NORDVIK

Ramsdalsvegen 19C

5 soverom | 366 kvm | Enebolig



Velkommen til

Ramsdalsvegen 19C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
34	Om boligen
47	Nabolagsprofil
48	Vedlegg
88	Egenerklæringsskjema
95	Andre vedlegg
119	Kontaktinfo
122	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.05.2026

Nøkkelinformasjon



Praktfull Solvang-villa m/dobbel garasje - 2 hybler - Terrasse (74 kvm) - 5 soverom - 4 bad - Attraktiv beliggenhet

Prisantydning	**13 900 000,-**
Omkostninger	**348 880,-**
Totalpris	**14 248 880,-**
BRA-i	**366 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**2003**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Espen Bergtun v/Nordvik Bolig har gleden av å presentere Ramsdalsvegen 19C!

Her har du en praktfull villa med topp beliggenhet i Ramsdalen og umiddelbar nærhet til vakre turområder. Boligen holder en gjennomgående god standard med gode materialvalg og kvaliteter.

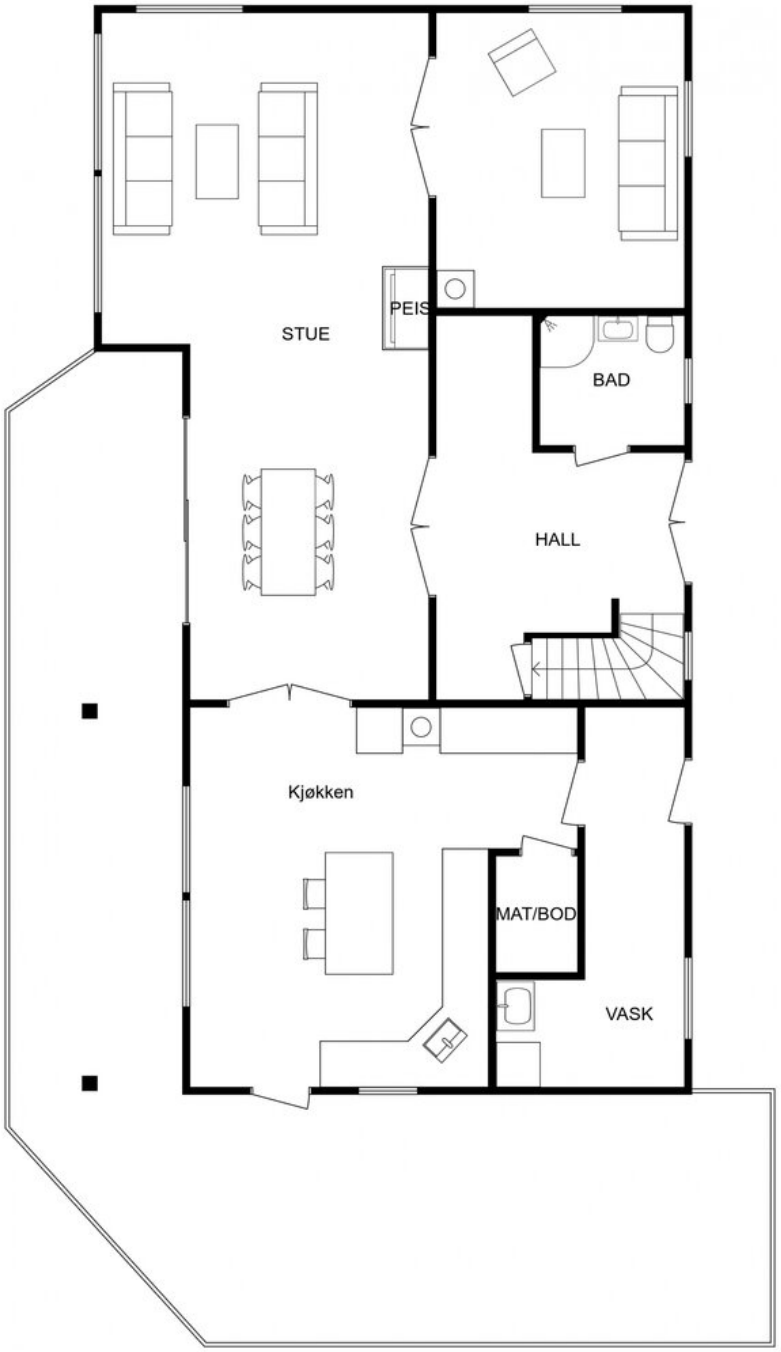
- 1 praktikant hybel og 1 hybel med utleiemuligheter
- Innholdsrik planløsning med plass til storfamilien
- 5 soverom
- 4 bad, hvorav hovedbad har badstue og walk-in
- Stor stue m/adkomst til tv-stue og kjøkken
- Romslig terrasse på 74 kvm fra sør til vest m/gode solforhold
- Dobbelgarasje + Elbil lader
- Asfaltert oppkjørsel m/varmekabler
- Klassisk kjøkken av stor størrelse
- Gangavstand til skole, barnehage og butikk m.m.

Velkommen til visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 133 kvm
Total BRA: 133 kvm

Ramsdalsvegen 19C
1. Etg



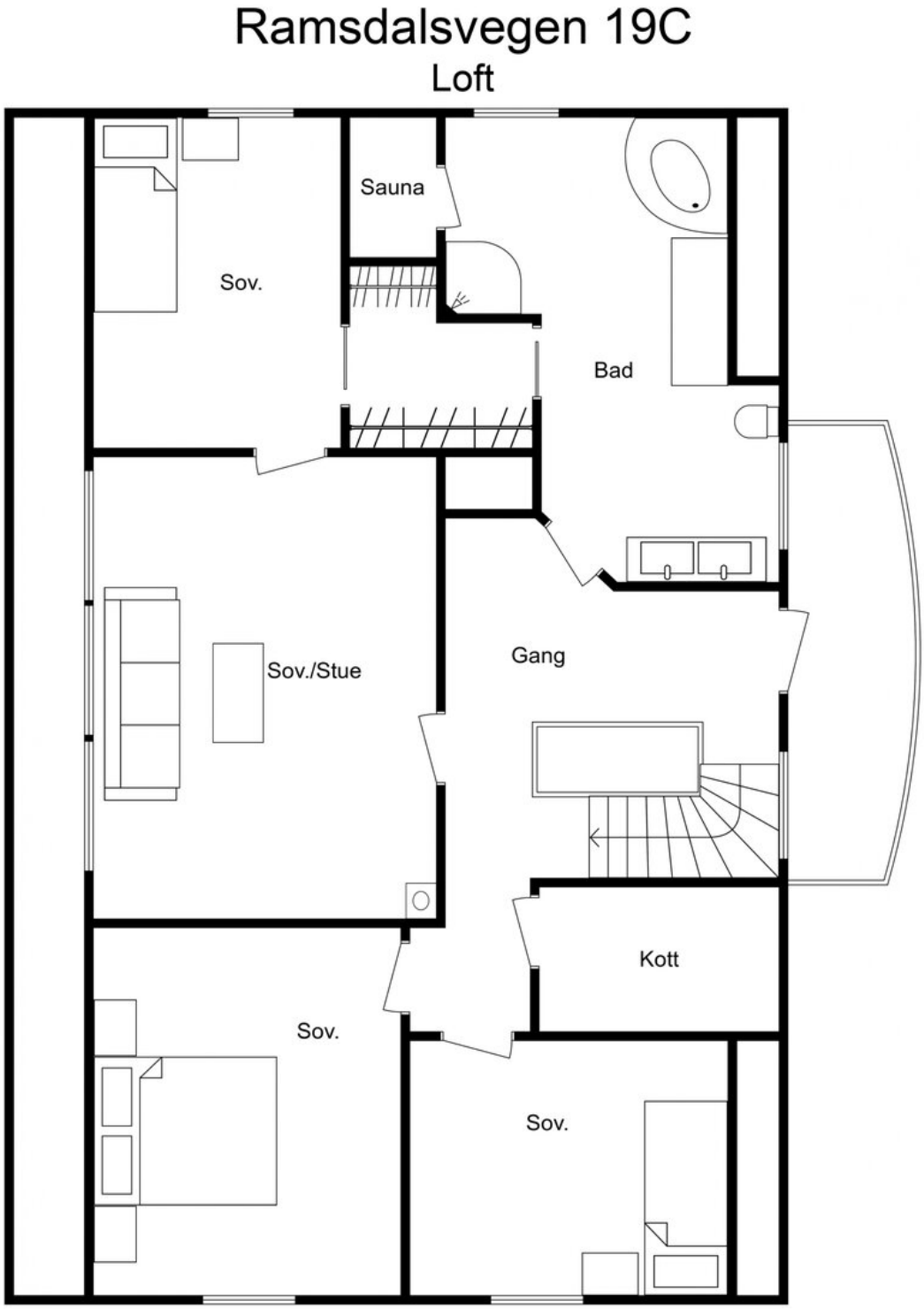
MS

Mari Staveland AS

TEGNINGEN ER MENT SOM ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING.
AVVIK KAN FOREKOMME.

Planløsning

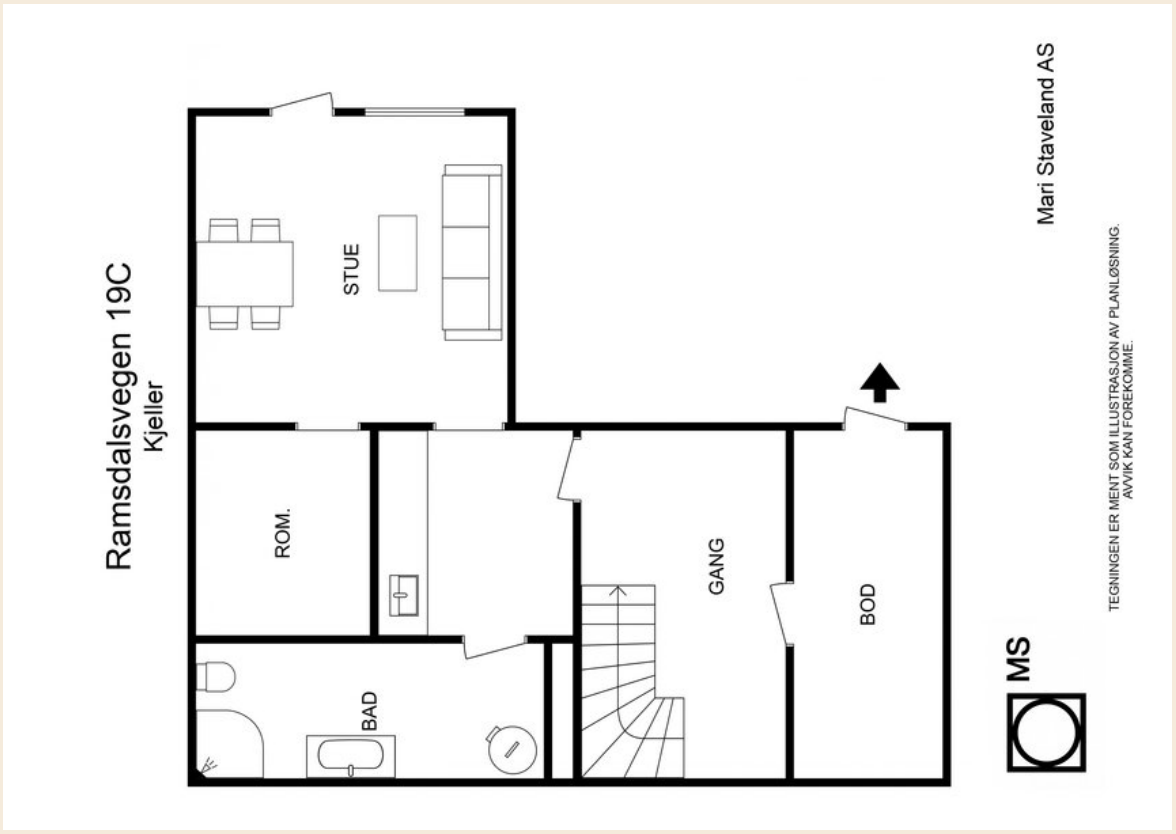
2. Etasje
BRA-i: 114 kvm
Total BRA: 114 kvm



TEGNINGEN ER MENT SOM ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING.
AVVIK KAN FOREKOMME.

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 119 kvm
Total BRA: 119 kvm





Kjeller
BRA-i: 119 kvm
Total BRA: 119 kvm






THE WORLD
INSIDE OUT





























































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen









Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
70-0025/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Ramsdalsvegen 19C, 5519 HAUGESUND
Gnr 28, bnr 1080 (ideell andel 1/1) i Haugesund kommune

Selger
Sølvi Fredsvik Hillestad

Kjøpesum og omkostninger
13 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
347 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
348 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
368 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
14 248 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
14 268 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2003

Antall soverom
5

Arealer

BRA-i: 366 kvm
BRA-e: 32 kvm
Totalt BRA: 398 kvm
TBA: 95 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 119 kvm. Bod leillighet, bad/vaskerom leilighet, soverom leilighet, stue/kjøkken leilighet, stue/kjøkken/alkove hybel, bad/vaskerom hybel, bod, trapperom
Total BRA: 119 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 133 kvm. Kjøkken, vaskerom, bibliotek/tv stue, stue, hall m/trapp, bod, bad
Total BRA: 133 kvm.
TBA: 87 kvm. Terrasse og inngangspart

2. etasje:
BRA-i: 114 kvm. Soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bod, bad, badstue, garderobe, loftstue
Total BRA: 114 kvm.
TBA: 8 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 32 kvm. Garasje
Total BRA: 32 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Åpent areal (TBA) i første etasje er terrasse på 74 kvm og 9 kvm inngangspart.
Åpent areal (TBA) på loft på 8 kvm er balkong på loft.

Solforhold
Eiendommen ligger høyt i terrenget og har morgensol på fremsiden og ettermiddag/kveldssol på baksiden av huset.

Innhold
Boligen går over 3 plan og inneholder:

U.etg: 2 bad/vaskerom, 2 kjøkken/stue, sovealkove, 2 boder, soverom og trapperom.
1.etg: Kjøkken, vaskerom, bibliotek/tv-stue, stue, hall m/trapp, bod og bad.
2.etg: Gang, bad, bod, sauna, garderobe, loftstue/sov og 3 soverom.

Frittstående garasje.

Innholdsfortegnelsen tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk. NB: Se punkt ferdigattest for mer detaljert info.

Standard
STUE
Innbydende og stor stue med god plass til sittegruppe, spisebord, vitrineskap og øvrig stuemøblement. Stuen har gode vindusflater som gir rikelig med naturlig lysinnslipp, herlig peis til oppvarming på kjølige dager og generelt luftig romfølelse. Stuen egner seg svært godt til planter og sosiale samlinger rundt stort spisebord. Rommet leder videre til kjøkken samt egen tv stue. Utgang til herlig terrasse på hele 74 kvm.

TERRASSE
Stor terrasse på 74 kvm som gir deg god boltreplass og møbleringsmuligheter. Her har en soner mot sør og vest som gir deg gode solforhold.

TV STUE
Trivelig stue med plass-bygget bokhylle system. Ypperlig til sofagruppe, tv benk og kveldsavkobling. Ideelt for deg som ønsker å trekke deg tilbake i en ellers travel hverdag.

KJØKKEN
Romslig klassisk kjøkkeninnredning i hvitt med profilerte fronter og kjøkkenøy. Her har en god skap- og benkeplass til det kjøkkenutstyret en skulle trenge, samt middagsforberedelsene. God plass til spisegruppe for sosiale settinger og peis som gir en ekstra hyggelig stemning. Downlights og utgang til terrasse mot sør. Det er montert vinskap, dobbelt kjøleskap, micro, stekeovn, oppvaskmaskin og steketopp.

ENTRE
En ønskes velkommen av lys og luftig hall med trapp til øvre etasje. Gang er møblert med garderobe hvor en kan henge fra seg ytterklær og oppbevare sko.

SOVEROM
Øvre etasje inneholder hele 4 soverom av god størrelse - Rommene lar seg enkelt møblere med stor seng, nattbord, skrivepult m.m.

BAD
Stort bad, innredet med fliser på vegg og skipsgulv. I dusjen er det fliser på gulvet. Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, boble badekar og dusjvegger/hjørne. Bad har mekanisk avtrekk via ventil i vegg.

WALK-IN
Romslig walk-in-closet v/bad. Svært praktisk til oppbevaring og lagring av klær og sko.

BADSTUE
Badstuen er bygget med panel på vegger og innvendig tak. Det er montert en badstuovn. Rommet har direkte tilkomst via bad.

HYBEL x2
I underetasjen er det en hybel med egen adkomst fra vestsiden av boligen, og en praktikant hybel med direkte adkomst fra hoveddel.
Praktikant hybelen inneholder enkelt kjøkken, stue/sovealkove og bad. Hybel 2 inneholder stue/kjøkken, gang/entrè, bad, bod og 1 soverom.

UTEAREAL
Eiendommen har asfaltert gårdstun med gode parkeringsmuligheter og dobbel garasje. Usjenert terrasse med god plass til hagemøblement, potte planter og grill. Ute belysning, bed, enkel balkong med utsikt, plen og belegningsstein samt pent inngangsparti. Det er etablert varmekabler i oppkjørselen som gjør kjøreforholdene optimale på vinterstid.

Parkering
Dobbel garasje og svært god plass til flere biler i oppkjørsel og snuplass.

Modernisering og påkostninger
Lagt ny parkett i stue/kjøkken i kjellerleilighet grunner vannskade (forsikringssak 2024)
Samtidig ble badet pusset opp med nye gulvfliser og baderomsinnredning.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye fliser på bad i sokkel leilighet. Utført av Risanger og sønn AS i mars 2022.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Risanger og sønn, utført i mars 2022

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er faglærte som har bygget alle 4 badene og vaskerom. Alle er fra byggeåret.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2023. Ja det foreligger dokumentasjon fra Radonova.

Feil og mangler
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Nei
Eventuell kommentar: Har ikke vært noen skader/feil på noen av bad/vaskerommet

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? Nei
Eventuell kommentar: Alt er ok, og det har vært flere feier tilsyn fra kommunen.

Offentlige og private forhold
21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel? Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene? Ja
Beskriv: Utleiedelen i sokkeletasjen er godkjent som egen boenhet av Haugesund Kommune.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det ble oppmålt ved overtagelse av boligen i 2003. Megler som var ansvarlig var Solveig Hansen AS.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen? Nei
Eventuell kommentar: Alt er ok, både brukstillatelse og ferdigattest. Har sjekket dette med kommunen.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Takst Team AS

Byggemåte
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
Taktekking: Taktekkingen er av glasserte tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. 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.

Nedløp og beslag: Nedløp, takfotbeslag og renner er i plast fra byggeår.

Snøfangere: Det er ikke montert snøfangere på taket.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører: Bygningen har malte hovedytterdører, malt balkongdører i tre og skyvedør i malt tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Boligen har en terrasse mot vest og en balkong mot øst. Terrasse mot vest er i trekonstruksjon, rekkverk er i tre og er målt til 90 cm høyt. Terrassen har et areal på ca. 78 kvm. Balkong på loft er i trekonstruksjon. Den er tekket med Sarnafil. Rekkverk er i tre og er målt til 90 cm høyt. Balkong har et areal på ca. 8 kvm. Ved inngangsparti er det et det en t terrasse. Den har skifer som overflate og har et areal på ca. 9 kvm.
Ved kjeller er det en platting. Den er belagt med belegningsstein. Den er ikke vurdert.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Boligen har betonggulv mot grunnen og Etasjeskillere er i tre.
Høydeforskjellen ble mål i følgene rom.
Kjeller leilighet: soverom og stue
I stue ble det målt en høydeforskjell på 10 mm. gjennom hele rommet og på soverom ble det målt en høydeforskjell på 7mm. gjennom hele rommet.

Hovedetasje: Kjøkken og stue.
I stue ble det målt en høydeforskjell på 13 mm. gjennom hele rommet og på kjøkken ble det målt en høydeforskjell på 12 mm. gjennom hele rommet.

Loft: Loftstue og gang
I gang ble det målt en høydeforskjell på 14 mm. gjennom hele rommet og i loftstue ble det målt en høydeforskjell på 13 mm. gjennom hele rommet.

Høydeforskjellen er målt i noen rom og det utelukker ikke at det er skjevheter i andre rom. Kontrollen må sees på som en stikkprøvekontroll.

Pipe og ildsted: Boligen har to elementpipe, to peiser med innsats og to sotluker/feieluker.

Rom Under Terreng: Rom under terreng har Gulvet belegg. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i Vegg i bod i leilighet mot øst. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14 vekttproset.

Tomteforhold:
Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Drenering er fra 2003 og er antatt som normalt på oppføringstidspunktet.

Grunnmur og fundamenter: Boligen har grunnmur i betong. Fundament er ikke synlig. Det er normalt ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den bli støp direkte på planert byggegrunn.

Forstøtningsmurer: Forstøtningsmurer er av naturstein.

Terrengforhold: Terrenget faller fra boligen på de sider som kan inspiseres.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Bygningen har utvendig avløpsrør og vannledning fra byggeår. Vann og avløpsrør er i plast. Disse er tilkoblet det offentlige vann og avløpsnett. Vann og avløpsrør er nedgravd i grunnen og dermed ikke inspisert. Tilstandsgrad settes på grunn av alder og evt. opplysninger gitt fra eier. Vann og avløpsrør fungerte på befaringsdag.

GARASJE
Boligen har en frittstående garasje garasje på 32 kvm. Garasjen har ringmur og støpt gulv. Vegg- og takkonstruksjon av tre og betong.
Utvendig har garasjen stående kledning. Taket er tekket med glaserte teglstein. Renner, nedløp og beslag er i plast. Dør inn til er i tre. Garasjen har en leddport i tre. Det er montert elektrisk portåpner på denne.
Det er innlagt strøm i garasjen og det er montert el-bil lader på garasje vegg.
Garasje er ikke tilstandsvurdert

TG2
Nedløp og beslag
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Renner, nedløp og beslag bør følges opp med jevnlig tilsyn og vedlikehold, og utskifting bør vurderes når tilstanden tilsier det.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være lekkasjer og fuktskader på bygningen, samt redusert funksjon og levetid for takvannsystemet.

Veggkonstruksjon
Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning. Avstand mellom kledning og terreng bør økes for å redusere risikoen for fuktskader og råte i kledningen. Dersom tiltak ikke utføres, vil det være økt behov for vedlikehold og fare for redusert levetid på fasaden.

Takkonstruksjon/Loft
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Eier opplyser at disse er fra byggeperioden. Ved fuktmåling ble det ikke målt noe fukt i området.
Konsekvens/tiltak: Det bør følges med på at fuktskjolder ikke utvikler seg.

Dører
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Hovedytterdør tar i karm.
Konsekvens/tiltak: Dører må justeres. Hovedytterdøren bør justeres slik at den ikke tar i karmen, for å sikre god funksjon og forhindre unødvendig slitasje eller skade på dør og karm. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert levetid og dårligere tetting mot trekk og fukt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking. Det bør vurderes utskifting av tettesjikt/membran, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er noe knirk i gulvene.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

Rom Under Terreng
Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det anbefales å overvåke fuktnivået i konstruksjonen jevnlig for å følge utviklingen over tid, og eventuelt iverksette

tiltak for å redusere fuktigheten.

Vedvarende høyt fuktnivå kan over tid føre til muggvekst, sverting av materialer og skade på konstruksjonen.

Innvendige dører
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres. Det bør utføres justering eller utbedring av dører med avvik for å sikre funksjonell bruk og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og ytterligere skader over tid.

Innvendige dører - leilighet
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres. Det bør utføres nødvendige tiltak på dører med bruksmerker for å hindre videre slitasje og sikre funksjonalitet.
Konsekvensen av manglende utbedring kan være økt slitasje, redusert levetid og svekket estetisk uttrykk.

Kjeller - Bad/vaskerom Leilighet - Overflater Gulv
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 kan ikke konstateres at det er membran/mansjett opp på terskel. Innhent dokumentasjon om det er mulig.
Eier opplyser: Det er lagt nye fliser i 2023. Disse er lagt oppå eksisterende vinylbelegg. Vinylbelegget ble nøye undersøkt og sveiset der det var skader på vinylen. Arbeidet ble utført av Risanger og Sønn AS.
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. Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og oppkant ved terskel.

Manglende fall mot sluk og utilstrekkelig oppkant på membran kan medføre at vann renner ut av rommet ved lekkasje eller tett sluk, noe som øker risikoen for vannskader i tilstøtende rom og konstruksjoner.

Kjeller - Bad/vaskerom Leilighet - Sluk, membran og tettesjikt
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig. Det er ikke mansjett under klemring i sluk.
Det er ikke tette rundt avløosrør fra vask og inn i vegg.
Konsekvens/tiltak: Det må innhentes dokumentasjon. Det må gjøres nærmere undersøkelser. Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Det bør vurderes om lokal utbedring er mulig. Mansjett i sluk må klemmes under klemring og det bør tettes rundt avløpsrør fra vask og inn i vegg for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Konsekvensen av mangelfull utførelse er økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner, noe som kan føre til kostbare utbedringer og redusert levetid på våtrommet.

Kjeller - Bad/Vaskerom hybel - Sluk, membran og tettesjikt
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke tettet rundt avløpsrør fra vask og inn i vegg.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. For å unngå fuktskade i vegg ved kondensering på rør eller ved en vannlekkasje må det tettes rundt rørgjennomføringene.

1. Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

1. Etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er en kant rundt dusjsonen som hindrer vann fra evt lekkasje fra toalett og vask til å renne til sluk.
Konsekvens/tiltak: Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen. Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning til sluk for hele baderomsgulvet, slik at vann fra eventuell lekkasje ved toalett og vask ledes til sluk.

Konsekvensen ved å ikke utbedre dette er økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner, da vann kan bli stående eller trenge ut av våtrommet.

1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Det bør vurderes utskifting av membran og sluk for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og utførelsen er ukjent.
Konsekvensen ved å ikke utbedre er økt fare for vanninntrenging og skader på omkringliggende konstruksjoner.

Loftsetasje - Bad - Overflater vegger og himling
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Konsekvens/tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Loftsetasje - Bad - Overflater Gulv
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. 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 synlige fuktskader på overflater. Det er uegnede materialer i våtsoner. Det er noen fuktmerker på gulvet ved dusjvegger. Dette er i overflaten og kan slipes bort.
Gulvet har ligget siden byggeår og eier har ikke opplevd problemer med å ha dette gulvet på badet.
Bruk av tregulv/skipsgulv i våtrom er en utradisjonell løsning, og det stilles skjerpede krav til utførelse, herunder fallforhold, drenering, ventilasjon og tilgjengelighet for inspeksjon.
Selv om membran er opplyst etablert, foreligger det usikkerhet knyttet til utførelsen og løsningens langsiktige funksjon sammenlignet med mer tradisjonelle materialvalg.
Manglende eller begrenset dokumentasjon på oppbygningen av konstruksjonen kan medføre økt risiko for fuktskader over tid.
Løsningen anses som et avvik fra vanlig anbefalt utførelse for våtrom. Forholdet vurderes til TG2 på bakgrunn av avvik fra normal byggeskikk og tilhørende usikkerhet knyttet til funksjon og levetid.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling. 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. Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen. Fuktskadede områder bør utbedres, for eksempel ved sliping eller utskifting, for å hindre videre skadeutvikling.
Manglende fall mot sluk bør utbedres for å sikre at vann ledes effektivt til sluk og for å redusere risikoen for vannansamling og påfølgende fuktskader i våtrommet.
Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på oppbygning av gulvet, herunder membranløsning, fallforhold og detaljutførelse mot sluk.
Videre bør løsningen følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold.

Loftsetasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er ikke tettet rundt avløpsrør fra vask og inn i vegg.
Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kjeller - Stue/kjøkken/alkove hybel - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for fuktskader, lukt og dårlig inneklima. Manglende avtrekk kan føre til opphopning av fukt og matos, noe som kan påvirke både inneklima og bygningsdeler negativt.

1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Gassslange fra gassflaske, som er plassert på bod er ført igjennom vegg.
Konsekvens/tiltak: Det bør monteres faste rør gjennom vegg for gass tilførsel, da bruk av gass lange gjennom vegg ikke er tillatt og medfører økt risiko for lekkasje og brannfare.

Loftsetasje - Badstue - Teknisk anlegg
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

badstuovn.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.
Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.
Konsekvens kan være behov for service eller utskifting av badstuovn.

Vannledninger
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
Konsekvens/tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes. Rørkursene på rør-i-rør systemet bør merkes for å sikre enkel identifisering og vedlikehold. Manglende merking kan føre til unødvendig tidsbruk ved reparasjoner og økt risiko for feil håndtering ved lekkasjer eller vedlikehold.

Vannledninger - leilighet
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
Konsekvens/tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes. Rørkursene på rør-i-rør systemet bør merkes for å sikre enkel identifisering og vedlikehold. Manglende merking kan føre til unødvendig tidsbruk ved reparasjoner og øker risikoen for feil håndtering ved lekkasjer eller vedlikehold.

Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Krav i forskrift sier at det skal være direkte tilkobling til det elektriske nettet. Her var varmtvannsbereder koblet til via stikk-kontakt. Forskriftskravet har ikke tilbakevirkende kraft, men ved montering av ny varmtvannstank må en følge kravet i forskriften.
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 forskriftsmessig, fast el-tilkobling for varmtvannsberederen.
Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for varmgang og brann i stikkontakt, samt at anlegget ikke oppfyller gjeldende sikkerhetskrav.
Kravet i forskrift har ikke tilbakevirkende kraft.

Varmtvannstank - leilighet
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Krav i forskrift sier at det skal være direkte tilkobling til det elektriske nettet. Her var varmtvannsbereder koblet til via stikk-kontakt. Forskriftskravet har ikke tilbakevirkende kraft, men ved montering av ny varmtvannstank må en følge kravet i forskriften.
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 forskriftsmessig, fast el-tilkobling for varmtvannsberederen.
Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for varmgang og brann i stikkontakt, samt at anlegget ikke oppfyller gjeldende sikkerhetskrav.
Kravet i forskrift har ikke tilbakevirkende kraft.

Fuktsikring og drenering
Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren bør føres opp til over terrengnivå for å hindre at fukt og vann trenger inn i konstruksjonen. Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for fuktskader i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

Grunnmur og fundamenter
Grunnmuren har sprekkdannelser.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres.
Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen.

TG3
Snøfangere
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav. Snøfangere bør monteres for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet. Manglende snøfangere medfører økt risiko for snø- og isras, som kan føre til personskade eller skade på eiendom.

Helse, miljø og sikkerhet
Forskrift til avhendingsloven stiller krav til at forhold som kan medføre helse, miljø og sikkerhtesfare skal nevnes i tilstandsrapporten. Det skal ikke settes tilstandsgrad på disse punktene, men de som leser rapporten skal få et innblikk i hvilke farer som følger med avvik som blir avdekket.
Det ble avdekket forhold som har betydning for HMS i boligen. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innbo og løsøre
På kjøkken i hovedetasjen er det dobbelt kjøle/fryseskap, stekeoven, komfyrtopp, micro, oppvaskmaskin og vinskap som medfølger. I kjellerleilighet er det komfyr og oppvaskmaskin som følger med.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Lamper og lysekroner

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på

eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Kjøper overtar leieavtale i hybel leiligheten. (Leieavtale detaljer fås ved forespørsel).

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
D - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peis og elektrisk.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 18 700 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 24 351,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Vann, avløp, feiing, eiendomsskatt og renovasjon standard abo.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 15 500,- pr år.
- Alarm kr 500,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra kr 1 000,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Vannavgift
Kr 5 038,- pr. 01.01.2025

Eiendomsskatt
Kr 8 382,- pr. 01.01.2025

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 067 198,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 8 268 792,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr: 3117075

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet kabel-tv, bredbånd eller fiber: Ja

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 874 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet eiendom som ligger høyt i terrenget og har gode solforhold. Eiendommen består av asfaltert gårdsrom, plen, beplantning og belegningsstein.

Matrikkel fra Haugesund er vedlagt salgsoppgaven.

Adkomst
Er du på annonsen på finn.no kan du klikke inn på kartet som vises på høyre side. I feltet som dukker opp kan du velge "til-destinasjon" og få nøyaktig veibeskrivelse.

Boligen vil bli merket med Nordvik "til salgs skilt" og det vil bli skiltet til annonsert fellesvisning.

Radonmåling
Det ble utført radonmåling den 03.06.2023. Målingen viser at det er registrert 76 becquerel per kubikkmeter i stue sokkel og 88 becquerel per kubikkmeter i oppholdsrom sokkel. Verdien er lavere enn tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter.

Rapport fra radonova fås ved forespørsel til megler.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et svært attraktivt og populært område i Ramsdalen, Solvang Skolekrets. På feltet bor det mange barnefamilier og det er ofte barn både på lekeplassen og balløkken like bortenfor.

Her har du naturopplevelsene like utenfor døren. Arkavannet et steinkast unna. Kalde vintre gir mulighet for å gå på skjøter på Arkavannet.

Eiendommen ligger like i nærheten av byens flotte tur- og rekreasjonsområder. Da blant annet Djupadalen og Vangen. Dette er områder som blir benyttet til turgåing hele året. Om sommeren er det stor badeaktivitet i Eivindsvannet, og her kan man til og med gå på skøyter om vinteren.

Haugesund har investert mye i idrett og fritid de siste årene. Dette gjenspeiler seg i de mange anleggene i Haugesund idrettspark. Her har man kunstgressbaner, svømmehall, klatrehall og friidrettsarena. Kun få minutters gange, og du er fremme i byens flotte idrettspark. - Vardhallen, Djervhallen, Gymnasbanene, Haraldshallen, Ishallen, Turnhallen og Deep Ocean Arena.

Gangavstand til Solvang senteret med Rema 1000 (søndagsåpen), treningssenter, Solvang pizza og veterinær samt kort sykkeltur til Spar Sørhaug.

I Ramsdalen ligger alle forholdene til rette for et riktig og komfortabelt liv.

Se vedlagt Nabolagsprofil for mer informasjon om nærområde.

Offentlig kommunikasjon
Gode bussforbindelser i nærområdet.

Skoler og barnehager
Solvang Skolekrets.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen vedrørende boligbygning + frittstående garasje datert 18.03.03.
Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel datert 18.12.2023.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for garasje - Disse stemmer med dagens bruk.
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for eneboligen, men det er avvik fra disse:
- Tidligere soverom i 2.etg er inkludert i bad.

Det foreligger tegning over ny plan/rominndeling i kjeller i forbindelse med bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Den godkjente bruksendringsaken viser til 2 hybler. Det er 1 praktikant hybel(Har direkte adkomst fra resten av boligen) og 1 har egen adkomst fra vestsiden. Disse er ikke godkjente som selvstendige boenheter.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier.

Adkomst via privat veg. (Eies av gnr. 28, bnr. 1081). Ukjent om det foreligger vedlikeholdsplikt/tinglyst veirett.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål.

Kommuneplaner
Id. 1106plan-kp3
Navn. Kommuneplanens arealdel 2014-2030
Plantype. Kommuneplanens arealdel
Status. Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse. 09.09.2015

Delarealer
874 kvm - Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Kommuneplaner under arbeid
Id. 202203
Navn. Kommuneplanens arealdel 2023-2033
Status. Planforslag
Plantype. Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Id. RL779
Navn. Solvang - Ramsdalen
Plantype. Eldre reguleringsplan
Status. Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse. 20.03.1970

Delarealer
874 kvm - Formål Frittliggende småhusbebyggelse

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1106/28/1080:
05.05.2026 - Dokumentnr: 491564 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

13.08.2001 - Dokumentnr: 3945 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1106 Gnr:28 Bnr:441

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med Gnr:28 Bnr:441 i Haugesund kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt. pålegg fra el-verk eller brann/feievesen.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper

eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.
Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og

selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 69 500,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 24 500,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 500,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Foto - Mari Staveland kr. 5 500,-

Samlet skal selger betale kr. 147 500,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Vedlagt: Tilstandsrapport, egenerklæring, matrikkel, div kart og opplysninger fra kommunen, vegkart, tegninger, ferdigattest, ferdigattest bruksendring, energimerking.

Fås ved forespørsel: Reguleringsplan, kommuneplan.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 9. juni 2026

Megler
Espen Bergtun, Eiendomsmegler
Tlf. 46421422

Meglerforetaket
Nordvik Haugesund
Haraldsgata 90
5528 HAUGESUND
Juridisk navn: Haugesild Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927219875

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Ramsdalsvegen 19C

Nabolaget Grønhaug/Ramsdalen - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Steinerskolen i Haugesund (1-1...	155 elever, 15 klasser	14 min 1.1 km
Solvang skole (1-7 kl.)	318 elever, 14 klasser	14 min 1.2 km
Gard skole (1-7 kl.)	421 elever, 22 klasser	22 min 2 km
Haraldsvang skole (8-10 kl.)	594 elever, 22 klasser	9 min 0.8 km
HTG-U (8-10 kl.)	77 elever, 6 klasser	18 min 1.6 km
Skeisvang videregående skole	590 elever, 21 klasser	17 min 1.5 km
Haugesund Toppidrettsgymnas	300 elever, 10 klasser	17 min 1.6 km

Offentlig transport

Ramsdalen Linje 202		4 min 0.3 km
Haugesund Karmøy		22 min
Bergen Flesland		96.3 km

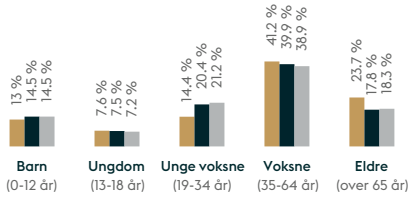
Barnehager

Presthaug Fus barnehage (0-5 å...	81 barn	13 min 1.1 km
Soria Moria Steinerbarnehage (...	66 barn	13 min 1.1 km
Solandsbakken barnehage (0-5 å...	70 barn	19 min 1.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Solvang	14 min
Spar Sørhaug	15 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grønhaug/Ramsdalen	949	491
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Ramsdalen balløkke	5 min
Haakonsvegen balløkke kunstgre...	5 min
Actic Haraldshallen	11 min
Trimeriet Haugesund	14 min

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået

Lite støynivå 97/100

Trafikk

Lite trafikk 93/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Ramsdalsvegen 19C , 5519 HAUGESUND
HAUGESUND kommune
gnr. 28, bnr. 1080

Sum areal alle bygg: BRA: 398 m² BRA-i: 366 m²



Befaringsdato: 05.04.2026 **Rapportdato:** 04.06.2026 **Oppdragsnr.:** 21152-1467 **Eiendomsverdi ref nr:** IT5452

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tor Petter Alfredsen **Vår ref:** 010722

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.

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: https://www.takstnett.no

Våre verdier;
Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse
Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle
Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.



Rapportansvarlig

Tor Petter Alfredsen
Uavhengig Takstingeniør
tor.petter@takst-team.no
930 87 443

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, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig over tre plan. Bygget i 2003. Boligen har en leilighet og hybel i kjeller. Boligen er oppført med plasstøpt grunnmur og støpt plate mot grunnen. Vegger er i trekonstruksjon med stående kledning. Noen Taket er i valmtaksform og tekket med glaserte teglstein. Vinduer i boligen har karmer i tre med to lags glass. Dører er i tre.
Innvendig har de fleste gulv parkett og belegg, vegger har malte og tapetserte flater I himling er det malte plater. Boligen er inndelt med følgende rom i kjeller: Leilighet har soverom, bod, gang, bad/vaskerom og stue/kjøkken. Hybel har bad/vaskerom, Kjøkken/stue/alkove. Øvrige rom i kjeller er gang og bod.
I første etasje er det følgende rom: Tv stue/bibliotek, stue, kjøkken, bad, Hall med trapp, bod, og vaskerom/bi inngang. På loft er det bod, badstu, garderobe tre soverom, gang, loftstue.
Boligen er bygget etter datidens krav, byggeskikk og standard og må ikke forveksles med dagens krav.
Boligens innvendige og utvendige overflater samt de tekniske installasjoner fremtrer i bra stand.
For øvrig vises det til rapportens beskrivelser av de enkelte bygningsdelene.

Enebolig - Byggeår: 2003

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av glaserte tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Nedløp, takfotbeslag og renner er i plast fra byggeår.
Det er ikke montert snøfangere på taket.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdører, malt balkongdører i tre og skyvedør i malt tre.
Boligen har en terrasse mot vest og en balkong mot øst. Terrasse mot vest er i trekonstruksjon, rekkverk er i tre og er målt til 90 cm høyt. Terrassen har et areal på ca. 78 kvm. Balkong på loft er i trekonstruksjon. Den er tekket med Sarnafil. Rekkverk er i tre og er målt til 90 cm høyt. Balkong har et areal på ca. 8 kvm. Ved inngangsparti er det et det en terrasse med skifer som overflate og har et areal på ca. 9 kvm.
Ved kjeller er det en platting. Den er belagt med belegningsstein. Den er ikke vurdert.
Boligen har støpt trapp med skifer i trinn på hovedtrapp og natursteins trapp til kjeller.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig, i første etasje, er det gulv av parkett. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater.
Innvendig, i leilighet i kjeller, er det gulv av parkett og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Innvendig, i hybel, er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Boligen har betonggulv mot grunnen og Etasjeskillere er i tre.
Boligen har to elementpipe, to peiser med innsats og to sotluke/feieluke.
Rom under terreng har Gulvet belegg. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i vegg i bod i leilighet mot øst. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14 vekttproset.
Boligen har to tre trapper. Trapp til loft er malt. Trapp til kjeller er lakkert.
Innvendig har boligen malte dører med profiler. Noen dører er to fløyet med glassfelt.
Innvendig i leilighet er det malte tre dører

VÅTROM Gå til side

Bad/Vaskerom hybel
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg og det er varmekabler i gulvet. Fall mot sluk er målt til 27 mm. fra gulv foran terskel til topp slukrist sluk ved varmtvannstank. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 80 mm. Belegg er brettet opp på vegg i hele rommet.
Bad/vaskerom har to sluker i gulvet og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Samleskap or rør i rør systemet og varmtvannstank er montert i rommet.
Bad/vaskerom har ventilasjon via boligens mekaniske avtrekksanlegg. Til luft fås igjennom spalte i dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom alkove og bad/vaskerom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vektprosent.

Bad/vaskerom Leilighet
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm. fra gulv foran terskel på dør til topp slukrist. Det er ikke fall på gulvet mot sluk utenfor dusjsonen. Det er ikke synlig membran ved terskel.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Samleskap for rør i rør systemet og varmtvannstank er plassert på vaskerom.
Badet har ventilasjon via elektrisk styrt vifte. Tilluft fås via luftespalte i dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mellom bad/vaskerom og bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vektprosent.

Vaskerom første etasje
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 3mm fra kant inn til våtsone og til topp slukrist.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dør oppkant på gulvet er 39mm. Utenfor våtsone er det gulv med parkett.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Vaskerommet har mekanisk avtrekk via ventil i tak . Det er til luft spalte i dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mellom bod og vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i

Beskrivelse av eiendommen

konstruksjonen ble målt til 8 vektprosent.

Bad første etasje
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt, og det er varmekabler i gulvet. Fall mot sluk er målt til 10 mm. fra gulv foran terskel til topp slukrist.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 39 mm. Det er en kant rund dusjsonen. Gulvet utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Badet har mekanisk avtrekk via ventil i vegg. Det er tilluftspalte i dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mellom gang og bad.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vektprosent.

Bad loft
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Det er etablert tregulv/skipsgulv som overliggende gulvoverflate på baderom. I dusjens nedslagsfelt er det fliser på gulvet. Det er ikke varmekabler i gulvet men det er en panelovn på vegg. Det er ikke fall på skipsgulvet mot sluk.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, boble badekar og dusjvegger/hjørne.
Bad har mekanisk avtrekk via ventil i vegg. Det er til luft spalte i dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mellom garderobe og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vektprosent.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken leilighet
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkken første etasje
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vinskap, micro og stekeovn. Det er to gassbluss på plate toppen.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkken hybel
Kjøkkenet har innredning uten fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er hvitevarer som kjøleskap, hybelkomfyr og micro på kjøkkenet.
Det er montert kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Badstuen er bygget med panel på vegger og innvendig tak. Gulv av trelemmer. under trelemmer ligger dt membran av ukjent type.
Det er montert en badsuovn i badtuen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Tilgjengelige avløpsrør av plast.
Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken og bad med tilluft fra ventiler i vegger og vinduer. Alle oppholdsrom har veggventiler og/eller ventiler i vinduer.
Det er montert varmtvannstank på bad/vaskerom i hybel. Den er fra 2002 og er på ca. 300 liter. Den er av fabrikat OSO.
Det er montert varmtvannstank på bad/vaskerom i leilighet. Den er fra 2003 og er på ca. 200 liter. Den er av fabrikat OSO.
Det er sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Det er montert AMS måler i 2017. Det foreligger samsvarserklæring på denne.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering er fra 2003 og er antatt som normalt på oppføringstidspunktet.
Boligen har grunnmur i betong. Fundament er ikke synlig. Det er normalt ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den bli støp direkte på planert byggegrunn.
Forstøtningsmurer er av naturstein.
Terrenget faller fra boligen på de sider som kan inspiseres.
Bygningen har utvendig avløpsrør og vannledning fra byggeår. Vann og avløpsrør er i plast. Disse er tilkoblet det offentlige vann og avløpsnett. Vann og avløpsrør er nedgravd i grunnen og dermed ikke inspisert. Tilstandsgrad settes på grunn av alder og evt. opplysninger gitt fra eier. Vann og avløpsrør fungerte på befaringsdag.

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

Forskrift til avhendingsloven stiller krav til at forhold som kan medføre Helse, miljø og sikkerhtesfare skal nevnes i tilstandsrapporten. Det skal ikke settes tilstandsgrad på disse punktene, men de som leser rapporten skal få et innblikk i hvilke farer som følger med avvik som blir avdekket.
Det ble ikke avdekket forhold som har betydning for HMS i boligen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Tegninger som er mottatt stemmer med dagens bruk

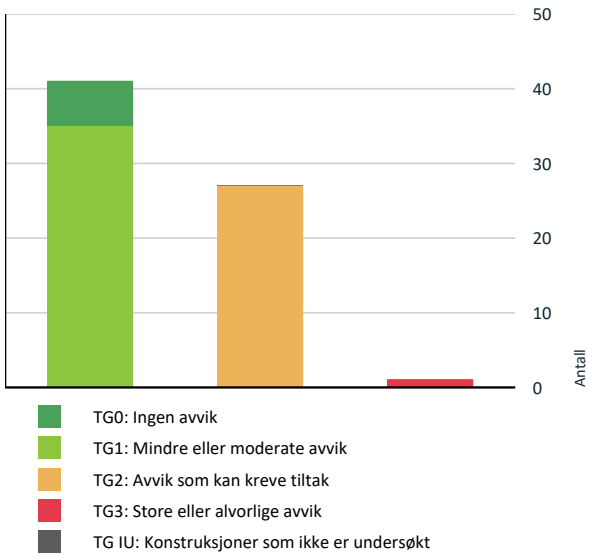
Garasje

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

Tegninger som er mottatt stemmer med dagens bruk

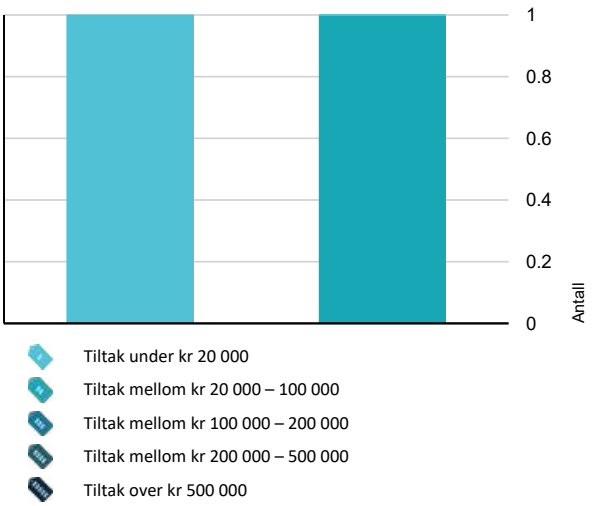
Sammendrag av boligens tilstand

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

Begrensning av rapportens omfang:
Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på leilighetens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring.
For rapporter som gjelder leiligheter er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende).
Utvendige fasader og bygningsdeler som tilhører leiligheten er vurdert. Brannskiller og lydskiller mellom boenheter er ikke kontrollert for om de tilfredsstiller forskriftskrav.
Det er ikke flyttet på møbler/inventar som står i rommene, men som kan skjule skader (f.eks. hakk i parkett, sprekk i flis etc.).
Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg
Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Tilleggsbygg:
Tilleggsbygg er kun enkelt beskrevet, ikke kontrollert iht. NS 3600.

Etasjeskille:
Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fra yttervegg til yttervegg, eller kun det største rommet per etasje.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Snøfangere	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 > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører - leilighet	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger - leilighet	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - leilighet	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom Leilighet > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom Leilighet > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken/alkove hybel > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/Vaskerom hybel > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Spesialrom > Loftsetasje > Badstue > Teknisk anlegg	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2003

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i eiendomsverdi

Anvendelse
Helårsbolig

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

Taktekkingen er av glasserte tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. 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.





TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp, takfotbeslag og renner er i plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

Renner, nedløp og beslag bør følges opp med jevnlig tilsyn og vedlikehold, og utskifting bør vurderes når tilstanden tilsier det.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være lekkasjer og fuktskader på bygningen, samt redusert funksjon og levetid for takvannsystemet.



TG 3 Snøfangere

Beskrivelse

Det er ikke montert snøfangere på taket.

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Snøfangere bør monteres for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet. Manglende snøfangere medfører økt risiko for snø- og isras, som kan føre til personskade eller skade på eiendom.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Avstand mellom kledning og terreng bør økes for å redusere risikoen for fuktskader og råte i kledningen. Dersom tiltak ikke utføres, vil det være økt behov for vedlikehold og fare for redusert levetid på fasaden.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Eier opplyser at disse er fra byggeperioden. Ved fuktmåling ble det ikke målt noe fukt i området.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør følges med på at fuktskjolder ikke utvikler seg.









TG 1 Vinduer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.





TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malte hovedytterdører, malt balkongdører i tre og skyvedør i malt tre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Hovedytterdør tar i karm.

Konsekvens/tiltak

• Dører må justeres.

Hovedytterdøren bør justeres slik at den ikke tar i karmen, for å sikre god funksjon og forhindre unødvendig slitasje eller skade på dør og karm. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert levetid og dårligere tetting mot trekk og fukt.







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har en terrasse mot vest og en balkong mot øst. Terrasse mot vest er i trekonstruksjon, rekkverk er i tre og er målt til 90 cm høyt. Terrassen har et areal på ca. 78 kvm. Balkong på loft er i trekonstruksjon. Den er tekket med Sarnafil. Rekkverk er i tre og er målt til 90 cm høyt. Balkong har et areal på ca. 8 kvm. Ved inngangsparti er det et det en t terrasse. Den har skifer som overflate og har et areal på ca. 9 kvm.
Ved kjeller er det en platting. Den er belagt med belegningsstein. Den er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det bør vurderes utskifting av tettesjikt/membran, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.

Tilstandsrapport









TG 1 **Utvendige trapper**

Beskrivelse

Boligen har støpt trapp med skifer i trinn på hovedtrapp og natursteins trapp til kjeller.





INNVENDIG

TG 1 **Overflater**

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater.
Det må forventes at det er skrue-/spikerhull etter møbler/bilder og lignende på vegger. Generell slitasje på overflate må påberegnes.



Tilstandsrapport



TG 1 Overflater - leilighet

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Det må forventes at det er skrue-/spikerhull etter møbler/bilder og lignende på vegger. Generell slitasje på overflate må påberegnes.



TG 1 Overflater - hybel

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Det må forventes at det er skrue-/spikerhull etter møbler/bilder og lignende på vegger. Generell slitasje på overflate må påberegnes.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har betonggulv mot grunnen og Etasjeskillere er i tre.
Høydeforskjellen ble mål i følgene rom.
Kjeller leilighet: soverom og stue
I stue ble det målt en høydeforskjell på 10 mm. gjennom hele rommet og på soverom ble det målt en høydeforskjell på 7mm. gjennom hele rommet.

Hovedetasje: Kjøkken og stue.
I stue ble det målt en høydeforskjell på 13 mm. gjennom hele rommet og på kjøkken ble det målt en høydeforskjell på 12 mm. gjennom hele rommet.

Loft: Loftstue og gang
I gang ble det målt en høydeforskjell på 14 mm. gjennom hele rommet og i loftstue ble det målt en høydeforskjell på 13 mm. gjennom hele rommet.

Høydeforskjellen er målt i noen rom og det utelukker ikke at det er skjevheter i andre rom. Kontrollen må sees på som en stikkprøvekontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe knirk i gulvene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har to elementpipe, to peiser med innsats og to sotluker/feieluker.





Tilstandsrapport





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng har Gulvet belegg. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i Vegg i bod i leilighet mot øst. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14 vekttproset.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å overvåke fuktnivået i konstruksjonen jevnlig for å følge utviklingen over tid, og eventuelt iverksette tiltak for å redusere fuktigheten.

Vedvarende høyt fuktnivå kan over tid føre til muggvekst, sverting av materialer og skade på konstruksjonen.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har to tre trapper. Trapp til loft er malt. Trapp til kjeller er lakkert.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte dører med profiler. Noen dører er to fløyet med glassfelt.
Det må påregnes at det er noen bruksmerker på dørene.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

Det bør utføres justering eller utbedring av dører med avvik for å sikre funksjonell bruk og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og ytterligere skader over tid.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører - leilighet

Beskrivelse

Innvendig i leilighet er det malte tre dører
Det må påregnes at det er noen bruksmerker på dørene.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

Det bør utføres nødvendige tiltak på dører med bruksmerker for å hindre videre slitasje og sikre funksjonalitet.
Konsekvensen av manglende utbedring kan være økt slitasje, redusert levetid og svekket estetisk uttrykk.





VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM LEILIGHET

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



KJELLER > BAD/VASKEROM LEILIGHET

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.



KJELLER > BAD/VASKEROM LEILIGHET

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm. fra gulv foran terskel på dør til topp slukrist. Det er ikke fall på gulvet mot sluk utenfor dusjsonen. Det er ikke synlig membran ved terskel.

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 kan ikke konstateres at det er membran/mansjett opp på terskel. Innhent dokumentasjon om det er mulig.
Eier opplyser: Det er lagt nye fliser i 2023. Disse er lagt oppå eksisterende vinylbelegg. Vinylbelegget ble nøye undersøkt og sveiset der det var skader på vinylen. Arbeidet ble utført av Risanger og Sønn AS.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• 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.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og oppkant ved terskel.

Manglende fall mot sluk og utilstrekkelig oppkant på membran kan medføre at vann renner ut av rommet ved lekkasje eller tett sluk, noe som øker risikoen for vannskader i tilstøtende rom og konstruksjoner.



KJELLER > BAD/VASKEROM LEILIGHET

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Det er ikke mansjett under klemring i sluk.
Det er ikke tette rundt avløosrør fra vask og inn i vegg.

Konsekvens/tiltak

• Det må innhentes dokumentasjon.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
• Det bør vurderes om lokal utbedring er mulig.

Mansjett i sluk må klemmes under klemring og det bør tettes rundt avløpsrør fra vask og inn i vegg for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Konsekvensen av mangelfull utførelse er økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner, noe som kan føre til kostbare utbedringer og redusert levetid på våtrommet.





KJELLER > BAD/VASKEROM LEILIGHET

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Samleskap for rør i rør systemet og varmtvannstank er plassert på vaskerom.

KJELLER > BAD/VASKEROM LEILIGHET

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har ventilasjon via elektrisk styrt vifte. Tilluft fås via luftespalte i dør.



Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM LEILIGHET

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mellom bad/vaskerom og bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vektprosent.

KJELLER > BAD/VASKEROM HYBEL

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



KJELLER > BAD/VASKEROM HYBEL

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.



KJELLER > BAD/VASKEROM HYBEL

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg og det er varmekabler i gulvet. Fall mot sluk er målt til 27 mm. fra gulv foran terskel til topp slukrist sluk ved varmtvannstank. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 80 mm. Belegg er brettet opp på vegg i hele rommet.

KJELLER > BAD/VASKEROM HYBEL

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Bad/vaskerom har to sluker i gulvet og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke tettet rundt avløpsrør fra vask og inn i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

For å unngå fuktskade i vegg ved kondensering på rør eller ved en vannlekkasje må det tettes rundt rørgjennomføringene.

Tilstandsrapport



Sluk i dusj.



Sluk ved varmtvannstank.



KJELLER > BAD/VASKEROM HYBEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Samleskap or rør i rør systemet og varmtvannstank er montert i rommet.





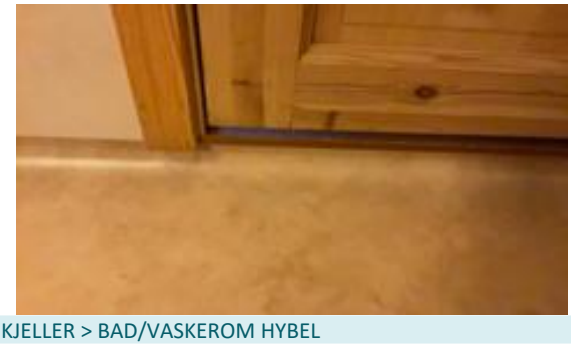
KJELLER > BAD/VASKEROM HYBEL

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Bad/vaskerom har ventilasjon via boligens mekaniske avtrekksanlegg. Tilluft fås igjennom spalte i dør.





KJELLER > BAD/VASKEROM HYBEL

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom alkove og bad/vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vektprosent.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 3mm fra kant inn til våtsone og til topp slukrist. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dør oppkant på gulvet er 39mm. Utenfor våtsone er det gulv med parkett.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har utslagsask og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport



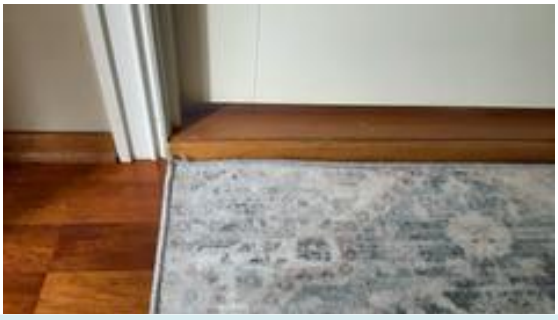
1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet har mekanisk avtrekk via ventil i tak . Det er tilluftspalte i dør.





1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mellom bod og vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vekttprpsent.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.





1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt, og det er varmekabler i gulvet. Fall mot sluk er målt til 10 mm. fra gulv foran terskel til topp slukrist. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 39mm. Det er en kant rund dusjsonen. Gulvet utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er en kant rundt dusjsonen som hindrer vann fra evt lekkasje fra toalett og vask til å renne til sluk

Konsekvens/tiltak

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning til sluk for hele baderomsgulvet, slik at vann fra eventuell lekkasje ved toalett og vask ledes til sluk.

Konsekvensen ved å ikke utbedre dette er økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner, da vann kan bli stående eller trenge ut av våtrommet.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes utskifting av membran og sluk for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og utførelsen er ukjent.
Konsekvensen ved å ikke utbedre er økt fare for vanninntrenging og skader på omkringliggende konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.





1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk via ventil i vegg. Det er tilluftspalte i dør.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mellom gang og bad.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vektprosent.



LOFTSETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.





LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

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

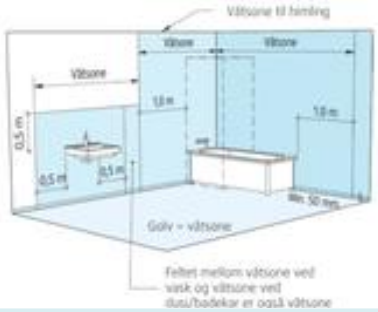
Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



Tilstandsrapport





LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er etablert tregulv/skipsgulv som overliggende gulvoverflate på baderom. I dusjens nedslagsfelt er det fliser på gulvet. Det er ikke varmekabler i gulvet men det er en panelovn på vegg. Det er ikke fall på skipsgulvet mot sluk.
Det er opplyst/registrert at det foreligger membran under gulvet.
Etter gjeldende anbefalinger i Byggebransjens våtromsnorm (BVN) skal gulv i våtrom ha tett membran, og gulv klassifiseres som våtsone.
Bruk av tregulv som overflate i våtrom er en utradisjonell løsning, og det stilles skjerpede krav til detaljer som fallforhold, drenering, ventilasjon og tilgjengelighet for inspeksjon.
Selve tettheten er avhengig av membranen under konstruksjonen, og ikke av tregulvet.
Forholdet innebærer likevel en viss usikkerhet knyttet til utførelse, vedlikehold og levetid sammenlignet med mer tradisjonelle løsninger.
Dokumentasjon på oppbygning anbefales fremlagt.
Gulvet har ligget siden byggeår

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• 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 synlige fuktskader på overflater.
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er noen fuktmerker på gulvet ved dusjvegger. Dette er i overflaten og kan slipes bort.
Gulvet har ligget siden byggeår og eier har ikke opplevd problemer med å ha dette gulvet på badet.
Bruk av tregulv/skipsgulv i våtrom er en utradisjonell løsning, og det stilles skjerpede krav til utførelse, herunder fallforhold, drenering, ventilasjon og tilgjengelighet for inspeksjon.
Selv om membran er opplyst etablert, foreligger det usikkerhet knyttet til utførelsen og løsningens langsiktige funksjon sammenlignet med mer tradisjonelle materialvalg.
Manglende eller begrenset dokumentasjon på oppbygningen av konstruksjonen kan medføre økt risiko for fuktskader over tid.
Løsningen anses som et avvik fra vanlig anbefalt utførelse for våtrom.
Forholdet vurderes til TG2 på bakgrunn av avvik fra normal byggeskikk og tilhørende usikkerhet knyttet til funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
• 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.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Fuktskadede områder bør utbedres, for eksempel ved sliping eller utskifting, for å hindre videre skadeutvikling.
Manglende fall mot sluk bør utbedres for å sikre at vann ledes effektivt til sluk og for å redusere risikoen for vannansamling og påfølgende fuktskader i våtrommet.
Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på oppbygning av gulvet, herunder membranløsning, fallforhold og detaljutførelse mot sluk.
Videre bør løsningen følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

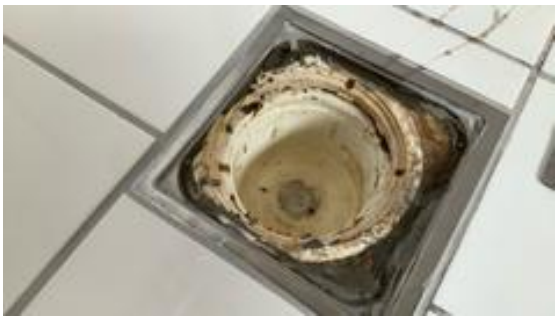
Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er ikke tettet rundt avløpsrør fra vask og inn i vegg.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.





LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med to nedfelte servanter, toalett, boblebadekar og dusjvegger/hjørne.







LOFTSETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Bad har mekanisk avtrekk via ventil i vegg. Det er tilluftspalte i dør.





LOFTSETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mellom garderobe og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vektprosent.



KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN LEILIGHET

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.



KJELLER > STUE/KJØKKEN LEILIGHET

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



KJELLER > STUE/KJØKKEN/ALKOVE HYBEL

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning uten fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er hvitevarer som kjøleskap, hybelkomfyr og micro på kjøkkenet.



KJELLER > STUE/KJØKKEN/ALKOVE HYBEL

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for fuktskader, lukt og dårlig inneklima. Manglende avtrekk kan føre til opphopning av fukt og matos, noe som kan påvirke både inneklima og bygningsdeler negativt.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vinskap, micro og stekeovn. Det er to gassbluss på plate toppen.
Det må påregnes at det er normale bruksmerker på kjøkkeninnredningen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gassslange fra gassflaske, som er plassert på bod er ført igjennom vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres faste rør gjennom vegg for gass tilførsel, da bruk av gass lange gjennom vegg ikke er tillatt og medfører økt risiko for lekkasje og brannfare.







1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

Tilstandsrapport

LOFTSETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstuen er bygget med panel på vegger og innvendig tak. Gulv av trelemmer. Under trelemmer ligger det membran av ukjent type.



LOFTSETASJE > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Det er montert en badsuovn i badtuen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.
Konsekvens kan være behov for service eller utskifting av badstuovn.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rørkursene på rør-i-rør systemet bør merkes for å sikre enkel identifisering og vedlikehold. Manglende merking kan føre til unødvendig tidsbruk ved reparasjoner og økt risiko for feil håndtering ved lekkasjer eller vedlikehold.



TG 2 Vannledninger - leilighet

Beskrivelse

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

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rørkursene på rør-i-rør systemet bør merkes for å sikre enkel identifisering og vedlikehold. Manglende merking kan føre til unødvendig tidsbruk ved reparasjoner og øker risikoen for feil håndtering ved lekkasjer eller vedlikehold.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør av plast.
Avløpsrør er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør - leilighet

Beskrivelse

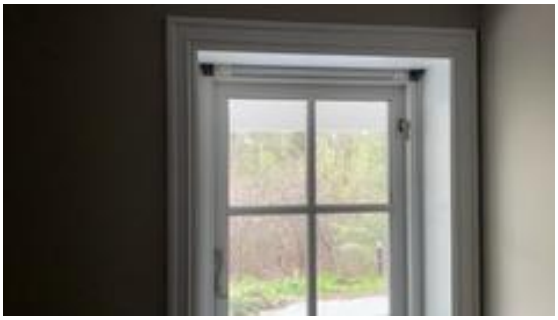
Tilgjengelige avløpsrør av plast.
Avløpsrør er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken og bad med tilluft fra ventiler i vegger og vinduer. Alle oppholdsrom har veggventiler og/eller ventiler i vinduer.



TG 1 Ventilasjon - leilighet

Beskrivelse

Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken og bad med tilluft fra ventiler i vegger og vinduer. Alle oppholdsrom har veggventiler og/eller ventiler i vinduer.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er montert varmtvannstank på bad/vaskerom i hybel. Den er fra 2002 og er på ca. 300 liter. Den er av fabrikat OSO.

Vurdering av avvik:

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

Krav i forskrift sier at det skal være direkte tilkobling til det elektriske nettet. Her var varmtvannsbereder koblet til via stikk-kontakt. Forskriftskravet har ikke tilbakevirkende kraft, men ved montering av ny varmtvannstank må en følge kravet i forskriften.

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 forskriftsmessig, fast el-tilkobling for varmtvannsberederen.
Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for varmgang og brann i stikkontakt, samt at anlegget ikke oppfyller gjeldende sikkerhetskrav. Kravet i forskrift har ikke tilbakevirkende kraft



TG 2 Varmtvannstank - leilighet

Beskrivelse

Det er montert varmtvannstank på bad/vaskerom i leilighet. Den er fra 2003 og er på ca. 200 liter. Den er av fabrikat OSO.

Tilstandsrapport

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

Krav i forskrift sier at det skal være direkte tilkobling til det elektriske nettet. Her var varmtvannsbereder koblet til via stikk-kontakt. Forskriftskravet har ikke tilbakevirkende kraft, men ved montering av ny varmtvannstank må en følge kravet i forskriften.

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 forskriftsmessig, fast el-tilkobling for varmtvannsberederen.
Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for varmgang og brann i stikkontakt, samt at anlegget ikke oppfyller gjeldende sikkerhetskrav. Kravet i forskrift har ikke tilbakevirkende kraft



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Det er montert AMS måler i 2017. Det foreligger samsvarserklæring på denne.

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.
   2003

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales generelt å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig om det ikke foreligger el-kontroll som er 5 år eller nyere.
    Det lokale el-tilsyn er offentlig kontrollmyndighet på el-anlegget.

Tilstandsrapport





Elektrisk anlegg - leilighet

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

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

Beskrivelse

Det er sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Det er montert AMS måler i 2017. Det foreligger samsvarserklæring på denne.

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2003

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

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

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 Det anbefales generelt å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig om det ikke foreligger el-kontroll som er 5 år eller nyere.
    Det lokale el-tilsyn er offentlig kontrollmyndighet på el-anlegget.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering er fra 2003 og er antatt som normalt på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren bør føres opp til over terrengnivå for å hindre at fukt og vann trenger inn i konstruksjonen. Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for fuktskader i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har grunnmur i betong. Fundament er ikke synlig. Det er normalt ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den bli støp direkte på planert byggegrunn.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen.





TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein.



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget faller fra boligen på de sider som kan inspiseres.

Tilstandsrapport





TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Bygningen har utvendig avløpsrør og vannledning fra byggeår. Vann og avløpsrør er i plast. Disse er tilkoblet det offentlige vann og avløpsnett. Vann og avløpsrør er nedgravd i grunnen og dermed ikke inspisert. Tilstandsgrad settes på grunn av alder og evt. opplysninger gitt fra eier. Vann og avløpsrør fungerte på befaringsdag.

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

Forskrift til avhendingsloven stiller krav til at forhold som kan medføre helse, miljø og sikkerhtesfare skal nevnes i tilstandsrapporten. Det skal ikke settes tilstandsgrad på disse punktene, men de som leser rapporten skal få et innblikk i hvilke farer som følger med avvik som blir avdekket. Det ble avdekket forhold som har betydning for HMS i boligen

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2003

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Boligen har en frittstående garasje garasje på 32 kvm. Garasjen har ringmur og støpt gulv. Vegg- og takkonstruksjon av tre og betong.
Utvendig har garasjen stående kledning. Taket er tekket med glaserte teglstein. Renner, nedløp og beslag er i plast. Dør inn til er i tre. Garasjen har en leddport i tre. Det er montert elektrisk portåpner på denne.
Det er innlagt strøm i garasjen og det er montert el-bil lader på garasje vegg.
Garasje er ikke tilstandsvurdert

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	119			119	
1. Etasje	133			133	87
Loftsetasje	114			114	8
SUM	**366**				**95**
SUM BRA	**366**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Bod leillighet, bad/vaskerom leilighet, soverom leilighet, stue/kjøkken leilighet, stue/kjøkken/alkove hybel, bad/vaskerom hybel, bod, trapperom		
1. Etasje	Kjøkken, vaskerom, bibliotek/tv stue, stue, hall m/trapp, bod, bad		
Loftsetasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, bod, gang, bad, badstue, garderobe, loftstue		

Kommentar

Åpent areal (TBA) i første etasje er terrasse på 78 kvm.
Åpent areal (TBA) i første etasje er terrasse ved inngangspartiet på 9 kvm.
Åpent areal (TBA) på loft på 8 kvm er balkong på loft.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger som er mottatt stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er gjort noe flisearbeid i dusj på bad, på loftet.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		32		32	
SUM		**32**			
SUM BRA	**32**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger som er mottatt stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.4.2026	Tor Petter Alfredsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	28	1080		0	874.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ramsdalsvegen 19C

Hjemmelshaver
Hillestad Sølvi Fredsvik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger fint til i Ramsdalsvegen, Haugesund kommune

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 boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med beplanting, Asfaltert gårdsplass, forstøtningsmurer og uteplasser.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese tekstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.
På forespørsel har eier/rekvirent opplyst at man ikke er kjent med at boligen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.
Grunnbok / heftelser er ikke kontrollert. Hvis det er ønskelig å kontrollere grunnbok kan https://seeiendom.kartverket.no/ sjekkes. Takstmann kontrollerer ikke juridiske forhold
med eiendommen, men tekniske forhold. F eks vurderes et soverom iht krav, men det undersøkes ikke om det er søkt og godkjent. Kjøper må derfor alltid sette seg inn i tegninger, skjøte og grunnbok. Hvis noe er uklart bør dette avklares før kjøp.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Tegninger Garasje	19.11.2000		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	17.03.2003		Gjennomgått		Nei
Tegninger	19.11.2000		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2026	
2	05.06.2026	Rettet areal garasje fra BRA-i til BRA-e.
3	07.06.2026	Har lagt inn terrasse ved inngangsparti og justert arealet på terrasse mot vest fra 74 kvm til 78 kvm

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/IT5452

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sølvi Fredsvik Hillestad	9578-5997-4-335225	2026-04-07 14:24:01

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
7. apr. 2026

Oppdragsnummer
70-0025/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ramsdalsvegen 19C, 5519 HAUGESUND

Meglerfirma
Nordvik Haugesund

Selgere
Sølvi Fredsvik Hillestad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2003

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3117075
Forsikret i: If

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye fliser på bad i sokkel leilighet. Utført av Risanger og sønn AS i mars 2022.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Risanger og sønn, utført i mars 2022

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er faglærte som har bygget alle 4 badene og vaskerom. Alle er fra byggeåret.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2023. Ja det foreligger dokumentasjon fra Radonova.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke vært noen skader/feil på noen av bad/vaskerommet

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Alt er ok, og det har vært flere feier tilsyn fra kommunen.

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Utleiedelen i sokkeletasjen er godkjent som egen boenhet av Haugesund Kommune.

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det ble oppmålt ved overtagelse av boligen i 2003. Megler som var ansvarlig var Solveig Hansen AS.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Alt er ok, både brukstillatelse og ferdigattest. Har sjekket dette med kommunen.

---

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

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 70-0025/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sølvi Fredsvik Hillestad	**2026-04-07**

Identifikasjon

Sølvi Fredsvik Hillestad

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Ramsdalsvegen 19C
Postnr	5519
Sted	HAUGESUND
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	28
Bnr.	1080
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	18695278
Bolignr.	H0101
Merkenr.	097b6cbe-aaaa-4c89-ac73-6c4a7e429a93
Dato.	21 Oct 2022



Innmeldt av	**********

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Bruk varmtvann fornuftig
- Slå el.apparater helt av
- Montere automatikk på utebelysning
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår:	2003
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	355
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ramsdalsvegen 19C
Postnr/Sted: 5519 HAUGESUND
Bolignr: H0101
Dato: 21.10.2022 19:43:10
Energimerkenr: 097b6cbe-aaaa-4c89-ac73-6c4a7e429a93
Ansvarlig for energiattesten: **********
Energimerking er utført av: **********

Gårdsnr: 28
Bruksnr: 1080
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 18695278

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

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

HIM IKS

Haugaland Interkommunale Miljøverk IKS

Telefon: 52 76 50 50
E-post : post@him.as

DATO: 14.04.2026

RENOVASJONSGEBYR - Saldo forfalt til betaling for eiendom:

Gårds-/Bruksnr: 1106.28.1080.0.0
Adresse: Ramsdalsvegen 19 C
Eierkontakt: Hillestad Sølvi Fredsvik

Eiendommen er ilagt følgende gebyr:

1 stk standard renovasjonsavgift kr 3.796,- inkl mva, da eiendommen er oppført med 1 boenhet

HIM tilbyr forskjellige abonnementer og ulike størrelser på beholderne, men hver boenhet blir automatisk ilagt 1 stk. standard renovasjonsavgift

Renovasjonsgebyr faktureres forskuddsvis 2 ganger årlig.

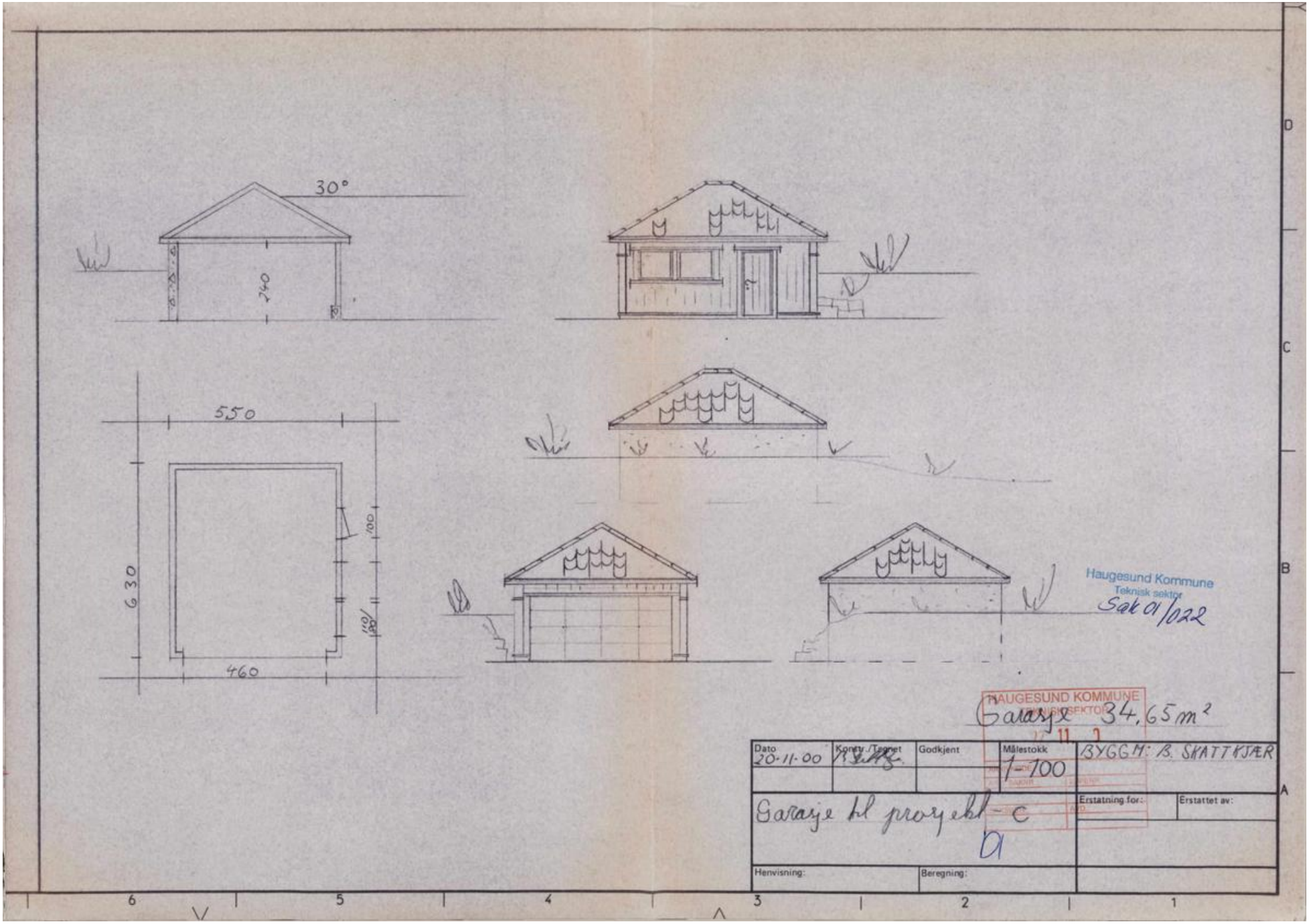
Det er til enhver tid hjemmelshaver/eier av eiendommen, som er ansvarlig for at faktura blir betalt.
I forbindelse med et oppgjør av eiendommen må fordelingen skje mellom selger og kjøper. HIM fordeler ikke denne kostnaden, vi fakturerer kun hele terminer, i eiers navn.
Minner om at selger må avslutte eventuell avtalegiro/e-faktura i sin nettbank ved salg.

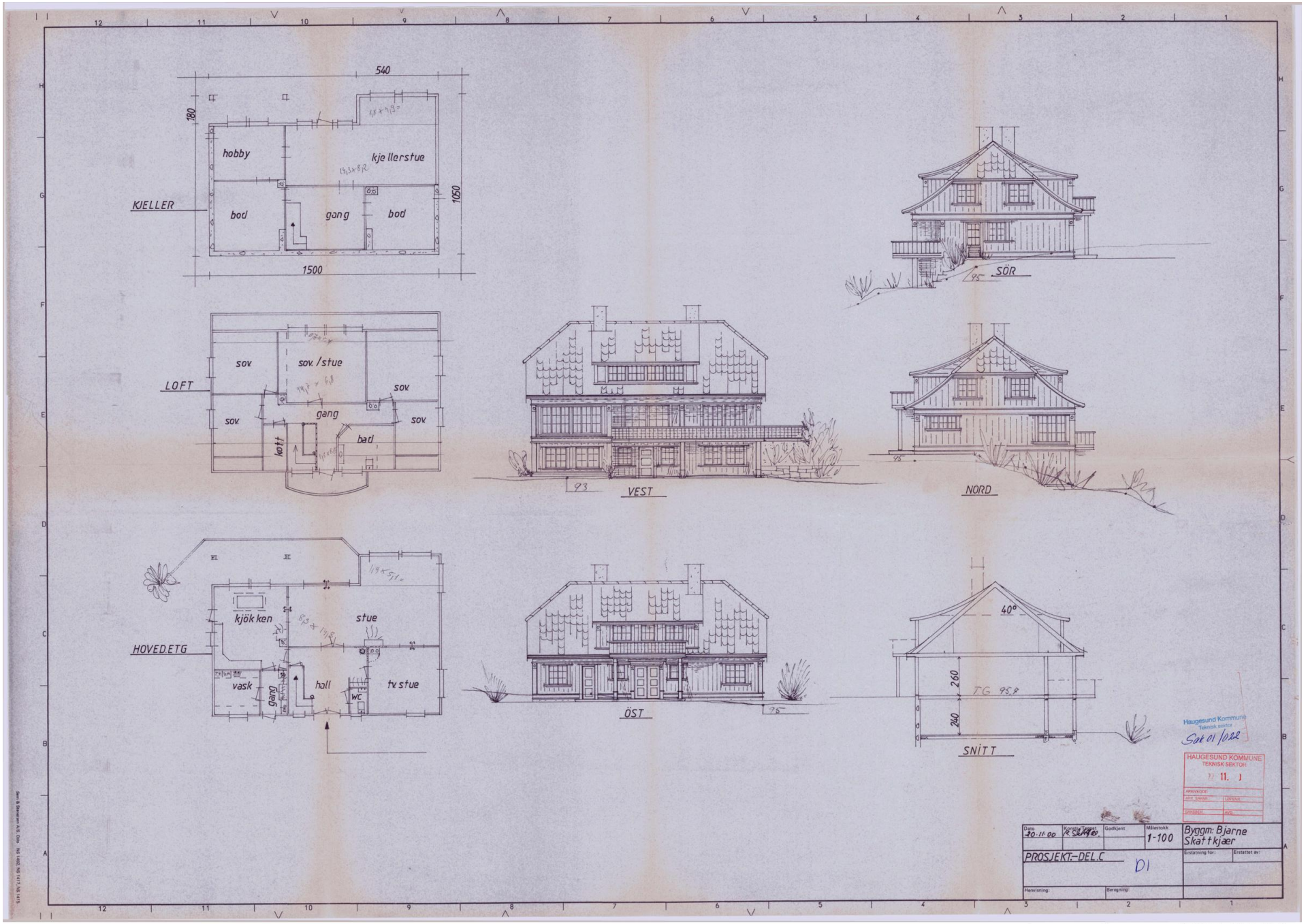
Viser til vår hjemmeside www.him.as for oversikt over satser på renovasjon og slamtømming. Prisene er oppdatert og gjelder for år 2026.

Dersom eiendommen har privat slamanlegg, vil kostnad for årlig slamtømming bli lagt til på faktura fra HIM. Vennligst undersøk med kommunen om det er evt. utestående avvik på slamtanken som megler bør gjøres kjent med.

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2026 pr. 14.04.2026

Merknader :
Årsbeløpet viser beregnet avgift basert på nåværende abonnement.


30°
240
550
630
460
100
100
Haugesund Kommune
Teknisk sektor
Sak 01/022
HAUGESUND KOMMUNE
Garasje 34,65 m²
Dato 20.11.00
Godkjent
Målestokk 1-100
BYGGM: B. SKATTKJÆR
Garasje til prosjekt - C
01
Erstatning for:
Erstattet av:
Henvisning:
Beregning:
D
C
B
A
6
5
4
3
2
1


KJELLER
hobby
kjellerstue
bod
gang
bod
540
180
1050
1500
LOFT
sov
sov./stue
sov
sov
gang
sov
bad
katt
HOVED.ETG
kjökken
stue
vask
gang
hall
wc
tv stue
VEST
SÖR
NORD
ÖST
SNITT
40°
260
240
TG 95.8
Haugesund Kommune
Teknisk sektor
Sak 01/022
HAUGESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
Dato 30.11.00
Målestokk 1-100
Byggm: Bjarne Skattkjær
PROSJEKT-DEL C
D1
Erstatning for:
Erstattet av:
Tegnet
Godkjent
Merknad
Beregning

Haugesund kommune

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

JpID: 23/108752

Tiltakshaver
Sølvi Fredsvik Hillestad
Ramsdalsvegen 19c
5519 HAUGESUND

Ferdigattest er gitt for

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Ramsdalsvegen 19C	28	1080		

Type tiltak/bygning
Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Vedtaksdato	Vedtaksnr.
18.12.2023	777/23

Dato for søknad om ferdigattest: 11. desember 2023

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

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

Sted	Dato	Underskrift
Haugesund	18.12.2023	Kjetil Husevåg *Dokumentet er godkjent elektronisk.*

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

Klagerett

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

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

Haugesund kommune
Bygg- og oppm.avd.
Kirkegt. 85
Postboks 2165

5504 HAUGESUND

Ferdigattest

Mappesaksnr	Utvalgssaksnr.		
00/09740			
Eiendom/byggested: RAMSDALSVEGEN 19 C			
Gnr: 28	Bnr: 441	Festenr:	Seksjonsnr:

Ansvarlig samordner	Tiltakshaver
BJARNE SKATTKJÆR POSTBOKS 208 5501 HAUGESUND	BJARNE SKATTKJÆR POSTBOKS 208 5501 HAUGESUND

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Nybygg

Tillatelsen omfatter
Boligbygning + frittliggende garasje.

Byggetilsyn utført av:	Dato	Telefon.
Overing Ben Kåre Bårdsen	18.03.03	52 74 32 58

Merknader

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

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

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

Angivelse av adresse:
Huseier plikter å sette opp skilt med husnummer. Skiltet skal monteres godt synlig på husfasaden mot den gata eiendommen har adresse til.

Vilkår

Ben Kåre Bårdsen
Overing

Sendes til: Samordner, tiltakshaver, feiermester, økonomiavdelingen.

Sentralbord: 53743000
Telefaks: 52743252

Postadresse: Sektor for Teknisk drift
Kirkegt. 85
Postboks 2165
5500 Haugesund

bad
stue
sov.
gang
bad
bad
bad
stue
kj.

Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 28/1080
Adresse: Ramsdalsvegen 19C
Utskriftsdato: 08.04.2026
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



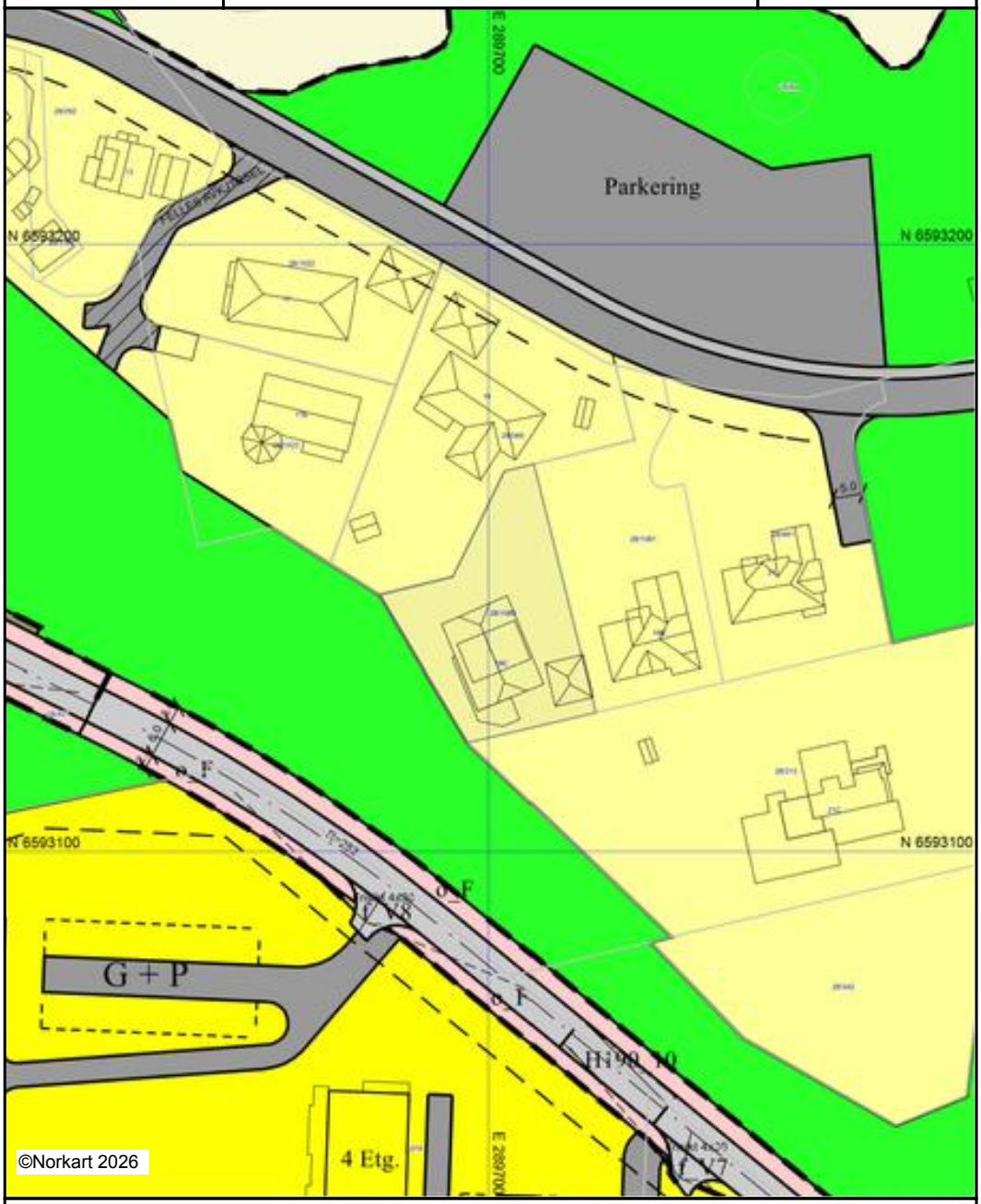
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 28/1080
Adresse: Ramsdalsvegen 19C
Utskriftsdato: 08.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Friområder
- Friområde i sjø og vassdrag
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - grøntareal
- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

Utskriftsdato: 08.04.2026

Haugesund kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1106	**Gårdsnr.**	28	**Bruksnr.**	1080	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ramsdalsvegen 19C, 5519 HAUGESUND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	6 134,56 kr
Eiendomsskatt	8 382,00 kr
Feiing	1 000,00 kr
Vann	5 038,53 kr
Sum	**20 555,09 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Årsgebyr feiing og tilsyn	0%	2 STK	500.00	1/1	0 %	1 000,00 kr	250,00 kr
Abon. Vann - Priv	15%	1 STK	1054.55	1/1	0 %	1 054,55 kr	263,64 kr
Forskudd Vann 2026	15%	103 m^3	26.13	1/1	0 %	2 691,18 kr	672,80 kr
Abon. Avløp - Priv	15%	1 STK	1468.55	1/1	0 %	1 468,55 kr	367,14 kr
Forskudd Avløp 2026	15%	103 m^3	35.45	1/1	0 %	3 651,81 kr	912,95 kr
Målerleie 1	15%	1 STK	209.30	1/1	0 %	209,30 kr	52,32 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	2408500 STK	4.00	1/1	0 %	9 634,00 kr	2 408,50 kr
Avlest forbruk vann	25%	53 m^3	28.40	1/1	0 %	1 505,20 kr	1 505,20 kr
Forskuddbet.vann 2025	25%	-64.5 STK	28.40	1/1	0 %	-1 831,80 kr	-1 831,80 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avlest forbruk avløp	25%	53 m^3	35.75	1/1	0 %	1 894,75 kr	1 894,75 kr
Forskuddbet.avløp 2025	25%	-64.5 STK	35.75	1/1	0 %	-2 305,88 kr	-2 305,88 kr
Avlest forbruk vann	15%	53 m^3	26.13	1/1	0 %	1 384,78 kr	1 384,78 kr
Forskuddbet.vann 2025	15%	-64.5 STK	26.13	1/1	0 %	-1 685,26 kr	-1 685,26 kr
Avlest forbruk avløp	15%	53 m^3	32.89	1/1	0 %	1 743,17 kr	1 743,17 kr
Forskuddbet.avløp 2025	15%	-64.5 STK	32.89	1/1	0 %	-2 121,40 kr	-2 121,40 kr
					Sum	**18 292,95 kr**	**3 510,91 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

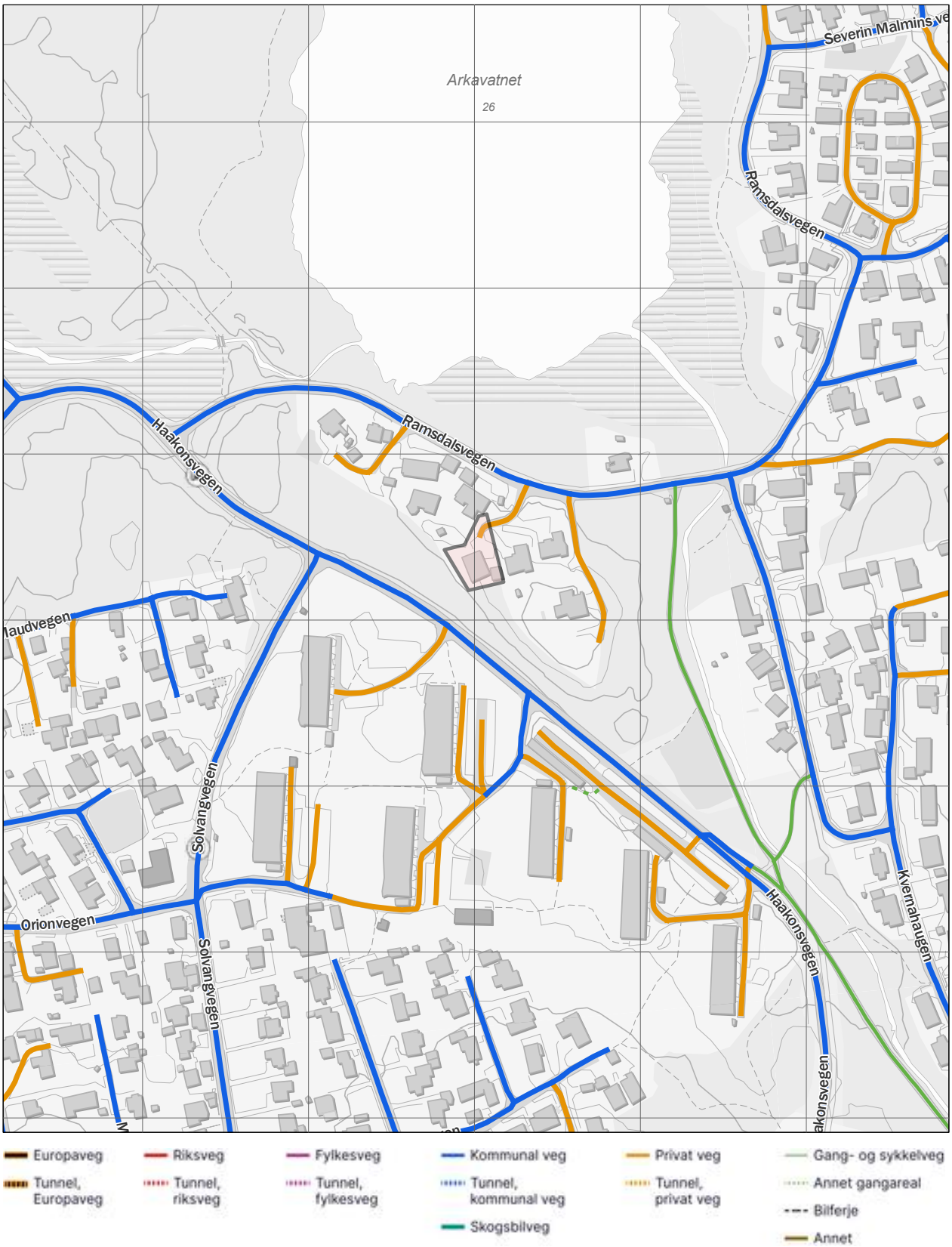
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Haugesund
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 28/1080/0/0
Adresse: Ramsdalsvegen 19C, 5519 HAUGESUND

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 08/04/2026



Haugesund kommune

Grunnkart

Eiendom: 28/1080
Adresse: Ramsdalsvegen 19C
Dato: 08.04.2026
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



BYGG

TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	BEBYGD AREAL	SIST OPPDATERT SISTE OPPDATERING UTFØRT I DATABASEN PÅ DETTE BYGGET	KOORD/KART
Bygning	18695278	111 - Enebolig	Tatt i bruk	Bolig	1	3	378	0	378	0	28.05.2026	N:6593131 Ø:289701

ETASJER

ETASJE	ANT.BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT.AREAL	ALT.AREAL2	BTA BOLIG	BTA ANNET	BTA TOTALT
L01	0	119	0	119	0	0	0	0	0
H01	1	133	0	133	0	0	0	0	0
K01	0	126	0	126	0	0	0	0	0
sum	1	378	0	378	0	0	0	0	0

BRUKSENHETER

ADRESSE	BOLIG	BRA	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	SIST ENDRET	KOSTRAFORMÅL	LEIET AREAL	KOSTRAVIRKSOMHET	SKAL UTGÅ
110601828 Ramsdalsvegen 19 C	H0101	378	3	4	11	Bolig	Kjøkken	28/1080/0/0	28.05.2026		Nei		

REGISTRERTE VEDTAKS-STATUSER

STATUS	DATO	ÅRSAK TIL FØRING	REFERANSE	SIGNATUR	REG.DATO	SLETTET DATO
Rammetillatelse	12.01.2001				15.02.2001	
Igangsettingstillatelse	12.03.2001				06.04.2001	
Tatt i bruk	17.03.2003				26.03.2003	

TEKNISKE BYGNINGSSTATUSER

STATUS	DATO	ÅRSAK TIL FØRING	REFERANSE	SIGNATUR	REG.DATO	SLETTET DATO
Data fra bygningsendring overført	05.01.2024			1106huk	05.01.2024	
Endre bygningsdata	28.05.2026	Kvalitetsheving	23/2176	1106sot	28.05.2026	

BYGNINGSREFERANSER

TYPE	REFERANSE
Journalnummer	00/09740
Bygningsrådsvedtak	01/0022

BYGNINGSKOMMENTARER

TYPE	TEKST	SAKSNR	DATO
	I forbindelse med salg så er registrering av bruksendring i byggesak 23/2176 ført som egen boenhet, men er kun en boenhet. Rettet opplysningene jf. byggesaken.Slettet K0101 og lagt til rom til H0101.	23/2176	28.05.2026

BYGG

TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	ENDRINGSTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	BEBYGD AREAL	SIST OPPDATERT SISTE OPPDATERING UTFØRT I DATABASEN PÅ DETTE BYGGET	KOORD/KART
Bygningsendring	18695278-1	111 - Enebolig	Ombygging	Ferdigattest	Bolig	1	3	0	0	0	0	05.01.2024	N:6593131 Ø:289701

ETASJER

ETASJE	ANT.BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT.AREAL	ALT.AREAL2	BTA BOLIG	BTA ANNET	BTA TOTALT
K01	1	0	0	0	0	0	0	0	0
sum	1	0	0	0	0	0	0	0	0

BRUKSENHETER

ADRESSE	BOLIG	BRA	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	SIST ENDRET	KOSTRAFORMÅL	LEIET AREAL	KOSTRAVIRKSOMHET	SKAL UTGÅ
110601828 Ramsdalsvegen 19 C	K0101	0	2	2	3	Bolig	Ikke kjøkken	28/1080/0/0	14.04.2023		Nei		

REGISTRERTE VEDTAKS-STATUSER

STATUS	DATO	ÅRSAK TIL FØRING	REFERANSE	SIGNATUR	REG.DATO	SLETTET DATO
Igangsettingstillatelse	07.03.2023	Vedtak etter plan- og bygningsloven	23/2176	hornkris	14.04.2023	
Ferdigattest	18.12.2023	Vedtak etter plan- og bygningsloven	23/2176	1106huk	05.01.2024	

BYGNINGSREFERANSER

TYPE	REFERANSE
Journalnummer	23/2176

BYGG

TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	BEBYGD AREAL	SIST OPPDATERT SISTE OPPDATERING UTFØRT I DATABASEN PÅ DETTE BYGGET	KOORD/KART
Bygning	18695286	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring	0	1	0	32	32	0	01.01.0001	N:6593127 Ø:289714

ETASJER

ETASJE	ANT.BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT.AREAL	ALT.AREAL2	BTA BOLIG	BTA ANNET	BTA TOTALT
H01	0	0	32	32	0	0	0	0	0
sum	0	0	32	32	0	0	0	0	0

BRUKSENHETER

ADRESSE	BOLIG	BRA	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	SIST ENDRET	KOSTRAFORMÅL	LEIET AREAL	KOSTRAVIRKSOMHET	SKAL UTGÅ

GIS/LINE WebMatrikkel Eiendom: 28 /1080 /0 /0

HOVEDOPPLYSNINGER

GNR	BNR	FNR	SNR	EIENDOMSTYPE	ETABLERT	BER.AREAL	HIST.OPPG.AR.	HIST.AREAL KILDE	BRUK-GRUNN	BRUKSNAVN	T.LYST	SIST OPPDATERT
28	1080	0	0	Grunneiendom	28.06.2001	874,4	874,4	Målebrev	Bolig	RAMSDALSVEGEN 19 C	Ja	15.09.2025

TINGLYSTE EIERFORHOLD

FØDSELSNR/ORG	NAVN	ADRESSE	POSTSTED	ANDEL	PERSONSTATUS	ROLLE	ERVERVET	SEKSJON
	HILLESTAD SØLVI FREDSVIK	RAMSDALSVEGEN 19 C	5519 HAUGESUND	1/1	Bosatt	Hjemmelshaver	17.02.2017	

EIERHISTORIKK (3)

ROLLE	ANR	ANDEL	NAVN	ERVERVET	AVGITT
Hjemmelshaver	3	1/2	HILLESTAD SØLVI FREDSVIK	04.03.2003	17.02.2017
Hjemmelshaver	2	1/2	HILLESTAD GEORG	04.03.2003	17.02.2017
Hjemmelshaver	1	1/1	SKATTKJÆR BJARNE	30.05.2000	04.03.2003

Utskilt fra: 28/441

FORRETNINGER (1) ALLE FORRETNINGER

FORRETNINGSTYPE	BESKRIVELSE	AREAL (M^2)	REF.	FORR.DATO	REG.DATO	SAKREF	SIGN.	ANDRE INVOLVERTE	TINGL.STATUS	TINGL.STATUS ENDRET	URL	LAND.NAVN	L.NR
Kart- og delingsforretning	Fradeling av grunneiendom	874,4		28.06.2001		P 88-64		28/441					

TEIGER

TEIGID	KORDSYS	NORD	ØST	AREAL	AREAL MERKNAD	MERKNAD	INFO	EIENDOMMER
66915033	22	6593140	289700	874,4				
Ant.Teiger	1							

REFERANSER

KODE	REFERANSE
P	88-64
J	73-2000

ADRESSE

VEGADRESSE	ADR.TIL.NAVN	POSTNUMMEROMRÅDE	KOORD/KART	REFERANSE	VIS
110601828 Ramsdalsvegen 19 C		5519 HAUGESUND	N:6593131 Ø:289701		Detaljer

		0	0	0	0	Unummerert bruksenhet		28/1080/0/0	09.02.2021		Nei	

REGISTRERTE VEDTAKS-STATUSER

STATUS	DATO	ÅRSAK TIL FØRING	REFERANSE	SIGNATUR	REG.DATO	SLETTET DATO
Rammetillatelse	12.01.2001				15.02.2001	
Igangsettingstillatelse	12.03.2001				06.04.2001	
Tatt i bruk	18.03.2003				26.03.2003	

BYGNINGSREFERANSER

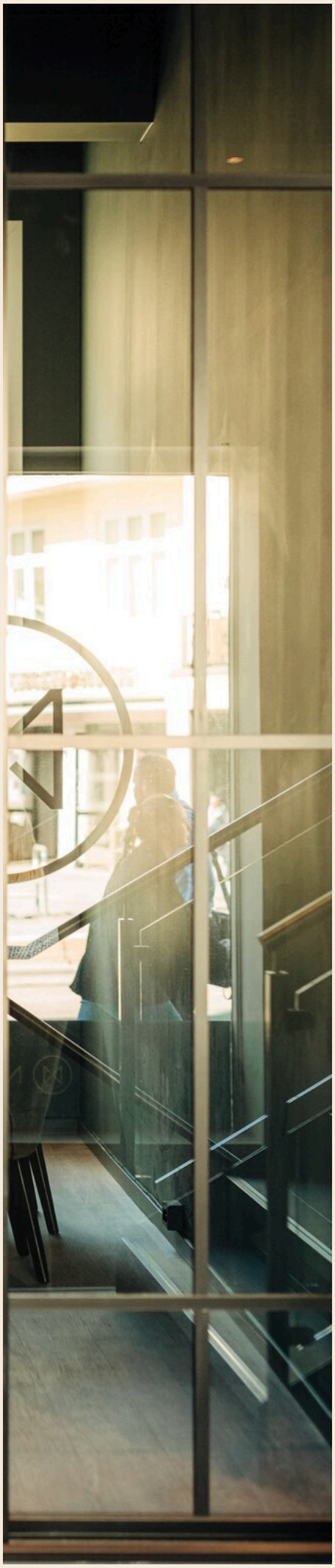
TYPE	REFERANSE
Journalnummer	00/09740
Bygningsrådsvedtak	01/0022

Velkommen til

Nordvik Haugesund

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Haugesund godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

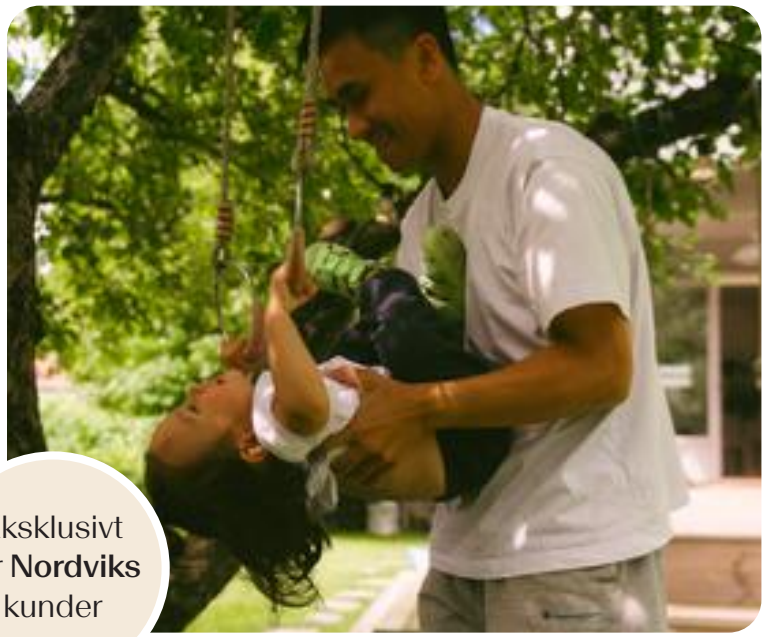


Haraldsgata 90, 5528 HAUGESUND
haugesund@nordvikbolig.no
464 29 525

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 70-0025/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ramsdalsvegen 19C 5519 HAUGESUND
Matrikkel: Gnr 28, bnr 1080 (ideell andel 1/1) i Haugesund kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Espen Bergtun

Eiendomsmegler
Nordvik Haugesund
e.bergtun@nordvikbolig.no
464 21 422