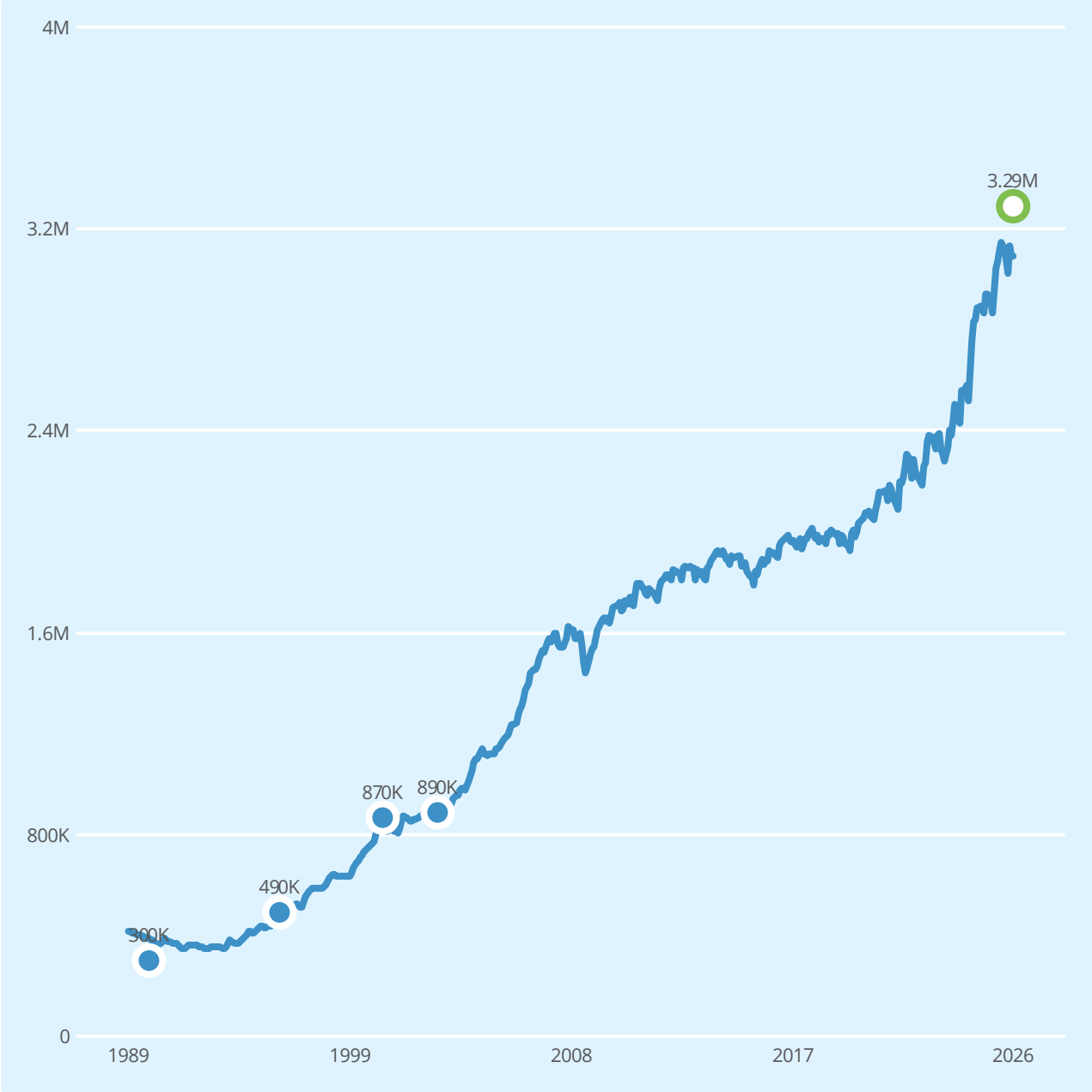
Flott bolig.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
04.10.2002		04.10.2002	-	890 000	-	890 000
14.06.2000		14.06.2000	750 000	870 000	-	870 000
12.03.1996		12.03.1996	-	490 000	-	490 000
18.09.1990		18.09.1990	-	300 000	-	300 000

Tomannsboliger til salgs i HAUGESUND kommune nå

8
tomannsboliger til salgs

4.2M
4.1M
3 931 000 Prisantydning i snitt
3.8M
3.7M
3.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
99
dager

Tomannsboliger solgt i HAUGESUND kommune siste 3 mnd

17
tomannsboliger solgt

3.7M
3.5M
3 427 000 Salgspris i snitt
3 296 000 Prisantydning i snitt
3.1M
2.9M

Solgt i snitt i løpet av
15
dager

for 4.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

42 158 Rogaland fylke i snitt siste 3 mnd

28 742 HAUGESUND kommune i snitt siste 3 mnd
26 967 Tysværgata 8 B Totalpris 3 290 000

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Tysværgata 8 B, 5521 HAUGESUND

HAUGESUND kommune

gnr. 29, bnr. 517

Sum areal alle bygg: BRA: 134 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 21.09.2026 **Rapportdato:** 30.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22069-1404 **Eiendomsverdi ref nr:** EH2070

Foretak: SIGMA TAKST AS **Takstingeniør:** Njål Magne Kristiansen **Vår ref:** 2026112

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.

SIGMA TAKST AS

Sigma Takst AS er et uavhengig takstfirma med base på Karmøy, spesialisert på tilstandsrapporter og energirådgivning. Vi kombinerer fagkunnskap, erfaring og moderne verktøy for å gi deg nøyaktige vurderinger og trygg veiledning – enten du skal kjøpe, selge, bygge eller oppgradere bolig.

Bak selskapet står bygningssakkyndig, fagskoleingeniør og mester i byggfaget, med utdanning fra NEAK (Norges Eiendomsakademi) og sertifisering som Enova-godkjent energirådgiver. Med skarpt øye for detaljer og solid forståelse for norske byggeskikker, leverer vi rapporter og vurderinger som både er grundige og juridisk holdbare.

Hos oss møter du en personlig og tilgjengelig rådgiver – uten mellomledd eller unødvendig byråkrati. Vi tror på ærlighet, punktlighet og godt håndverk – både i felt og på papir.

Les mer om oss og våre tjenester på www.sigmatakst.no



Rapportansvarlig

Njål Magne Kristiansen
Uavhengig Takstingeniør
njaal@sigmatakst.no
412 82 709

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.

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en del av en vertikaldelt tomannsbolig fra 1954, med kjeller, 1. etasje og 2. etasje. Det er en sykkelbod i tilknytning til bygningen og en frittliggende bod i gårdsrommet. Parkering skjer i eget gårdsrom.

Boligen fremstår med gjennomgående normal til god standard sett i forhold til alder og bruk. Bygningen er generelt godt vedlikeholdt, men har også aldrings- og slitasjeforhold som må forventes for en bolig fra denne perioden. Kledning, vinduer, dører, bad, kjøkken og innvendige overflater er oppgradert over tid. Se punktet «Modernisering».

Bygninger fra 1950-tallet vil normalt avvike fra dagens krav til blant annet konstruksjonsoppbygning, brann- og lydforhold, isolasjon og tekniske installasjoner. Flere bygningsdeler og installasjoner nærmer seg eller har passert forventet teknisk levetid. Løpende vedlikehold og enkelte fremtidige utskiftninger må derfor påregnes.

Innvendige overflater har normal bruksslitasje. Det er registrert stedvis knirk og skjevheter i gulv, noe som ikke er uvanlig i eldre boliger. Det eldste gjenværende vinduet i kjelleren har råteskader og bør skiftes. I kjelleren ble det påvist forhøyet fuktighet, men det ble ikke registrert råteskader i området som ble åpnet. Behovet for tiltak må vurderes ut fra hvordan kjelleren skal brukes videre.

Tilstandsgradene bygger på observerte forhold, alder, tilgjengelig dokumentasjon og faglige vurderinger på befaringsdagen. Befaringen var i hovedsak visuell, og boligen var møblert og bebodd. Skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes. For nærmere vurderinger vises det til de enkelte bygningsdelene i rapporten og selgers egenerklæring.

Tomannsbolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

Gå til side

Tak er tekket med plater av metall.
Loddbord av tre. Vindskier av metall.
Takrenner og nedløp av metall.
Heltrukket beslag av metall over pipe.
Tak er utført som saltak.
Takkonstruksjoner av treverk (Sperrekonstruksjon).
Det er kaldt loft med synlig sutak av rupanel.
Vegger er oppført i bindingsverk av tre i fra byggeår.
Fasade er kledd med liggende trekledning.
Vinduer med karmer av tre. Isolerglass.
Entredør av tre med isolerglass i malt utførelse.
Altandør av tre med isolerglass i malt utførelse.
Terrassedør av tre med isolerglass i malt utførelse.
Nord- østvendt takterrasse med utgang fra gang på loft.
Det er synlig tettesjikt av PVC-duk.
Stor sørvendt terrasse på terreng av tre.
Trapp av betong i fra gårdsrom opp til hovedentre. Det er skifer i trinn. Rekkverk av tre i malt utførelse.

INNVENDIG

Gå til side

Gulvene har i hovedsak laminat og teppe.
Vegger har for det meste malt strie/tapet og malte MDF-plater. Tak er kledd med prefabrikkerte himlingsplater og malte plater.
Bjelkelag av tre i 2. etasjen.
Bjelkelag av tre i 1. etasjen.
Gulv av betong i kjeller.
Boligen ligger i et område med moderat til lav radonforekomst ifølge [NGU/Statens strålevern sine radonkart].
Pipen er oppført i murstein med pusset og malt overflate. Det er ikke registrert tilkoblet ildsted i boligen, og plassering av sotluke er på felles areal i kjeller.
Rom under terreng har innvendig utforede vegger av tre mot grunnmur. Gulvet fremstår som oppforet med tilfarere. Ved hulltaking i boden ble det registrert forhøyet fuktighet i treverket, med en målt verdi på ca. 25 vektprosent. Dette indikerer et høyt fuktnivå og gir økt risiko for mikrobiell vekst og skader over tid.
Boligen har trapp med vanger, trinn og rekkverk av tre. Malt utførelse.
Innvendige dører med karmer av tre. Malte dørblader med fyllinger.
Dørblad med glassfelt mellom vindfang og stue.
Ved befaring ble det ikke registrert synlige tegn eller symptomer på skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM

Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Ifølge opplysning fra eier/selger skal våtrommet være fra ca 2013.
Flislagte vegger.
Malte plater i tak/himling.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Gulvet har lokalt fall mot sluk, men utenfor dusjen er gulvet flatt.
Lokalt fall mot sluk er målt til ca 10 mm. Oppkant på gulv ble målt til ca 25 mm.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt. Ved sluket ble det observert smøremembran, og det legges til grunn at gulv og vegger har tilsvarende membransystem. Det er to plastsluker i gulvet.
Høydeforskjellen mellom toppen av slukristen og overkant flis ved dørterskelen ble målt til ca. 0 mm. Terskelhøyden ble målt til ca. 50 mm.
Våtrommet har innredning med baderomsmøbel med heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med glassbyggerstein.
Våtrommet har avtrekksventilasjon via elektrisk styrt vifte.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mellom soverom og bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 7 %, som ansees som tørt.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra IKEA, fra ca. 2009.
Benkeplate i kompositt/stein og underlimt oppvaskkum av metall.
Baderomsplate på vegg over benkeskap.
Integrerte hvitevarer: kjøleskap, induksjonstopp, kombiovn, oppvaskmaskin og stekeovn.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Tilgjengelige vannledninger er av kobber.

Beskrivelse av eiendommen

Tilgjengelige avløpsrør er av plast og støpejernsrør.
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og vinduer.
Samt avtrekksvifte i fra kjøkken og bad.
Det anbefales å montere mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjonsanlegg for å sikre bedre luftkvalitet, stabilt inneklima og redusert risiko for fuktproblemer.
Det er installert luft-til-luft varmepumpe.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det elektriske anlegget er stedvis oppgradert i forbindelse med oppussing, men hvor mye av el-anlegget som er oppgradert er ukjent. Det er automatsikringer i sikringsskapet i fra ca 2005.
Røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Drenering og fuktsikring ligger skjult i grunnen og lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring. Tilstanden er derfor usikker. Det ble ikke observert tegn til utvendig fuktsikring på synlige deler av grunnmur. I rom under terreng er det registrert forhøyet fukt i vegg mot terreng, noe som kan indikere utilstrekkelig eller manglende drenering.
Bygningen har grunnmur av betong med innstøpt sparestein.
Grunnmuren antas å være fundamentert på stedlige masser.
I gårdsrommet ble det observert fall bort fra grunnmuren. På baksiden er terrenget dekket av terrasse, og fallforholdene mot grunnmuren kunne derfor ikke vurderes.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Ledningenes materiale, alder og nøyaktige plassering er ikke kjent.
Eiendommen ligger ikke innenfor registrert støysone iht. offentlig tilgjengelige støysonekart.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Takstmannen har lagt til grunn dagens bruk av rommene i tilstandsrapporten.

Bod

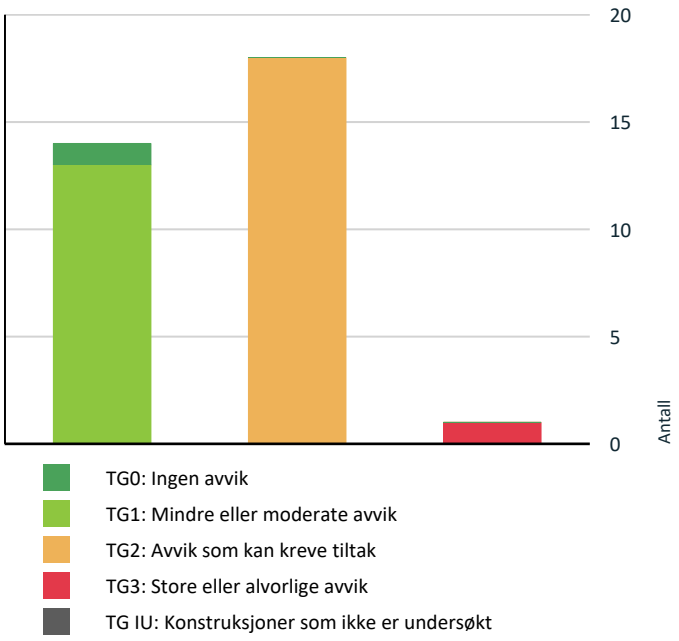
• Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har lagt til grunn dagens bruk av rommene i tilstandsrapporten.

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

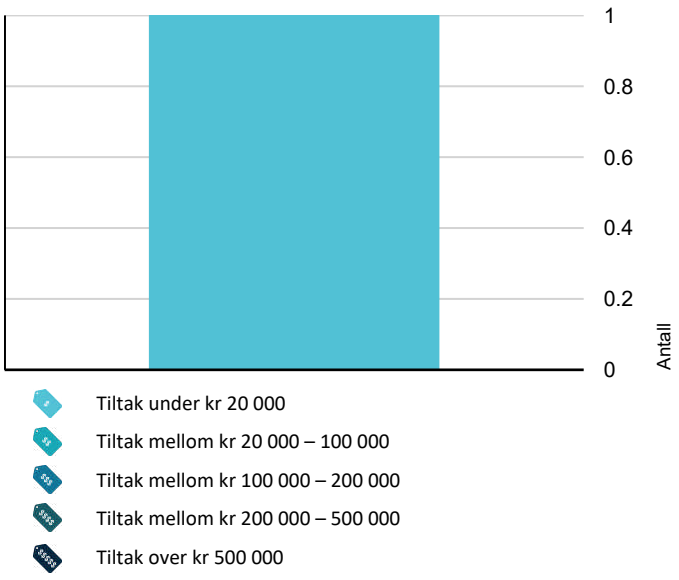
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vindu - Med råte	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Ytterdører - Terrasse	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1954

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere takst.

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2022	Modernisering	Nye vinduer og dører i 2. etasje
2019	Modernisering	Ny luft-til-luft varmepumpe
2013	Modernisering	Nytt bad i 2. etasje
2009	Modernisering	Nytt kjøkken
2008	Modernisering	Nytt taktekke med tilhørene papp, lekter, takrenner/beslag og beslag over pipe
2007	Modernisering	Mesteparten av vinduer og dører på 1. etasje ble fornyet
2007	Modernisering	Kledningen er fornyet etter behov over perioden 2007-2010
2005	Modernisering	Ny innmat i sikringsskapet i ca 2005, eksakt alder er ukjent.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak er tekket med plater av metall.
Loddbord av tre. Vindskier av metall.
Taket er besiktiget i fra takfot, ved drone og bakkenivå.
Ifølge opplysninger skal taktekket være i fra ca 2008, eksakt alder er ikke kjent.

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

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Alderen innebærer økt risiko for svekkelser og lekkasjer i det vanntette sjiktet. Eventuelle lekkasjer kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner og kostbare følgeskader.

• Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av taktekkingen, med særlig oppmerksomhet på skjøter, gjennomføringer og overganger. Utskifting må påregnes når tilstanden tilsier det, men tidspunktet kan ikke fastsettes nærmere på bakgrunn av alder alene.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av metall.
Heltrukket beslag av metall over pipe.
Takrenner og nedløp er vurdert ut fra synlige forhold. Det var oppholdsvær på befaringsdagen, og fallforhold, kapasitet og funksjon ved nedbør er derfor ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

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

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

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

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

• Stigetrinn for feier må monteres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Tak er utført som saltak.
Takkonstruksjoner av treverk (Sperrekonstruksjon).
Det er kaldt loft med synlig sutak av rupanel.
På sutaket ble det registrert noe misfarging, men det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling. Videre ble det ikke observert ventiler eller annen form for lufting av kryploftet.

Vurdering av avvik:
• Kryploftet har manglende ventilasjon, noe som reduserer evnen til å fjerne fukt og kondens. Misfarging på sutaket indikerer at konstruksjonen tidligere har vært utsatt for fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke etablert ventilasjon i kryploftet. Dette gir dårlig luftutskifting og øker risikoen for kondensdannelse.

• Manglende ventilering kombinert med misfarging på sutaket gir økt risiko for råteskader, muggvekst og forkortet levetid på takkonstruksjonen.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilasjon av kryploftet, eksempelvis ved å montere ventiler i gavl eller gesims. Tilstanden bør følges opp med jevnlige kontroller for å sikre at det ikke utvikles fuktskader.



Noe misfarging på sutaket



Mangler ventil i gavlvegg

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vegger er oppført i bindingsverk av tre i fra byggeår.
Fasade er kledd med liggende trekledning.
Kledningen er opplyst å være fornyet etter behov i perioden 2007-2010.

Det ble ikke registrert tegn til råtedannelse i kledningen ved stikktesting på utvalgte steder. Kledningen fremstår generelt i god stand, men normalt vedlikehold som vask og overflatebehandling må påregnes over tid.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med karmer av tre. Isolerglass.
Mesteparten av vinduer er av nyere dato (2007-2022). Det er kun noen få vinduer som er av eldre dato. Vedlikehold av de få eldste vinduene må forventes.



Sprekker i karmer



Eldre vindu på bad

TG 3 Vindu - Med råte

Beskrivelse

Vinduer med karmer av tre. Isolerglass.
Vindu i kjeller er av eldre dato og fremstår med kraftig slitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råte på vindu.

Konsekvens/tiltak
• Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon.

Tilstandsrapport

• Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde vinduskomponenter. Omfanget av råteskadene bør vurderes, og det må sikres at årsaken til fuktpåvirkningen utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

Vinduer av normal standard og kvalitet er lagt til grunn i kostnadsestimatet. Eventuelle utbedringer av følgeskader som kan ha oppstått som følge av råteskadene i karmer er ikke medtatt i estimatet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Råteskadet vindu i kjeller

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Entredør av tre med isolerglass i malt utførelse.
Altandør av tre med isolerglass i malt utførelse.
Ytterdører er av nyere dato.

Ytterdører fremstår i god stand uten registrerte skader eller tegn til funksjonssvikt. Overflaten har normal bruksslitasje i forhold til alder. Kun normalt vedlikehold som rengjøring, smøring av beslag og etterjustering av hengsler ved behov.

TG 2 Ytterdører - Terrasse

Beskrivelse

Terrassedør av tre med isolerglass i malt utførelse.
Ytterdøren er i fra 2007.

Vurdering av avvik:

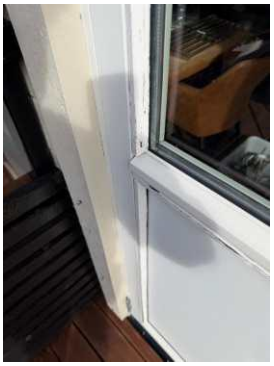
• Det er registrert malingsflass og oppsprekking i overflatebehandlingen på glasslistene til døren.

Konsekvens/tiltak

• Overflatebehandlingen er lokalt svekket, og glasslistene har behov for vedlikehold.

• Videre eksponering for fukt kan føre til økt oppsprekking og nedbrytning av treverket.

• Skadde glasslister bør skiftes, og tilstøtende treverk bør kontrolleres og overflatebehandles i forbindelse med arbeidet.



Malingsflass/slitasje på terrassedør

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Nord- østvendt takterrasse med utgang fra gang på loft.
Bjelker, bærelag og rekkverk av tre. Malt utførelse på rekkverk.
Det er synlig tettesjikt av PVC-duk. Det er ukjent alder på tettesjiktet.

Takterrasser over underliggende rom er å anse som risikokonstruksjoner. Selv mindre svikt i tettesjikt eller detaljer rundt gjennomføringer og overganger kan medføre fuktinntrengning og følgeskader. Konstruksjonen bør derfor kontrolleres jevnlig og følges opp med nødvendig vedlikehold for å begrense risikoen for skadeutvikling.

Vurdering av avvik:

• 1. Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• 2. Rekkverk fremstår med normal slitasje og værpåkjenning. Terrassen er etablert over underliggende rom, og oppbyggingen av konstruksjonen er ukjent.

Konsekvens/tiltak

• 1. Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

• 1. Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.

• 2. Konstruksjoner med terrasse over rom er utsatt for fuktbelastning og stiller krav til korrekt oppbygning, lufting og tettesjikt. Manglende dokumentasjon på oppbygging, kombinert med alder og at mer enn halvparten av forventet levetid for tettesjikt/membran er passert, medfører usikkerhet. TG2 er satt da konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon.

• 2. Det er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner dersom tettesjiktet ikke fungerer tilfredsstillende. Skader kan oppstå skjult og utvikle seg over tid.

• 2. Det anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjonen, samt vurdering av tilstand på tettesjikt. På sikt må oppgradering/fornyelse av tettesjikt påregnes.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Stor sørvendt terrasse på terreng av tre.
Bjelker, terrassebord og levegger av tre.
Fundamenteringen av terrasse var ikke synlig for kontroll.

Det er registrert normale spor av værpåvirkning og aldring på terrassekonstruksjonen, uten forhold som gir grunnlag for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av betong i fra gårdsrom opp til hovedentre. Det er skifer i trinn. Rekkverk av tre i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

• Rekkverk til trappen har stedvis råteskade og fremstår med værslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Forholdene vurderes å skyldes langvarig eksponering for vær og fukt, kombinert med normal aldring av materialene. Råteskader og slitasje gir redusert funksjon og holdbarhet, men det er ikke registrert forhold som tilsier umiddelbar svikt. Forholdet gis derfor TG2.

• Videre nedbrytning av trevirke må påregnes dersom tiltak ikke gjennomføres, noe som over tid kan føre til svekket sikkerhet og behov for større utbedringer.

• Det anbefales utskifting av råteskadet trevirke samt overflatebehandling for å beskytte mot videre nedbrytning.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene har i hovedsak laminat og teppe, og fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk. Det må påregnes enkelte bruksmerker og mindre overflateslitasje.

Interessenter anbefales å vurdere overflatene ved visning, da oppfatningen av normal bruksslitasje og mindre kosmetiske forhold vil kunne variere. Overflater er kun enkelt beskrevet ut fra visuell befaring; materialtyper kan være vanskelig å fastslå uten inngrep, og mindre avvik kan forekomme uten særskilt omtale.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger har for det meste malt strie/tapet og malte MDF-plater. Tak er kledd med prefabrikkerte himlingsplater og malte plater. Overflater fremstår generelt som godt vedlikeholdte, med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk. Det må påregnes enkelte mindre merker og kosmetiske forhold.

Interessenter anbefales å vurdere overflatene ved visning, da oppfatningen av normal bruksslitasje og mindre skjønnhetsfeil kan variere. Overflater er kun enkelt beskrevet ut fra visuell befaring; materialtyper kan være vanskelig å fastslå uten inngrep, og mindre avvik kan forekomme uten særskilt omtale.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Bjelkelag av tre i 2. etasjen.
Bjelkelag av tre i 1. etasjen.
Gulv av betong i kjeller.

Gulvene er kontrollert ved stikkmålinger på utvalgte steder. Største registrerte skjevhet i hver etasje er oppgitt som avvik. Stikkmålinger gir ingen garanti for at det ikke kan forekomme større skjevheter på andre steder. Noe stedvis knirk i eldre gulver må også forventes og ansees som normalt.

Vurdering av avvik:

• 1. Det ble registreret ca. 27 mm skjevhet på loft i soverom. Målt på en lengde over 2 meter. Skjevheten skyldes normalt naturlige setninger og byggetekniske toleranser for boliger oppført på det aktuelle tidspunktet.

• 2. Det er registrert nivåforskjeller mellom tilstøtende gulvflater som overstiger anbefalte toleranser i gjeldende standard. Gulvene fremstår som opprettet, men med merkbare høydeavvik.

Konsekvens/tiltak

• 1. Skjevhetene kan påvirke bruken av rommet og oppleves som sjenerende ved normal bruk. Avvikene vurderes som vesentlige sett opp mot dagens toleransekrav, og kan også medføre utfordringer ved plassering av møbler og innredning.

• 1. Utbedring vurderes ikke som nødvendig med mindre forholdet oppleves som sjenerende eller skjevhetene utvikler seg videre. Eventuell utbedring vil kunne kreve omfattende arbeider. Det anbefales å holde forholdet under observasjon og gjøre nærmere undersøkelser dersom det oppstår økende skjevheter eller sprekker i vegger og himlinger.

• 2. Forholdet skyldes tidligere oppbygging med tilfarere. TG2 er valgt da forholdet representerer et avvik fra anbefalte toleranser.

• 2. Tilfaregulv/oppforede gulvkonstruksjoner mot betong i rom under terreng kan være utsatt for skjult fuktpåvirkning og redusert uttørking. Dersom fuktsikringen ikke fungerer tilfredsstillende, kan dette over tid føre til utvikling av sopp-, råte- og fuktskader i skjulte konstruksjoner og organiske materialer.

• 2. Nivåforskjeller kan påvirke brukskomfort og møblering, samt gi økt slitasje på overflater. I enkelte tilfeller kan det også medføre snublefare. Forholdet kan aksepteres dersom det ikke er til vesentlig ulempe, men utbedring kan vurderes ved behov, for eksempel ved avretting eller justering av gulvflater i forbindelse med oppussing.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger i et område med moderat til lav radonforekomst ifølge [NGU/Statens strålevern sine radonkart].

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Tilstandsrapport

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipen er oppført i murstein med pusset og malt overflate. Det er ikke registrert tilkoblet ildsted i boligen, og plassering av sotluke er på felles areal i kjeller. Pipen er fra byggeår og fremstod ved visuell kontroll uten synlige skader på befaringsdagen.

Pipe-/skorsteinsanlegget er kun vurdert ut fra synlige forhold fra denne boenheten. Skjulte forhold og øvrige deler av anlegget er ikke vurdert. Skorstein er normalt å anse som felles bygningsdel da den deles med naboen, hvor vedlikeholdsansvar følger gjeldende vedtekter.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng har innvendig utforede vegger av tre mot grunnmur. Gulvet fremstår som oppforet med tilfarere. Ved hulltaking i boden ble det registrert forhøyet fuktighet i treverket, med en målt verdi på ca. 25 vektprosent. Dette indikerer et høyt fuktnivå og gir økt risiko for mikrobiell vekst og skader over tid.

Hulltakingen ble utført på et sted hvor sannsynligheten for å avdekke fukt ble vurdert som høy. Det ble ikke registrert synlige råteskader i det undersøkte området. Undersøkelsen er imidlertid punktvis og gir ingen garanti for at det ikke forekommer fukt eller skader andre steder i konstruksjonen. Oppforet gulv er spesielt utsatt for skjulte fuktskader.

Innvendig utforede trekonstruksjoner mot vegger og gulv under terreng regnes som risikokonstruksjoner, da de er særlig utsatt for fukt, mikrobiell vekst og råteskader. Nærmere undersøkelser og nødvendige utbedringer må påregnes.

Vurdering av avvik:

• 1. Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

• 2. Det er registrert malingsflass/saltutslag på grunnmur i rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

• 1. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

• 1. Høyt fuktnivå i trekonstruksjonen gir økt risiko for utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.

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

• 1. Det anbefales destruktive undersøkelser for å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen. Bruken av kjelleren vil være avgjørende for hvilke tiltak som skal vurderes.

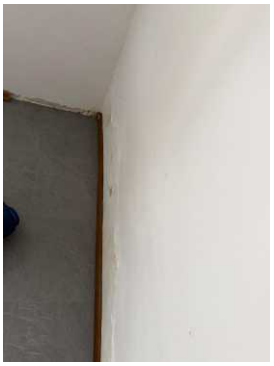
• 2. Saltutslag eller malingsflass oppstår som følge av fukttransport gjennom murkonstruksjonen, noe som er vanlig i rom under terreng. Forholdet indikerer fuktpåvirkning, men det er ikke registrert skader utover dette. Avviket vurderes som moderat og gis derfor TG2.

• 2. Vedvarende fuktpåvirkning kan over tid føre til nedbrytning av overflater og redusert brukskvalitet i rommet.

• 2. Det anbefales å overvåke forholdet og sørge for tilfredsstillende ventilasjon og eventuelt fuktreduserende tiltak ved behov. Bruken av kjelleren vil være avgjørende for hvilke tiltak som skal vurderes.



Fuktmåling



Malingsflass/saltutslag

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har trapp med vanger, trinn og rekkverk av tre. Malt utførelse.

Trappen er utført i henhold til byggeskikk og forskriftskrav som gjaldt på oppføringstidspunktet og vil naturligvis ha avvik i forhold til dagens krav.

Vurdering av avvik:

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

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

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

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

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

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Tilstandsrapport

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

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

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med karmer av tre. Malte dørblader med fyllinger. Dørblad med glassfelt mellom vindfang og stue.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ved befaring ble det ikke registrert synlige tegn eller symptomer på skadedyr eller fuktkrevende insekter. Selger opplyser at det ikke er kjent om det tidligere har vært forekomst av skadedyr i boligen. Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige områder på befaringsdagen.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Et våtrom har normalt en levetid på ca. 20–30 år, avhengig av oppbygging, utførelse, materialvalg og vedlikehold. Membran, tettesjikt og sluk er bygningsdeler med begrenset levetid som ikke lar seg vurdere uten destruktive undersøkelser. Regelmessig tilsyn og godt vedlikehold, herunder kontroll av fuger, overganger, sluk og ventilasjon, er avgjørende for å opprettholde funksjonaliteten og redusere risikoen for fuktskader. Eldre bad kan fortsatt være i brukbar stand, men det må forventes økt behov for vedlikehold og større sannsynlighet for skader etter hvert som levetiden nærmer seg slutten.

Ifølge opplysning fra eier/selger skal våtrommet være fra ca 2013.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger.
Malte plater i tak/himling.

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert mindre riss og misfarging i flis-/fugeflater.

Konsekvens/tiltak

• TG2 er valgt på bakgrunn av registrerte overflatemessige avvik som kan medføre redusert bestandighet over tid, men det er ikke registrert tegn til aktiv lekkasje eller konstruktiv svikt.

• Riss og misfarging kan over tid medføre økt fuktbelastning i fuger og redusert bestandighet. Mindre riss kan utvikle seg dersom bevegelser eller fuktpåvirkning fortsetter.

• Det anbefales kontroll og vedlikehold av fuger. Eventuell omfuging eller overflatebehandling kan være aktuelt ved videre utvikling.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Gulvet har lokalt fall mot sluk, men utenfor dusjen er gulvet flatt.
Lokalt fall mot sluk er målt til ca 10 mm. Oppkant på gulv ble målt til ca 25 mm.

Vurdering av avvik:

• Gulvet utenfor dusjens oppkant fremstår som tilnærmet flatt. Det er ikke påvist fall mot hjelpesluket i denne delen av rommet.

Konsekvens/tiltak

• Oppkanten begrenser normalt dusjvann til dusjsonen. Ved en lekkasje utenfor dusjen er det usikkert om vannet vil renne til hjelpesluket.

• Lekkasjevann kan bli liggende på gulvet eller spre seg i rommet før det oppdages og tørkes opp.

• Fallforholdene bør undersøkes nærmere. Ved en eventuell oppgradering må det sikres at lekkasjevann ledes til sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt. Ved sluket ble det observert smøremembran, og det legges til grunn at gulv og vegger har tilsvarende membransystem. Det er to plastsluker i gulvet. Høydeforskjellen mellom toppen av slukristen og overkant flis ved dørterskelen ble målt til ca. 0 mm. Terskelhøyden ble målt til ca. 50 mm. Da membranens oppbrett ved terskelen er skjult og ikke kan verifiseres ved visuell kontroll, legges høydeforskjellen mellom slukristen og overkant flis ved terskelen til grunn for vurderingen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert liten eller ingen høydeforskjell mellom gulvet ved terskelen og overkant slukrist. Synlig oppbrett av tettesjikt ved terskelen er lavt eller mangler. Gulvet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak
• Forholdet skyldes våtrommets utførelse og gulvets oppbygning.

• Ved lekkasje eller større vannsøl kan vann renne ut av våtrommet før det når sluket. Dette øker risikoen for fuktskader i tilstøtende rom og konstruksjoner.

• For at forholdet skal kunne vurderes til tilstandsgrad 0 eller 1, må det etableres tilfredsstillende høydeforskjell mellom tettesjiktet ved terskelen og overkant slukrist. Dette vil normalt kreve ombygging av gulvet og tettesjiktet. Inntil våtrommet oppgraderes, bør eventuelt vannsøl fjernes umiddelbart. Det er høy terskel og det anbefales også å undersøke om det er oppbrett av tettesjikt på baksiden av terskelen.



Hjelpesluk



Sluk i dusjen

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet har innredning med baderomsmøbel med heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med glassbyggerstein.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Forholdet skyldes at badet er utført etter eldre byggeskikk hvor løsning for lekkasjeindikasjon ikke var etablert. Tilstandsgrad 2 er valgt da løsningen avviker fra dagens anbefalte utførelse og gir økt risiko for at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig.

• Eventuelle lekkasjer fra sisterne kan bli skjult over tid, noe som kan medføre fuktskader i konstruksjonen før forholdet oppdages.

• Det anbefales å etablere løsning for lekkasjevarsling eller gjøre konstruksjonen mer tilgjengelig for inspeksjon ved fremtidig oppgradering av badet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har avtrekksventilasjon via elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mellom soverom og bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 7 %, som ansees som tørt. Hulltaking er gjort som en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder.



Fuktmåling

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra IKEA, fra ca. 2009.
Benkeplate i kompositt/stein og underlimt oppvaskkum av metall.
Baderomsplate på vegg over benkeskap.
Integrerte hvitevarer: kjøleskap, induksjonstopp, kombiovn, oppvaskmaskin og stekeovn.
Det er ikke påvist aquastop eller komfyrvakt.

Kjøkkenet fremstår generelt med normal slitasje i forhold til alder og bruk.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

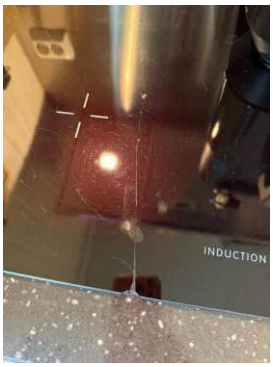
• Det ble registrert en gjennomgående sprekk i glasset på platetoppen. Eier opplyser at platetoppen fungerer, men funksjonen er ikke kontrollert ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Årsaken til sprekken skal stamme fra en mistet gjenstand. Sprekken kan svekke glasset og gjøre platetoppen mindre sikker i bruk.

• Sprekken kan utvikle seg videre. Væske kan også trenge ned i platetoppen og føre til skade på elektriske komponenter.

• Platetoppen bør skiftes.



Sprekk i platetopp

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Selger opplyser at en knapp på kjøkkenviften er treg å betjene.
Knappens funksjon ble ikke kontrollert ved befaringen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Tilgjengelige vannledninger er av kobber.
Det er kun synlige deler av vannledninger som er kontrollert. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller tegn til skade ved befaring.

Vurdering av avvik:

• Kobberrørene og tilhørende skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Rør og skjøter utsettes over tid for aldring, korrosjon og slitasje. Den faktiske tilstanden avhenger blant annet av vannkvalitet, utførelse og tidligere belastning. Kobberrør har ofte en levetid på ca. 50–70 år under normale forhold. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer på befaringsdagen.

• Som følge av alderen må det forventes økt risiko for lekkasjer og redusert gjenværende brukstid. Skjulte deler av røropplegget kan ikke kontrolleres ved visuell befaring.

• Røropplegget bør kontrolleres jevnlig, og utskifting eller oppgradering må påregnes på sikt. Ved tegn til lekkasje eller korrosjon bør anlegget undersøkes av rørlegger. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør er av plast og støpejernsrør.
Det er kun synlige deler av avløpsrør som er besiktiget. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller tegn til skade ved befaring.

Vurdering av avvik:

• Avløpsrørene er av plast og støpejernsrør og er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Rør og skjøter påvirkes over tid av aldring, bruk og temperatursvingninger. Eldre avløpsrør blir gradvis svekket og mer utsatt for skader. Plastbaserte avløpsrør har normalt en levetid på ca. 40–60 år, mens støpejernsrør gjerne har en levetid på ca. 50–75 år under normale forhold. Levetiden påvirkes av bruk, belastning og vedlikehold. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller funksjonssvikt på befaringsdagen.

• Som følge av alderen må det forventes redusert gjenværende brukstid og økt risiko for lekkasje, brudd eller svikt i skjøter. Skjulte deler av røropplegget kan ikke kontrolleres ved en visuell befaring.

• Avløpsrørene bør kontrolleres jevnlig, og utskifting eller oppgradering må påregnes på sikt. Ved tegn til lekkasje, lukt eller redusert avrenning bør anlegget undersøkes nærmere av rørlegger. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og vinduer. Samt avtrekksvifte i fra kjøkken og bad.
Slike løsninger var vanlig på oppføringstidspunktet, men gir begrenset luftutskiftning sammenlignet med dagens krav.

Det anbefales å montere mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjonsanlegg for å sikre bedre luftkvalitet, stabilt inneklima og redusert risiko for fuktproblemer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

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

• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 0 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er stedvis oppgradert i forbindelse med oppussing, men hvor mye av el-anlegget som er oppgradert er ukjent. Det er automatsikringer i sikringsskapet i fra ca 2005.

Det er ikke registrert avvik ved befaring. El-anleggets tilstand og utførelse er ikke vurdert utover en enkel visuell kontroll, og skjulte føringer og tilkoblinger lar seg ikke kontrollere uten spesialkompetanse. Det anbefales jevnlig ettersyn, og at det gjennomføres el-kontroll av registrert installatør minst hvert 5. år for å ivareta sikkerheten.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

Tomannsboliger i fra 1950-tallet vil naturlig kunne avvike fra dagens krav til brann- og lydisolering mellom boenheter. Konstruksjonsoppbygning og materialvalg er utført etter datidens byggeskikk og forskriftsnivå, og det må derfor påregnes lavere lydisolasjon og andre branntekniske egenskaper enn det som forventes i nyere bygg.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og fuktsikring ligger skjult i grunnen og lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring. Tilstanden er derfor usikker. Det ble ikke observert tegn til utvendig fuktsikring på synlige deler av grunnmur. Fuktsikring og drenering fra byggeår har normalt en levetid på ca. 30–50 år, og redusert funksjon eller behov for utskifting må påregnes dersom opprinnelig løsning fortsatt er i bruk. I rom under terreng er det registrert forhøyet fukt i vegg mot terreng, noe som kan indikere utilstrekkelig eller manglende drenering.

Vurdering av avvik:

• På bakgrunn av alder er det sannsynlig at utvendig fuktsikring/drenering ved grunnmur har redusert funksjon eller mangler.

Konsekvens/tiltak

• TG2 er valgt på bakgrunn av alder og forventet levetid på drenering og utvendig fuktsikring rundt grunnmur. Eldre konstruksjoner vil ofte ha løsninger som ikke tilfredsstiller dagens krav og forventninger til fuktsikring. I kjeller ble det også påvist forhøyet fuktighet i konstruksjonen.

• Redusert eller manglende funksjon på drenering/fuktsikring kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng, med risiko for fuktgjennomtrenging, misfarging, lukt og skader over tid.

• Tilstanden bør holdes under oppsyn. Det må påregnes behov for oppgradering eller fornyelse av drenering og utvendig fuktsikring ved fremtidige vedlikeholdsarbeider eller dersom fuktproblematikk oppstår. Videre bruk av kjelleren vil være avgjørende for hvilke tiltak som skal vurderes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur av betong med innstøpt sparestein. Grunnmuren antas å være fundamentert på stedlige masser, men fundamentenes utførelse og grunnforholdene under bygningen er ikke dokumentert eller kontrollert ved befaringen.

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert sprekker/riss samt løs overflatebehandling på deler av grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• TG2 er valgt på bakgrunn av alder, registrerte sprekkdannelser og flassende overflatebehandling. Forholdene vurderes som typiske aldrings- og slitasjeskader for eldre grunnmurskonstruksjoner.

• Sprekker og løs overflatebehandling kan medføre økt fuktinntrenging og videre nedbrytning av overflater og murverk over tid. Eldre grunnmurer vil generelt kunne ha begrenset fuktsikring sammenlignet med dagens løsninger.

• Det anbefales vedlikehold og reparasjon av skadet overflatebehandling og sprekkdannelser ved behov. Videre utvikling av sprekker og eventuelle tegn til økt fuktpåvirkning bør holdes under oppsyn.

Tilstandsrapport



Riss/sprekk i grunnmur og malingsflass



Riss/sprekk i grunnmur

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

I gårdsrommet ble det observert fall bort fra grunnmuren. På baksiden er terrenget dekket av terrasse, og fallforholdene mot grunnmuren kunne derfor ikke vurderes. Tilstandsgraden bygger på de tilgjengelige terrengområdene.

Andre tomteforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger ikke innenfor registrert støysone iht. offentlig tilgjengelige støysonekart. Selv om eiendommen ligger utenfor kartlagt støysone, kan støy fra trafikk eller andre nærliggende støykilder forekomme. Det er ikke foretatt støymålinger i forbindelse med rapporten.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

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

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

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

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

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

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

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

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

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

• Stigetrinn for feier må monteres.

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

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

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

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

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

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

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

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

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bod/oppbevaring

Byggeår
2020

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Normal bodstandard.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittliggende bod i gårdsrom.

Gulv av bjelker og terrassebord av tre.
Yttervegger i bindingsverk av tre.
Fasade er kledd med liggende trekledning.
Skrå tak med takkonstruksjon av tre. Tekket med asfalt papp.
Det er synlige konstruksjoner fra innsiden.
Ytterdør av tre i malt utførelse.

Boden har en enkelt konstruksjon.

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

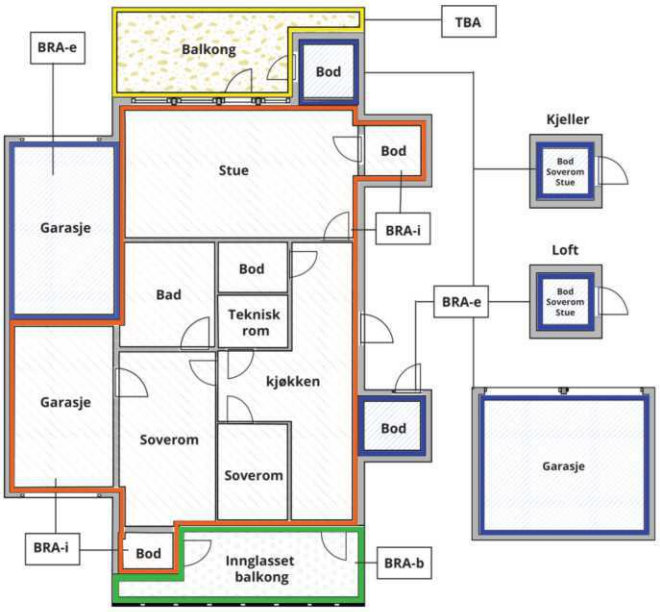
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	43			43	3
1. Etasje	46			46	74
Kjeller	33	8		41	
SUM	**122**	**8**			**77**
SUM BRA	**130**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, 3 soverom, bad		
1. Etasje	Vindfang, stue/kjøkken		
Kjeller	Gang, bod 1, bod 2, felles vaskerom	Sykkelbod, bod under trapp	

Kommentar

Takterrasse (ca. 3 m²) og terrasse (ca. 74 m²) er medtatt i arealberegningen som TBA.
Sykkelbod (ca. 3 m²) og bod under trapp (ca. 5 m²) i tilknytning til boligen er medtatt i arealberegningen som BRA-e.

Arealet av terrasse på bakkeplan er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Takstmannen har lagt til grunn dagens bruk av rommene i tilstandsrapporten.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se punkt moderniseringer.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		4		4	
SUM		**4**			
SUM BRA	**4**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har lagt til grunn dagens bruk av rommene i tilstandsrapporten.

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.9.2026	Njål Magne Kristiansen	Takstingeniør
	Jorunn Økland	Kunde
	Herman Johan Økland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	29	517		0	207.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tysværgata 8 B

Hjemmelshaver

Økland Herman Johan, Økland Jorunn Reiersen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Tysværgata, på Solvang i Haugesund.
Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse fra ulike byggeperioder.
Kort avstand til butikker, idrettsanlegg, barnehager, skoler og Haugesund sentrum.
Området har ellers nærhet til tur- og friområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med stor terrasse, levegger og asfaltert gårdsrom.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger ikke ferdigattest for bygget, noe som er vanlig for byggeår.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en part av en vertikaldelt tomannsbolig oppført med en kjeller, 1. og 2. etasje. Frittliggende bod i gårdsrom, samt en sykkelbod i tilknytning til boligen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.09.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	21.09.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	21.09.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.05.1952	Original tegninger ble fremvist på stedet.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Befaringen er utført som en visuell kontroll av tilgjengelige flater

Forutsetninger

og bygningsdeler, uten fysiske inngrep eller destruktive undersøkelser. Det er ikke flyttet på tunge møbler, tepper, hvitevarer, inventar eller lagrede gjenstander, både av praktiske hensyn og for å unngå skade på inventar og innredning. Arealer og bygningsdeler som er skjult av kledning, himling, gulvbelegg, innredning eller lignende er derfor ikke kontrollert.

Fuktmålinger er kun utført der dette var praktisk mulig. Tilstanden på konstruksjoner som ikke var tilgjengelige på befaringstidspunktet er vurdert ut fra alder, synlige symptomer, tilgjengelig informasjon og normal byggeskikk for oppføringstidspunktet.

Rapporten bygger på opplysninger som er gitt av eier/oppdragsgiver, samt takstmannens egne observasjoner på befaring. Dersom opplysninger er ufullstendige eller uriktige kan dette ha betydning for vurderingene i rapporten.

Eier/oppdragsgiver har hatt anledning til å kontrollere faktiske opplysninger i rapporten før oversendelse.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 30.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Østbø & Kaldheim Eiendomsmegling	Oppdragsnr.	314260261
Addresse	Tysværgata 8 B		
Postnr.	5521	Sted	HAUGESUND
Selgers navn	Herman Johan Økland		
Selgers navn	Jorunn Reiersen Økland		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

10/02

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

23

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

if

Polise/avtalenr.:

1216772

Våtrom

Initialer selger:
H J
J R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Litt vann under glassbyggerstein, pga av gammel silikon fuge. denne Fikses med ny fuge

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

total renovering av bad

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Rune Eilertsen

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

alt skal være skiftet, Rune har også våtroms sertifikat

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

alt er skiftet, lagt ny membran

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

lagt nye kurser + varmekabler . spot i tak + vifte

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Firma er Aasbø elektriske, i forbindelse med bad og diverse. Dette var fakturert av Firmaet til Rune Eilertsen

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kjøkken vask i forbindelse med oppvaskmaskin / kan ha litt tilbakeslag opp i vask

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet avløp fra sluk til vegg ved renovering bad

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Velde rør via Rune Eilertsen

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tak skiftet på hele eiendom . ca 15 år siden

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

kan innhentes. Blikkenslager th brynjulsen

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

en sprikk i mur mot parkering. Har vore slik siden vi flyttet inn . Ingen utvikling av sprekk

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Satt inn vindu mot parkering, ikke søkt kommune. . Nesten alle vinduer er skiftet

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

BLENDING AV VINDUER

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Helganesvegen betong skar opp mur til kjellervindu.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

saltutslag på inner/ ytter vegger

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet og tavle og lagt inn nye kurser.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Helgevold Elektro har nok dette i arkiv

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Lagt terrasse hele hagen. Dør og vindu ut. Katteluke gjennom vegg.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
H J
J R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

gulv i gang kjeller. Fryseboks defekt. vann på gulv plater, noe svelling, minimal skade,

Er forholdet utbedret?

ikke byttet gulv

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Private avtaler med Nabo i nord og vest. Gjelder Nabo gjerde. Mot nord har 8b Ansvar for vedlikehold begge sider . mot nr 8 så er det felles , vedlikeholder hver sin side

Tilleggskommentar

Initialer selger:
H J
J R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Initialer selger:
H J
J R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 30.09.2026

Signert av *Herman Johan Økland*

Signert av *Jorunn Reiersen Økland*

Initialer selger:
H J
J R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tysværgata 8B

Nabolaget Geitafjell - vurdert av 14 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Solvang skole (1-7 kl.) 318 elever, 14 klasser	6 min 0.5 km
Hauge skole (1-7 kl.) 219 elever, 13 klasser	15 min 1.3 km
Steinerskolen i Haugesund (1-10 kl... 155 elever, 15 klasser	18 min 1.5 km
Haraldsvang skole (8-10 kl.) 594 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
HTG-U (8-10 kl.) 77 elever, 6 klasser	15 min 1.3 km
Skeisvang videregående skole 590 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
Haugesund Toppidrettsgymnas 300 elever, 10 klasser	14 min 1.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Skånevikgata Linje 202, 208, 245, 260, N285	6 min 0.5 km
Haugesund Karmøy	20 min
Bergen Flesland	96.8 km

BARNEHAGER

Presthaug Fus barnehage (0-5 år) 86 barn	9 min 0.8 km
Soria Moria Steinerbarnehage (1-6 ... 68 barn	15 min 1.3 km
Små barnehager Sentrum (0-2 år) 14 barn	15 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Solvang	5 min
Kiwi Kirkegata Haugesund	11 min

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

VARER/TJENESTER

Markedet	16 min
Boots apotek Ørnen	15 min
Haugesund Vinmonopol	16 min

SPORT

Geitafjell	5 min
Solvang skole	6 min
Trimeriet Haugesund	6 min
Actic Haraldshallen	11 min

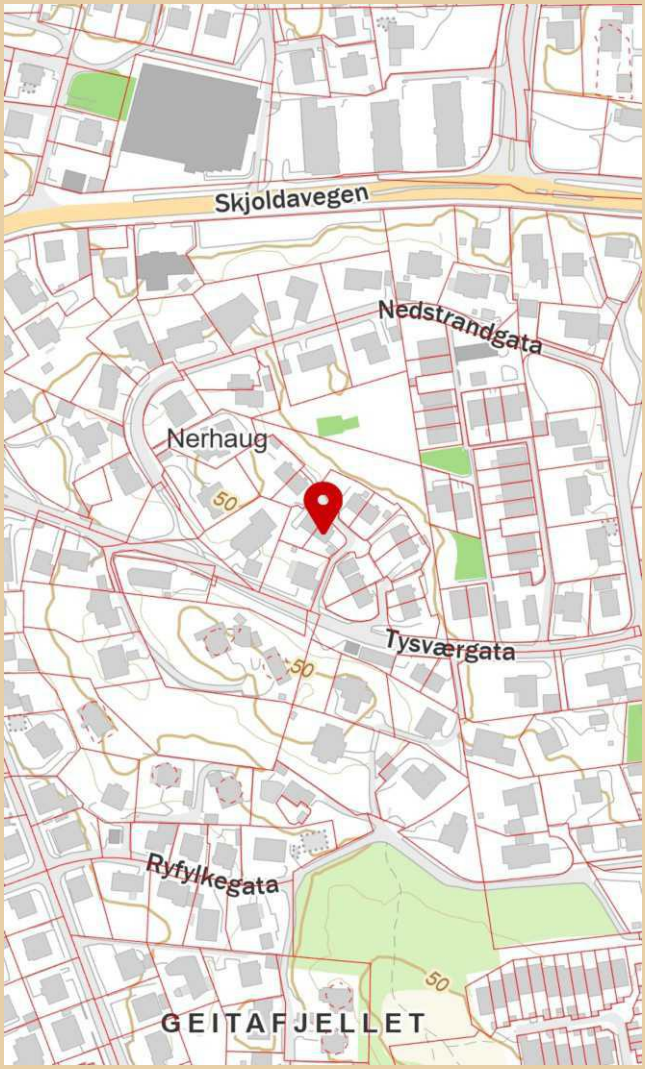
Støynivået
Lite støynivå 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

Tysværgata 8B

Nabolaget Geitafjell - vurdert av 14 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Solvang skole (1-7 kl.) 318 elever, 14 klasser	6 min 0.5 km
Hauge skole (1-7 kl.) 219 elever, 13 klasser	15 min 1.3 km
Steinerskolen i Haugesund (1-10 kl... 155 elever, 15 klasser	18 min 1.5 km
Haraldsvang skole (8-10 kl.) 594 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
HTG-U (8-10 kl.) 77 elever, 6 klasser	15 min 1.3 km
Skeisvang videregående skole 590 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
Haugesund Toppidrettsgymnas 300 elever, 10 klasser	14 min 1.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Skånevikgata Linje 202, 208, 245, 260, N285	6 min 0.5 km
Haugesund Karmøy	20 min
Bergen Flesland	96.8 km

BARNEHAGER

Presthaug Fus barnehage (0-5 år) 86 barn	9 min 0.8 km
Soria Moria Steinerbarnehage (1-6 ... 68 barn	15 min 1.3 km
Små barnehager Sentrum (0-2 år) 14 barn	15 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Solvang	5 min
Kiwi Kirkegata Haugesund	11 min

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

VARER/TJENESTER

Markedet	16 min
Boots apotek Ørnen	15 min
Haugesund Vinmonopol	16 min

SPORT

Geitafjell	5 min
Solvang skole	6 min
Trimeriet Haugesund	6 min
Actic Haraldshallen	11 min

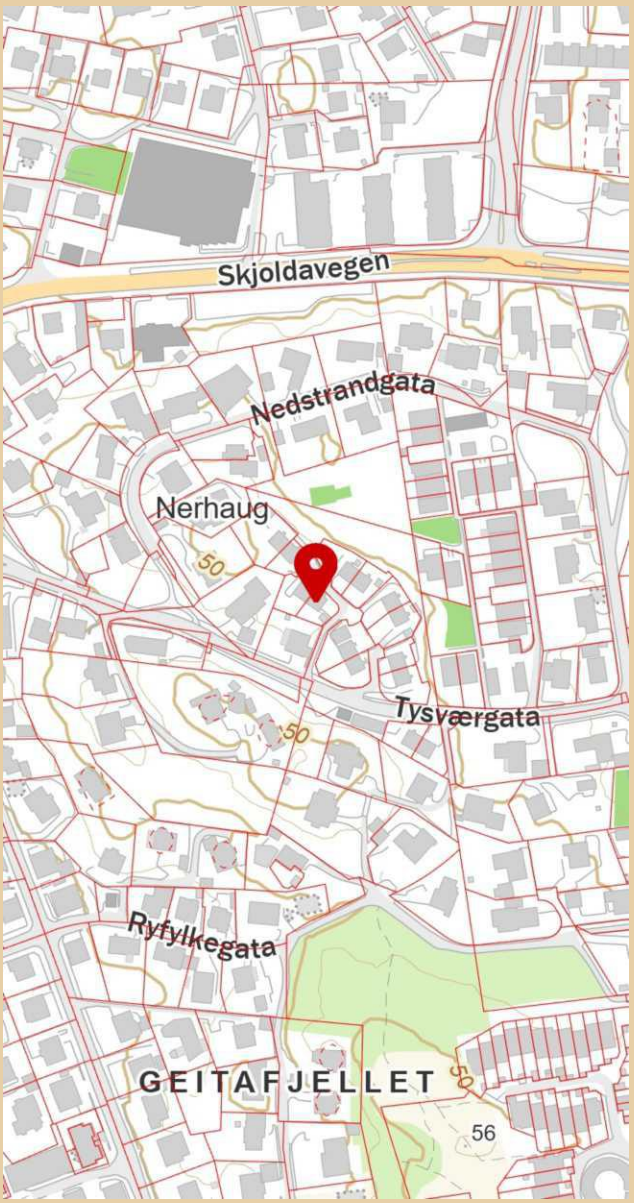
Støynivået
Lite støynivå 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

Tysværgata 8B

Nabolaget Geitafjell - vurdert av 14 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Solvang skole (1-7 kl.) 318 elever, 14 klasser	6 min 0.5 km
Hauge skole (1-7 kl.) 219 elever, 13 klasser	15 min 1.3 km
Steinerskolen i Haugesund (1-10 kl.... 155 elever, 15 klasser	18 min 1.5 km
Haraldsvang skole (8-10 kl.) 594 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
HTG-U (8-10 kl.) 77 elever, 6 klasser	15 min 1.3 km
Skeisvang videregående skole 590 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
Haugesund Toppidrettsgymnas 300 elever, 10 klasser	14 min 1.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Markedet, Haugesund	17 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Skånevikgata Linje 202, 208, 245, 260, N285	6 min 0.5 km
Haugesund Karmøy	20 min
Bergen Flesland	96.8 km

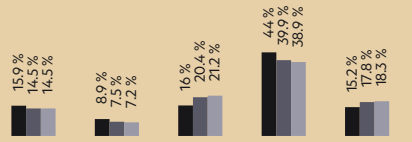
BARNEHAGER

Presthaug Fus barnehage (0-5 år) 86 barn	9 min 0.8 km
Soria Moria Steinerbarnehage (1-6 å... 68 barn	15 min 1.3 km
Små barnehager Sentrum (0-2 år) 14 barn	15 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Solvang	5 min
Kiwi Kirkegata Haugesund	11 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Geitafjell	797	348
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 66/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

SPORT

Geitafjell	5 min
Solvang skole	6 min
Trimeriet Haugesund	6 min
Actic Haraldshallen	11 min

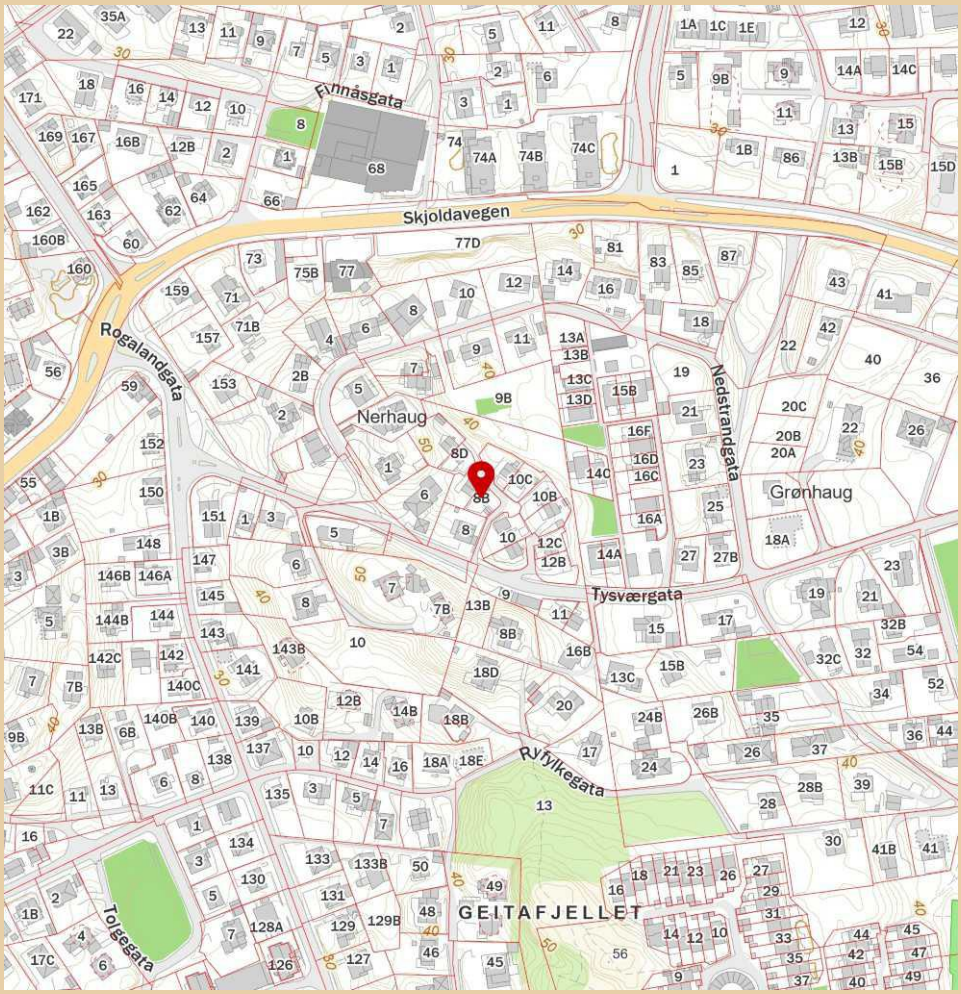
Støynivået
Lite støynivå 90/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100



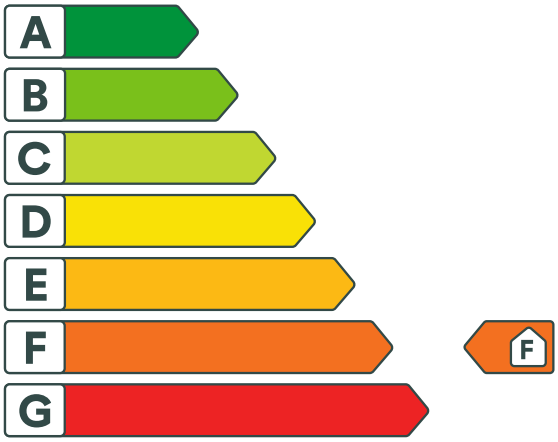
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

enova

Energiattest



Adresse **Tysværgata 8B, 5521 HAUGESUND**	
Dato for energimerking **07.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-365336**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **171100208**
Gårdsnummer **29**	Bruksnummer **517**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1954**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **130,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **122,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **341,20**

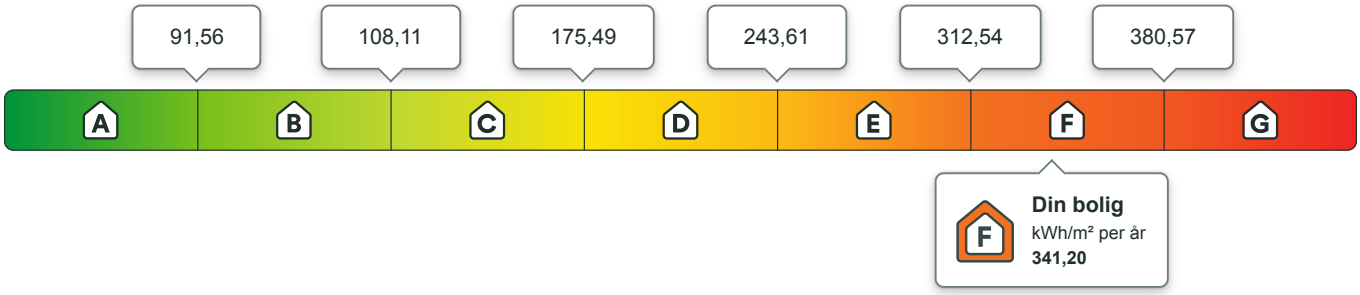
Tysværgata 8B, 5521 HAUGESUND

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
35 095,76	**287,67**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Tysværgata 8B, 5521 HAUGESUND

Detaljering

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

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

Tysværgata 8B, 5521 HAUGESUND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

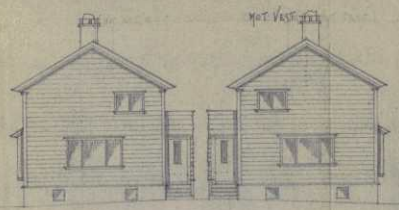
Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

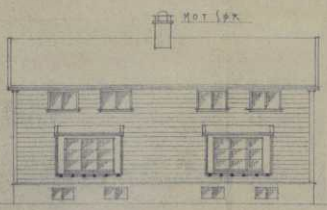
Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

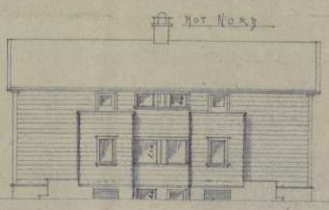
Tiltak på sanitæranlegg

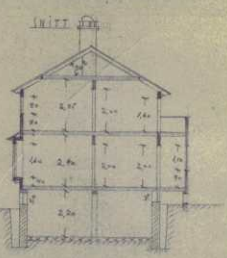
Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

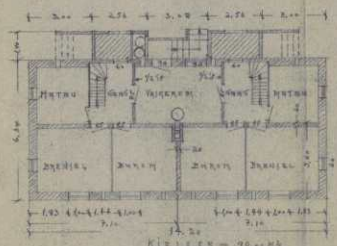
Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

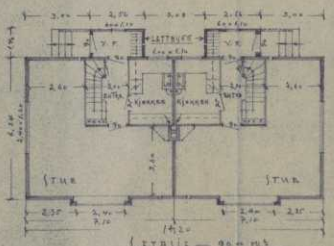


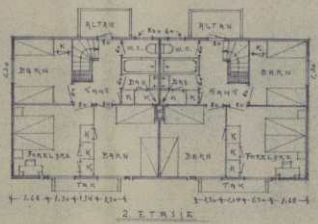












ALLE MÅL TIL SVILLE

Byggesøknad 5207/52 12/5
Innkommet til kommunekontoret 20/2-52
Sak nr. 79/52
Behandlet 29/2-52
Rettet kmyn.
Godkjent m
Ansvarshavende Byggmester

Byggesøknad

VEIEN: NR. 10 TYSVÆRSATA
EIER: B/L TYSVÆRBYGG
ARK.: TØMMERHOLTS-VETÅKAL
KONSTR.: TREBRIPARKENJE

MÅL: 1:100	
PLAN 1	
10-3-1952	

UTFORMET AV
PETER'S KOLLEKTIVHUSBYGGERI A/S HAUGESUND

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

Utskriftsdato: 25.09.2026

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.**	29	**Bruksnr.**	517	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tysværgata 8B, 5521 HAUGESUND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	4 289,09 kr
Eiendomsskatt	4 227,00 kr
Vann	3 475,27 kr
Sum	**11 991,36 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	790,91 kr
Forskudd Vann 2026	15%	96 m^3	26.13	1/1	0 %	2 508,29 kr	1 881,22 kr
Abon. Avløp - Priv	15%	1 STK	1468.55	1/1	0 %	1 468,55 kr	1 101,41 kr
Forskudd Avløp 2026	15%	96 m^3	35.45	1/1	0 %	3 403,63 kr	2 552,72 kr
Målerleie 1	15%	0.5 STK	209.30	1/1	0 %	104,65 kr	78,49 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	1172400 STK	4.00	1/1	0 %	4 690,00 kr	3 516,75 kr
Avlest forbruk vann	25%	49.2 m^3	28.40	1/1	0 %	1 397,27 kr	1 397,27 kr
Forskuddbet.vann 2025	25%	-39 STK	28.40	1/1	0 %	-1 107,60 kr	-1 107,60 kr
Avlest forbruk avløp	25%	49.2 m^3	35.75	1/1	0 %	1 758,90 kr	1 758,90 kr
Forskuddbet.avløp 2025	25%	-39 STK	35.75	1/1	0 %	-1 394,25 kr	-1 394,25 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avlest forbruk vann	15%	49.2 m^3	26.13	1/1	0 %	1 285,49 kr	1 285,49 kr
Forskuddbet.vann 2025	15%	-39 STK	26.13	1/1	0 %	-1 018,99 kr	-1 018,99 kr
Avlest forbruk avløp	15%	49.2 m^3	32.89	1/1	0 %	1 618,19 kr	1 618,19 kr
Forskuddbet.avløp 2025	15%	-39 STK	32.89	1/1	0 %	-1 282,71 kr	-1 282,71 kr
					Sum	**14 485,97 kr**	**11 177,80 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

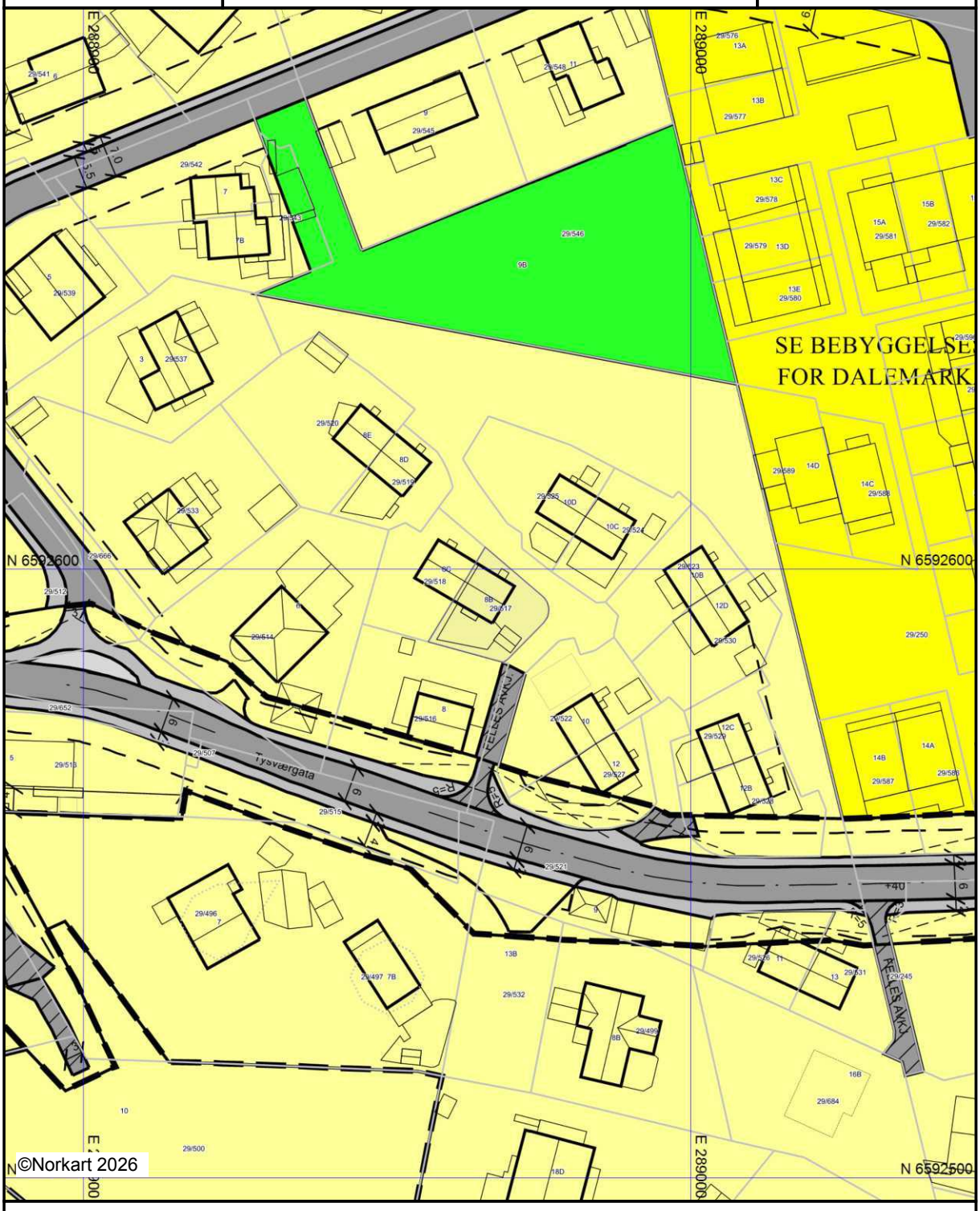
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 29/517
Adresse: Tysværgata 8B
Utskriftsdato: 25.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for forretning
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

Ludvig Eriksen A.s - Haugesund
445

L. nr. 95/53.

Ferdigattest.

Byggemelding av 27-7-50 vedr. Nybygg - vertikaltdelt 2m. bolig

på nr. 10 Tysværgata Bygg IV.

Byggherre A/S Tysværbygg Ansvarsh. Peder Dahle jr.

godkjent 18-8-50 sak 175/50 Dept.

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

i 2 etasjer + kjelder + loft.

Bebygget grunnflate 98,- m² + garasje for biler m².

Bygget inneholder
og følgende leiligheter og rom:

I etasje nr.	Antall leiligheter	a rom	Kjøkken	Bad	W. C.	Kontor	Butikker	Verksted	
I	2	1	1						
II		3		1	1				

Oppvarmning: Ovner og elektrisk

Loddpiper: 1-9" a. 3 etg.

Ildsteder: I kjelleren: 1 vaskekomfur. på loft:

i 1ste etasje: 2 ovner i 4de etasje:

i 2nen etasje i 5te etasje:

i 3dje etasje:

Haugesund, den 25/9 19 53.

P. J. Ramm
Bygningssjef.

Sendes: Byggherren ved den ansvarshavende.

P. J. Ramm
M. J. Monsen.

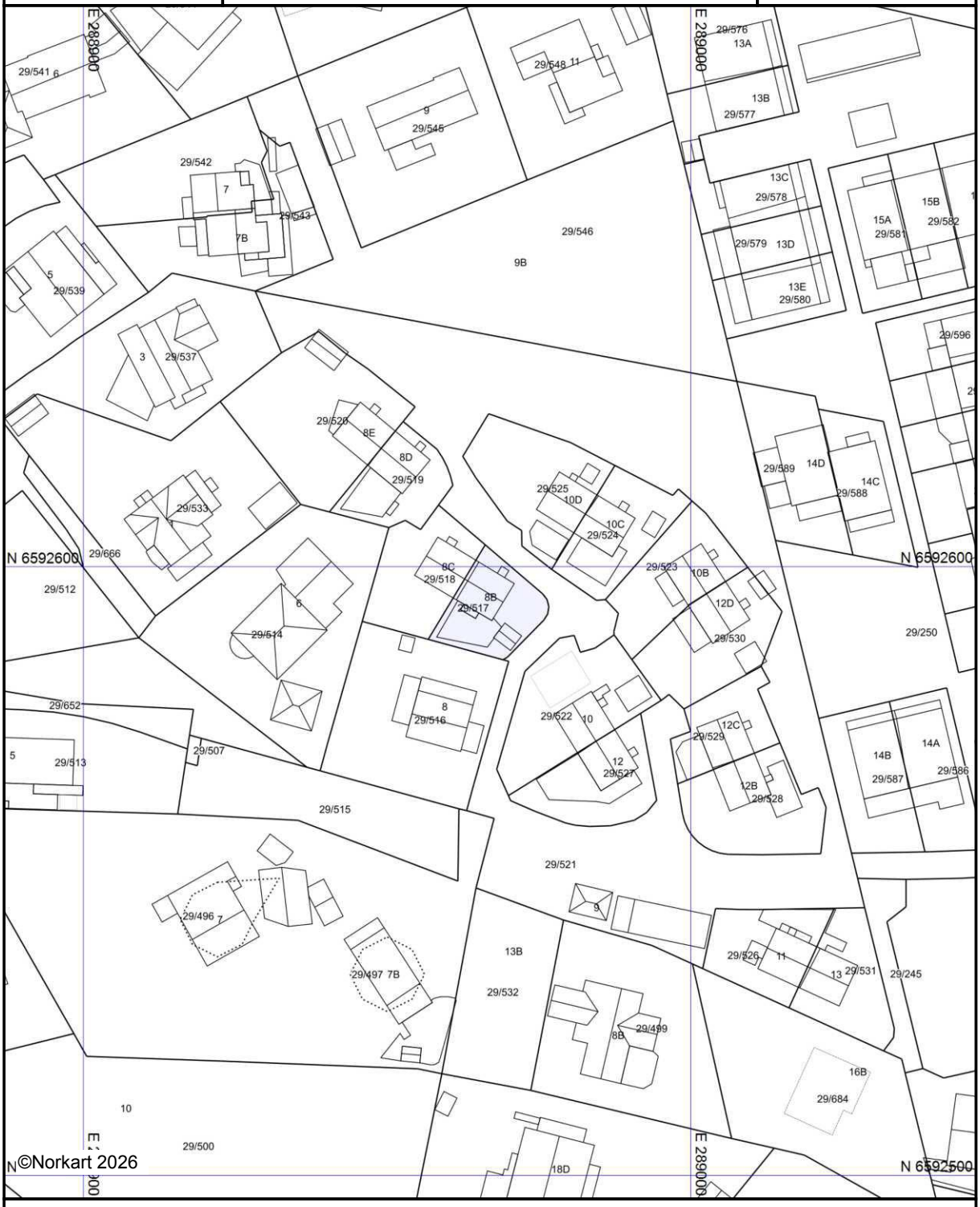
Haugesund kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 29/517
Adresse: Tysværgata 8B
Utskriftsdato: 25.09.2026
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

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	TYSVÆRGATA 8B	Beregnet areal	207.8
Etablert dato	14.12.1976	Historisk oppgitt areal	207,8
Oppdatert dato	15.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	14.12.1976			29/517 (207,8), 29/521 (-207,8)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6592592.98	288967.3	0	Ja	207.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ØKLAND JORUNN REIERSEN F070475*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Tysværgata 8B 5521 HAUGESUND	Bosatt (B)
ØKLAND HERMAN JOHAN F120867*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Tysværgata 8B 5521 HAUGESUND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Tysværgata 8 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5521 HAUGESUND	Kirkesogn	06050101 Vår Frelser
Grunnkrets	606 Geitafjell	Tettsted	4532 Haugesund
Valgkrets	4 HARALDSVANG		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	171100208		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 171100208: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), 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	Tysværgata 8B	H0101	29/517	0	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

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

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:
Tysværgata 8 B, 5521 Haugesund
Gnr. 29, Bnr. 517, Haugesund kommune.

Oppdragsnummer:
314260261

Meglerforetak: PrivatMegleren Østbø & Kaldheim

Saksbehandler: Vetle Høystad Rødje

Telefon / Mobil: 52 72 11 00 / 455 10 256

E-post: vetle.hoystad.rodje@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.
