Tilstandsrapport

Enebolig

Fosengata 5, 5537 HAUGESUND

HAUGESUND kommune

gnr. 36, bnr. 296

Sum areal alle bygg: BRA: 215 m² BRA-i: 197 m²



Befaringsdato: 12.12.2025 **Rapportdato:** 16.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22507-20148 **Referansenummer:** DO4569

Foretak: 3 TAKST AS **Takstingeniør:** Lars Milje **Vår ref:** Lars Milje

3 TAKST
TAKSTINGENIØR LARS MILJE

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.

3 Takst

3 Takst eies og drives av takstingeniør Lars Milje som har over 25 års erfaring fra byggebransjen. Når du velger en takstmann med byggfaglig bakgrunn gjør du ett trygt valg for din eiendom. Jeg er medlem av Byggmestrenes takseringsforbund og er sertifisert innen tilstandsanalyse, skadetakst, verdi/lånetakst og reklamasjonstakst.
Selskapet har sin base på fastlands Karmøy og utfører oppdrag på hele Haugalandet og omegn.



Rapportansvarlig

Lars Milje
Uavhengig Takstingeniør
lars.milje@3takst.no
957 79 636

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

På eiendommen er det oppført en enebolig med planløsning over halve plan, samt en frittstående garasje.
Eneboligen er oppført i 1968 og fremstår som godt vedlikeholdt, da den i senere år har vært gjenstand for flere oppgraderinger og vedlikeholdstiltak.
Boligen er likevel oppført etter datidens forskrifter og tekniske løsninger, og det må derfor påregnes enkelte avvik i forhold til dagens krav og standarder.

Tilstandsgrader er gitt i henhold til gjeldende standard, med enkelte skjønnsmessige vurderinger. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Rapporten må leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av Asfalttakbelegg. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp av lakkert aluminium, der overflatevann ledes bort fra konstruksjonen med drensrør.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning .
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er byttet i perioden 2019-2023
Boligen har også ett vindu ved inngangsparti fra byggeår
Bygningen har malt balkongdører i tre og malt kjellerdør i tre.
Dørene er byttet i perioden 2019-2023
Bygningen har også en teak hovedytterdør med sidefelt fra byggeår.
Terrasse med konstruksjon, dekke og rekkverk i tre. Balkong utenfor soverom i 2 etasje med konstruksjon dekke av PVC og rekkever av tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv med parkett, laminat og fliser. Vegger har overflater av tapet, eikeplater og malte plater. Himlinger består av malte plater og trepanel. Innvendige overflater har i senere år blitt oppgradert og fremstår generelt som godt vedlikeholdt.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe og vedovn. Utvendig er pipe tekket med beslag.
Rom under terreng har delvis utforede vegger av tre mot grunnmur. Dette er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens ved fuktpåvirkning fra terreng.
Det er foretatt hulltaking i vegg mot vest i kjellerstue. Det ble målt fuktverdi på 12,3 %, noe som vurderes som tørt. Hulltakingen er utført som en stikkprøve, og resultatet er derfor ikke en garanti for at det ikke finnes fukt eller skader andre steder i konstruksjonen.
Eier opplyser om forekomst av saltutslag på grunnmur i forbindelse med rehabilitering av vaskerom. Det var ikke mulig å foreta hulltaking i vegg på vaskerom for kontroll på befaringsdagen på grunn av innventar.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har malt tretrapp med tette trinn.
Innvendig har boligen finèrdører og malte karmer i tre.

VÅTROM Gå til side

Bad 2 etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca 29mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved terskel.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse. Det er synlig flik av membran i sluk som indikerer at badet er bygget etter gjeldende anbefalinger for etableringsåret
Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Det er foretatt hulltaking i vegg mellom soverom og bad, med fuktfverdi på 7,8% som anses som normalt/tørt. Hulltaking er gjort som en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder

Bad underetasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 3mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved terskel.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tettesjikt.
Det er synlig membran i sluk som indikerer at badet er bygget etter gjeldende anbefalinger for etableringsåret
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.
Det er foretatt hulltaking i vegg mellom kjellerstue og bad, med fuktfverdi på 10,7% som anses som normalt/tørt. Hulltaking er gjort som en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder

Vaskerom underetasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er malte plater på vegg og i tak.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 32mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 87mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke

Beskrivelse av eiendommen

besiktiget i rørskap da rørskap ikke var tilgjengelig i garderobe på vaskerom.
Tilgjengelige avløpsrør i plast. Det er en liten del av avløpsrør i støpejern i krypkjeller.
Avløpsrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig
Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i vegg og vinduer.
Det er installert luft til luft varmepumpe i kjøkken og kjellerstue.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.
Branntekniske forhold vurderes i forhold til forskriftskrav på tidspunkt for byggesøknad, men som minimum beskrevet i Byggeforskrift 1985.
For å oppfylle forskriftskrav må boligen være utstyrt med røykvarsler i hver etasje, og slik at alle soverom varsles dersom røykvarsler utløses.
Boligen har tilstrekkelig slukkemidler (brannslukkingsapparat/ brannslange).
Boligen har tilstrekkelig antall røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.
På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile.
Dreneringen er fra 1968. En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse.
Bygningen har grunnmur i betongstein.
Terrenget har stedvis fall inn mot boligen. Dette kan medføre en økt slitasje på utvendig drenering som kan resultere med fuktgjennomtrengning i grunnmur.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

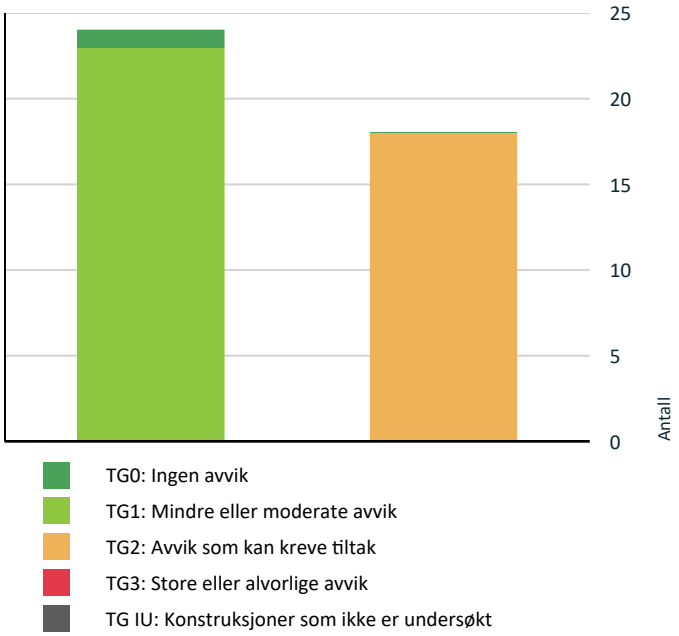
Boligens nåværende planløsning samsvarer ikke med de godkjente og byggemeldte tegningene. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at det er søkt eller godkjent bruksendring.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1968

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Boligen har de siste årene blitt oppgradert og vedlikeholdt gjennom ulike tiltak.

Tilbygg / modernisering

2019	Taktekking	Ny taktekking og takrenner.
2020	Modernisering kjøkken	Montert nytt kjøkken
2020	Modernisering bad	Modernisering av bad i 2 etasje
2022	Modernisering vaskerom	Modernisering av vaskerom i underetasje
2023	Vinduer	Vinduer er byttet i perioden 2019-2023
2023	Elektriske anlegget	Det elektriske anlegget er oppgradert i perioden 2019-2023
2023	VVS	Vannrør og avløpsrør er byttet i perioden 2019-2023
2023	Modernisering bad	Modernisering av bad i underetasje

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av Asfalttakbelegg. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket kun er observert fra bakkenivå, 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av lakkert aluminium, der overflatevann ledes bort fra konstruksjonen med drensrør.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning .

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis observert fuktskjolder på kryploft, og det er målt forhøyet fuktinnhold i undertaket med verdi på 22,4 %. Store deler av takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke tilgjengelig for kontroll. Eier opplyser om tidligere problemer med skadedyr (mus/rotter), og det er nylig hørt lyder som kan indikere ny aktivitet. Eier opplyser om at de har kontaktet skadedyrfirma som skal foreta nærmere undersøkelse. Forhøyet fuktinnhold i undertaket kan skyldes flere forhold, som mangelfull ventilasjon i takkonstruksjonen, luftlekkasjer fra oppvarmede rom, feil eller ujevn isolasjon, eller tidligere lekkasjer fra taktekking.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forhøyet fukt i trekonstruksjoner kan over tid føre til mugg- og råteskader. Skadedyr kan forårsake skader på isolasjon, elektriske installasjoner og skjulte konstruksjoner, noe som kan påvirke byggets tekniske tilstand og levetid. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til forhøyet fukt og vurdere eventuelt omfang av skade. Det anbefales å kontrollere ventilasjon, isolasjon, taktekking og dampsperre nærmere, samt følge opp skadedyrfirmaets vurdering og eventuelle tiltak. Videre bør loft og takkonstruksjon inspiseres jevnlig for å sikre at forholdene stabiliseres over tid.

Tilstandsrapport



Forhøyet fuktighet i undertak med fuktverdi på 22,4%.
Trevirke med et fuktinnhold over 15% er mer utsatt for mugg og råte, over 20% er stor fare for muggsoppvekst og råteskader.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er byttet i perioden 2019-2023

TG 2 Vinduer - 2

Boligen har også ett vindu ved inngangsparti fra byggeår

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes pga alder. Normal leve/brukstid på vinduer i tre er i følge Sintef byggforsk 20-60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstande. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduene skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Vindu fra byggeår

TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdører i tre og malt kjellerdør i tre. Dørene er byttet i perioden 2019-2023



Det bør montertes beslag i underkant av kjellerdør

TG 2 Dører - 2

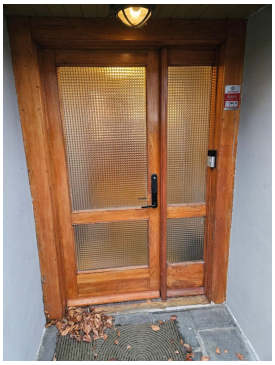
Bygningen har også en teak hovedytterdør med sidefelt fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige dør. Tilstandsgrad 2 settes pga alder. Normal leve/brukstid på dører i tre er 20-40 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må døren skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Ytterdør fra byggeår.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med konstruksjon, dekke og rekkverk i tre. Balkong utenfor soverom i 2 etasje med konstruksjon dekke av PVC og rekkever av tre.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk på balkong utenfor soverom i 2. etasje er nylig rehabilitert, men målt høyde er ca. 90 cm. Dette er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde på minimum 1,0 meter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

Avviket innebærer at rekkverket ikke oppfyller dagens krav til personsikkerhet. Ved rehabilitering burde rekkverket vært oppført med høyde på minimum 1,0 meter i samsvar med dagens forskriftskrav. Det anbefales å endre høyden på rekkverket for å tilfredsstille dagnes krav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv med parkett, laminat og fliser. Vegger har overflater av tapet, eikeplater og malte plater. Himlinger består av malte plater og trepanel. Innvendige overflater har i senere år blitt oppgradert og fremstår generelt som godt vedlikeholdt.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Ved stikkprøver er det blant annet målt høydeforskjell på ca. 11 mm innenfor 2 meter på soverom, og ca. 25 mm gjennom hele rommet i stue.

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

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn. Utvendig er pipe tekket med beslag.

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

Eier opplyser om til tider dårlig trekk i pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Redusert trekk kan gi dårlig forbrenning og økt risiko for røykinnslag eller soting. Det anbefales å få gjennomført faglig vurdering av pipe og ildsted av feier eller murmester for å vurdere behov for rehabilitering. Eventuell utforing eller montering av stålrør anbefales ved tegn til lekkasje eller dårlig trekk.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng har delvis utforede vegger av tre mot grunnmur. Dette er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens ved fuktpåvirkning fra terreng.
Det er foretatt hulltaking i vegg mot vest i kjellerstue. Det ble målt fuktverdi på 12,3 %, noe som vurderes som tørt. Hulltakingen er utført som en stikkprøve, og resultatet er derfor ikke en garanti for at det ikke finnes fukt eller skader andre steder i konstruksjonen.
Eier opplyser om forekomst av saltutslag på grunnmur i forbindelse med rehabilitering av vaskerom. Det var ikke mulig å foreta hulltaking i vegg på vaskerom for kontroll på befaringsdagen på grunn av innventar.



TG 1 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med tette trinn.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Manglende håndløper og for lave rekkverk reduserer sikkerheten ved bruk av trappen, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Håndløper bør monteres av hensyn til sikkerhet. Det anbefales også å vurdere utbedring av rekkverk og åpninger slik at disse tilfredsstiller dagens krav til personsikkerhet, selv om det ikke foreligger pålegg om oppgradering.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører og malte karmer i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist noe slitasje på grunn av alder og enkelte dører som tar i karm.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Forholdet vurderes som normalt for dører av denne alder og har begrenset betydning for bruken. Enkel justering av dører og beslag kan utføres ved behov for å bedre funksjonen. Utskifting kan vurderes på sikt ved videre oppgradering av innvendige overflater.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

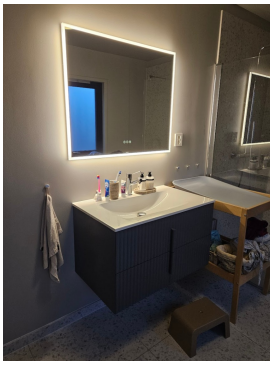
• Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på hvilket våtromssystem som er benyttet ved våtsoner.
Våtsone regnes normalt som 50 cm til siden og over servant, samt alt areal under. For dusj regnes våtsone til minimum 1 meter ut fra dusjsonen.
Det er montert stikkontakt i sone 2 for elektriske punkt i våtrom , og den har lavere IP-grad enn anbefalt (mindre enn IP44). Stikkontakten er innfelt i vegg, og tettesjikt rundt elektrisk veggboks/gjennomføring er ukjent.

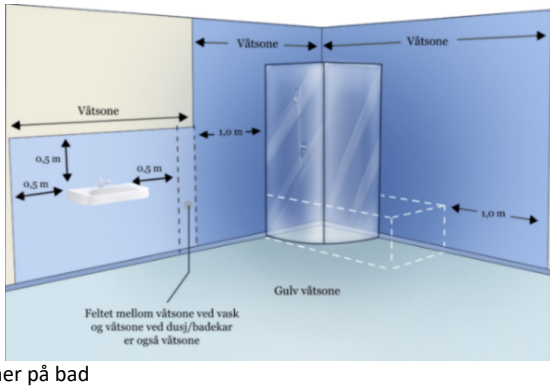
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende dokumentasjon på utførelse og feil plassering eller IP-grad på elektriske komponenter i våtsone kan medføre økt risiko for fukt- og kondensskader, samt redusert elsikkerhet. Dersom tettesjiktet ikke er korrekt utført rundt elektriske punkter, kan det oppstå fuktskader i underliggende konstruksjoner. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på brukt våtromssystem og tettesjikt. Stikkontakt i sone 2 bør kontrolleres av autorisert elektroinstallatør for å sikre at IP-grad og utførelse tilfredsstiller gjeldende krav. Dersom utførelsen ikke kan dokumenteres, bør det vurderes utskifting eller flytting av stikkontakt til område utenfor våtsone.



Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtroms system ved servant og 1 meter fra dusj. Det er også montert stikkontakt i sone 2 for elektrisk installasjon på våtrom.



Våtsoner på bad



Våtromssone 2 (Krav: IPX4)
Begrenset til 2,25 meter over gulv (høyde) og 60 cm utover fra sone 1. I denne sonen er det tillatt med installasjon med IP44 i Klasse 1 (enkeltisolert med jord), Klasse 2 (dobbeltisolert) og Klasse 3 (lavvolt).

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca 29mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved terskel.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse. Det er synlig flik av membran i sluk som indikerer at badet er bygget etter gjeldende anbefalinger for etableringsåret



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på bruk av lekkasje pose eller boks på innebygd sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Manglende lekkasjesikring på innebygget sisterne medfører risiko for skjulte vannlekkasjer. Lekkasjer kan forbli uoppdaget over tid og føre til fuktskader i konstruksjon og tilstøtende rom. Det anbefales å etablere løsning som muliggjør visuell kontroll og varsling ved lekkasje fra innebygget sisterne, eller eventuelt fremskaffe dokumentasjon på at det er benyttet lekkasjepose eller tett boks med avrenning til synlig sted.

2. ETASJE > BAD

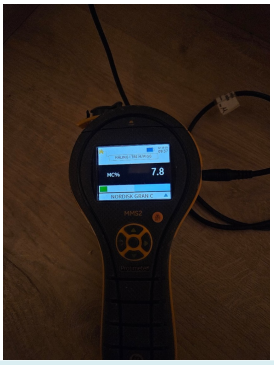
TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking i vegg mellom soverom og bad, med fuktfverdi på 7,8% som anses som normalt/tørt. Hulltaking er gjort som en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder



UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

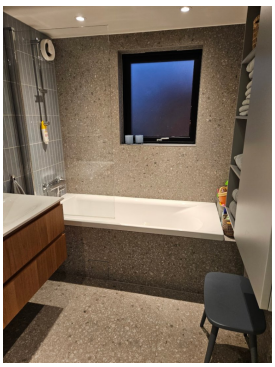
Veggene har fliser og taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er vindu plassert innenfor våtsone med ukjent løsning for tilslutning av membran rundt vinduåpningen. Dette innebærer usikkerhet knyttet til tetthet mot underliggende konstruksjon.
Under servant er det elektrisk veggboks med åpen front og ukjent mansjettløsning. Dette vurderes som en risikokonstruksjon med tanke på fuktinntrengning ved lekkasje

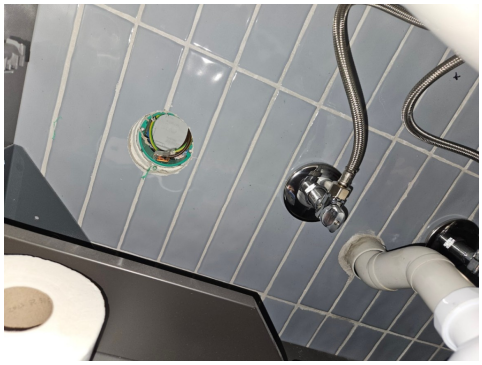
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende dokumentasjon og ukjent utførelse av membran rundt vindu i våtsone medfører risiko for at fukt kan trenge inn i veggkonstruksjonen. Åpen elektrisk veggboks uten synlig mansjett øker faren for fuktpåvirkning og kan på sikt gi skader i underliggende materialer, samt redusert elsikkerhet. Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelse og løsning for tetting rundt vindu og elektrisk veggboks. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør det utføres nærmere undersøkelser for å avdekke om det er benyttet godkjent mansjett og membranløsning.



Vindu i våtsone med ukjent utførelse av membran.

Tilstandsrapport



Åpen veggboks under servant i våtsone.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 3mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved terskel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Gulvet er tilnærmet flatt, det er målt ca 3mm høydeforskejll fra topp flis ved terskel til topp sluktist. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbrett av membran ved terskel på minimum 15 mm, og membran er ikke synlig ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For lite fall mot sluk kan medføre at vann blir stående på gulvflaten og ikke renner tilfredsstillende til sluk. Manglende dokumentasjon på membranoppbrett ved terskel gir usikkerhet knyttet til tetthet mot tilstøtende rom. Dersom oppbrett mangler eller er utilstrekkelig, kan dette over tid medføre fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utførelse av membran og oppbrett ved terskel. Dersom dokumentasjon ikke foreligger, bør det vurderes ytterligere undersøkelser for å verifisere at løsningen oppfyller kravene i TEK17 §13-15 (fuktsikring). Ved mangelfull løsning bør nødvendige tiltak utføres for å sikre tilfredsstillende fall og oppbrett i samsvar med forskriftens krav.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tettesjikt. Det er synlig membran i sluk som indikerer at badet er bygget etter gjeldende anbefalinger for etableringsåret



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på bruk av lekkasje pose eller boks på innebygd sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Manglende lekkasjesikring på innebygget sisterne medfører risiko for skjulte vannlekkasjer. Lekkasjer kan forbli uoppdaget over tid og føre til fuktskader i konstruksjon og tilstøtende rom. Det anbefales å etablere løsning som muliggjør visuell kontroll og varsling ved lekkasje fra innebygget sisterne, eller eventuelt fremskaffe dokumentasjon på at det er benyttet lekkasjepose eller tett boks med avrenning til synlig sted.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking i vegg mellom kjellerstue og bad, med fuktfverdi på 10,7% som anses som normalt/tørt. Hulltaking er gjort som en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

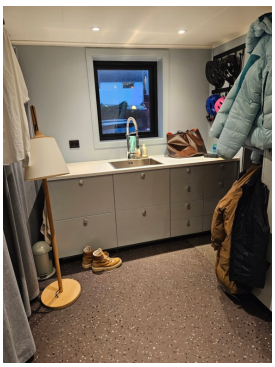
Det er malte plater på vegg og i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

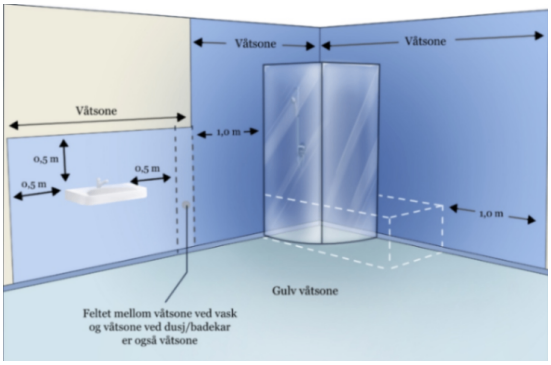
Det er vindu plassert innenfor våtsone ved vask, og vindusløsningen er utført med materialer som ikke er fuktbestandige. Utførelsen vurderes som uegnet for våtsone.
Det foreligger ingen dokumentasjon på hvilket våtromssystem som er benyttet, eller hvordan tetting og tilslutning av membran er utført rundt vindu og våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende dokumentasjon og bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsone kan føre til oppfukting av overflater og inntrenging av vann i underliggende konstruksjon. Over tid kan dette medføre misfarging, oppsprekking, råte eller skader på tilstøtende bygningsdeler. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på benyttet våtromssystem og utførelse ved vindu og våtsone. Dersom tilfredsstillende løsning ikke kan dokumenteres, bør det etableres fuktbestandige materialer og korrekt tetting i henhold til TEK17 §13-15 for å sikre mot fuktskader.



Det foreligger ikke dokuemntasjon. Og det er vindu i våtsone.



Våtsoner våtrom

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 32mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 87mm.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap da rørskap ikke var tilgjengelig i garderobe på vaskerom.

TG 1 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør i plast. Det er en liten del av avløpsrør i støpejern i krypkjeller.
Avløpsrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i vegg og vinduer.

TG 1 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe i kjøkken og kjellerstue.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2021 **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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2023

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring på arbeider utført i perioden 2019-2023

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Branntekniske forhold vurderes i forhold til forskriftskrav på tidspunkt for byggesøknad, men som minimum beskrevet i Byggeforskrift 1985.
For å oppfylle forskriftskrav må boligen være utstyrt med røykvarsler i hver etasje, og slik at alle soverom varsles dersom røykvarsler utløses.
Boligen har tilstrekkelig slukkemidler (brannslukkingsapparat/ brannslange).
Boligen har tilstrekkelig antall røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.
På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1968. En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eldre dreneringssystemer har redusert funksjonsevne og økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjoner under terreng. Mangelfull fuktsikring kan føre til fuktskader, saltutslag eller muggsoppvekst i kjellervegger og tilstøtende rom. Det anbefales å overvåke kjellervegger og gulv for eventuelle tegn til fukt eller misfarging. Ved rehabilitering av grunnmur eller terreng bør drenering og utvendig fuktsikring vurderes fornyet. Det kan være aktuelt å etablere nye drensrør, grunnmursplast og isolasjon for å sikre tilfredsstillende drenering og fuktsikring i tråd med dagens standard.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein.

TG 2 Terrengforhold

Terrenget har stedvis fall inn mot boligen. Dette kan medføre en økt slitasje på utvendig drenering som kan resultere med fuktgjennomtrengning i grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis registrert fall inn mot boligen. Ifølge eier er det utført tiltak med drensgrøft langs berg/fjell på sørsiden av boligen for å bedre avrenningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fall inn mot grunnmur øker risikoen for at overflatevann ledes mot bygningskroppen. Dette kan medføre økt fuktbelastning på grunnmur og drenering, og over tid føre til fuktinntrengning i konstruksjoner under terreng. Terrenget bør vurderes ytterligere for å sikre tilfredsstillende fall bort fra grunnmur. Utførte tiltak med drensgrøft bør følges opp og vedlikeholdes for å sikre fortsatt funksjon.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1968

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje har gulv, vegger og tak i betong. Det er montert stålport.
Det er påvist fuktighet i overgang vegg/tak, samt enkelte sprekker i murpuss.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

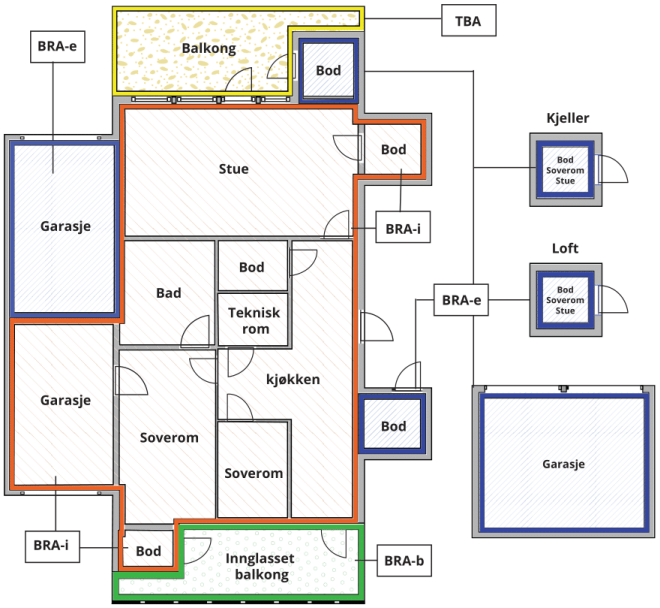
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	84			84	55
2. Etasje	49			49	5
1. Etasje	20			20	
Underetasje	44			44	
SUM	**197**				**60**
SUM BRA	**197**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Hall, stue, kjøkken, kontor		
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
1. Etasje	Entré, hall med garderobe		
Underetasje	Kjellerstue, gang, bad, vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Boligens nåværende planløsning samsvarer ikke med de godkjente og byggemeldte tegningene. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at det er søkt eller godkjent bruksendring.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er fremlagt dokumentasjon/faktura fra rørlegger, flislegger og elektriker.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		18		18	
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	197	0
Garasje	0	18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.12.2025	Lars Milje	Takstingeniør
	Mikal Morland Østensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	36	296		0	1003.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fosengata 5

Hjemmelshaver

Østensen Karina Morland, Østensen Mikal Morland

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Jamnhaug, sør i Haugesund kommune. Området består hovedsakelig av eneboliger og småhusbebyggelse. Det er kort avstand til skole, barnehage og butikker.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg 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

Eiendommen ligger i skrånende terreng og er opparbeidet med gruset gårdsrom, terrasse, hage med plen og beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.12.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	08.12.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Det var møbler og innventar plassert på gulv og langs vegger. Alle overflater var derfor ikke tilgjengelige for kontroll.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele AS

Oppdragsnr.
1-0587/25

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Karina Morland Østensen	Mikal Morland Østensen

Gateadresse
Fosengata 5

Poststed	Postnr
HAUGESUND	5537

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: if

Polise/avtalenr.: 1885284

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0587/25

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Frøland Flis og Bad utført arbeid på hovedbad. Frank Lie Mur og Flis AS utført arbeid på bad kjeller. Vaskerom egeninnsats.
Arbeid utført av	Frøland Flis og Bad, Frank Lie Mur og Flis AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Frøland Flis og Bad lagt membran/sluk på hovedbad i 2020. Bad nede,membran/sluk utført av Frank Lie Mur og Flis AS 2023. Det ble lagt sluk og gulvbelegg som er vanntett på vaskerom, men som egeninnsats. Det er montert avtrekksvifte på begge bad og vaskerom.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt av rør i huset fra etter inntak er byttet til rør-i-rør. Fordelingsskap på Vaskerom. Arbeid utført mellom 2019 og 2023. Avløp til bad nede, bad oppe og vaskerom er byttet i samme periode. Avløp til kjøkken er nytt foruten om en del i støpejern som går under huset fra krypkjeller i sør til den går inn i vaskerom i nord.
Arbeid utført av	Bråstein og Stelander (Nå Rørleggerane)

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det ble registrert fukt i den delen av vaskeromsveggen som vender mot den utvendige trappen ved riving av gammelt bad. I 2021 ble det gravd grøft og etablert drenering for å lede bort overvann på oppsiden av eiendommen.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fukt i garasje. For øvrig er det ikke kjent utettheter.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ved lite vind opplever vi dårlig trekk. For øvrig er det ikke kjent problemer.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det ble etter overtagelse i 2019 gjort tiltak for å hindre rotter/mus å komme inn i vegger/tak, og vi involverte Anticimex i arbeidet. Vi har ikke opplevd dette som et problem etter tiltakene ble utført, men har nylig hørt lyder på tak eller loft. For å være på den sikre siden har vi derfor meldt saken inn til Anticimex via forsikringen for undersøkelse og eventuelle tiltak. Det er per nå ingen avdekkede skader.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det er gjort oppgraderinger av det elektriske anlegget, inkludert nytt sikringsskap med 3-fas. Det er lagt opp kurs til elbillader, samt nytt elektrisk anlegg i forbindelse med nytt kjøkken, to bad, vaskerom og kjellerstue. Det er også installert varmekabler på begge bad og på vaskerom. Oljetank ble fjernet kort tid etter vi overtok i 2019.
Arbeid utført av	Vico AS

Document reference: 1-0587/25

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	230V 32A Lader.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ja. Det ble lagt ny takpapp, pipehatt og takrenner av Byggmester Geir Ove Stokke i 2020. Vindu i stuen, balkongdør og vindu på hovedsoverommet skiftet av Kjellesvik og Severinsen. Vinduene i kjellerstuen (2 stk) er byttet av Apeland Bygg AS. Øvrige vinduer og dører er skiftet ut løpende etter overtakelse (med unntak av vindu og hoveddør ved inngangspartiet), og de er skiftet som egeninnsats.
Arbeid utført av	Byggmester Geir Ove Stokke og Apeland Bygg AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0587/25

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1-0587/25

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karina Morland Østensen	79fb44b092bde9268681c ac952459adbc4df4f50	09.12.2025 18:00:24 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mikal Morland Østensen	f75ec1c269e2631795a2a4 3e0b9e8d7e91956e6e	09.12.2025 18:01:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0587/25

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

Gullhaugen Boktrykkeri, Haugesund

L. nr. 177/69

Ferdigattest.

Byggemelding av 7 - 2 - 1968 vedr. Nybygg - enebolig m/ garasje

på nr. Gnr. 36, bnr. 296, Sakkastad (5 Fosengata)

Byggherre Gunnar Friis

Ansvarsh. Alf Holden

godkjent 21 - 2 - 68 sak 126/68 Dep. -----

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

i 1 etasjer + kjeller + loft

Bebygget grunnflate 140 m² + garasje for 1 biler 21 m²

Bygget inneholder

og følgende leiligheter og rom:

I etasje nr.	Antall leiligheter	á rom	Kjøkken	Bad	W. C.	Kontor	Butikker	Verksted	
I	1	4	1	1	1				
kjeller					1				

Oppvarming: Varmluftsanlegg

Loddpiper: 2 - 9" x 6"

Ildsteder: I kjelleren: på loft:

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

I 2nen etasje: i 5te etasje:

I 3dje etasje:

Haugesund, den 26. september 19 69

Per Fröiland

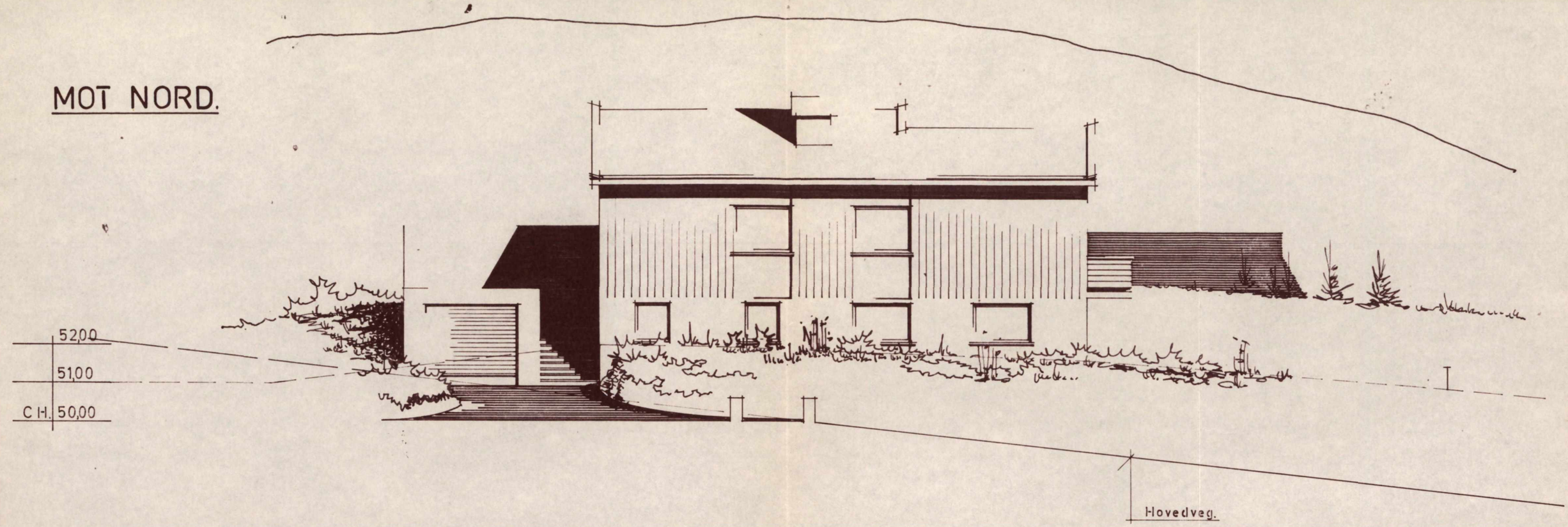
Bygningssjef.

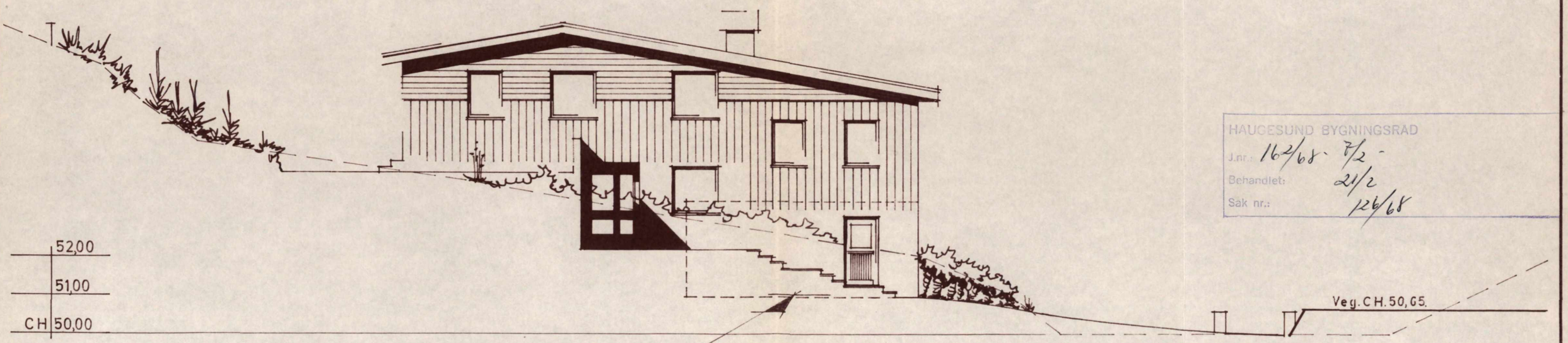
Sendes: Byggherren ved den ansvarshavende.

M. J. Monsen.

Bygningsinspektør.

MOT NORD.





MOT ØST.

HAUGESUND BYGNINGSRAD
J.nr.: 162/68 - 7/2 -
Behandlet: 21/2
Sak nr.: 126/68

Rettinger		Kopier	
Dato	Sign.	Dato	Sign.
2.2. 68.	B.K.		

NR.: G.nr. B.nr. Tomt nr. 39.0. Hgsd.

EIER: Hr. Gunnar Friis.

FASADER.

Nybygg.

A L B I N J. T O R G E R S E N
ARKITEKT NITO
Haraldsgt. 75 HAUGESUND Telefon 27123

M = 1/ 100.

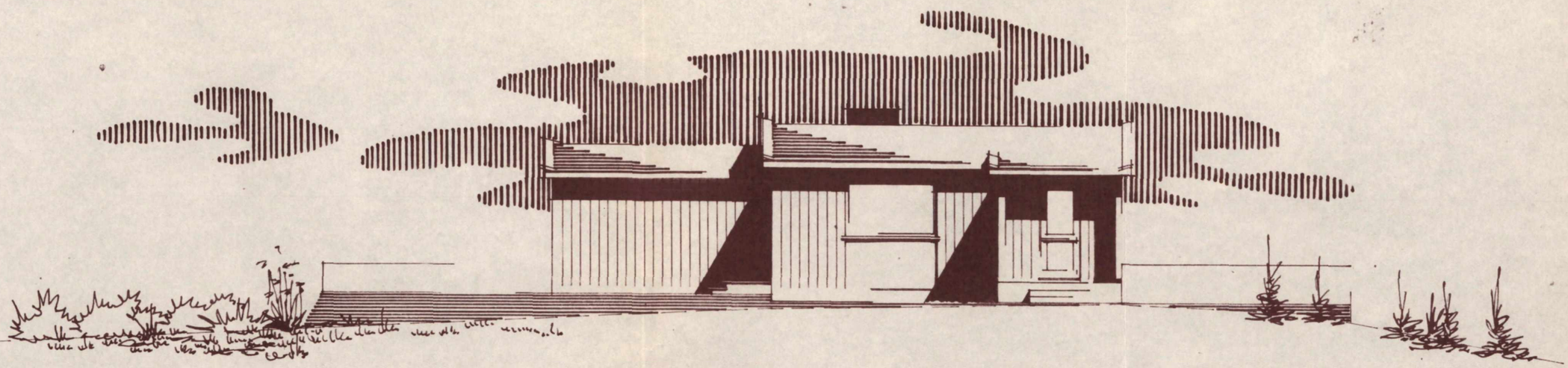
Tegnet av: B.K.

Dato: 9. 1. 68.

Tegn.nr.: 816/4.

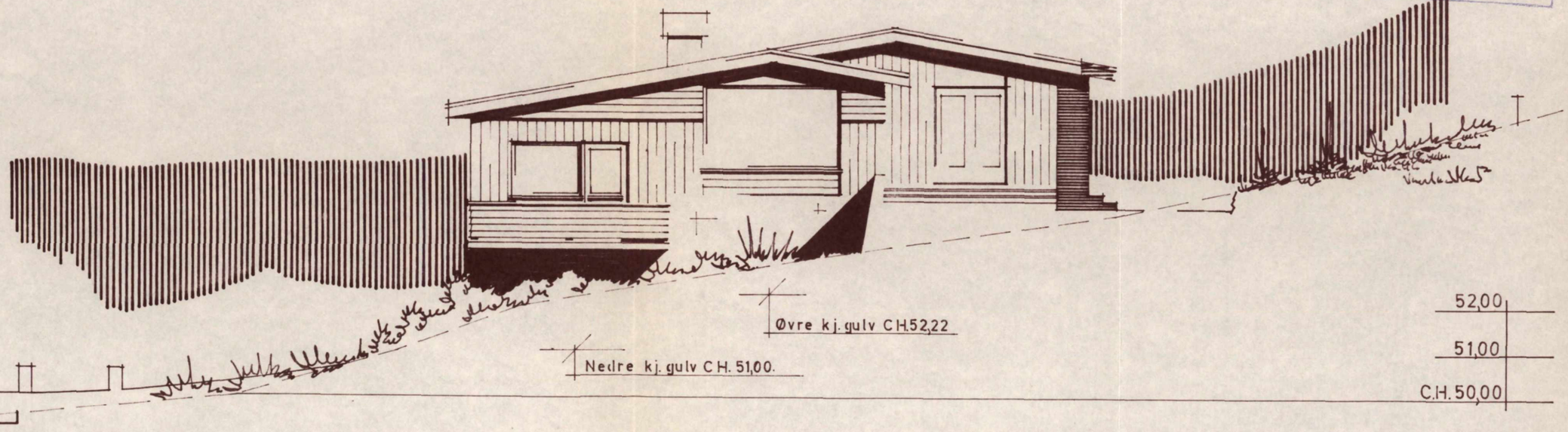
As. Tørrkopi. 1000. A3. 11-67. Sentrum Trykkeri.

MOT SØR.



HAUGESUND BYGNINGSRÅD
J.nr. 162/68 - 7/2 -
Behandlet: 21/2
Sak nr.: 126/68

MOT VEST.



Rettinger		Kopier	
Dato	Sign.	Dato	Sign.

NR.: G.nr. 3.nr. Tomt nr. 39.Ø. Hgsd.

EIER: Hr. Gunnar Friis.

FASADER.
Nybygg.

ALBIN J. TORGERSEN
ARKITEKT NITO
Haraldsgt. 75 HAUGESUND Telefon 27123

M = 1/ 100

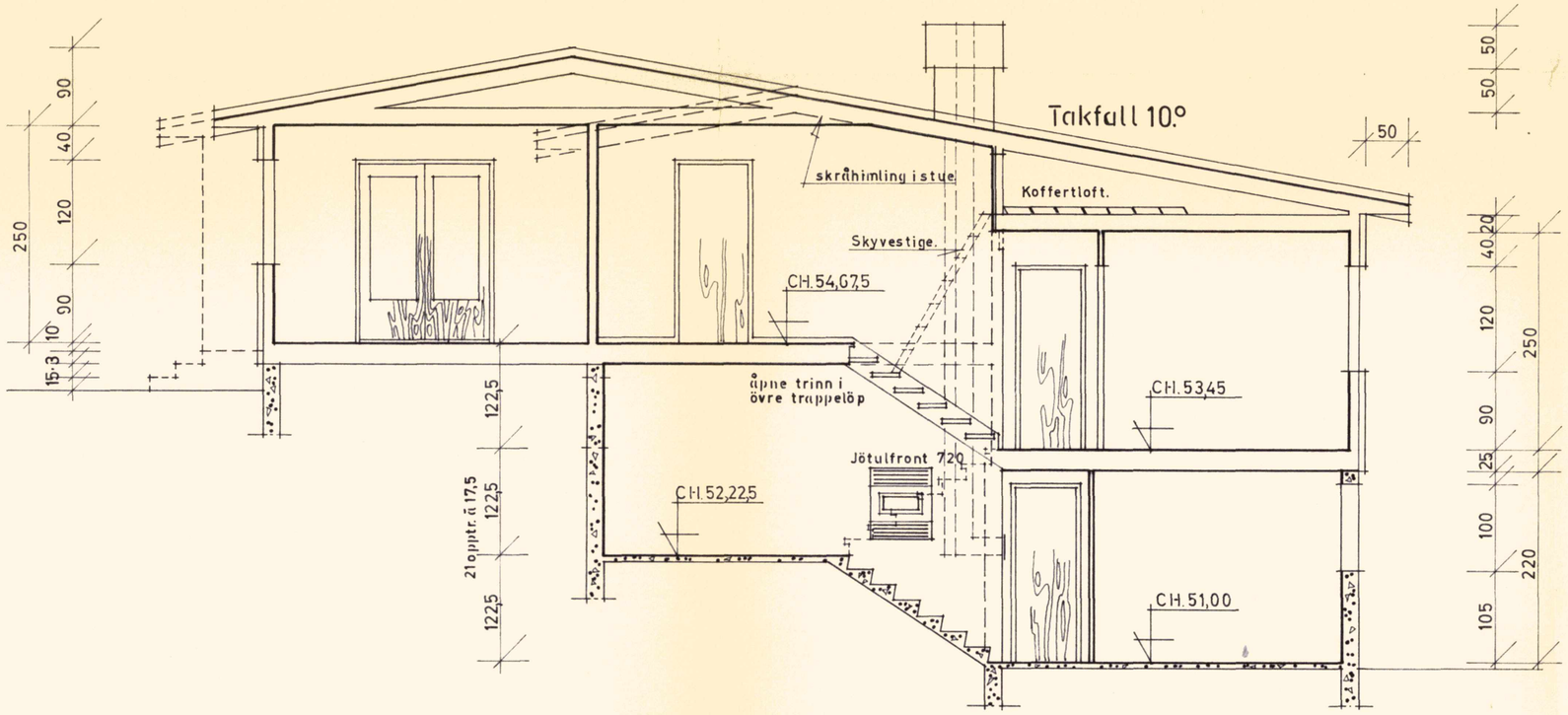
Tegnet av: BK

Dato: 9.1.68.

Tegn.nr.: 810/5.

As. Tørrkopi. 1000. A3. 11-67. Sentrum Trykkeri.

SNITT a. a.



HAUGESUND BYGNINGSRÅD
162/68- 7/2-
21/2
126/68

Rettet.		Kopier.	
D.	S.	D.	S.
2.2.68.	B.K.	16-1	1
		5-2	3

G.nr. B.nr. Tomt nr. 39.Ø. Hgsd.
Hr. Gunnar Friis.
Snitt.
Nybygg.

M. 1:50.
Tegn av B.K.
Den 9.1.68.
Tegn.nr. 816/3.

ALBIN J. TORGERSEN.
ARKITEKT NITO.
Haraldsgt. 75. HAUGESUND. Telf. 27123.

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

Terrasse.
CH. 54,27.

Altan.

Sov. I. 15,2.

Salong. 33,0.

Spisestue. 17,8.

Gang.
CH. 53,45

Sov. II. 8,5.

Sov. III. 8,5.

Hall.
CH. 54,67,5

Vask. 6,0.

Kjökken. 13,6.
Sigdal M. 215.

W.c.

Bad. wc. 5,6.

Varmluft fra kamin i kjeller

Blomsterbrett.
Gardinkasse.

Törkeplass.

A.

A.

Bebygget areal 140,1 m².
Netto leieareal 133,7 m².

HAUGESUND BYGNINGSRÅD
Innk.: 162/68 - 7/2
Behandlet: 24/2
Sak nr.: 126/68

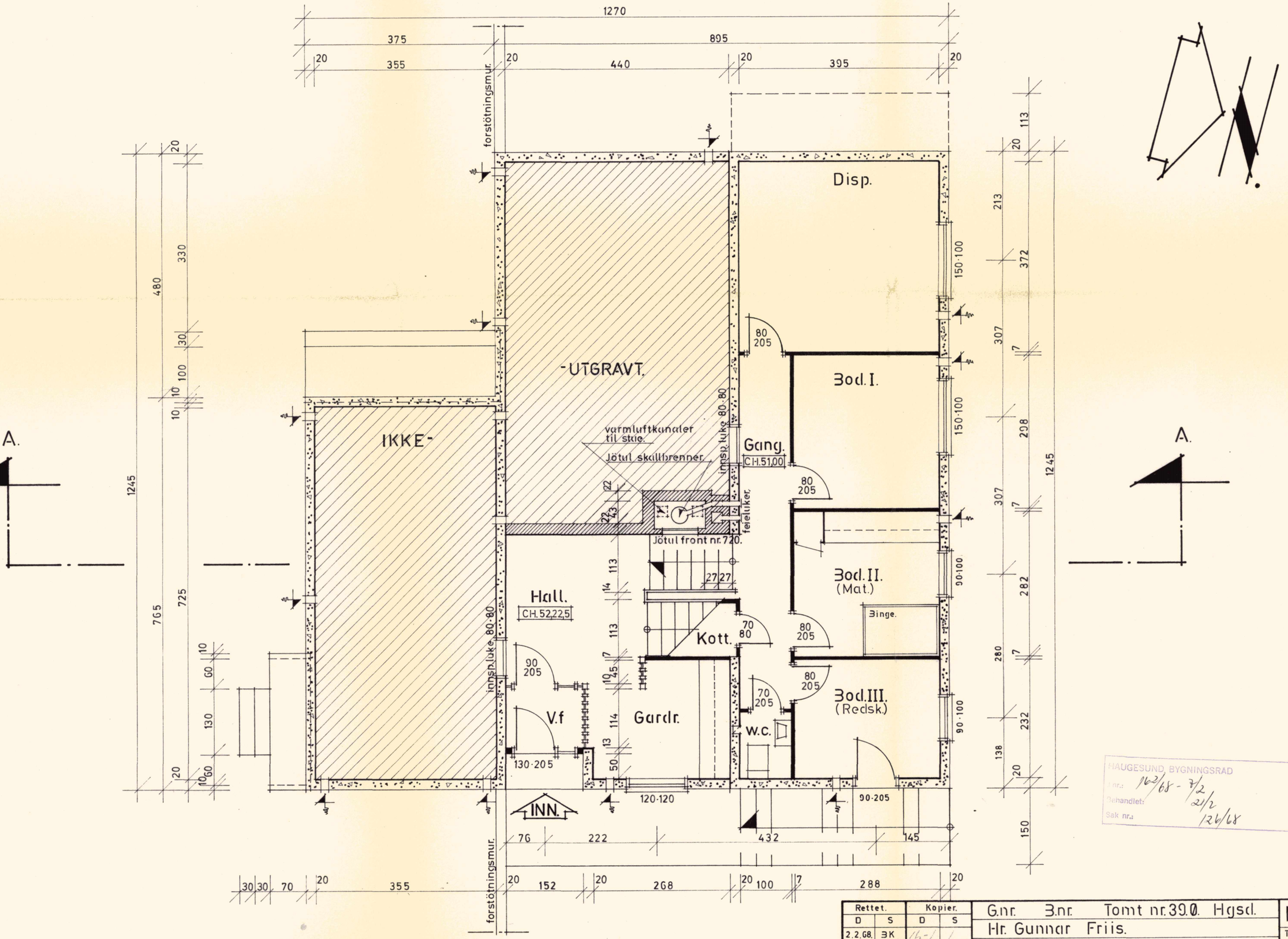
Rettet.		Kopier.	
D.	S.	D.	S.
2.2.68.	B.K.	16-1/ 5-2	1/ 3

G.nr. B.nr. Tomt nr. 39.0. Hgsd.
Hr. Gunnar Friis.
Stueplan.
Nybygg.

M. 1:50.
Tegn av B.K.
Den 9.1.68.
Tegn.nr. 816/2.

ALBIN J. TORGERSEN.
ARKITEKT NITO.
Haraldsgt. 75. HAUGESUND. Telf. 27123.

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



A.

A.

HAUGESUND BYGNINGSRÅD
Inr.: 162/68 - 7/2
Behandlet: 21/2
Sak nr.: 126/68

Rettet.		Kopier.	
D	S	D	S
2.2.68.	BK	16-1	1
		5-3	3

G.nr. B.nr. Tomt nr. 39.0. Hgsd.
Hr. Gunnar Friis.
Kjellerplan.
Nybygg.

M. 1:50.
Tegn.av. B.K.
Den 9.1.68.
Tegn.nr. 810/1.

ALBIN J. TORGERSEN.
ARKITEKT NITO.
Haraldsgt. 75. HAUGESUND. Telf. 27123.

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

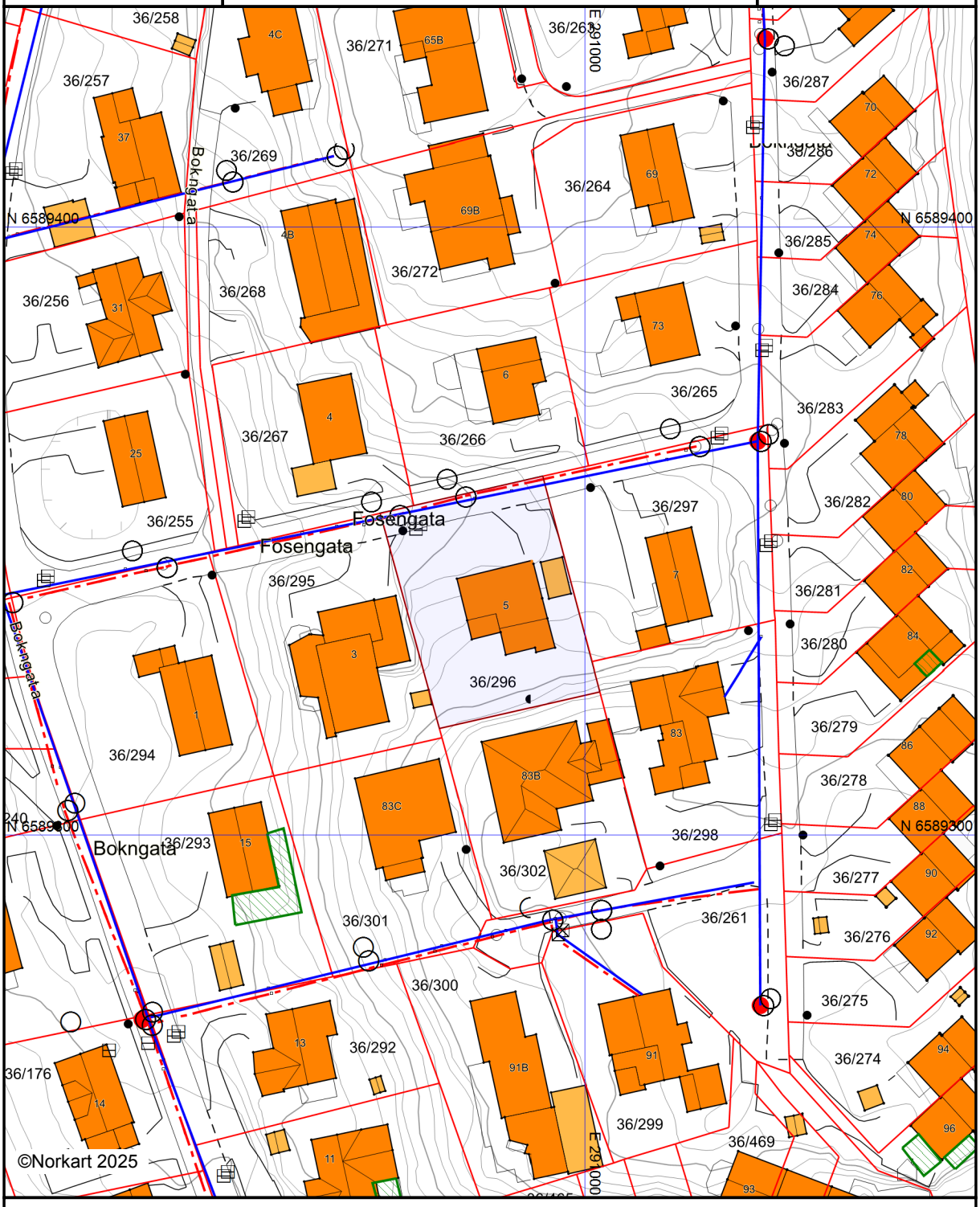
Haugesund kommune

Grunnkart

Eiendom: 36/296
Adresse: Fosengata 5
Dato: 08.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon

Eiendomsgrense - innmålt

Abc Gårds- og bruksnummer

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

Godkj. Bygningsendring

VEG

Annet vegareal

Avgrensning mot annet vegareal

Vegdekkekant

Autovern

Høydeinformasjon

Høydekurve 20m

Høydekurve 5m

Høydekurve 1m

Forsenkningkurve 1m

Ledningsnett

Mast

Kumlokk

Bygninger

Bygningsdelelinje

Taksprang Bunn

Bygning - Boligbygg

Bygning - Andre bygg

Annen bygning

Bygning punkt

Takriss

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Adresser

Abc Adressepunkttekst

Gateadresse

Stedsnavn og andre tekster

Abc Fritekst

Vann og avløp

Avløp felles

Overvannsledning

Vannledning

Brannkum

Kum

Kran

Påkoblingspunkt

Sluk

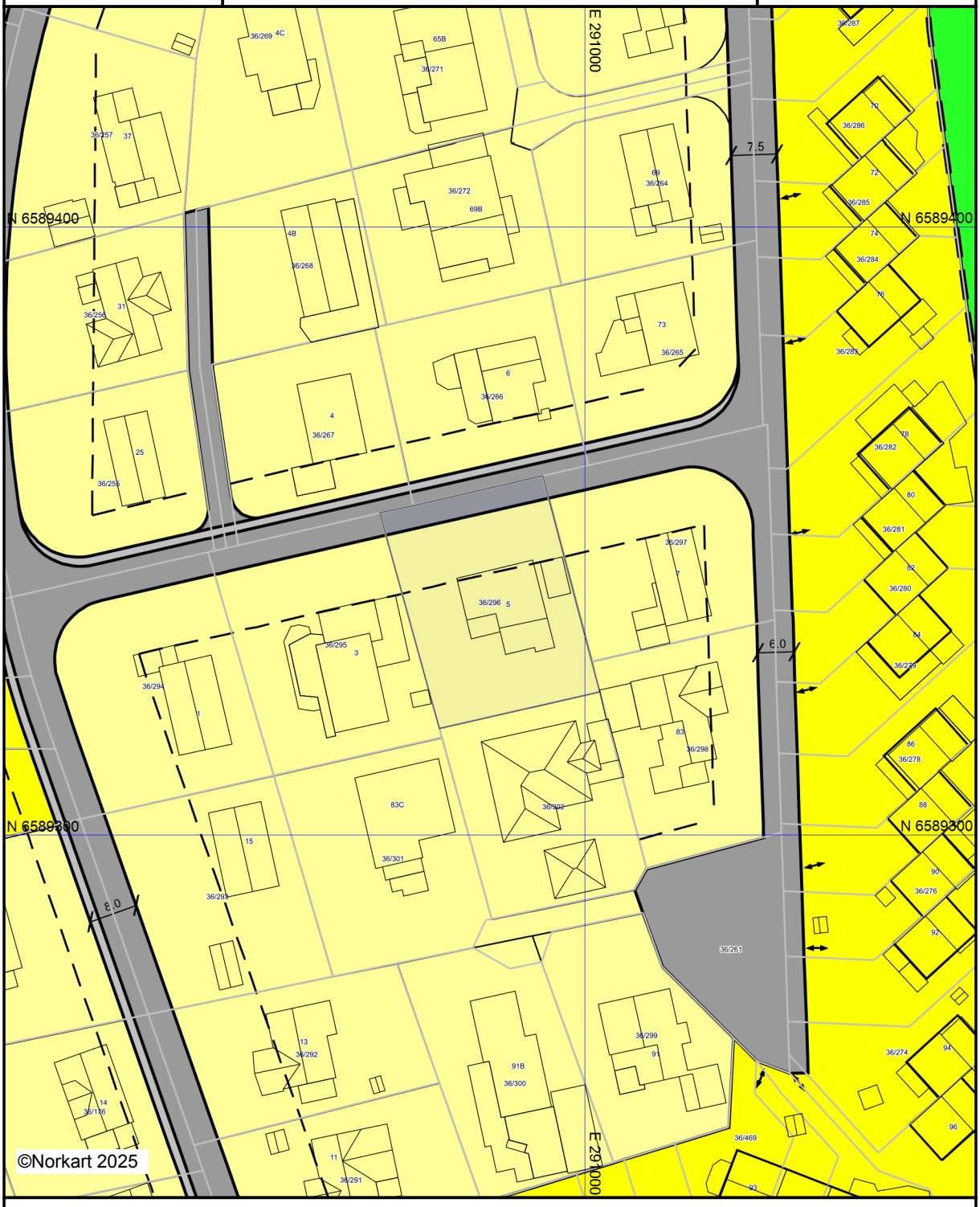
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 36/296
Adresse: Fosengata 5
Utskriftsdato: 08.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Parkbelte i industristrøk
- Forretning/Kontor/Industri

Reguleringsplan PBL 2008

- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Friområde
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

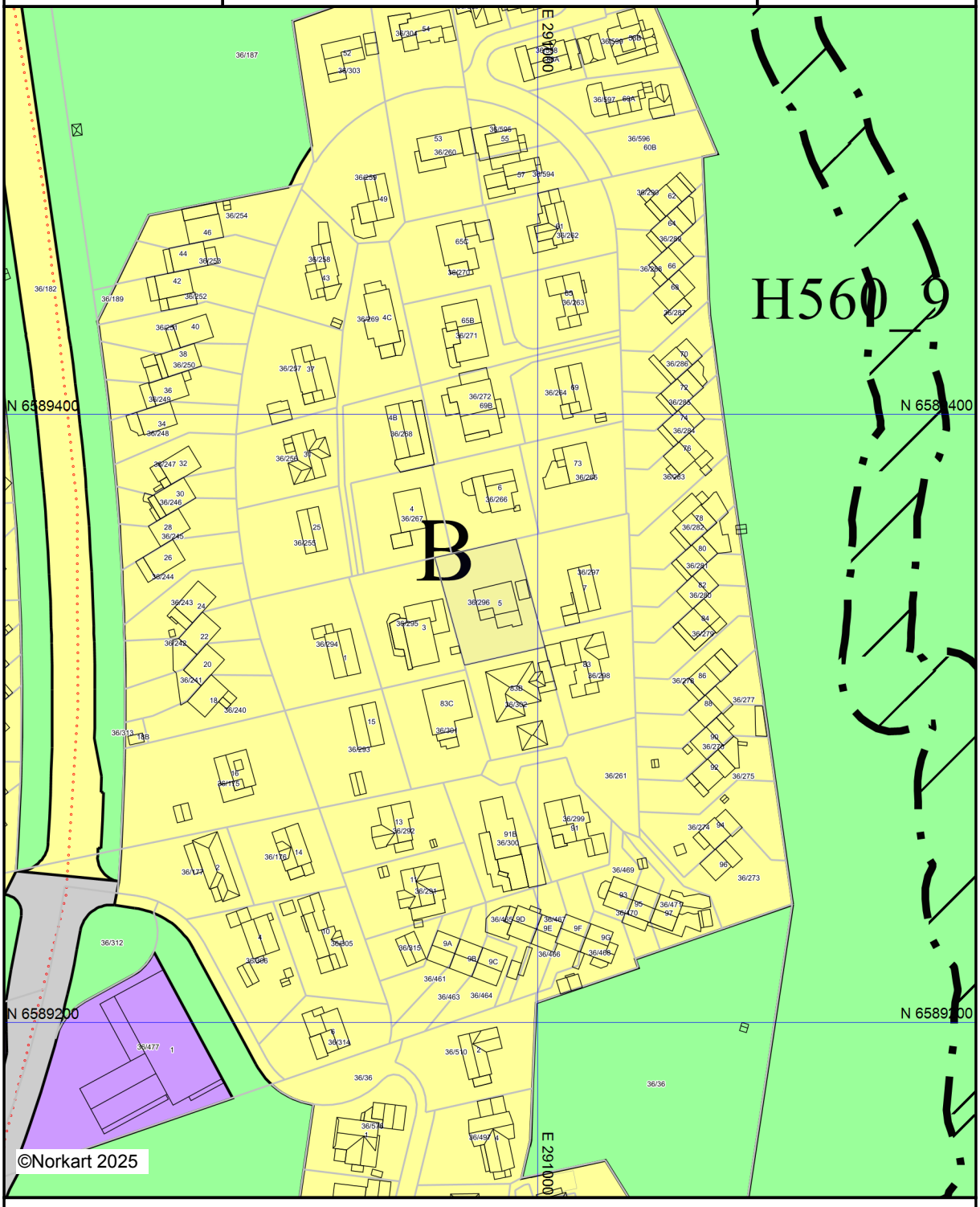
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 36/296
Adresse: Fosengata 5
Utskriftsdato: 08.12.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

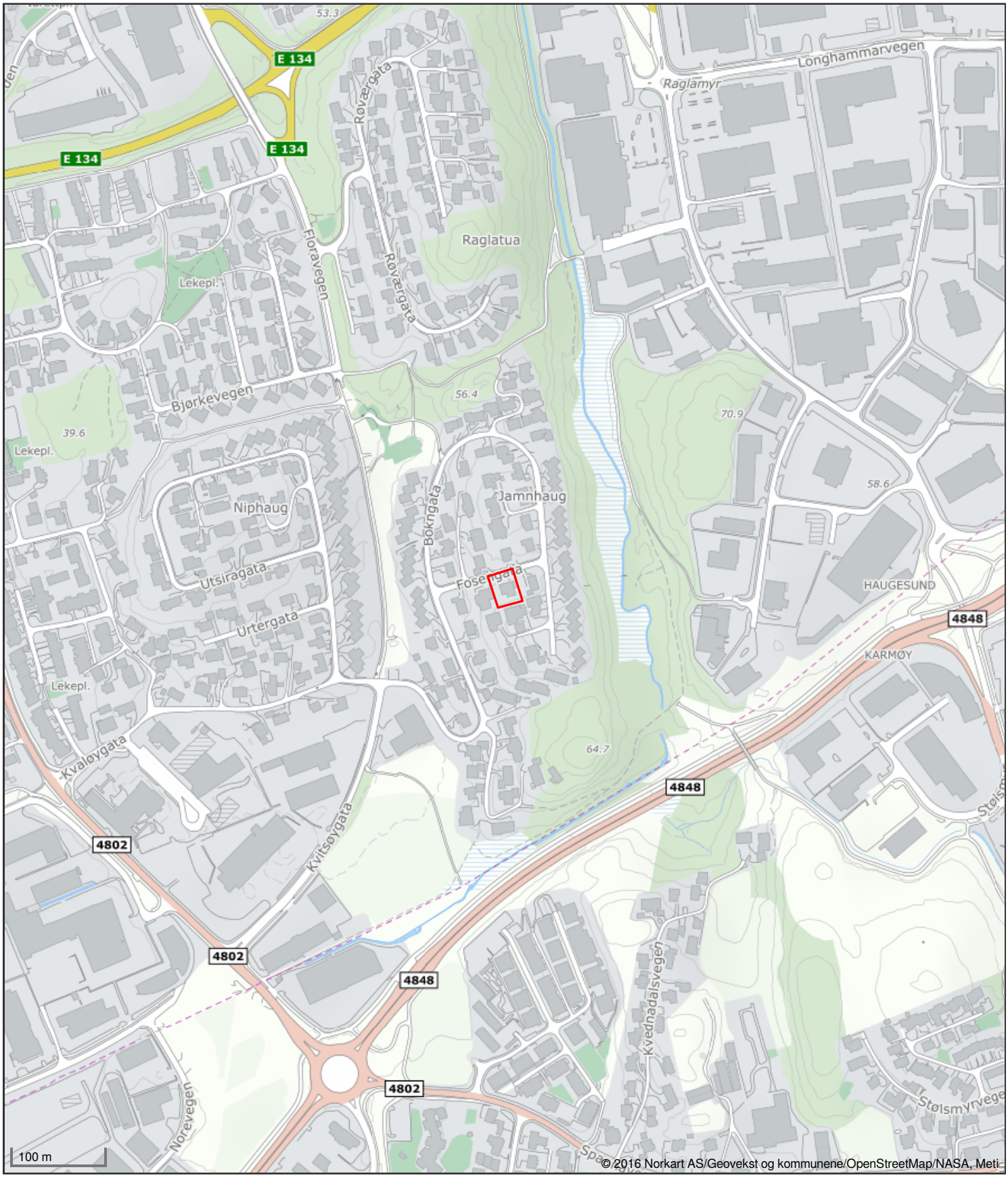
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Boligbebyggelse - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Veg - nåværende
- Friområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Utskriftsdato: 08.12.2025

Oversiktskart for eiendom 1106 - 36/296//



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.