Norsk takst

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Øvregata 84, 5528 HAUGESUND
HAUGESUND kommune
gnr. 40, bnr. 793

Sum areal alle bygg: BRA: 339 m² BRA-i: 321 m²



Befaringsdato: 26.05.2026 **Rapportdato:** 04.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20474-3337 **Eiendomsverdi ref nr:** SQ7976

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

TM Taksering AS

MESTER

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TM Taksering AS

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

Medlem av Norsk takst

Rapportansvarlig



Tom Erik Tørring
Uavhengig Takstingeniør
tomerik@tmtaksering.no
476 75 131

Norsk takst

TM Taksering AS

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

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).

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

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

Tomanns-bolig oppført i 1947.
Oppført på grunnmur i betong, betonggulv.
Yttervegger i murt utførelse som er isolert og overpusset i nyere tid.
Etasjeskiller i trekonstruksjon
Valmet tak i trekonstruksjon som er tekket med skifer.

Tilstanden på boligen fremstår som generelt god. Det må allikevel påregnes normalt vedlikehold, men også enkelte oppgraderinger/utbedringer.

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

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

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

Denne rapporten MÅ leses i sin helhet.

Tomannsbolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG Gå til side

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Det er risiko for skjulte feil og skader som ikke er synlige ved befaring, og som kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevende utbedringer.
Taket er tekket med skifer som er lagt om i 2012
Takrenner, nedløp og beslag i metall. Fall på renner er ikke kontrollert. Opplyst skiftet i 2013.
Det var fint vær på befaringsdagen og det var ikke synlige lekkasjer på renner. Takrenner må kontrolleres for lekkasjer når det er regnvær.
Vindskier fremstår som i god stand. Det kan for øvrig påregnes hyppigere vedlikeholdsintervaller på slike bygningsdeler da de er spesielt utsatt.
Det er normalt og skifte takrenner i forhold til omlegging av tak.
Ytterveggene på dette bygget er oppført i murt tegl/murstein.
Utvendige fasader er utvendig isolert og påført fiberarmert puss, samt overmalt i 2013.
Det er benyttet Mapei Mapetherm-system, som er et termisk isolasjonssystem.
Valmet tak i trekonstruksjon.
Enkelte knevegger er besiktiget.
Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser da store deler av konstruksjonen er fullt lukket.
Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert iht. gjeldende regler for oppføringstidspunktet.

Loft/kaldt loft er kun inspisert i tilgjengelige områder.
Det foreligger usikkerhet knyttet til konstruksjonens fulle tilstand, og det er risiko for skjulte avvik som fukt, kondens eller lekkasjer. Dette kan medføre skader på konstruksjon over tid.
Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Vinduer i denne boligen er skiftet i 2012 på loft og sør og vest i kjeller er skiftet 2013.
Det er også noe nyere vinduer i kjeller.
Vinduer i 1 og 2 etasje r nye i 2007.
Det er utført stikkprøver utvendig på vinduer som kan nås fra bakkeplan.
Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.
Terrasse i betong for 1 etasje. Rekkverk i betong, pusset. Ellers tredekker i hage.
Utvendige trapper i betong/skifer.

INNVENDIG Gå til side

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. De fremstår med normal slitasje og er i generelt ok stand. Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje.
Etasjeskiller fra byggeåret. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet.
Møbler er ikke flyttet ved målingene.
Noe skjevhet er generelt tillatt på etasjeskillere. Nedbøying forekommer normalt etter noen år.
Det er teglsteinspipe i denne boligen. Pipen er fra byggeåret.
På eldre piper kan det påregnes jevnlig vedlikehold.
Peois med innsats i stuen i 2 etasje.
Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.
Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.
Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.
Det er store felter med åpne betongvegger i kjeller. Hulltaking er derfor ikke utført.
Innvendig trapp i tre fra byggeåret. Trapper i denne boligen er oppført etter datiden krav og må ikke forveksles med en moderne trapp.
Innvendige dører i standard utførelse. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Enkelte bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som utsettes for daglig slitasje.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad loft
Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.
Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år.
Det er fliser på vegger og malte tak/skråhimling.

Beskrivelse av eiendommen

Fliser på gulvet. Fall på gulvet er lasermålt, og det er godt fall til sluk på dette gulvet.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjiktet på befaringsdagen.
Det er ikke synlig membran eller mansjett i sluket.
Utstyret som er installert er i alminnelig god kvalitet og det er i god stand.
Innebygget cisterne har utførelse som tilsier at ved lekkasjer så vil vannet renne i overløp til toalettskål. Dette kan dokumenteres og er også kontrollert av undertegnede.
Lekkasjesikring på slike cisterner kalles "sealbag"
Det kan også finnes dokumentasjon vedrørende denne cisternen på www. tece.com/sealbag.
Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.
Det er åpnet i vegg i knevegg mot baderommet. Fuktmålinger er derfor utført fra dette området. Det an ellers forventes eldre innervegger i tømmer for dette våtrommet.
Det er ikke indikert avvik i vegg. Det er allikevel risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen.
Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

Bad
2 etasje bad
Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.
Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år.
Det er fliser og malte plater på vegger og malte plater i himlinger.
Fliser på gulvet. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 7mm fall til karkant på badekaret. Det er opphevet dusjområde med omtrent 25mm. Det er fall på 8mm i området i tillegg til kant ned på 5mm.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjiktet på befaringsdagen.
Det er ikke synlig membran eller mansjett i sluket.
Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.
Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.
Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.
Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg. Det er allikevel risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen.
Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

Bad
1 etasje bad
Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.
Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år.
Det er fliser på vegger og malte plater i himlinger.
Fliser på gulvet. Fall på gulvet er lasermålt, og det er ikke registrert fall til sluk på dette gulvet. Det er registrert et mindre mot-fall på gulvet på 2-3mm.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjiktet på befaringsdagen.
Det er ikke synlig slukmanskjett/membran i sluk.
Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.
Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.
Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.
Det er åpen under badet i kjeller. Fuktmålinger er gjort fra dette området.

Bad/vaskerom
Kjeller bad
Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.
Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år.
Det er fliser på vegger og malte plater i himlinger.
Fliser på gulvet. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 7mm fall fra terskel til dusjsone og ytterligere 22mm fall i dusjsonen.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjiktet på befaringsdagen.
Det er ikke synlig slukmanskjett/membran i sluk.
Utstyret som er installert er i alminnelig god kvalitet og det er i god stand.
Innebygget cisterne har utførelse som tilsier at ved lekkasjer så vil vannet renne i overløp til toalettskål. Dette kan dokumenteres og er også kontrollert av undertegnede.
Lekkasjesikring på slike cisterner kalles "sealbag"
Det kan også finnes dokumentasjon vedrørende denne cisternen på www. tece.com/sealbag.
Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.
Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg. Det er allikevel risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen.
Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

KJØKKEN Gå til side
Kjøkken kjeller
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon.
Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/frys, platetopp og stekeovn.
Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen. Det er anbefalt med lekkasjesikring.
Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

Kjøkken 1 etasje
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon.
Det er integrert oppvaskmaskin.
Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.
Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

Kjøkken 2 etasje
Kjøkkeninnredning med profilerte heltre fronter. Benkeplate i Silestone.
Det er integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, induksjons-topp kombi/mikro og stekeovn/dampovn.
Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.
Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

SPESIALROM Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Toalettrom gang 2 etasje - Det er fliser på gulv. Malte vegger og tak. Utstyret som er installert er i alminnelig god kvalitet og det er i god stand.
Innebygget cisterne har utførelse som tilsier at ved lekkasjer så vil vannet renne i overløp til toalettskål. Dette kan dokumenteres og er også kontrollert av undertegnede.
Lekkasjesikring på slike cisterner kalles "sealbag"
Det kan også finnes dokumentasjon vedrørende denne cisternen på www. tece.com/sealbag.
Rommet er ikke ventilert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er rør i rør i boligen. Plassert i kjeller, men fordelerskap i 2 etasje.
Tilgjengelige avløpsrør er i plast.
Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet.
Det er installert luft/luft varmepumpe i denne boligen.
Det er installert ca 200l bereder i denne boligen. I tillegg til 2 stk 120l bereder. Årstall for utstyret er hhv 2000 og 2015/18.
Automatsikringer og AMS strømmåler. 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.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

Dreneringens oppbygning, utførelse og funksjon er kun vurdert ut fra visuelle observasjoner og tilgjengelige forhold ved befaringstidspunktet. Full funksjonsvurdering av dreneringssystemet har ikke vært mulig uten destruktive inngrep eller graving.

Fuktsøk på tilgjengelige overflater innvendig mot terreng ga ikke utslag på unormale fuktverdier ved befaringstidspunktet, men det er noe synlig fukt i bod under terrasse mot vest.
Dette er imidlertid ingen garanti mot skjulte fuktforhold eller fremtidig svikt i konstruksjonen.

Feil/redusert funksjon i drenering/fuktsikring kan medføre fuktinntrengning, kalkutslag, kondensproblematikk og fuktskader på bygningsdeler under terreng. Innredede rom under terreng vurderes generelt som konstruksjoner med forhøyet risiko for fuktrelaterte skader.

Risikoen øker normalt med byggets alder, særlig dersom drenering, utvendig fuktsikring og konstruksjonsløsninger ikke er vesentlig oppgradert. Kjøper må derfor påregne at skjulte avvik og fremtidige tiltak knyttet til fukt- og dreneringsforhold kan forekomme.
Grunnmur i plass-støpt betong, og betonggulv.
Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført direkte på løsmasser.
Det er ingen spesielle problemer med fallforhold på terreng til bygning.
Sintef Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen
Bakkenettet i denne boligen har ukjent alder.
Røropplegg eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne.
Røropplegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll av rør, da spesielt i grunn kan utføres av spesialfirma/ rørlegger.

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

Det er ikke utført radonmålinger og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak. Det er usikker aktsomhetsgrad i området.
Det er lave rekkverk på terrasse. Og balkong.
Det er lavt rekkverk på innvendig trapp og forstøtning ved kjellertrapp har ikke rekkverk. Det er store åpninger i rekkverk på hovedtrappen.
Ikke alternativ rømningsvei fra loft.
Små vinduer i kjeller som har liten lysinngang og små i forhold til bruk som rømningsvei.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger.

Garasje

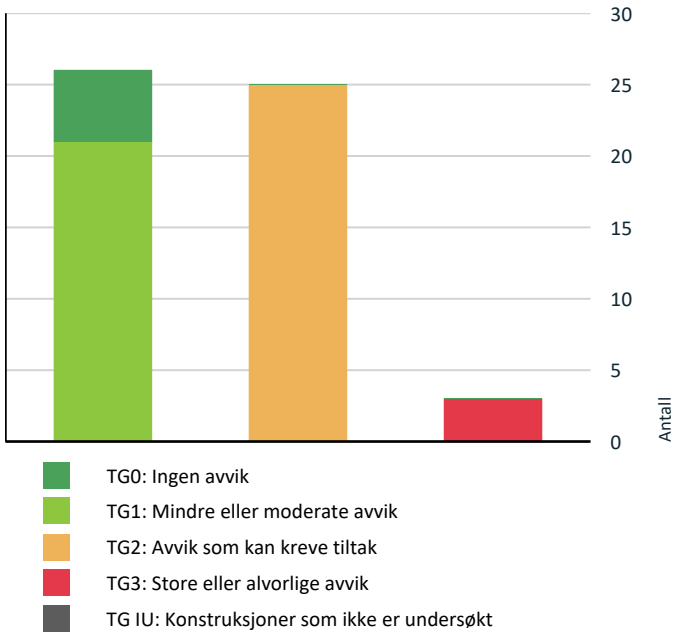
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegning.

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

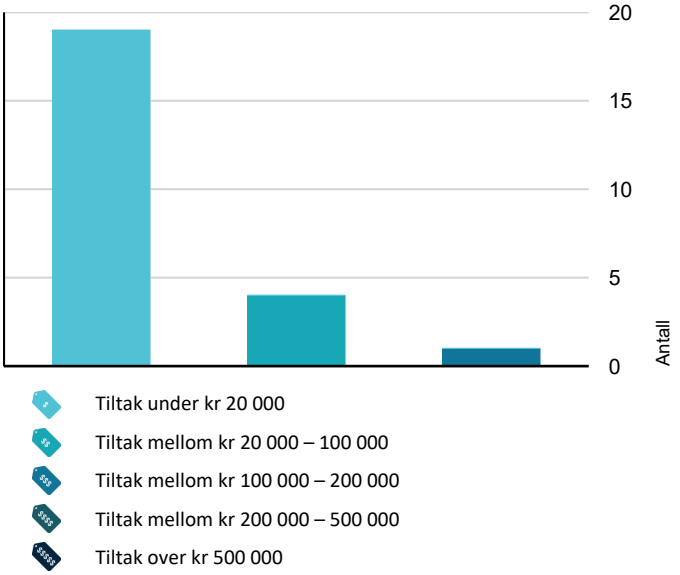
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger gitt av eier om byggeår, oppgraderinger og utført vedlikehold er lagt til grunn dersom annet ikke fremgår av rapporten.

Konstruksjoner og bygningsdeler som ikke var tilgjengelige for inspeksjon på befaringsdagen er ikke kontrollert, og tilstanden er vurdert ut fra synlige forhold.

Skjulte installasjoner som elektrisk anlegg, rørføringer i vegger og konstruksjoner er ikke åpnet eller demontert, og vurderes derfor kun på bakgrunn av synlige forhold.

Der dokumentasjon ikke har vært fremlagt, er vurderingene basert på visuell befaring og generelle erfaringstall for tilsvarende bygninger.

Bygningen forutsettes brukt og vedlikeholdt på normal måte i henhold til bygningens alder og konstruksjon.

Befaringen kan ha blitt utført under værforhold som kan ha påvirket muligheten til å avdekke enkelte forhold, særlig utvendige forhold og fuktforhold.

Tekniske installasjoner er ikke funksjonstestet utover normal bruk under befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** — Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** — Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** — Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** — Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** — 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 > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. — Gå til side
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1947

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Det er risiko for skjulte feil og skader som ikke er synlige ved befaring, og som kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevende utbedringer.
Taket er tekket med skifer som er lagt om i 2012

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i metall. Fall på renner er ikke kontrollert.
Opplyst skiftet i 2013.
Det var fint vær på befaringsdagen og det var ikke synlige lekkasjer på renner. Takrenner må kontrolleres for lekkasjer når det er regnvær.
Vindskier fremstår som i god stand. Det kan for øvrig påregnes hyppigere vedlikeholdsintervaller på slike bygningsdeler da de er spesielt utsatt.
Det er normalt og skifte takrenner i forhold til omlegging av tak.

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

Det er snøfangere kun på deler av taket. Ved omtekking av taket i 2012 skulle det vært montert snøfangere på takflater hvor det er normalt at folk ferdes, som vei, terrasse og hage.

Levetiden for nedløp som ligger under bakken er mer enn halvert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør monteres snøfangere på takflater hvor det er fare for takras mot områder der folk ferdes, som vei, terrasse og hage, for å redusere risikoen for personskade og materielle skader.

Nedløp under bakken bør følges opp og eventuelt undersøkes nærmere, da redusert levetid øker risikoen for lekkasjer og skader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene på dette bygget er oppført i murt tegl/murstein. Utvendige fasader er utvendig isolert og påført fiberarmert puss, samt overmalt i 2013.
Det er benyttet Mapei Mapetherm-system, som er et termisk isolasjonssystem.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte områder med puss har isolasjonen noe eksponert.
Det anbefales å pusse disse områdene ordentlig inn for å hindre fuktinntrengning i isolasjon og murpuss.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Områder med eksponert isolasjon bør pusses inn på nytt for å hindre fuktinntrengning i isolasjon og murpuss, da dette kan føre til redusert isolasjonsevne, fuktskader og forringelse av veggkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Valmet tak i trekonstruksjon.
Enkelte knevegger er besiktiget.
Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser da store deler av konstruksjonen er fullt lukket. Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert iht. gjeldende regler for oppføringstidspunktet.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

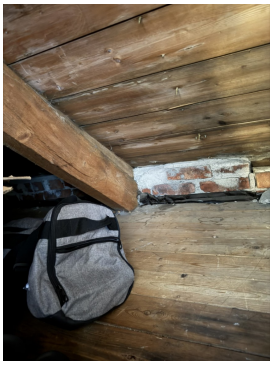
Det er registrert enkelte tilfeller av borebiller i treverket, men det er usikkert om det er aktivitet. Store deler av takkonstruksjonen er lukket, og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser, da det kan forekomme avvik som ikke kunne avdekkes på befaringsdagen uten destruktive inngrep.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuell aktivitet fra borebiller og andre skadedyr, spesielt siden store deler av takkonstruksjonen er lukket og ikke fullt inspisert.
Konsekvensen av manglende undersøkelser er økt risiko for skjulte skader på konstruksjonen, som over tid kan føre til svekkelse av bæreevne og behov for omfattende utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Vinduer i denne boligen er skiftet i 2012 på loft og sør og vest i kjeller er skiftet 2013. Det er også noe nyere vinduer i kjeller.
Vinduer i 1 og 2 etasje r nye i 2007.
Det er utført stikkprøver utvendig på vinduer som kan nås fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert noe utvendig slitasje på vinduene.

Det er avvik ved innsetting av vinduer i kjeller mot sør, hvor det er skåret i mur og vinduene ikke er tilstrekkelig innpusset.

Vannbord i skifer har liten vinkel, men det er likevel fall bort fra vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av slitte vinduskarmer og sprekker i treverket for å forhindre ytterligere forringelse og redusert levetid.

Avvik ved innsetting av vinduer i kjeller mot sør bør utbedres, slik at vinduene blir tilstrekkelig innpusset. Mangelfull innpussing kan føre til økt risiko for vanninntrengning og skader på omkringliggende konstruksjon.

Vannbord i skifer bør kontrolleres jevnlig for å sikre tilstrekkelig avrenning, selv om det er fall bort fra vinduet. Manglende avrenning kan medføre fuktskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Dører

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Kjellerdøren er ikke korrekt innsatt. Det er synlig byggskum langs sider/karm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kjellerdøren bør settes inn på korrekt måte, og synlig byggskum bør fjernes eller dekkes med egnet materiale.
Konsekvensen av feil innsetting og eksponert byggskum er redusert tetthet, økt varmetap og risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i betong for 1 etasje. Rekkverk i betong, pusset. Ellers tredekker i hage.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er noe slitasje i treverk på den eldste del av av terrasse oppført som spaltedekke. Noe utbedring må påregnes. Ukjent alder/kvalitet på tetting under skifer på terrasse i 1 etasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av slitt treverk på den eldste delen av terrassen for å forhindre videre forringelse og redusere risiko for råteskader.

Det anbefales å undersøke tettingen under skifer på terrassen i 1. etasje nærmere, da ukjent alder og kvalitet medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i betong/skifer.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. De fremstår med normal slitasje og er i generelt ok stand. Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er avvik:

Det er målt skjevheter i etasjeskiller målt fra øst mot vest. Skjevheter er målt til mellom 8 og 16mm. Relativt normalt i en eldre bolig da det var andre krav til nedbøying og stivhet.
Det er også relativ skjeve gulv på loftet generelt.
Det er noe fuktskjolder i tak i kjeller mot utvendig trapp til 1 etasje.
Områder er tørre på befaringsdagen. Noe tegn til borebiller i treverk.

Konsekvens/tiltak

• 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.

Det anbefales å overvåke utviklingen av skjevhetene og vurdere utbedring dersom forholdene forverres eller gir praktiske problemer.

Konsekvensen av skjevheter i etasjeskiller kan være redusert komfort, knirk og eventuelt økt belastning på konstruksjonen over tid. Skjevheter kan også indikere underliggende konstruksjonsmessige utfordringer som bør undersøkes nærmere dersom de forverres.

Fuktskjolder i tak i kjeller bør følges opp for å avdekke eventuell pågående fuktproblematikk, da dette kan medføre risiko for sopp, råte og skader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000







Tilstandsrapport



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er teglsteinspipe i denne boligen. Pipen er fra byggeåret.
På eldre piper kan det påregnes jevnlig vedlikehold.
Peois med innsats i stuen i 2 etasje.
Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.
Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.
Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.

Vurdering av avvik:

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

Levetiden for pipeløpet er mer enn halvert.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det bør gjennomføres kontroll og eventuelt tilsyn av pipe og ildsted fra kommunal etat for å avdekke eventuelle skader eller mangler, da levetiden for pipeløpet er betydelig redusert.
Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for lekkasjer, brannfare eller andre skader på grunn av aldring og slitasje.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er store felter med åpne betongvegger i kjeller. Hulltaking er derfor ikke utført.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er stedvis registrert saltutslag på murvegger i kjeller, noe som indikerer fuktgjennomtrenging.
Det er ikke etablert drenering i moderne forstand på denne boligen, noe som øker risikoen for fuktproblematikk i kjellervegger.
Det er fuktige områder i bod i kjeller under terrasse. Viktig og sørge for god ventilering av slike belastede områder. Det er skrukketroll i kjeller som trives i relativt fuktige miljøer.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å overvåke kjeller og bod under terrasse jevnlig for å følge med på utvikling av fukt.

God ventilering bør sikres i belastede områder for å redusere risikoen for videre fuktproblematikk.

Manglende drenering og påvist fukt gir økt risiko for skader på konstruksjonene over tid, som kan føre til råte, mugg og forringelse av inneklima.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i tre fra byggeåret. Trapper i denne boligen er oppført etter datiden krav og må ikke forveksles med en moderne trapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører som er funksjonstestet tar noe i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør foretas justering av dører som tar i karm eller terskel for å sikre god funksjon og hindre unødvendig slitasje på dør og karm.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt slitasje og redusert levetid på dørene.

Kostnadsestimat: Under 20 000

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad loft
Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.
Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegger og malte tak/skråhimling.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet. Fall på gulvet er lasermålt, og det er godt fall til sluk på dette gulvet.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

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

Det er ikke 25mm fra topp sluk til topp synlig membran ved terskel. Det er ikke fall i forhold til krav/anbefalinger fra byggeåret.
Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som blir utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Baderommet fungerer med avviket, men det anbefales å vurdere kompenserende tiltak for å redusere risiko for vannskader, samt å utbedre fallforholdene ved neste oppussing. Manglende tilstrekkelig fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjiktet på befaringsdagen.
Det er ikke synlig membran eller mansjett i sluket.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Våtrommet er oppgradert i 2018. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran- og tettesjiktsarbeider. Manglende dokumentasjon vurderes som et avvik, da korrekt utførelse og kvalitet på våtrommets fuktsikring ikke kan verifiseres. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader og redusert forutsigbarhet med hensyn til konstruksjonens levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av membran og tettesjikt.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er at utførelsen kan være mangelfull eller ufagmessig, noe som gir økt risiko for skjulte fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, anbefales det å følge nøye med på tilstanden til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: Under 20 000



LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utstyret som er installert er i alminnelig god kvalitet og det er i god stand.
Innebygget cisterne har utførelse som tilsier at ved lekkasjer så vil vannet renne i overløp til toalettskål. Dette kan dokumenteres og er også kontrollert av undertegnede.
Lekkasjesikring på slike cisterner kalles "sealbag"
Det kan også finnes dokumentasjon vedrørende denne cisternen på www. tece.com/sealbag.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er åpnet i vegg i knevegg mot baderommet. Fuktmålinger er derfor utført fra dette området. Det an ellers forventes eldre innervegger i tømmer for dette våtrommet.
Det er ikke indikert avvik i vegg. Det er allikevel risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen.
Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

2 etasje bad
Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.
Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser og malte plater på vegger og malte plater i himlinger.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

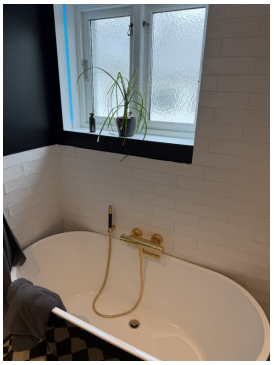
Det er vindu i våt sone ved badekar.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Vinduet bør beskyttes mot fukt eller byttes til et produkt med fuktbestandige materialer for å unngå risiko for fuktskader på foring og karm, samt på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000





2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 7mm fall til karkant på badekaret. Det er opphevet dusjområde med omtrent 25mm. Det er fall på 8mm i området i tillegg til kant ned på 5mm.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er ikke fall i forhold til krav/anbefalinger fra byggeåret.
Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som blir utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk. Det er ikke 25mm fra topp sluk til topp synlig membran ved terskel.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Baderommet fungerer med avviket, men det anbefales å vurdere kompenserende tiltak for å redusere risiko for vannskader, samt å utbedre fallforholdene ved neste oppussing. Manglende tilstrekkelig fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjiktet på befaringsdagen.
Det er ikke synlig membran eller mansjett i sluket.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket under badekar er komplisert og besiktige og vedlikehold/rengjøre. Våtrommet er oppgradert i 2018. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran- og tettesjiktsarbeider. Manglende dokumentasjon vurderes som et avvik, da korrekt utførelse og kvalitet på våtrommets fuktsikring ikke kan verifiseres. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader og redusert forutsigbarhet med hensyn til konstruksjonens levetid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran- og tettesjiktsarbeid.

Manglende dokumentasjon medfører økt risiko for at utførelsen kan være mangelfull eller ikke fagmessig, noe som gir fare for skjulte fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Det anbefales at tilstanden overvåkes jevnlig, og at sluket gjøres lettere tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring for å redusere risikoen for fremtidige skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000





2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

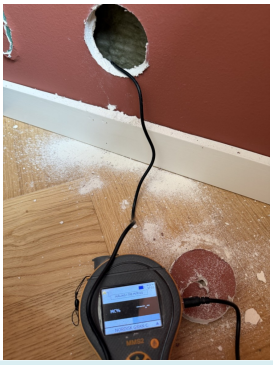
2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

1 etasje bad
Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.
Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegger og malte plater i himlinger.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet. Fall på gulvet er lasermålt, og det er ikke registrert fall til sluk på dette gulvet. Det er registrert et mindre mot-fall på gulvet på 2-3mm.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

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

Det er ikke tilstrekkelig fall i gulvet i henhold til krav og anbefalinger fra byggeåret.

Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som utsettes for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

Det er mindre enn 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til synlig topp membran ved dørterskel.

Det er sprukket eller knust flis på gulvet ved toalettet.

Det er også skader i foringer til dør nede ved gulvet.

I tillegg er det en fast oppkant i dusjsonen som hindrer avrenning til sluk fra hele gulvet.

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

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende krav, og høydeforskjellen mellom topp slukrist og gulv/membran ved dørterskel må utbedres for å sikre korrekt avrenning av vann til sluk.

Skadde og sprukne fliser samt skader i foringer ved gulvet bør utbedres for å hindre vanninntrengning og ytterligere skade på konstruksjonen.

Fast oppkant i dusjsonen bør vurderes fjernet eller tilpasses slik at hele gulvet får tilfredsstillende avrenning til sluk.

Konsekvensen av manglende fall og skader på overflater er økt risiko for vannskader, lekkasjer til underliggende konstruksjoner og redusert levetid på våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport







1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjiktet på befaringsdagen.
Det er ikke synlig slukmanskjett/membran i sluk.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet er oppgradert i 2015 ved egeninnsats. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran- og tettesjiktsarbeider. Manglende dokumentasjon vurderes som et avvik, da korrekt utførelse og kvalitet på våtrommets fuktsikring ikke kan verifiseres. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader og redusert forutsigbarhet med hensyn til konstruksjonens levetid.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det anbefales at arbeidet vurderes og dokumenteres av fagperson for å avklare om membran- og tettesjiktsarbeider er korrekt utført.

Manglende dokumentasjon og egeninnsats medfører økt risiko for skjulte feil, fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen. utbedringer kan ikke utelukkes i dette tilfellet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke spalte under vegg-hengt toalett som skal synliggjøre lekkasje.

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for å unngå skjulte vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner. Manglende mulighet for å oppdage lekkasje kan føre til omfattende skader før problemet blir oppdaget.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke luftespalte under døren.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å lage en luftespalte under døren. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt og økt risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er åpen under badet i kjeller. Fuktmålinger er gjort fra dette området.



KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Kjeller bad
Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.
Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegger og malte plater i himlinger.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 7mm fall fra terskel til dusjsone og ytterligere 22mm fall i dusjsonen.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• Det er påvist avvik i fuger.

Noe bom i flis. Dette betyr i korte trekk at ikke hele flisen har kontakt med underlaget og vil således være svak for støt. Flisen kan også løsne i aktuelt område.
Noe slitasje i elastiske fuger.

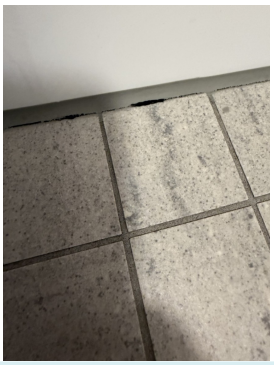
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det anbefales å holde området under observasjon for eventuell videre utvikling. Dersom det oppstår løse fliser eller ytterligere skade på fuger, bør utbedring gjennomføres for å unngå vanninntrengning og ytterligere skader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjiktet på befaringsdagen.
Det er ikke synlig slukmanskjett/membran i sluk.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Våtrommet er oppgradert i 2018. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran- og tettesjiktsarbeider. Manglende dokumentasjon vurderes som et avvik, da korrekt utførelse og kvalitet på våtrommets fuktsikring ikke kan verifiseres. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader og redusert forutsigbarhet med hensyn til konstruksjonens levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt, samt utførelse rundt sluk.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er at utførelsen kan være mangelfull eller ufagmessig, noe som gir økt risiko for skjulte fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyret som er installert er i alminnelig god kvalitet og det er i god stand.
Innebygget cisterne har utførelse som tilsier at ved lekkasjer så vil vannet renne i overløp til toalettskål. Dette kan dokumenteres og er også kontrollert av undertegnede.
Lekkasjesikring på slike cisterner kalles "sealbag"
Det kan også finnes dokumentasjon vedrørende denne cisternen på www. tece.com/sealbag.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.

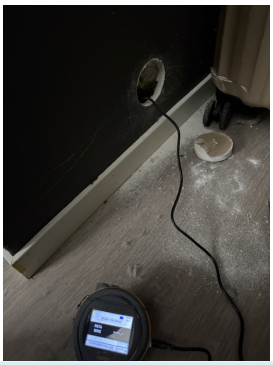
Årstall: 2018

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte heltre fronter. Benkeplate i Silestone.
Det er integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, induksjons-topp kombi/mikro og stekeovn/dampovn.
Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon.
Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/frys, platetopp og stekeovn.
Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.
Det er anbefalt med komfyrvakt og lekkasjesikring på kjøkken i dag.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er neo skjolder/skader i kjøkkengulvet. Det er ikke installert lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak

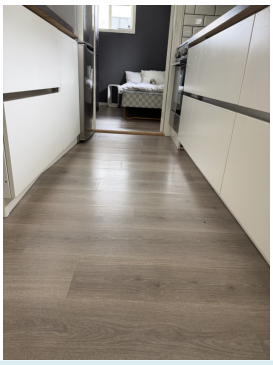
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Tilstandsrapport

Det bør installeres lekkasjesikring ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen.

Skader og fuktskjolder i kjøkkengulvet bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og omfang, slik at eventuelle følgeskader kan forebygges.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom gang 2 etasje - Det er fliser på gulv. Malte vegger og tak. Utstyret som er installert er i alminnelig god kvalitet og det er i god stand.
Innebygget cisterne har utførelse som tilsier at ved lekkasjer så vil vannet renne i overløp til toalettskål. Dette kan dokumenteres og er også kontrollert av undertegnede.
Lekkasjesikring på slike cisterner kalles "sealbag"
Det kan også finnes dokumentasjon vedrørende denne cisternen på www. tece.com/sealbag.
Rommet er ikke ventilert.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Rommet er ikke ventilert, og det er en løs flis på gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon i rommet for å sikre god luftkvalitet og redusere risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

Løs flis på gulvet bør festes eller skiftes ut for å unngå ytterligere skade på gulvet og redusere risikoen for vanninntrengning og følgeskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Det er rør i rør i boligen. Plassert i kjeller, men fordelerskap i 2 etasje.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør er i plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke veggventil i alle rom som har behov for dette.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle rom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og ubehag for brukere.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft/luft varmepumpe i denne boligen.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er installert ca 200l bereder i denne boligen. I tillegg til 2 stk 120l bereder. Årstall for utstyret er hhv 2000 og 2015/18.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det anbefales at beredere med effekt over 1500 W tilkobles direkte via fast tilkoblingspunkt eller vedlikeholdsbryter.

Normal forventet levetid for en varmtvannsbereder er inntil 20 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for brann og elektriske feil.

Beredere som er eldre enn forventet levetid bør vurderes skiftet ut, da det er økt risiko for plutselige lekkasjer eller funksjonssvikt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Automatsikringer og AMS strømmåler. 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.

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.
   0 Ukjent men anlegget er oppgradert i nyere tid og etterhvert som etasjer er blitt oppusset.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det er ikke kjent om anlegget kan dokumenteres totalt.

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?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da det er usikkerheter rundt dokumentasjon er det anbefalt med el-kontroll.

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringens oppbygning, utførelse og funksjon er kun vurdert ut fra visuelle observasjoner og tilgjengelige forhold ved befaringstidspunktet. Full funksjonsvurdering av dreneringssystemet har ikke vært mulig uten destruktive inngrep eller graving.

Fuktsøk på tilgjengelige overflater innvendig mot terreng ga ikke utslag på unormale fuktverdier ved befaringstidspunktet, men det er noe synlig fukt i bod under terrasse mot vest.
Dette er imidlertid ingen garanti mot skjulte fuktforhold eller fremtidig svikt i konstruksjonen.

Feil/redusert funksjon i drenering/fuktsikring kan medføre fuktinntrengning, kalkutslag, kondensproblematikk og fuktskader på bygningsdeler under terreng. Innredede rom under terreng vurderes generelt som konstruksjoner med forhøyet risiko for fuktrelaterte skader.

Risikoen øker normalt med byggets alder, særlig dersom drenering, utvendig fuktsikring og konstruksjonsløsninger ikke er vesentlig oppgradert. Kjøper må derfor påregne at skjulte avvik og fremtidige tiltak knyttet til fukt- og dreneringsforhold kan forekomme.

Vurdering av avvik:

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

Det er ingend renering i moderne forstand på denne boligen. Kjeller i boliger bygget før 1965 er ikke konstruert med tanke på beboelse.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å holde kjelleren under oppsyn og vurdere tiltak dersom avvikene skulle tilta.

Konsekvensen av manglende eller eldre drenering og fuktsikring er økt risiko for fuktinntrengning, skader på bygningsdeler under terreng, samt redusert bruksmulighet for kjellerrom. Skjulte avvik og fremtidige utbedringsbehov må påregnes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Noe sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Sprekkdannelser bør holdes under oppsyn for å avdekke eventuell utvikling.
Dersom sprekkene øker i omfang, bør det vurderes utbedring for å unngå risiko for vanninntrenging eller svekkelse av konstruksjonen.



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er ingen spesielle problemer med fallforhold på terreng til bygning. Sintef Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

Normal levetid for slikt utstyr er inntil 50 år.

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

Avvik har ingen umiddelbar konsekvens såfremt utstyret fungerer til sin hensikt. Skader kan for øvrig plutselig forekomme på eldre utstyr.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke utført radonmålinger og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak. Det er usikker aktsomhetsgrad i området. Det er lave rekkverk på terrasse. Og balkong.
Det er lavt rekkverk på innvendig trapp og forstøtning ved kjellertrapp har ikke rekkverk. Det er store åpninger i rekkverk på hovedtrappen.
Ikke alternativ rømningsvei fra loft.
Små vinduer i kjeller som har liten lysinngang og små i forhold til bruk som rømningsvei.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er avvik i rømningsveier.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Det er ikke utført radonmålinger og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak. Det er usikker aktsomhetsgrad i området. Det er lave rekkverk på terrasse. Og balkong.
Det er lavt rekkverk på innvendig trapp og forstøtning ved kjellertrapp har ikke rekkverk. Det er store åpninger i rekkverk på hovedtrappen.
Ikke alternativ rømningsvei fra loft.
Små vinduer i kjeller som har liten lysinngang og små i forhold til bruk som rømningsvei.

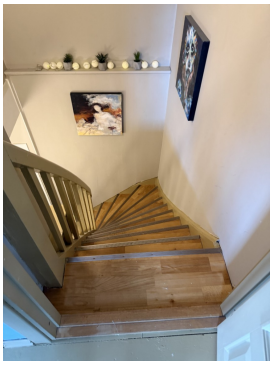
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.

Det bør gjennomføres radonmålinger og eventuelt etableres radonhemmende tiltak dersom målingene viser forhøyede verdier, for å redusere helserisiko for beboere.

Rekkverk på terrasse, balkong og trapper bør forhøyes og åpninger reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å ivareta personsikkerheten og redusere risiko for fallulykker.

Manglende håndløper og rekkverk ved kjellertrapp bør utbedres for å bedre sikkerheten ved ferdsel i trappene.

Det bør etableres tilfredsstillende rømningsveier fra loft og kjeller, da manglende eller utilstrekkelige rømningsveier kan medføre økt risiko ved brann eller andre nødsituasjoner.





Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1947

Kommentar

Standard
IU

Vedlikehold
IU

Beskrivelse
Frittstående garasje oppført på teglstein som er utvendig pusset. Takkonstruksjon i tre som er tekket med metallplater.

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

Det er ikke utført inngående visuell kontroll, tilstandsanalyse, fuktsøk eller vurdering av konstruksjoner, tekniske installasjoner eller bygningsmessig tilstand. Det er heller ikke gitt tilstandsgrader (TG) eller vurdert avvik, risiko, skadeforhold eller vedlikeholdsbehov. Eventuelle feil, mangler eller skjulte avvik kan derfor forekomme uten at dette er vurdert eller kommentert i rapporten.

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

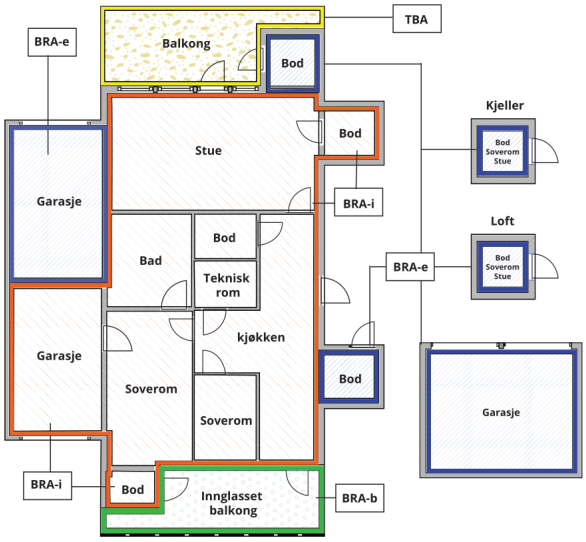
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft	45			45	
2. Etasje	86			86	
1. Etasje	90			90	50
Kjeller	100			100	
SUM	**321**				**50**
SUM BRA	**321**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bad, loftstue, soverom, soverom 2		
2. Etasje	Trapperom, stue, tv-stue, kjøkken, garderobe, toalettrom, soverom, bad		
1. Etasje	Trapperom, gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad		
Kjeller	Gang, bod, bod 2, bod 3, stue/kjøkken, bad/vaskerom, bod 4, soverom		

Kommentar

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Kjeller er ikke omsøkt og godkjent hos kommune.

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
Kommentar: Det foreligger ikke tegning.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
26.5.2026	Tom Erik Tørring	Takstingeniør
	Eivind Jul Wibe Fiksdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
1106 HAUGESUND	40	793		0	545 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Øvregata 84

Hjemmelshaver
Fiksdal Eivind Jul Wibe

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger fint plassert i etablert, rolig og barnevennlig område. Det er fra boligen kort avstand til skole, barnehage og butikker. Sentrum av Haugesund er like utenfor døren.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Opparbeidet.

Tinglyste/andre forhold

Det er medfølgende garasje.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.06.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	01.06.2026		Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	01.06.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/SQ7976

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele AS

Oppdragsnr.
1-0206/26

Selger 1 navn
Eivind Jul Wibe Fiksdal

Gateadresse
Øvregata 84

Poststed	Postnr
HAUGESUND	5528

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: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Frende Forsikring

Polise/avtalenr.: 1146639

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: 1-0206/26

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Flisearbeid leilighet underetasje
Arbeid utført av	Dima Murerfirma

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Nytt bad

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	Montert ny vannmåler
Arbeid utført av	Haugesund Kommune

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fra kjellerleilighet er det tilknyttet et rom under terrasse i 1. etasje. Rommet er ikke i bruk, men her er det registrert fuktighet fra vegg lengst ut mot hagen. Det er også spor etter fukt fra tidligere i kjeller, men har aldri sett det fuktig der selv - og kjeller virker generelt tørr og fin.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ved tenning av peis med peisdør helt åpen, kan det sive noe røyk ut i rommet. Antar dette kommer av noe dårlig trekk. Peis fungerer som den skal og er lett å tenne. All montering/innbygging gjennomført av Bygnes Bygg.

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	Har hatt et par tilfeller av sukkermaur i 1. etasje. Første gang satt Anticimex ut feller. Sist fikk vi leieboer til å vaske og sette ut feller selv. Tiltakene løste problemet.

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	Alt elektrisk i 2. etasje er byttet ut i 2018. Det samme gjelder leilighet i kjeller, som er påkoblet samme skap, men meg egen tilførsel og minusmåler.
Arbeid utført av	Bjelland Elektro

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

Document reference: 1-0206/26

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt vindu i garasje (2025), ny ytterdør kjeller (2018). Nye vinduer kjeller mot sør (2018). Det gjenstår noe utendørs arbeid på vinduene i kjeller (det er saget i mur og ikke murt opp igjen fall fra vindu), samt inngangsdør kjeller (måtte kutte en sving for å få gravemaskin inn i kjeller for å grave ut gulv til kjellerleilighet)
Arbeid utført av	Byggmester Oaland

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Huset består av tre boenheter. Første etasje og kjeller er utleiedel. Første etasje er godkjent. Kjeller ikke godkjent.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Halve kjelleren er gravd ut og innredet som leilighet. På loft er det tatt i bruk en tidligere bod for å lage et ekstra bad, samt laget skille i loftstue for å oppnå ett ekstra rom. 2. etasje er totalrenovert i 2018 og planløsning er endret.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

Beskrivelse	Kjellerleilighet er ikke godkjent.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	TM Taksering AS har utført tilstandsrapport i forbindelse med dette salget tirsdag 26. mai 2026.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Bad i 2. og 3. etasje er bygget av Byggmester Oaland. Rør er utført av Aibel. Elektrisk er utført av Bjelland Elektro. Flislegging er utført privat av flislegger Hans Rickard Hamre med tilsyn av Flislegger Munoz. Alt arbeid utført i 2018. Nåværende eier har laget nytt fall i dusj i 2. etasje over eksisterende fliser/membran (Mikrosement).

Document reference: 1-0206/26

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: 1-0206/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eivind Jul Wibe Fiksdal	d1d0356c780e7b15eb5df9d19c15bbe240eae99c	09.06.2026 05:10:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0206/26

- 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

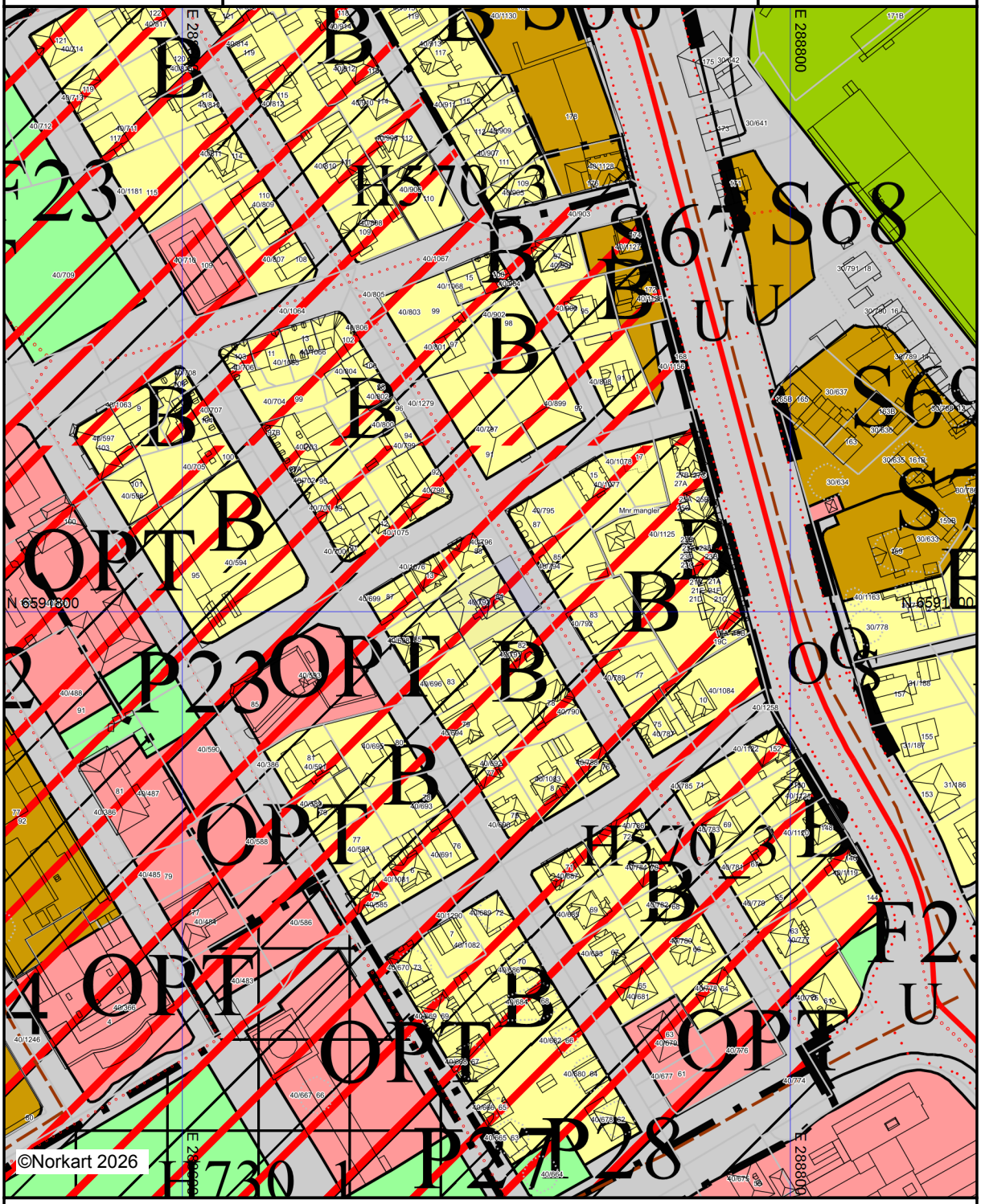
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 40/793
Adresse: Øvregata 84
Utskriftsdato: 06.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Brann-/eksplosjonsfare
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndleggінggrense
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv
- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur-
- Veg - nåværende
- Friområde - nåværende
- Park - nåværende
- Ferdsel - nåværende
- Farleder - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hovedveg - framtidig
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Gang-/sykkelveg tunnel - framtidig
- Gang-/sykkelveg bro - framtidig
- Sykkelveg - framtidig
- Turveg/turdrag - framtidig
- Kollektivtrase- nåværende
- Farled - nåværende
- Abc Påskrift områdenavn
- Abc Påskrift arealformål/arealbruk

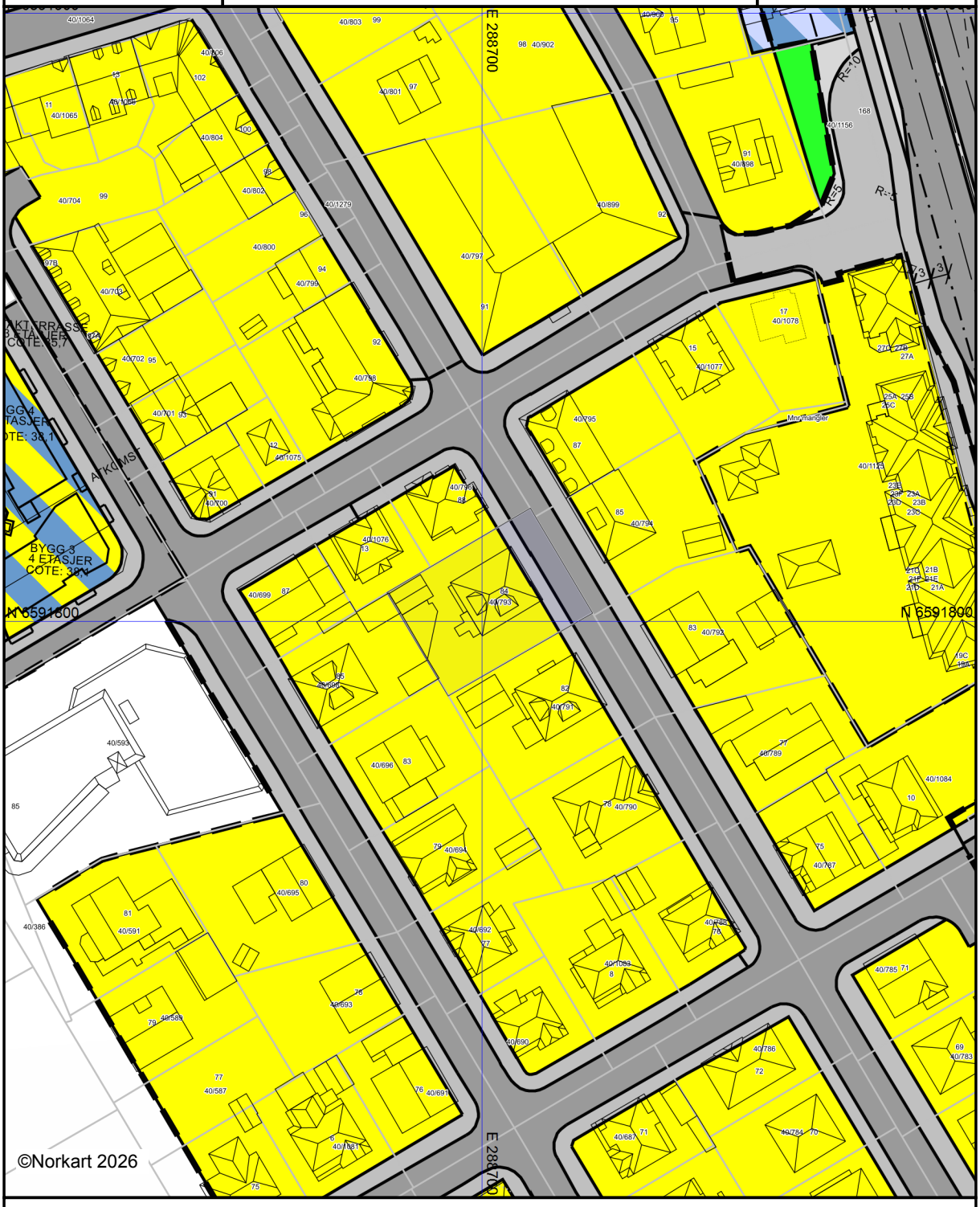
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 40/793
Adresse: Øvregata 84
Utskriftsdato: 06.05.2026
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

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Område for særskilt angitt almennyttig formå
- Almennyttig kirke
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg
- Torg
- Friområder
- Område for anlegg og drift av kommunaltekr
- Felles avkjørsel
- Bolig/Forretning
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bolig/Kontor
- Forretning/Kontor
- Annet kombinert formål
- Grense for rekkefølgeområde
- Rekkefølgebestemmelser

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - grøntareal
- Faresone - Annen fare
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastru

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

RL 1024

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE VEST FOR KARMSUNDSGATA – MELLOM DR.EYESGATE OG DJUPASKARSVEIEN.

I. GENERELT

§ 1 Innen det regulerte området skal arealbruken være som vist på reguleringskartet..

§ 2 Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass ska være utformet slik at det gis betryggende oversikt.

II BOLIGOMRÅDE

§ 3 Bebyggelsen i området skal nyttes til boligformål, men virksomheter som er til fordel fr beboerne og strøket og ikke er årsak til sjenanse kan tillates.

§ 4 Bebyggelsen bør være i tre og i 2 etasjer med hovedgesims ikke over 7m fra gatenivå. Nybygg skal tilpasses den omliggende bebyggelse, bl.a. ved takvinkel.

§ 5 Det forutsettes brukt trepanel som utvendig kledning. **V**ed fasadearbeider , reparasjoner og rehabilitering, bør det tidligere eksteriør m.h.t. kledning, belistning, vindusform og taktekning søkes opprettholdt.

§ 6 Innkledning av murhusfasade med trepanel eller platematerialer bør ikke tillates.

§ 7 Den enkelte tomt kan bebygges med inntil 1/3 av sitt nettoareal. I tillegg kommer garasje.

§ 8 Så langt det er mulig skal det opparbeides inntil 1 biloppstillingsplass/garasjeplass på hver eiendom.

III OMRÅDE FOR ALLMENNYTTIG FORMÅL

§ 9 Område skal benyttes til private institusjoner av sosial, kulturell eller religiøs art.

§ 10 Tomtene kan bebygges i inntil 2 etasjer. Den enkelte tomt kan bebygges med inntil ½ av sitt nettoareal.

IV. OMRÅDE FOR FORRETNINGER, KONTORER M.V.

§ 11 Område skal benyttes til ervervsvirksomhet, som handel, kontor, håndverk og servicebedrifter.

§ 12 Tomtene kan bebygges i inntil 3 etasjer. Den enkelte tomt kan bebygges med inntil ½ av sitt nettoareal.

V. TRAFIKKOMRÅDET

§ 13 Gatenettet skal opparbeides som vist på reguleringskart. Det tillates ikke etablert avkjørsler til Karmsundgata, Djupaskarsvegen og Dr. Eyesgate ut over de som er vist i planen.

§ 14 Det forutsettes utarbeidet plan for gatetun som omfatter detaljutforming av intern trafikkavvikling, parkering og møblering av gaten. Slik plan skal godkjennes av bygningsrådet.

VI. FRIOMRÅDE

§ 15 Parkareal skal opparbeides etter særskilt plan godkjent av bygningsrådet.

VII. FELLESBESTEMMELSER

§16 Disse reguleringsbestemmelser kommer i tillegg til bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Haugesund kommune.

§17 Bygningsrådet kan i særlige tilfeller innen lov og forskrifter gjøre unntak fra foranstående bestemmelser.

§ 18 Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private særbestemmelser å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

J.nr.2950/85
Stadfestet den 31.07.85
FYLKESMANNEN I ROGALAND

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

Utskriftsdato: 06.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1106	**Gårdsnr.**	40	**Bruksnr.**	793	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Øvregata 84, 5528 HAUGESUND								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	RL1700
Navn	Kommunedelplan for Haugesund sentrum 2022
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/8449/Kommunedelplan%20Sentrum%202022-2030%20-%20bestemmelser.pdf - https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/8450/Kommunedelplan%20Sentrum%202022-2030%20-%20temakarter.pdf
Delarealer	**Delareal** 545 m^2 **KPHensynsonenavn** H350_4 **KPFare** Brann-/eksplosjonsfare
	Delareal 128 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende **Områdenavn** Veg

	Delareal	545 m^2
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
	KPHensynsonenavn	H570_3
	Delareal	417 m^2
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
	Områdenavn	B

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202203
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2033
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Id	202401
Navn	Kommunedelplan for gatebruk og parkering i Haugesund sentrum
Status	Planforslag
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	RL1024	
Navn	Reguleringsplan for området vest for Karmsundgata mellom Dr. Eyes gate og Djupaskarvegen	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	31.07.1985	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/1231/RL1024.pdf	
Delarealer	**Delareal**	50 m^2
	Formål	Gang-/sykkelvei
	Delareal	78 m^2
	Formål	Kjørevei
	Delareal	417 m^2
	Formål	Boliger

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

Dato: 11.05.2026

HENSYNSSONE

Gnr:	**40**	Bnr:	**793**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Øvregata 84, 5528 HAUGESUND**						

Eiendommen ligger i hensynssone 3 Breidablikhøyden. Alle arbeider på fasade og takflater skal avklares med byantikvar.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 40, Bruksnr 793	**Kommune:**	1106	Haugesund
Adresse:				
Veiadresse:	Øvregata 84, gatenr 2850 5528 Haugesund	**Grunnkrets:**	517	Sentrum 17
		Valgkrets:	3	Breidablik
		Kirkesogn:	6050101	Vår Frelser
		Tettsted:	4532	Haugesund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Øvregaten 84	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	18.08.1947	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	545,0 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Feilretting	Forretning:	28.01.2010	Berørt	1106/40/593	0,0
	Matrikkelført:	28.01.2010	Berørt	1106/40/696	0,0
			Berørt	1106/40/793	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	18.08.1947	Avgiver	1106/40/1125	-543,8
	Matrikkelført:		Mottaker	1106/40/793	543,8

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Tomannsbolig, horisontaldelt (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Øvregata 84	H0101	Bolig		Kjøkken			
Øvregata 84	H0201	Bolig		Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	171110122			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								
H02	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	171187745			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



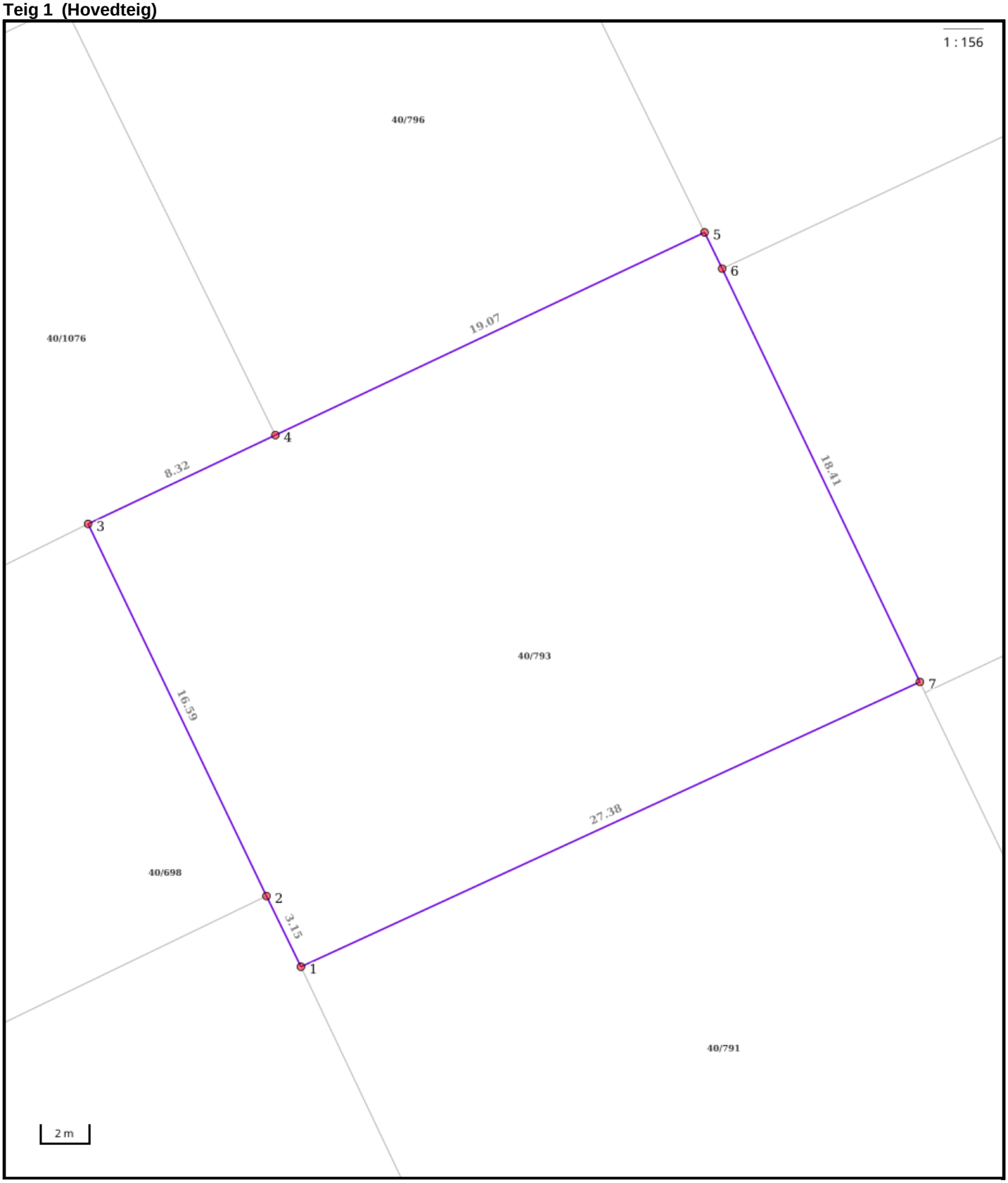
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 545,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 591 787,76	288 694,45	3,15m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 591 790,46	288 692,82	16,59m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 591 804,71	288 684,33	8,32m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 591 808,94	288 691,50	19,07m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 591 818,61	288 707,94	1,62m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	50		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 591 817,22	288 708,78	18,41m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	50		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 591 801,40	288 718,19	27,38m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	50		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Ludvig Eriksen A.s - Haugesund
445

L. nr. 36/50

Ferdigattest.

Byggemelding av 22-3-44 vedr. Nybygg Våningshus

på nr. 84 Øvregaten

Byggherre Einar O. Wik Ansvarsh. Einar Wahlstrøm

godkjent 8-4-44 sak 123/44 Dept. —

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

i 2 etasjer + kjelder + loft.

Bebygget grunnflate 116,03 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	1	3	1	1	1				
II	1	3	1	1	1				
Loft		2							

Oppvarmning: Ovner

Loddpiper: 1-9" u. 3etg.

Ildsteder: I kjelleren: 1 Komfyr på loft:

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

i 2nen etasje 1 ovn i 5te etasje:

i 3dje etasje:

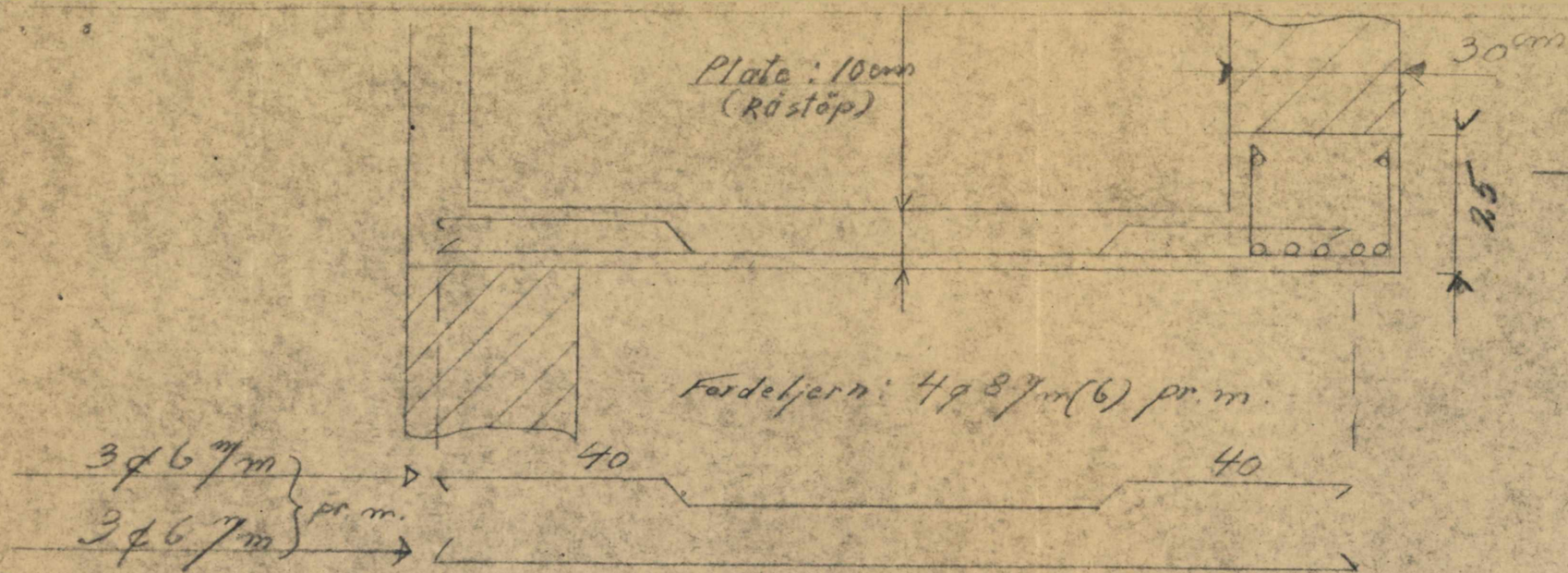
Haugesund, den 21-6 1950

L. E. Ramm

Bygningssjef.

Sendes: Byggherren ved den ansvarshavende.

R. J. Ramm



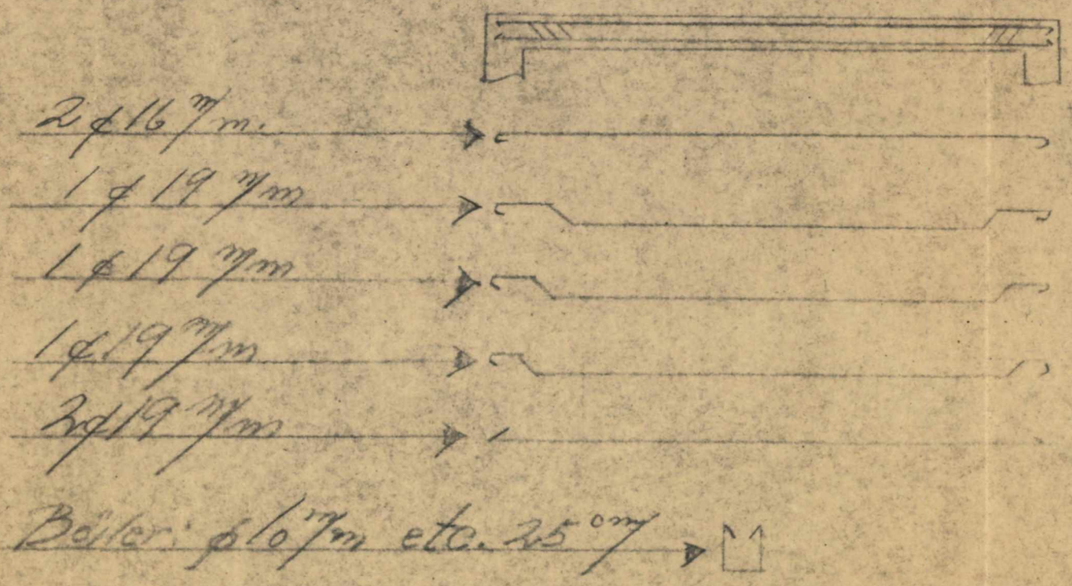
Armering plate.

M. 1:10.

Betongdekning: 1,5 cm

Bl. = 1:3:3.

Måltagning på forskallingen.



Måltagning på forskallingen.

Armering drager.

M. 1:50

Betongdekning 3 cm

Bl. = 1:3:3.

Godtj. 14/5 1942

Ntc. nr. 84. Spregate 2
Dem. altan-plate og drager.
M: 1:10 - 1:30
Kopi: E. W. etter J. C. Hoven

BOSSP.

12,12 m.

REDSKAP U. TRAPPEN

VASKERUM

VEDBOD

OPP

HYLLER

GANG

MATBOD

4,65

0,65

Ca 20 cm betong

jerndør

3 m

½ st. mur

23 cm.

Påleges 8 cm betongplate.

Undergrunn

RULLEBOD

MATBOD

HYLLER

VEDBOD

8,99

2,00

10,77 m.

Behandlet i Haugesunds Brandstyre 9/11-51
Sak nr. 4/51

Haugesund Helseråd
J.nr. 1570
19 50

22. NOV. 1950

Fremlagt
Haugesunds Bygningsråd 19/1-51
Sak nr 16/51

Einar A. Wiik
NYBYGNING CARLEGATEN NR. 84.

M= 1/50

Koldrökkovn

HAUGESUND 22-11-50

Rettet 20/11-50

BLAD 2.

E.E.W

Overalt gjelder:

1) Peler: 25 kg/m jernbaneskinner rammet til fjell og fast sammenbundet m/ 10 m/m jernbøiler - cfa. 15 cm - over hverreng.
2) Drager: H/B = 50/40 cm bl. fh. 1:3:3
3) Mattestøp: under pipefundament.
4) Utkragnings- og skjøt, avrå for kjellertrapp
5) ▭ Bøiler: ϕ 10 m/m - cfa. 25 cm.
6) Betongdekning på jern: minst 4 cm.

Fra grunnmur i motstående skjæringer i vegger og gulv for kjellertrapp. ϕ 16 m/m - cfa. 20 cm

3 peler
1. pel
3 peler
1 pel
1 pel
2 peler.
2 stkr. matte nr. 20 lagt kryssvis under pipes. ca. 4 m/m plate. 20 cm utover
4 peler
2 peler
2 peler
2 peler
3 peler
2 peler
1. pel
1 pel

2 ϕ 16 m/m
95 53 38 475 95 — 1 ϕ 20 m/m
Alle endejern inn ca. 50 cm i neste mur.
70 53 405 70 — 1 ϕ 20 m/m
35 53 35 35 — 2 ϕ 20 m/m
2 ϕ 20 m/m

2 ϕ 16
2 ϕ 20
1 ϕ 20
1 ϕ 20
2 ϕ 16

Same armering for den andre langvegg og for mittveggen.
(For mittveggen blir opptaksningslengdene forskjøvet.)

2 ϕ 16 m/m
1 ϕ 16 m/m 80 53 80
1 ϕ 20 m/m 50 53 50
2 ϕ 20 m/m

2 ϕ 16 m/m
1 ϕ 16 m/m 70 53 70 39
1 ϕ 16 m/m 30 53 30
2 ϕ 20 m/m

- 5 JUL 1943

Mtr. nr. 84, Furegaten.
E. O. Wiig.

Jernbetongfundamenter.

M. 1/50 | Høyst. 27-6-43 | T. Th. W/B - 1

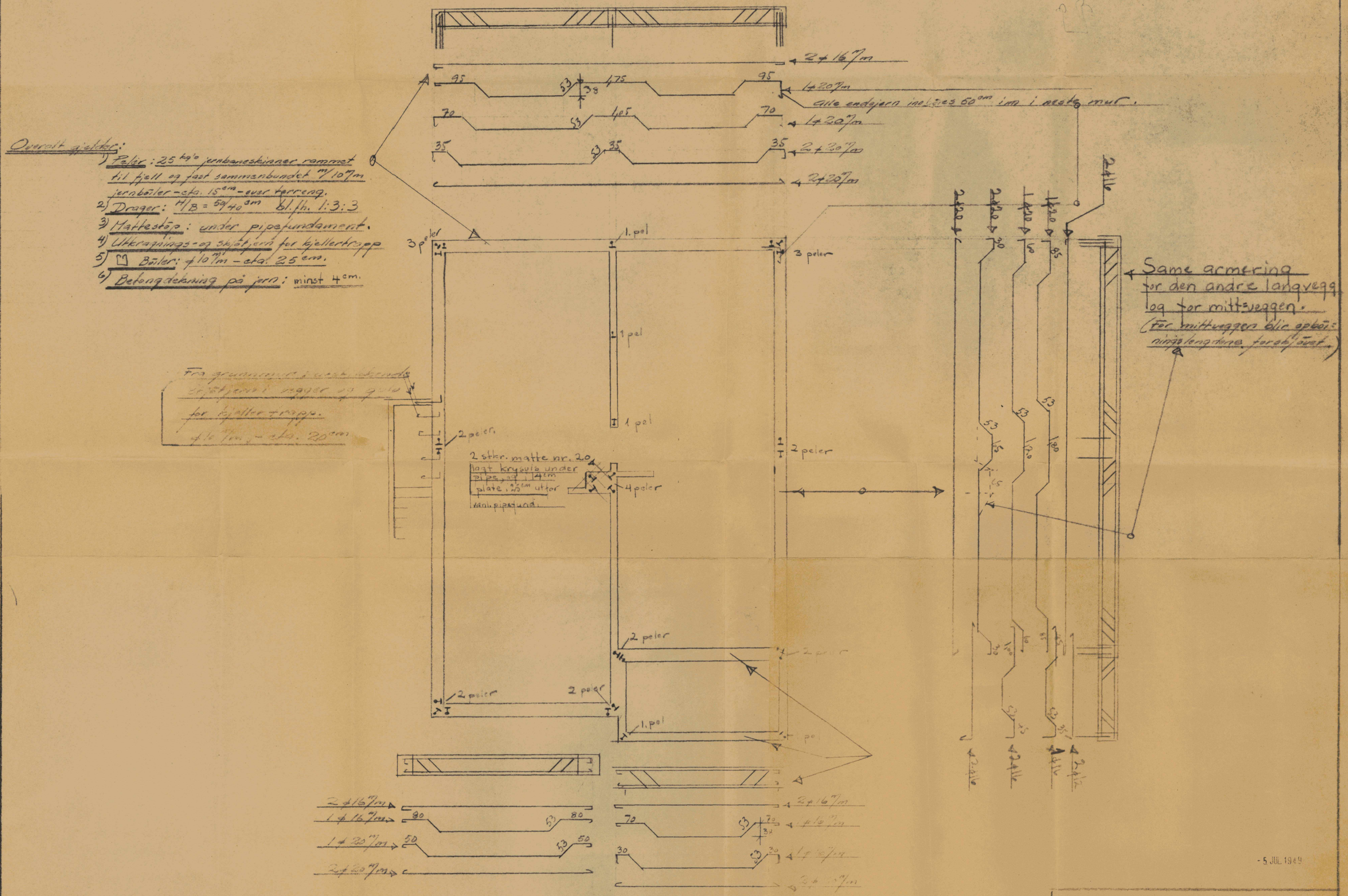
Innlagt arm. Bøyler godkjent av Para. B. T. Th.

51,0000
13,0000 : 1200
100
75.

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

Overalt gjelder:

1) Peler: 25 kg/m jernbaneskinner rammet til fjell og fast sammenbundet m/ 10 m jernbøiler - cfr. 15 cm - over terreng.
2) Drager: H/B = 59/40 cm bl.fh. 1:3:3
3) Mattestål: under pipefundament.
4) Utkragnings- og skjøtjern for kjellertrapp
5) Bøiler: ⌀ 10 m/m - cfr. 25 cm.
6) Betongdekning på jern: minst 4 cm.



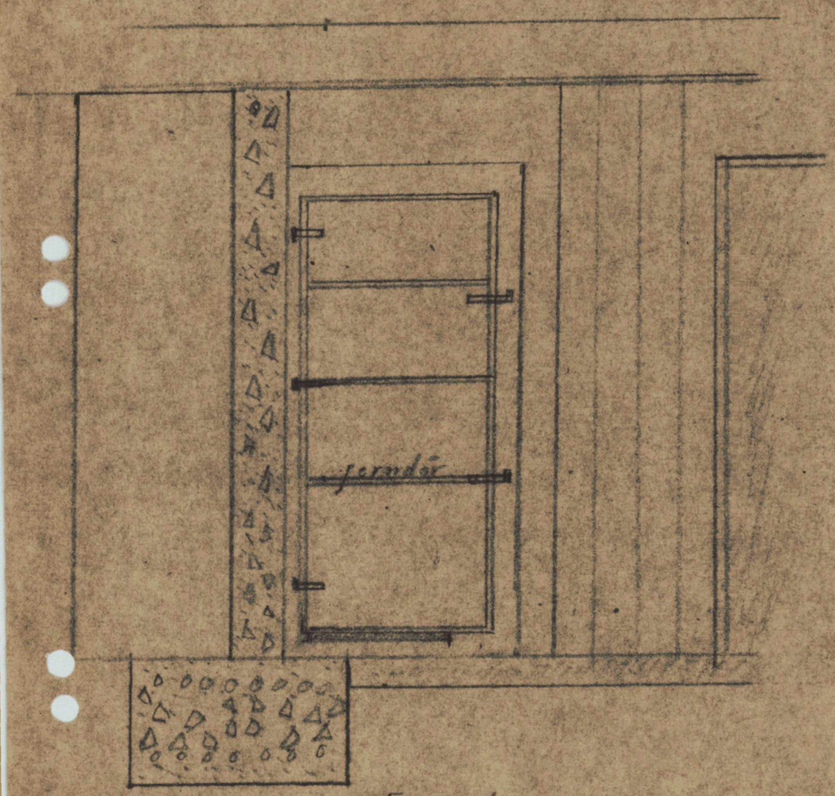
- 5 JUL 1949

Mtr. nr. 84, Furegaten.
E. O. Wiig.

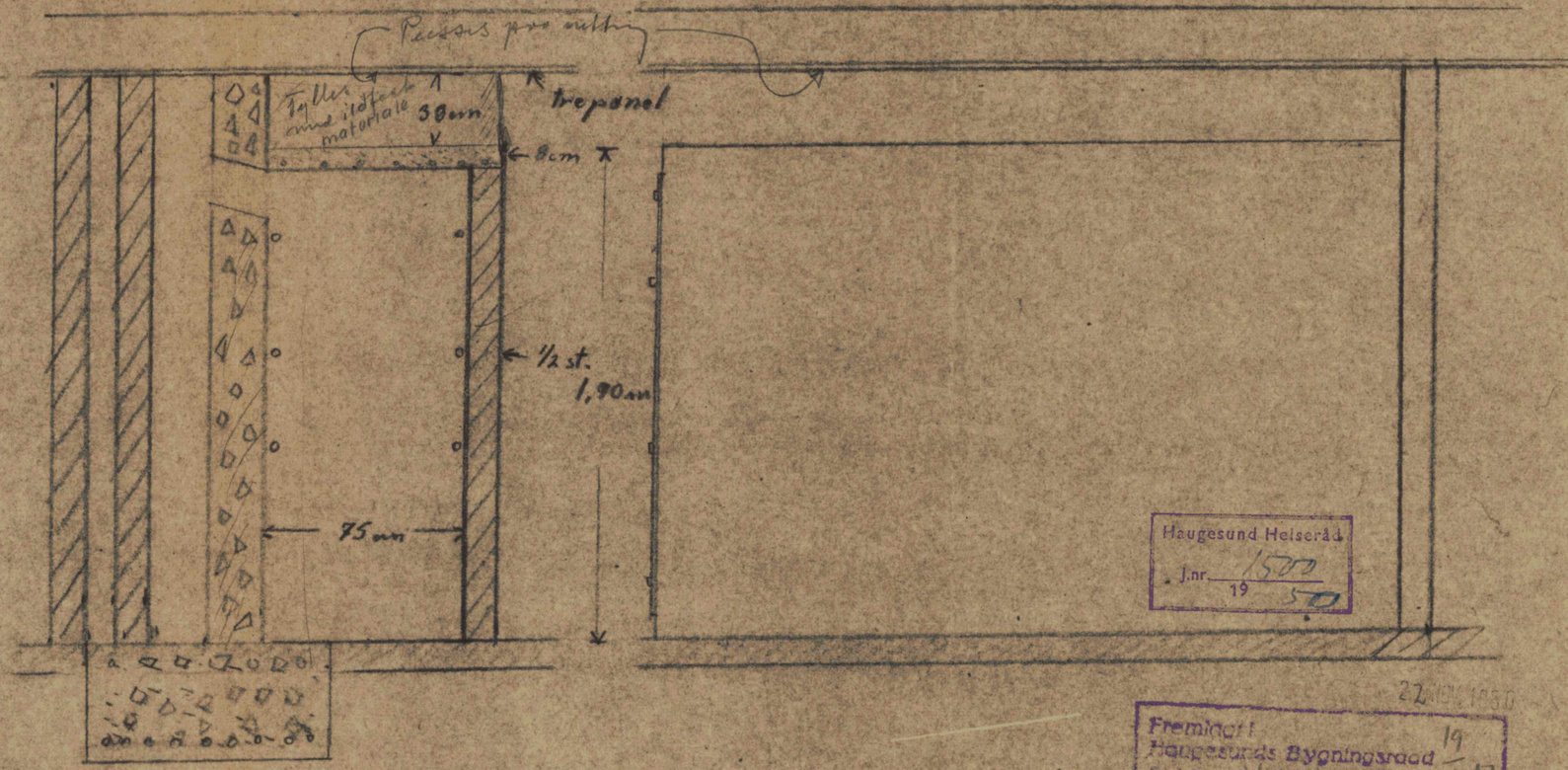
Jernbetongfundamenter.

M 1/50	Mgst. 27-6-49	Tegnet	T. Mr. XII - 1

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



Front



Snitt

Side

Behandlet i Haugesunds Byggeråd
Sak nr. 11/51

Haugesund Helseråd
J.nr. 1500
19 50

Fremlagt
Haugesunds Bygningsraad
Sak nr. 6/51
19/1-51

jre 9/1-51

Einar O. Wiik
Koldrøkornikjeller
Øvregt. 84.
Hgsd. 20. nov. 1950.
Mål: 1:20
1.
Einar Wiik

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

M/SA

Ludvig Eriksen A.s - Haugesund

445

L. nr. 128/58

Ferdigattest.

Byggemelding av 10/9-56 vedr. Nybygg- garasje

på nr. 84. Övregata

Byggherre Kristian Pedersen Ansvarsh. Sverre Johannesen

godkjent 12/10-56 sak 367/56 Dep. --

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

i ..... etasjer + kjeller + loft.

Bebygget grunnflate ..... m² + garasje for 1 biler 24,- m².

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

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

Oppvarming: .....

Loddpiper: .....

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

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

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

i 3dje etasje: .....

Haugesund, den 20/10-58. 19

Per Fröiland

.....

Bygningssjef. - kst.

Sendes: Byggherren ved den ansvarhavende.

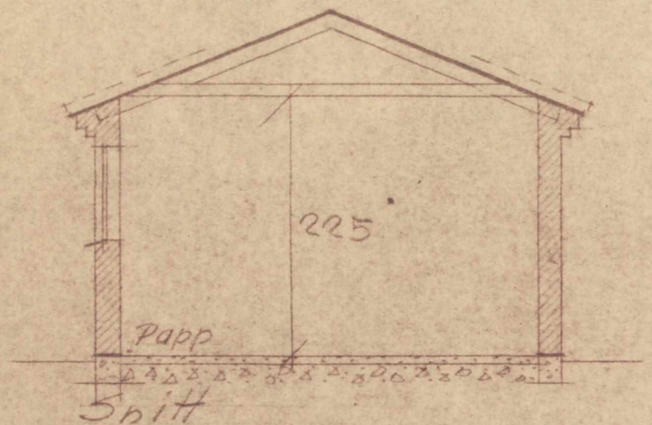
M.J. Monsen

.....

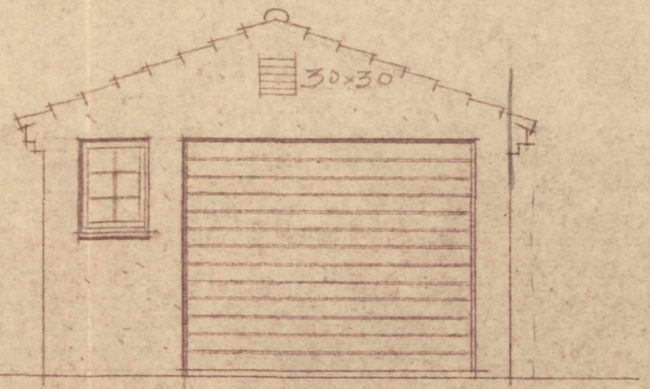
Nr. 84 Øvregaten
Skipsf. Kristian Pedersen.
Garasje, m. 1:50-1:200

HAUGESUND BYGNINGSRÅD
J.nr.: 505/56 - 10/9
Behandlet: 5/10
Sak nr.: 367/56

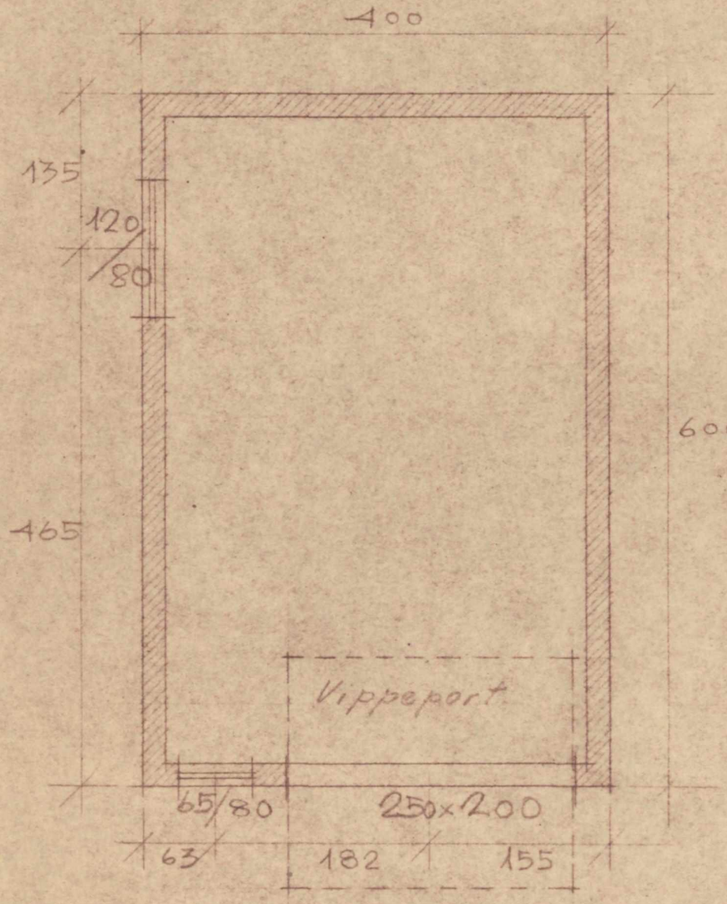
Sept. 56 AB.



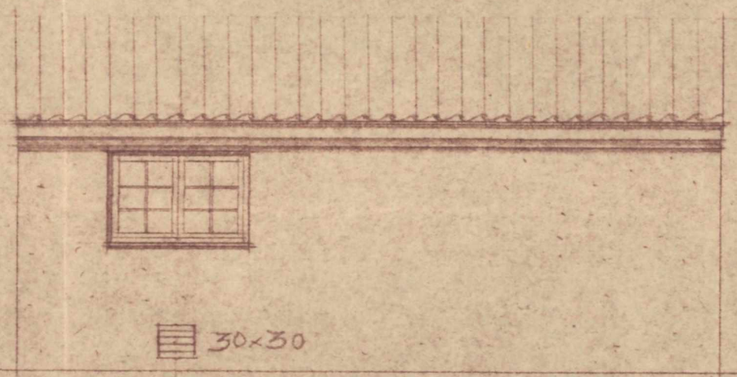
Snitt



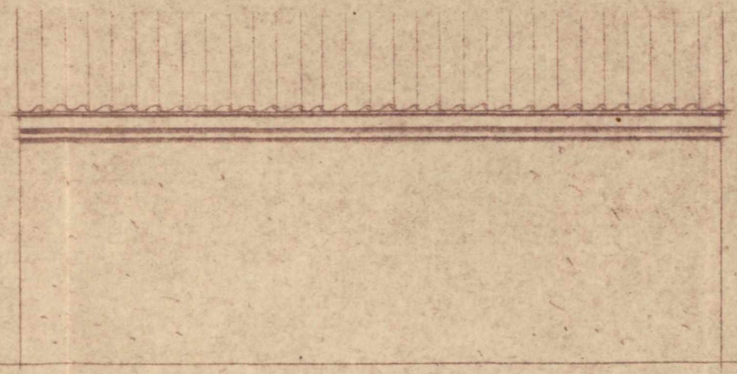
Mot øst



plan

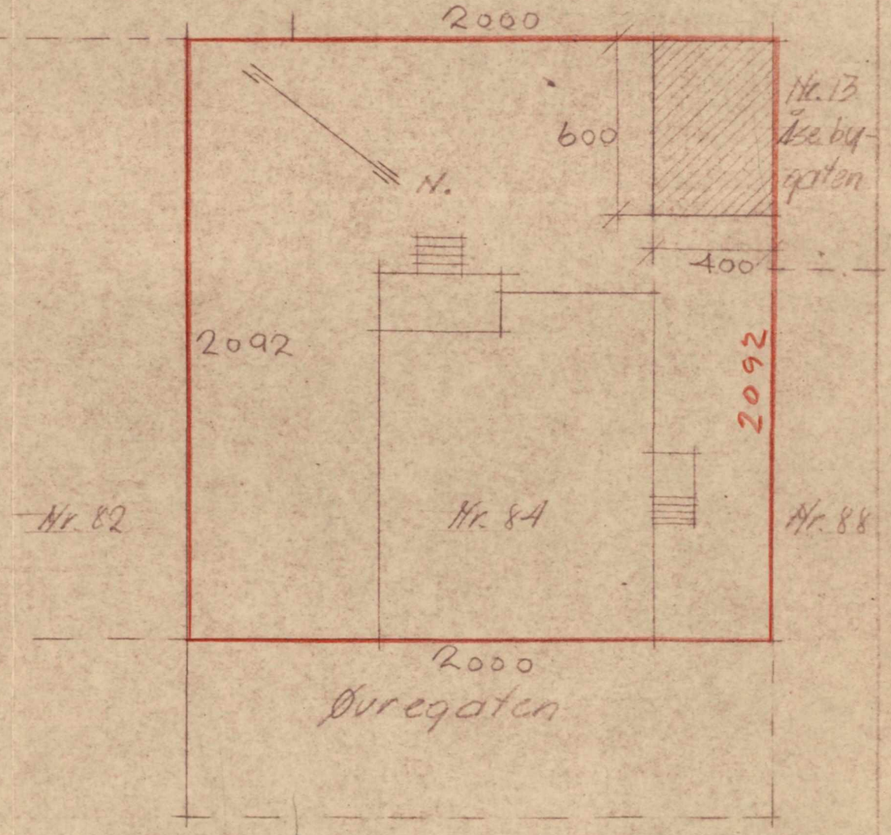


Mot sør



Mot nord

Nr. 83 B.g. Nr. 85 Breidabl.gt.



Øvregaten

Haugesund Halsetd
Jnr. 1202
19 56.

REGULERINGSSJEFEN
Haugesund 14/9-56

Haugesund 13/9-56
Bygningsvesen

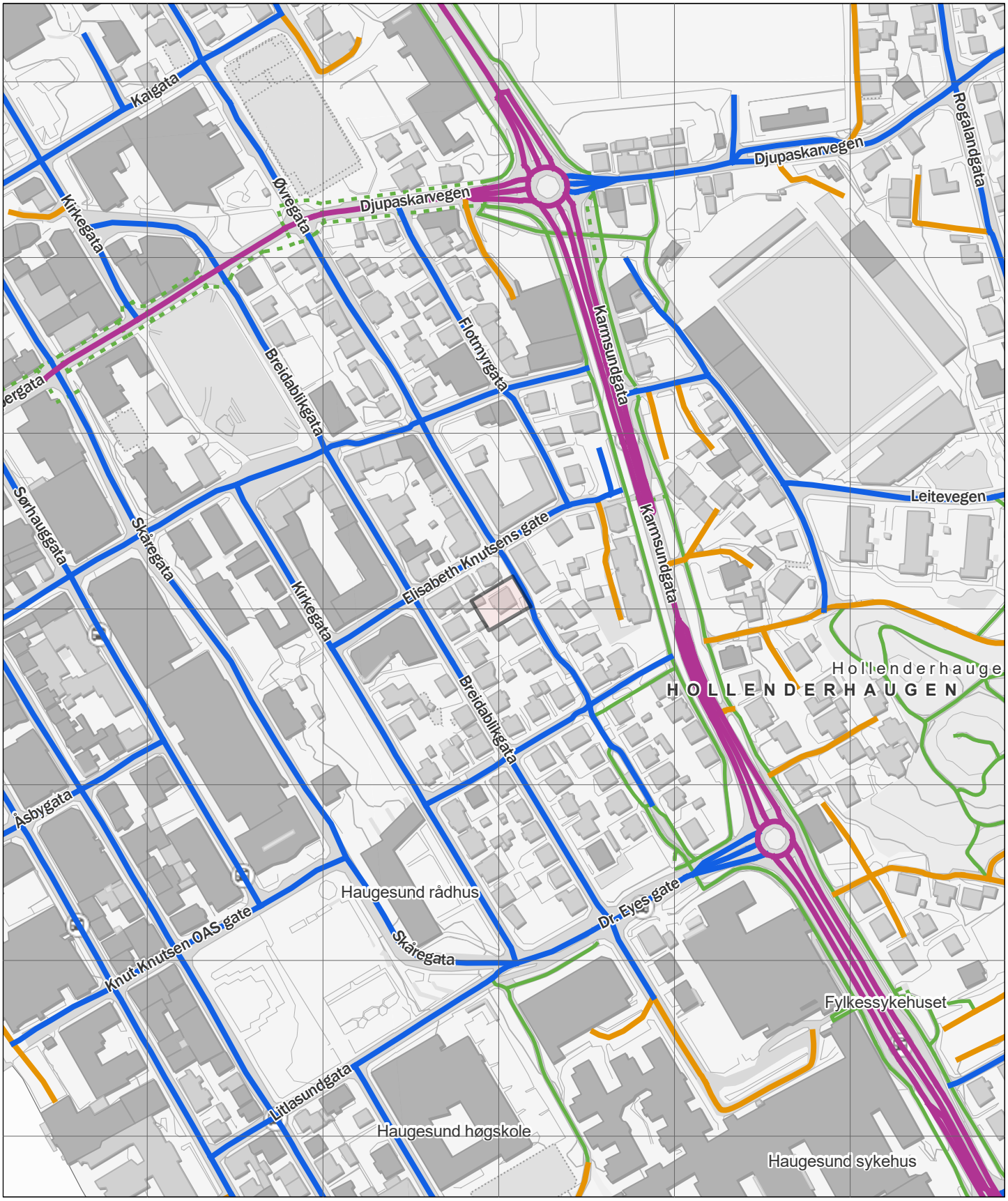
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Haugesund
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 40/793/0/0
Adresse: Øvregata 84, 5528 HAUGESUND

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 06/05/2026



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

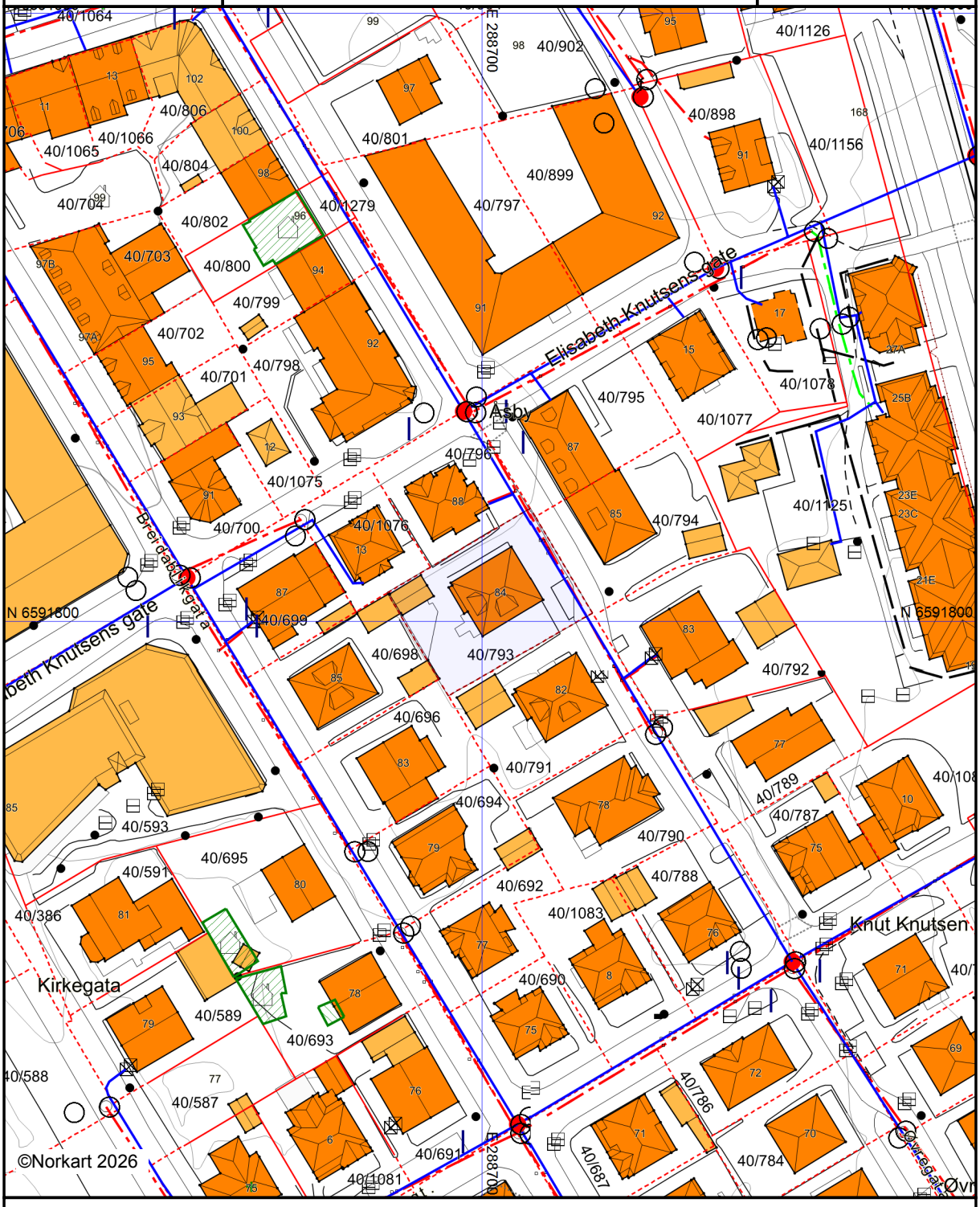
Haugesund kommune

Grunnkart

Eiendom: 40/793
Adresse: Øvregata 84
Dato: 06.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon

- Fiktiv grense
- Eiendomsgrense - innmålt
- Eiendomsgrense - usikker
- Abc Gårds- og bruksnummer

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

- Godkj. Nybygg
- Godkj. Bygningsendring
- Abc Godkj. Nyb./Tilb./Påb.

VEG

- Annet vegareal
- Avgrensning mot annet vegareal
- Midtdeler/Trafikkøy
- Vegdekkekant
- Autovern
- Gangfeltavgrensing

Høydeinformasjon

- Høydekurve 5m
- Høydekurve 1m

Ledningsnett

- Fordelingsskap
- Mast
- Kumlokk

Bygninger

- Bygningsdelelinje
- Grunnmur
- Taksprang Bunn
- Bygning - Boligbygg
- Bygning - Andre bygg
- Annen bygning
- Bygning punkt
- Takplatå
- 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
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning
- Brannkum
- Kum
- Kran
- Lufteventil
- Påkoblingspunkt
- Sluk
- Stengeventil
- Ventilpunkt
- Trasepunktledning

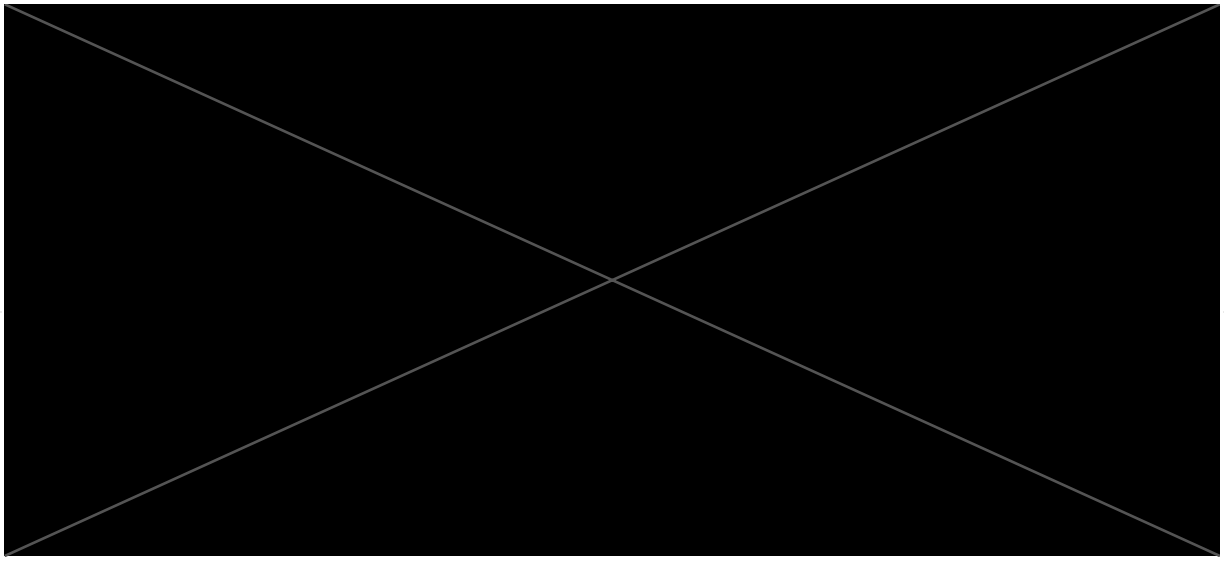
Utskriftsdato: 06.05.2026

Oversiktskart for eiendom 1106 - 40/793//



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.

Electronic signature



This document is signed electronically.
The electronic signature is legally binding. This page is added to provide basic information about the electronic signature(s), and the signed document can be read on the following page(s). Attached is also a PDF with more detailed information about the electronic signature(s), and also an XML file with the contents of the signature(s). The attachments can be used to verify the electronic signature(s) if needed.

Leiekontrakt

1. Partene

Utleier

Navn	Fødselsdato
[redacted]	

Leietaker

Navn	Fødselsdato
[redacted]	

Medleietaker

Navn	Fødselsdato
[redacted]	

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
02.07.2025

2. Leieobjektet

Boligtype	Etasje
Leilighet	1
Adresse	**Leilighetsnummer**
Øvregata 84 H101, 5528 HAUGESUND	H0101
	Romnummer

Leieobjektet har 3 rom (eksklusiv kjøkken og bad).

Inkludert i avtalen er rettigheter til fellesareal med mindre annet er avtalt.

3. Leieforholdets varighet og oppsigelse

3.1 Type og varighet

Leieforholdet er tidsbestemt. Leieforholdet begynner 15.07.2025, og opphører 31.07.2026 uten forutgående oppsigelse.

Dersom Leietaker ikke flytter ut innen leiekontraktens utløpsdato må Utleier sende Leietaker skriftlig flytteoppfordring innen tre måneder etter utløpsdatoen. Hvis dette ikke gjøres vil leiekontrakten gjøres om til en tidsubestemt leiekontrakt.

3.2 Bindingstid

Partene har 6 måneder(s) gjensidig bindingstid. Det innebærer at leiekontrakten er uoppsigelig de første 6 månedene av leiekontraktens varighet. Deretter gjelder avtalt betingelser for oppsigelse som eventuelt definert under.

3.3 Oppsigelse

Leiekontrakten har 2 måneders oppsigelsestid.

Leieforholdet løper som normalt ut oppsigelsestiden, og partene skal i denne perioden opprettholde sine plikter etter kontrakten. Dette innebærer at leietaker har rett til å bruke husrommet, samt at leietaker plikter å betale leie ut oppsigelsestiden. Utleier plikter på sine side å stille husrommet til leiers disposisjon i hele oppsigelsestiden.

4. Husleien

Husleien er kr 14 000 pr. måned.

Følgende kommer i tillegg til eller er inkludert i husleien:

- Internett er inkludert i husleien.
- Kabel-TV er **ikke** inkludert i husleien.
- Vann og avløp er inkludert i husleien.
- Strøm/oppvarming er ikke inkludert i husleien, og leietaker må tegne et eget strømabonnement gjeldende fra kontraktstart.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
02.07.2025

Det totale beløpet betales den 15. hver måned for inneværende kalendermåned. Utleier har valgt å forvalte leieforholdet gjennom Husleie.no AS. Det betyr at Husleie.no AS vil stå for fakturering, innkreving og eventuell purring av husleien. For deg som leietaker så har dette ingen praktisk betydning foruten om at du betaler husleien via faktura mottatt fra Husleie.no. Du vil motta din første faktura per e-post ca 10 dager før første forfallsdato.

5. Sikkerhet

Utleier og leietaker har avtalt at som sikkerhet for skyldig husleie, skader på boligen, utgifter ved utkastelse og for andre krav som reiser seg av leiekontrakten skal stilles sikkerhet på kr 28 000, jf. husleieloven §§ 3-5 og 3-6.

Leietaker må dokumentere at sikkerhet er reist i henhold til leiekontrakten i rimelig tid før avtalt innflyttingsdato. Leiekontrakten er ikke bindende for utleier før slik dokumentasjon foreligger. Leietaker er ansvarlig for at avtalt sikkerhetsstillelse gjelder i hele leieperioden. Manglende sikkerhetsstillelse vil anses som vesentlig mislighold av leiekontrakten.

Dersom partene har avtalt depositumsgaranti med månedlige premiebetalinger, plikter leietaker å legge frem signert garantidokument og kvittering for at månedlig premiebetaling er betalt i rimelig tid før avtalt innflyttingsdato. Leiekontrakten er ikke bindende for utleier før slik dokumentasjon foreligger. Utleier kan også, når som helst gjennom leieperioden, kreve at leietaker fremlegger kvittering for at det månedlige beløpet er innbetalt. Manglende fremleggelse av slik dokumentasjon anses som vesentlig mislighold av leiekontrakten. Ved signering av denne leiekontrakten bekrefter leietaker at vedkommende aksepterer bruk av depositumsgaranti med månedlige premiebetalinger, og at vedkommende har lest og akseptert vilkårene for depositumsabonnement, og dermed også vilkårene for depositumsgaranti med månedlige premiebetalinger. Depositumsgaranti med månedlige premiebetalinger vil gjelde med årlig fornyelse.

6. Regulering av husleien

Partene kan, med én måneds skriftlig varsel, kreve leien regulert i takt med endringene i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting. Regulering kan tidligst settes i verk 12 måneder etter at siste leiefastsetting ble satt i verk.

Dersom leieforholdet har vart i minst to år og seks måneder uten annen leieregulering enn etter konsumprisindeksen, kan begge parter med seks måneders skriftlig varsel kreve at leien blir satt til gjengsleie jf. Husleielovens §4-3.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
02.07.2025

7. Leieobjektets standard og overlevering

Leieobjektet, som er møblert, overtas i den stand det er. Leieobjektet med tilbehør skal ved overleveringen være ryddet, rengjort og i vanlig god stand.

Leietaker vil ved overtakelse av leieobjektet få utdelt nøkler. Leietaker har ikke uten utleiers samtykke anledning til å kopiere flere nøkler til leieobjektet.

Utleier har gjort Leietaker oppmerksom på følgende om leieobjektets standard og annet relevant for overleveringen:

> Fullt møblert og utstyrt leilighet. Vi går gjennom utstyret og tilstand ved overtakelse. Ev. skader tas bilde av og dokumenteres.

Leietaker er oppfordret til å på forhånd undersøke leieobjektet. Leieobjektet leies ut i den stand den er ved besiktigelsen jf. Husleieloven §2-5. Mangel på leieobjektet vil foreligge dersom leieobjektet er i vesentlig dårligere stand enn leietaker etter forholdene hadde grunn til å regne med, eller dersom det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om leieobjektet, og det antas å ha virket inn på avtalen. Fristen for å gjøre mangler gjeldende er innen rimelig tid fra mangelen ble oppdaget jf. Husleielovens §2-8. Om leietaker ikke gir pliktig melding innen fristen kan de får avkortet eller potensielt tape sitt mulige erstatningskrav.

Leietaker har vært på visning og har dermed fått kjennskap til leieobjektetes størrelse, standard og planløsning.

8. Partenes plikter i leieforholdet

8.1 Leietakers plikter

Leietaker plikter å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og inventar og utstyr i husrommet som ikke er en del av den faste eiendommen. Leietaker plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler og brannslukningsutstyr. Dersom vedlikehold ikke er regningssvarende, påhviler utskiftning Utleier. Utbedring av tilfeldig skade regnes ikke som vedlikehold.

Uten skriftlig forhåndssamtykke fra Utleier kan Leietaker ikke foreta bygningsmessige forandringer eller nyinnredninger. Uten slikt samtykke kan han heller ikke male, skifte veggbekledning, gulvbelegg e.l.

Leietaker plikter straks å varsle Utleier om enhver skade som trenger omgående utbedring fra Utleiers side. Andre skader må meldes uten unødig forsinkelse.

Medleietakere er solidarisk ansvarlig for å oppfylle leietakers plikter etter leiekontrakten.

Leietaker plikter til enhver tid å ha alminnelig innbo- og løsøreforsikring. Utleier kan kreve å få forsikringsbeviset fremlagt.

8.2 Utleiers plikter

Utleier plikter å stille leieobjektet med avtalt tilbehør til Leietakers disposisjon i hele leieperioden. Utleier skal holde leieobjektet og eiendommen i den stand som er avtalt eller som for øvrig følger av husleielovens bestemmelser. Dersom Utleier misligholder disse plikter kan Leietaker gjøre beføyelsene i husleieloven kapittel 2 og §5-7 gjeldende.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
02.07.2025

9. Husordensregler

Leietaker plikter å opprettholde vanlig ro og orden på eiendommen.

Leietaker plikter å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud som Utleier har fastsatt til sikring av god husorden, og eventuelt de ordensregler mv. som til enhver tid gjelder for eierseksjonssameiet eller borettslaget.

Husdyr på eiendommen er ikke tillatt.

Røyking i leieobjektet er ikke tillatt.

Utleier har følgende andre bemerkninger vedrørende husordensregler:

> Vi forventer normal orden og renslighet - også i vinduer; slik at huset fremstår ordentlig også fra utsiden.
>
> Ro i huset mellom 23 og 07.
>
> Ingen fest i leiligheten.
>
> Det er seriekoblet brannvarsling - med direktetilkobling til brannvesenet i alle etasjer i huset. Dersom du utløser alarm, må du umiddelbart gi beskjed til huseier - som kan videreformidle til vaktsentralen.
>
> Hagen kan ikke disponeres, men leietaker disponerer egen balkong.
>
> Søppeldunker må ut i gata på tømmedag. Det er et felles ansvar for alle beboere å sørge for at dunker blir satt ut og tas inn.

10. Fremleie og opptak i husstanden

Leietaker har ikke adgang til å fremleie eller på annen måte overlate sin bruksrett til andre eller oppta personer i sin husstand uten samtykke fra Utleier, med mindre annet følger av ufravikelig lovbestemmelse. Samtykke kan til enhver tid nektes dersom husrommet klart blir overbefolket.

11. Overføring av leieforholdet

Leietaker har ikke adgang til å overføre sine rettigheter eller plikter etter leieavtalen til andre uten samtykke fra Utleier, med mindre annet følger av ufravikelig lovbestemmelse.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
02.07.2025

12. Leieforholdets opphør – Tilbakelevering m.m.

Ved fraflytting skal Leietaker tilbakelevere leieobjektet, samt tilhørende naglefast herunder løst utstyr i godt vedlikeholdt stand (og i samme stand som ved overtakelsen, med unntak av den forringelse som skyldes alminnelig slit og elde, og de mangler som Utleier selv plikter å utbedre), med mindre annet er avtalt.

Leietaker skal for egen regning sørge for ordentlig rengjøring før leieobjektet fraflyttes, både av gulv, vegger, tak, skap og vinduer.

Har Leietaker med Utleiers samtykke gjort vesentlige forbedringer i husrommet, kan Leietaker kreve vederlag for den fordel Utleier oppnår som følge av forbedringene, med mindre annet ble avtalt da samtykket ble gitt.

Alle nøkler skal tilbakeleveres. Dersom samtlige nøkler ikke tilbakeleveres gjøres Leietaker ansvarlig for kostnadene i forbindelse med utskifting av lås.

Leietaker plikter å gi Utleier adgang til å holde visninger for både potensielle Leietakere og potensielle kjøpere de siste 3 månedene av leieforholdet med mindre annet er avtalt.

Tilbakelevering anses skjedd når leieobjektet er rengjort, i samme stand som ved overtakelse, samt at nøkler er overlevert med mindre annet er særskilt avtalt.

13. Tvangsfravikelse

Blir leien ikke betalt ved forfall, og heller ikke innen 14 dager etter at Utleier deretter har sendt betalingsvarsel, kan Utleier kreve tvangsfravikelse (utkastelse) uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdelsesloven §4-18 jf. §13-2, 3.ledd bokstav a.

Hvis leiekontrakten er utløpt og Leietaker ikke flytter innen 14 dager etter at Utleier deretter har sendt fraflyttingsvarsel, kan Utleier kreve tvangsfravikelse (utkastelse) uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdelsesloven §4-18 jf. §13-2, 3.ledd bokstav b.

Hvis Utleier hever kontrakten på grunn av vesentlig mislighold, plikter Leietaker å erstatte det leietap Utleier blir påført. Likeledes må han erstatte alle omkostninger som følge av misligholdet måtte påføre Utleier, herunder saksomkostninger og utgifter til ryddiggjøring og rengjøring.

14. Særlige bestemmelser

Utleier har lagt til følgende særlige bestemmelser for leieforholdet:

> Seks måneders gjensidig binding av leiekontrakt.

Begge parter aksepterer at de registrerte e-epostadresser benyttes i fremtidig kommunikasjon.

15. Husleieloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i denne avtalen og fravikelige bestemmelser i husleieloven, går denne avtalen foran.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
02.07.2025

16. Verneting

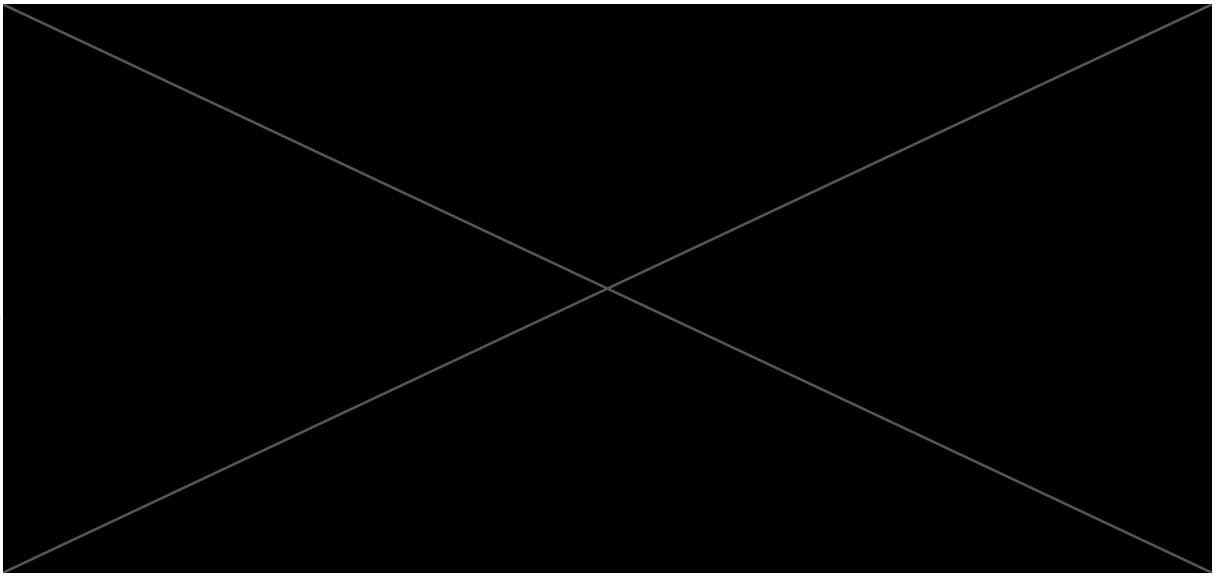
Eiendommens adresse er verneting i alle tvistesaker, om ikke annet er avtalt.

Denne avtalen er elektronisk signert med BankID. Kopier av den signerte avtalen er sendt til Utleier og Leietaker. Partene har brukt en kontraktsmal fra Husleie.no, Husleie.no er ikke en part i leieforholdet.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
02.07.2025

Electronic signature



This document is signed electronically.
The electronic signature is legally binding. This page is added to provide basic information about the electronic signature(s), and the signed document can be read on the following page(s). Attached is also a PDF with more detailed information about the electronic signature(s), and also an XML file with the contents of the signature(s). The attachments can be used to verify the electronic signature(s) if needed.

Leiekontrakt

1. Partene

Utleier

Navn

[redacted]

Fødselsdato

Adresse

[redacted]

Telefon

Leietaker

Navn

[redacted]

Fødselsdato

2. Leieobjektet

Boligtype

Hybel

Etasje

0

Adresse

Øvregata 84, 5528 HAUGESUND

Leilighetsnummer

H0001

Romnummer

1

Leieobjektet har 1 rom (eksklusiv kjøkken og bad).

Inkludert i avtalen er rettigheter til fellesareal med mindre annet er avtalt.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
07.05.2025

3. Leieforholdets varighet og oppsigelse

3.1 Type og varighet

Leieforholdet er tidsbestemt. Leieforholdet begynner 01.06.2025, og opphører 31.05.2026 uten forutgående oppsigelse.

Dersom Leietaker ikke flytter ut innen leiekontraktens utløpsdato må Utleier sende Leietaker skriftlig flytteoppfordring innen tre måneder etter utløpsdatoen. Hvis dette ikke gjøres vil leiekontrakten gjøres om til en tidsubestemt leiekontrakt.

3.2 Bindingstid

Partene har 6 måneder(s) gjensidig bindingstid. Det innebærer at leiekontrakten er uoppsigelig de første 6 månedene av leiekontraktens varighet. Deretter gjelder avtalt betingelser for oppsigelse som eventuelt definert under.

3.3 Oppsigelse

Leiekontrakten har 2 måneders oppsigelsestid.

Leieforholdet løper som normalt ut oppsigelsestiden, og partene skal i denne perioden opprettholde sine plikter etter kontrakten. Dette innebærer at leietaker har rett til å bruke husrommet, samt at leietaker plikter å betale leie ut oppsigelsestiden. Utleier plikter på sine side å stille husrommet til leiers disposisjon i hele oppsigelsestiden.

4. Husleien

Husleien er kr 9 000 pr. måned.

Følgende kommer i tillegg til eller er inkludert i husleien:

- Internett er inkludert i husleien.
- Kabel-TV er **ikke** inkludert i husleien.
- Vann og avløp er inkludert i husleien.
- Strøm/oppvarming er inkludert i husleien.

Det totale beløpet betales den 1. hver måned for inneværende kalendermåned. Utleier har valgt å forvalte leieforholdet gjennom Husleie.no AS. Det betyr at Husleie.no AS vil stå for fakturering, innkreving og eventuell purring av husleien. For deg som leietaker så har dette ingen praktisk betydning foruten om at du betaler husleien via faktura mottatt fra Husleie.no. Du vil motta din første faktura per e-post ca 10 dager før første forfallsdato.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
07.05.2025

5. Sikkerhet

Utleier og leietaker har avtalt at som sikkerhet for skyldig husleie, skader på boligen, utgifter ved utkastelse og for andre krav som reiser seg av leiekontrakten skal stilles sikkerhet på kr 18 000, jf. husleieloven §§ 3-5 og 3-6.

Leietaker må dokumentere at sikkerhet er reist i henhold til leiekontrakten i rimelig tid før avtalt innflyttingsdato. Leiekontrakten er ikke bindende for utleier før slik dokumentasjon foreligger. Leietaker er ansvarlig for at avtalt sikkerhetsstillelse gjelder i hele leieperioden. Manglende sikkerhetsstillelse vil anses som vesentlig mislighold av leiekontrakten.

Dersom partene har avtalt depositumsgaranti med månedlige premiebetalinger, plikter leietaker å legge frem signert garantidokument og kvittering for at månedlig premiebetaling er betalt i rimelig tid før avtalt innflyttingsdato. Leiekontrakten er ikke bindende for utleier før slik dokumentasjon foreligger. Utleier kan også, når som helst gjennom leieperioden, kreve at leietaker fremlegger kvittering for at det månedlige beløpet er innbetalt. Manglende fremleggelse av slik dokumentasjon anses som vesentlig mislighold av leiekontrakten. Ved signering av denne leiekontrakten bekrefter leietaker at vedkommende aksepterer bruk av depositumsgaranti med månedlige premiebetalinger, og at vedkommende har lest og akseptert vilkårene for depositumsabonnement, og dermed også vilkårene for depositumsgaranti med månedlige premiebetalinger. Depositumsgaranti med månedlige premiebetalinger vil gjelde med årlig fornyelse.

6. Regulering av husleien

Partene kan, med én måneds skriftlig varsel, kreve leien regulert i takt med endringene i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting. Regulering kan tidligst settes i verk 12 måneder etter at siste leiefastsetting ble satt i verk.

Dersom leieforholdet har vart i minst to år og seks måneder uten annen leieregulering enn etter konsumprisindeksen, kan begge parter med seks måneders skriftlig varsel kreve at leien blir satt til gjengsleie jf. Husleielovens §4-3.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
07.05.2025

7. Leieobjektets standard og overlevering

Leieobjektet, som er , overtas i den stand det er. Leieobjektet med tilbehør skal ved overleveringen være ryddet, rengjort og i vanlig god stand.

Leietaker vil ved overtakelse av leieobjektet få utdelt nøkler. Leietaker har ikke uten utleiers samtykke anledning til å kopiere flere nøkler til leieobjektet.

Utleier har gjort Leietaker oppmerksom på følgende om leieobjektets standard og annet relevant for overleveringen:

> Utleier godkjenner depositumssgaranti fra NAV. Skriftlig bekreftelse på slik garanti skal overleveres til utleier før leieobjektet overtas.

Leietaker er oppfordret til å på forhånd undersøke leieobjektet. Leieobjektet leies ut i den stand den er ved besiktigelsen jf. Husleieloven §2-5. Mangel på leieobjektet vil foreligge dersom leieobjektet er i vesentlig dårligere stand enn leietaker etter forholdene hadde grunn til å regne med, eller dersom det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om leieobjektet, og det antas å ha virket inn på avtalen. Fristen for å gjøre mangler gjeldende er innen rimelig tid fra mangelen ble oppdaget jf. Husleielovens §2-8. Om leietaker ikke gir pliktig melding innen fristen kan de får avkortet eller potensielt tape sitt mulige erstatningskrav.

Leietaker har vært på visning og har dermed fått kjennskap til leieobjektetes størrelse, standard og planløsning.

8. Partenes plikter i leieforholdet

8.1 Leietakers plikter

Leietaker plikter å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og inventar og utstyr i husrommet som ikke er en del av den faste eiendommen. Leietaker plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler og brannslukningsutstyr. Dersom vedlikehold ikke er regningssvarende, påhviler utskiftning Utleier. Utbedring av tilfeldig skade regnes ikke som vedlikehold.

Uten skriftlig forhåndssamtykke fra Utleier kan Leietaker ikke foreta bygningsmessige forandringer eller nyinnredninger. Uten slikt samtykke kan han heller ikke male, skifte veggbekledning, gulvbelegg e.l.

Leietaker plikter straks å varsle Utleier om enhver skade som trenger omgående utbedring fra Utleiers side. Andre skader må meldes uten unødig forsinkelse.

Leietaker plikter til enhver tid å ha alminnelig innbo- og løsøreforsikring. Utleier kan kreve å få forsikringsbeviset fremlagt.

8.2 Utleiers plikter

Utleier plikter å stille leieobjektet med avtalt tilbehør til Leietakers disposisjon i hele leieperioden. Utleier skal holde leieobjektet og eiendommen i den stand som er avtalt eller som for øvrig følger av husleielovens bestemmelser. Dersom Utleier misligholder disse plikter kan Leietaker gjøre beføyelsene i husleieloven kapittel 2 og §5-7 gjeldende.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
07.05.2025

9. Husordensregler

Leietaker plikter å opprettholde vanlig ro og orden på eiendommen.

Leietaker plikter å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud som Utleier har fastsatt til sikring av god husorden, og eventuelt de ordensregler mv. som til enhver tid gjelder for eierseksjonssameiet eller borettslaget.

Husdyr på eiendommen er ikke tillatt.

Røyking i leieobjektet er ikke tillatt.

Utleier har følgende andre bemerkninger vedrørende husordensregler:

> Ytterdør skal alltid være låst om natten.
>
> Det er forventet ro i huset mellom kl. 23.00 og 07.00. Dersom du skal ha folk/forventer unormalt høyt lydnivå utover disse tidene, ber vi deg gi beskjed. Dette er gjensidig for alle beboere i huset.
>
> Det forventes normal renslighet og orden i og utenfor leiligheten.
>
> Ved feil på anlegg eller skader på eiendom forventes det at man gir beskjed til huseier.
>
> Husleie kreves inn gjennom husleie.no. Det er forventet at man betaler innen forfallsdato (1. hver måned).
>
> Det er et felles ansvar at søppeldunker blir satt ut på fortau på tømmedager. For å følge med på tømmedager anbefales å abonnere på HIM sin SMS tjeneste.
>
> Strøm er inkludert opp til kr. 700,- pr. mnd. Dersom forbruk er større enn dette, vil overforbruk faktureres leietaker påfølgende måned.

10. Fremleie og opptak i husstanden

Leietaker har ikke adgang til å fremleie eller på annen måte overlate sin bruksrett til andre eller oppta personer i sin husstand uten samtykke fra Utleier, med mindre annet følger av ufravikelig lovbestemmelse. Samtykke kan til enhver tid nektes dersom husrommet klart blir overbefolket.

11. Overføring av leieforholdet

Leietaker har ikke adgang til å overføre sine rettigheter eller plikter etter leieavtalen til andre uten samtykke fra Utleier, med mindre annet følger av ufravikelig lovbestemmelse.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
07.05.2025

12. Leieforholdets opphør – Tilbakelevering m.m.

Ved fraflytting skal Leietaker tilbakelevere leieobjektet, samt tilhørende naglefast herunder løst utstyr i godt vedlikeholdt stand (og i samme stand som ved overtakelsen, med unntak av den forringelse som skyldes alminnelig slit og elde, og de mangler som Utleier selv plikter å utbedre), med mindre annet er avtalt.

Leietaker skal for egen regning sørge for ordentlig rengjøring før leieobjektet fraflyttes, både av gulv, vegger, tak, skap og vinduer.

Har Leietaker med Utleiers samtykke gjort vesentlige forbedringer i husrommet, kan Leietaker kreve vederlag for den fordel Utleier oppnår som følge av forbedringene, med mindre annet ble avtalt da samtykket ble gitt.

Alle nøkler skal tilbakeleveres. Dersom samtlige nøkler ikke tilbakeleveres gjøres Leietaker ansvarlig for kostnadene i forbindelse med utskifting av lås.

Leietaker plikter å gi Utleier adgang til å holde visninger for både potensielle Leietakere og potensielle kjøpere de siste 3 månedene av leieforholdet med mindre annet er avtalt.

Tilbakelevering anses skjedd når leieobjektet er rengjort, i samme stand som ved overtakelse, samt at nøkler er overlevert med mindre annet er særskilt avtalt.

13. Tvangsfravikelse

Blir leien ikke betalt ved forfall, og heller ikke innen 14 dager etter at Utleier deretter har sendt betalingsvarsel, kan Utleier kreve tvangsfravikelse (utkastelse) uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdelsesloven §4-18 jf. §13-2, 3.ledd bokstav a.

Hvis leiekontrakten er utløpt og Leietaker ikke flytter innen 14 dager etter at Utleier deretter har sendt fraflyttingsvarsel, kan Utleier kreve tvangsfravikelse (utkastelse) uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdelsesloven §4-18 jf. §13-2, 3.ledd bokstav b.

Hvis Utleier hever kontrakten på grunn av vesentlig mislighold, plikter Leietaker å erstatte det leietap Utleier blir påført. Likeledes må han erstatte alle omkostninger som følge av misligholdet måtte påføre Utleier, herunder saksomkostninger og utgifter til ryddiggjøring og rengjøring.

14. Særlige bestemmelser

Begge parter aksepterer at de registrerte e-epostadresser benyttes i fremtidig kommunikasjon.

15. Husleieloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i denne avtalen og fravikelige bestemmelser i husleieloven, går denne avtalen foran.

16. Verneting

Eiendommens adresse er verneting i alle tvistesaker, om ikke annet er avtalt.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 07.05.2025

Denne avtalen er elektronisk signert med BankID. Kopier av den signerte avtalen er sendt til Utleier og Leietaker. Partene har brukt en kontraktsmal fra Husleie.no, Husleie.no er ikke en part i leieforholdet.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
07.05.2025

Nabolagsprofil

Øvregata 84 - Nabolaget Haugesund sentrum - vurdert av 120 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

Offentlig transport

Haugesund stadion Linje NW180, 243, 245, 246, 260	2 min 0.2 km
Haugesund bussterminal Totalt 19 ulike linjer	7 min 0.6 km
Haugesund hurtigbåtkai Linje 700	8 min 0.7 km
Garpaskjær ferjekai Linje 350	19 min 1.7 km
Haugesund Karmøy	18 min

Skoler

Lillesund skole (1-7 kl.) 398 elever, 19 klasser	10 min 0.8 km
Solvang skole (1-7 kl.) 318 elever, 14 klasser	16 min 1.3 km
Hauge skole (1-7 kl.) 219 elever, 13 klasser	15 min 1.4 km
Håvåsen skole (8-10 kl.) 424 elever, 16 klasser	17 min 1.5 km
Haraldsvang skole (8-10 kl.) 594 elever, 22 klasser	22 min 1.9 km
Vardafjell videregående skole 530 elever, 22 klasser	12 min 1 km
Haugaland videregående skole 815 elever	14 min 1.2 km

Kvalitet på skolene

Bra 73/100

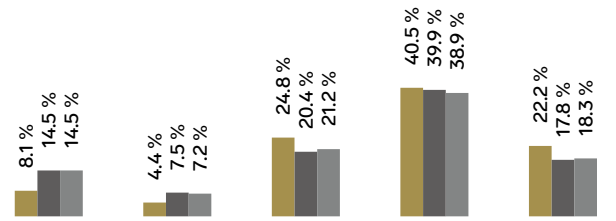
Opplevd trygghet

Veldig trygt 71/100

Naboskapet

Høflige 53/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Haugesund sentrum	3 035	2 327
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Små barnehager Sentrum (0-5 år) 26 barn	2 min 0.2 km
Grid FUS barnehage	5 min
Espira Bråsteintunet barnehage (0-6 år) 77 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Coop Extra Helsehuset Post i butikk	4 min 0.3 km
Bunnpris Markedet PostNord	6 min 0.5 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 77/100

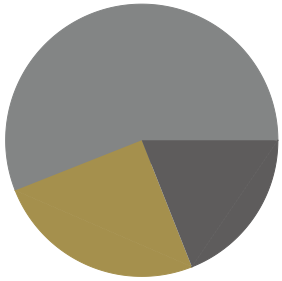
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 76/100

Serveringstilbud
Bra 71/100

Sport

Grytå Ballspill	3 min 0.3 km
Haugesund stadion Fotball	6 min 0.5 km
Vici treningssenter	4 min
iTrain Haugesund	9 min

Boligmasse

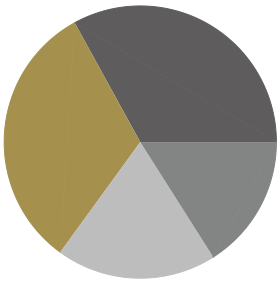


- 25% enebolig
- 19% blokk
- 56% annet

Varer/Tjenester

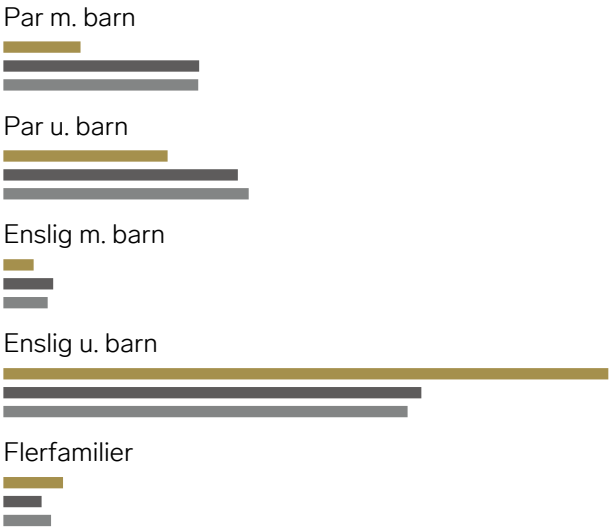
Markedet	4 min
Boots apotek Ørnen	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 32% i barnehagealder
- 33% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 19% 16-18 år

Familiesammensetning

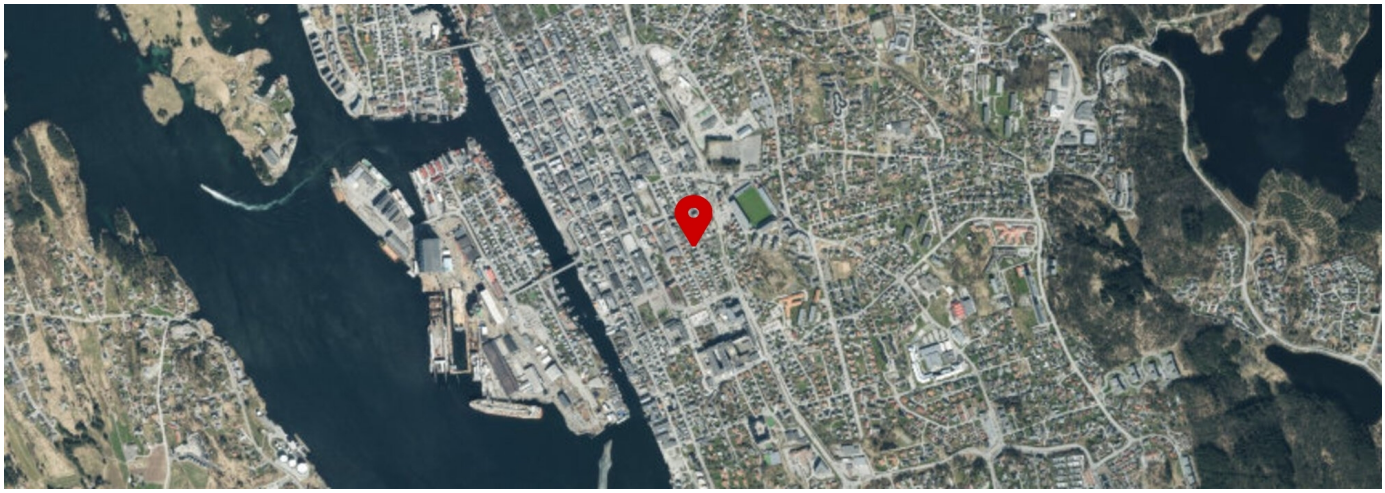


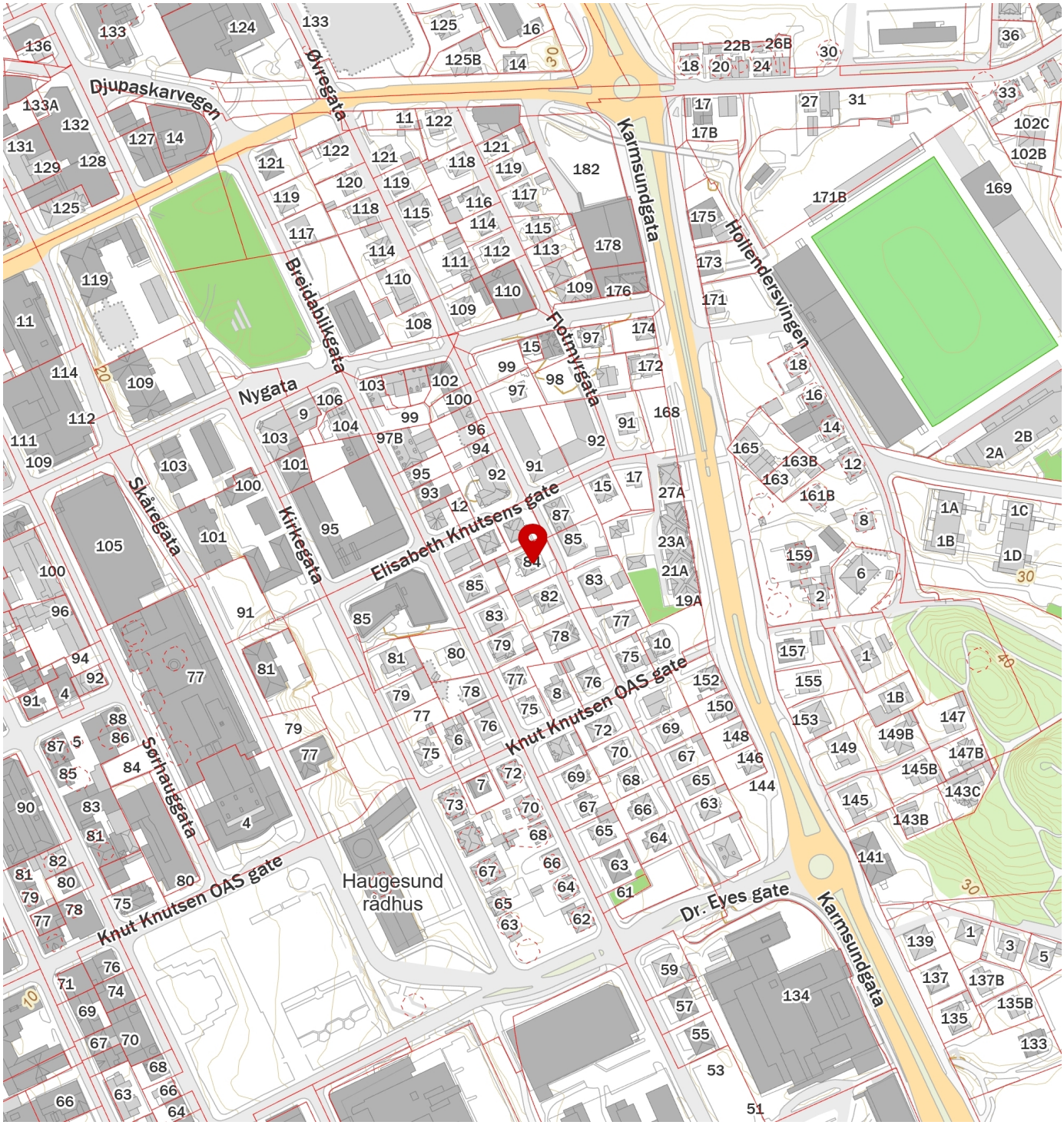
- Haugesund sentrum
- Haugesund
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

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





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