



aktiv.

Sigvat Skalds veg 7, 5518 HAUGESUND

**Meget tiltalende enebolig med  
attraktiv beliggenhet - Betydelig  
pusset opp 2020-2023 -  
Gjennomført og moderne innredet**



Partner / Eiendomsmegler

## Alexander Kvalevaag Skree

**Mobil** 476 52 597

**E-post** alexander.k.skree@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Haraldsgata 117, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 990 000,-

**Omkostn.:** Kr 151 100,-

**Total ink omk.:** Kr 6 141 100,-

**Selger:** Therese Antonsen Hettervik  
Sander Antonsen Hettervik

**Salgsobjekt:** Enebolig

**Eierform:** Eiet

**Byggeår:** 1962

**BRA-i/BRA Total** 156/174 kvm

**Tomtstr.:** 970.3 m<sup>2</sup>

**Soverom:** 3

**Gnr./bnr.** Gnr. 26, bnr. 488

**Oppdragsnr.:** 1509250080

# Meget tiltalende enebolig med attraktiv beliggenhet - Betydelig pusset opp 2020-2023 - Gjennomført

Velkommen til Sigvat Skalds veg 7 - presentert av eiendomsmegler Alexander Kvalevaag Skree v/Aktiv Eiendomsmegling!

Sjelden mulighet til en meget tiltalende enebolig i svært etterspurt boligområde! Her har du umiddelbar nærhet til flotte turområder, en rekke aktivitetstilbud, dagligvarebutikk og barnehage og skoler. Haugesund sentrum ligger forøvrig en spasertur unna.

Boligen er betydelig pusset opp i 2020-2023 med blant annet nytt kjøkken, bad, vaskerom og wc. Alle overflater i hovedetasje er også pusset opp i denne perioden. Det er også nytt røropplegg og elektrisk i hovedetasje. Tak er renoveret i 2016.

Her bys det på tre soverom, åpen stue-/kjøkkenløsning, bad, vaskerom, wc og romslig gang. Uteområdet er svært forseggjort med ny terrasse og levegg i 2023.

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	62
Tilstandsrapport .....	64
Nabolagsprofil .....	105
Budskjema .....	114

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 156 m<sup>2</sup>

BRA - e: 18 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 174 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 35 m<sup>2</sup> Gang, rom innredet som toalettrom, rom innredet som teknisk rom, tre boder og kryprom.

#### 1. etasje

BRA-i: 121 m<sup>2</sup> Entré/gang, toalettrom, badrom, tre soverom, vaskerom, trapperom til underetasje, kjøkken og stue.

BRA-e: 18 m<sup>2</sup> Garasje og bod.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

970.3 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt hovedsakelig opparbeidet med plen, beplanting, belegningsstein og asfalt.

Eiendommen er oppgitt til å ha mindre nøyaktige grenser i nord, og avvik ved oppmåling kan forekomme. Arealet er mottatt fra Haugesund kommune. Før en eventuell søknad om utvidelse av boligen eller byggesøknad om garasje, uthus, boder etc., kan man måtte kartlegge grensene. Kostnad ved oppmåling tilkommer.

### Beliggenhet

Barne- og familievennlig beliggenhet, like ved Skeisvatnet. Fra eiendommen er det umiddelbar nærhet til flotte turområder, en rekke aktivitetstilbud, dagligvarebutikk og,



barnehage og skoler. Haugesund sentrum ligger forøvrig en spasertur unna.

#### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

#### **Bebyggelsen**

Eiendommen ligger i et område hovedsakelig bestående av boligbebyggelse.

#### **Bygningssakkyndig**

Roar Ingebrigtsen

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Fra tilstandsrapport:

Grunnmur i betongblokker som er pusset. Yttervegger er i bindingsreisverk med utenpåliggende (stående) trekledning. Taket er tekket med betongtakstein

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport fra takstmann for teknisk beskrivelse av eiendommen.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

- Alt av rørleggerjobb utført av Karsten Bjelland AS/Teqva AS. Elektroarbeid utført av Jatec AS. Resterende arbeid er egeninnsats. Karsten Bjelland AS/Teqva AS

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

- Ny smøremembran på gulv og i dusj. Mapei sine produkter ble brukt. Kantbånd, hjørnebånd, duk, mansjetter.

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

- Alt av vann og avløp i boligen, med unntak av toalett i underetasje, er byttet mellom 2020 og 2022. Rør i rør system. Ny vvb fra 2020. Karsten Bjelland AS/Teqva AS

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

- Kalkutslag på yttervegger i Underetasje. Underetasje har fungert bra for dagens bruk som er lagring.

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

- Alt av elektrisk i hovedetasjen er byttet ut i perioden 2020-2024. Jatec og Oneco.

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

- Kontroll på el-anlegget utført av det lokale eltilsynet. Alle merknader er utbedret av elektrofirma.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Easee vegglader. Montert 2022.

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

- Alle overflater i hovedetasjen er byttet, pluss en del vinduer og ytterdør. Jobben er gjort av egeninnsats.

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

- Bjelland og lilleskog byttet tak i 2016. Ny terrasse er bygd med egeninnsats. Bjelland og Lilleskog.

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

- Hentet inn tilstandsrapport i forhold til hussalg nå.

## **Innhold**

Boligen er oppført over to etasjer, og inneholder:

Hovedetasje:

Entré/gang, toalettrom, badrom, tre soverom hvorav ett har utgang til terrasse, vaskerom, trapperom til underetasje, kjøkken og stue m/utgang til terrasse.

Garasje og bod.

Underetasje:

Gang, rom innredet som toalettrom, rom innredet som teknisk rom, tre boder og kryprom.

(Hele underetasjen er byggemeldt som ett disponibelt rom (inkl. liten matbod), og de innredede rommene er ikke bruksendret hos kommunen. Oppholdsrommene er derfor ikke godkjent til rom for varig opphold).

## **Standard**

Meget tiltalende enebolig fra 1962. Boligen har god standard utifra alder/konstruksjon og er betydelig pusset opp spesielt i perioden fra 2020-2023.

Stue: Gjennomført og moderne innredet. Alle overflater er pusset opp i 2020-2022. God

spiseplass og fin og gjennomgående åpen løsning mot kjøkken. God størrelse og muligheter for flere sittegrupper. Fra stuen er det også utgang til stor solrik terrasse fra 2023. Her er det godt med plass og til både grillutstyr og hagemøbler og de gode solforholdene kan nytes i lune og usjenerte omgivelser.

Kjøkken: Lekkert moderne kjøkken fra 2022. Særdeles innholdsrikt med godt med skapplass og stilige og gjennomgående detaljer i gull. Koselig spisestue med nærhet til kjøkkenet, som gjør det enkelt å servere og nyte måltider for hele familien. Hvitevarer medfølger.

Soverom: Boliger har 3 soverom. Alle rommene er pusset opp nylig med tidsriktige fargevalg. Fra hovedsoverom har du også utgang til balkong.

Bad, vaskerom og wc: De tre rommene er renoverert i 2020 med gjennomgående og moderne fliser. Bad er utstyrt med vegghengt wc, dusjnise, badekar og baderomsservant. Vaskerom har egen praktisk inngang. Wc har praktisk plassering like ved inngangsparti.

Utover dette kan følgende oppgraderinger nevnes:

- All takstein, deler av undertak og vindskeier med dekkbord er skiftet av Bjelland og Lilleskog i 2016.
- Terrasse og levegg ny i 2023.
- Nytt rør i rør system/elektrisk til hovedetasje i 2020-2023.
- Varmepumpe fra 2017.
- Vann/avløp skiftet av kommune i 2024-2025.
- Deler av kledning og en del vinduer skiftet.
- Varmtvannstank i 2020.
- Ny Easee elbil-lader i 2022.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Innvendige overflater: Kjeller/underetasje: Tidligere fliset bad er slitt og uferdig. Teknisk rom er uferdig. Gulvbelegg er gamle og slitte.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipe og ildsted: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Rom under terreng: Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i

underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Kryp kjeller: Det registreres endel kalkutslag og noe høyt fuktnivå på innsiden av yttermur i kryp kjeller. Kryp kjeller virker tørr på befaring. Det registreres noe spindellev og vepsebol i kryp kjeller. Mye sot på gulv ved feieluker i kryp kjeller. Det må opplyses at kryp kjellere generelt betraktes som risiko konstruksjoner.
- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Innvendige dører: Originale dører i kjeller er noe slitt.
- Overflater vegger og himling bad: Manglende membran på vegg 0,5 meter utenfor dusjsone og 0,5 meter og ved baderoms-seksjon samt ved badekar. Badet er over 5 m<sup>2</sup> og trenger derfor ikke membran utenfor våtroms-soner. Ujevn sparklet nede ved vegg/hjørne mot gang/ vaskerom. Sprekk mellom dørlist og fliser. Kan og bør fuges. Noe ujevn silikonfuger på oppsiden av oppkantflis og mellom gulv og veggflis.
- Overflater gulv bad: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Sluk, membran og tettesjikt vaskerom: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Overflater og konstruksjon toalettrom underetasje: Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Varmesentral: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Grunnmur og fundamenter: Sprekk i mur ved utebod mot vest.
- Terrengforhold: Virker som terrenget har satt seg/ seget noe mellom vei og inngangsparti mot nord.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Forhold som har fått TG3:

- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Se forøvrig kommentarer og begrunnelser i fullstendig tilstandsrapport.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Parkering**

Parkering i garasje, samt gode parkeringsmuligheter i gårdsrom. Elbil-lader på yttervegg i øst.

### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Vedovn og peis i stue. Varmepumpe i stue.

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og

eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 990 000

### Kommunale avgifter

Kr 20 452

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

Herav:

Avløp: Kr. 6 249,-

Eiendomsskatt: Kr. 4 591,-

Feiing: Kr. 775,-

Vann: Kr. 5 170,-

Renovasjon (HIM): Kr. 3 667,-

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

### Formuesverdi primær

Kr 635 292

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 2 541 168

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 26, bruksnummer 488 i Haugesund kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1106/26/488:

14.09.1959 - Dokumentnr: 1482 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser

18.03.2025 - Dokumentnr: 307559 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Haugesund AS

Org.nr: 834 218 402

Elektronisk innsendt

19.08.1959 - Dokumentnr: 1338 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1106 Gnr:26 Bnr:248

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på boligen, men det foreligger byggegodkjente tegninger, datert 18.10.1961.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det foreligger ferdigattest for påbygg - 5,5m<sup>2</sup>, datert 21.10.1976.

At en ferdigattest foreligger betyr ikke nødvendigvis at arbeider som er utført på

eiendommen i senere tid er godkjent eller byggemeldt.

Planløsningen er omgjort noe i forhold til de originale bygningstegningen:

Hovedetasje: Deler av kjøkkenet var opprinnelig byggemeldt som arbeidsrom, kjøkken og stue var opprinnelig byggemeldt som to rom og vaskerom som arbeidsrom.

Ovennevnte bruksendringer er ikke søknadspliktige, men tiltakene skal i utgangspunktet byggemeldes hos kommunen.

Underetasje:

Hele underetasjen er byggemeldt som ett disponibelt rom (inkl. liten matbod), og de innredede rommene er ikke bruksendret hos kommunen. Oppholdsrommene er derfor ikke godkjent til rom for varig opphold.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

#### **Vei, vann og avløp**

Adkomst via offentlig regulert vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

#### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

#### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

#### **Kommentar konsesjon**

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

## Kontraksgrunnlag

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene



kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

5 990 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

149 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

151 100 (Omkostninger totalt)

167 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

169 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

6 141 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 157 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 159 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 151 100

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglens vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Kr. 6 000,- Fotograf

Kr. 4 000,- Kommunale opplysninger

kr. 17 900,- Markedspakke

Kr. 6 900,- Oppgjørshonorar

Kr. 2 000,- Søk eiendomsregister og elektronisk signering

Kr. 11 900,- Tilretteleggingsgebyr

Kr. 260,- Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fitt) pr stk

Kr. 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 109 005,-

Alle beløp er inkl. mva. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44 000,-

**Oppdragsansvarlig**

Alexander Kvalevaag Skree

Partner / Eiendomsmegler

alexander.k.skree@aktiv.no

Tlf: 476 52 597

**Ansvarlig megler**

Alexander Kvalevaag Skree

Partner / Eiendomsmegler

alexander.k.skree@aktiv.no

Tlf: 476 52 597

Aktiv Haugesund AS, Haraldsgata 117

5527 Haugesund

Tlf: 905 75 590

**Salgsoppgavedato**

20.03.2025

































































































































































# Plantegning

## Sigvat skalds veg 7 Hovedplan

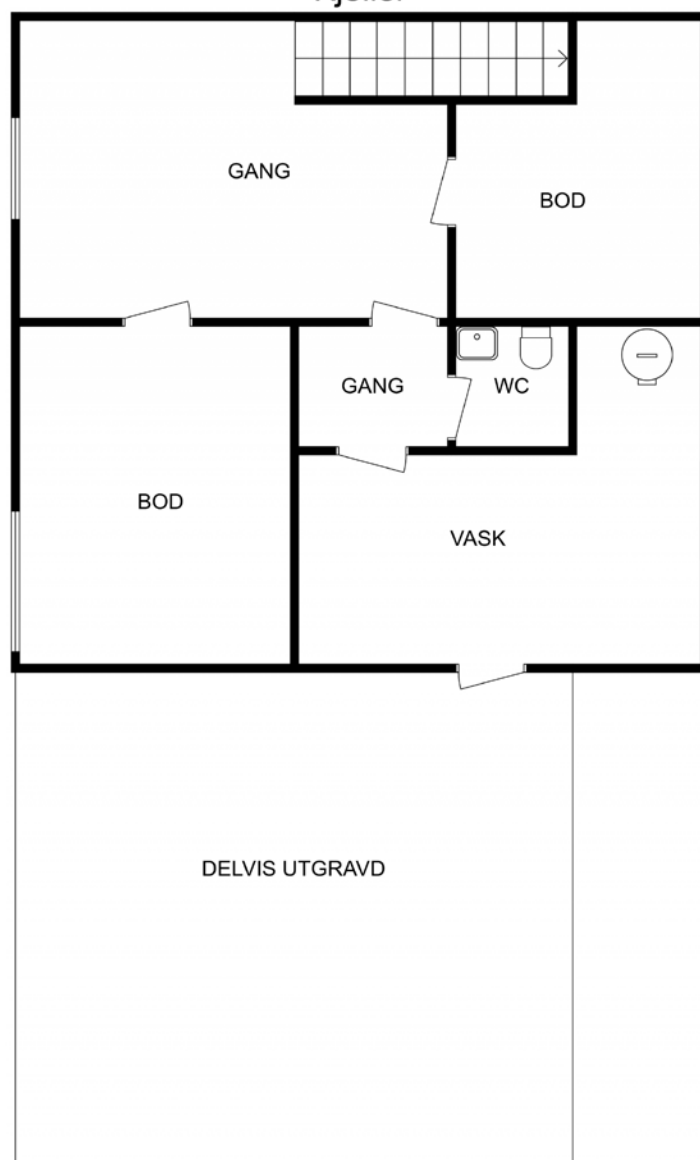


TEGNINGEN ER MENT SOM ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING.  
AVVIK KAN FOREKOMME.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Plantegning

Sigvat skalds veg 7  
Kjeller




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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Sigvat Skalds veg 7, 5518 HAUGESUND  
 HAUGESUND kommune  
 # gnr. 26, bnr. 488

Sum areal alle bygg: BRA: 174 m<sup>2</sup> BRA-i: 156 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.01.2025

Rapportdato: 13.02.2025

Oppdragsnr.: 18158-1183

Referansenummer: PK4147

Autorisert foretak: Takstmann - Byggkonsulent Ingebrigtsen

Sertifisert Takstingeniør: Roar Ingebrigtsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

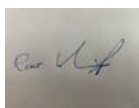
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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.

## Takstmann - Byggkonsulent Ingebrigtsen

Har jobbet i eiendomsbransjen siden 1987 og har meget bred erfaring innen bygg og eiendom. Svennebrev som tømrer i 1989. Byggmester i 1997. Takstmann fra 2002 i NTF. Har jobbet som eiendomsmegler fra 2005 til 2009 og fra 2015 til 2019. Takserer det meste innen bygg og eiendom. Medlem av Norsk Takst.

### Rapportansvarlig



Roar Ingebrigtsen

Uavhengig Takstingeniør

roar@takstmannbygg.no

907 57 244



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## 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 byggeeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskeom, 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
- løspore 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig bygget i 1962. Påbygget mot sør i stue med 5,5 m2. Antatt byggeår 2013. Stor terrasse med levegg bygget mot sør i 2023. Boligen er mellom 2020-2023 vesentlig renoveret og oppgradert i hovedetasjen inkl rør og elektrisk. Nytt Ikea kjøkkeninnredning fra 2022. Endel vinduer er skiftet. Stuevinduer 5 stk og vindu på bad er råtne og må skiftes. Kalkutslag og noe høy fuktmålinger på innsiden av yttermur i kjeller og krypkjeller. Det meste av snekkerarbeider og murerarbeider er gjort selv av eier med fagfolk.

## Enebolig - Byggeår: 1962

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein. Taktekket, noe undertak, vindskeier, takrenner er skiftet i 2016, Vinduer i tre med varierende alder. Noen vinduer glidehengslet i hovedetasje er nyere skiftet. Faste Pvc vinduer i utbygg stue er fra 2013  
Grunnmur i betongblokker som er pusset.  
Yttervegger er i bindingsreisverk med utenpåliggende (stående) trekledning.  
Terrasse i i tre mot sør er bygget i 2023. Levegg med stående bord er ikke behandlet.  
Liten åpen bod i hagen mot sør-vest. Bygget i tre. Saltak med utvendig takshingel/takpapp. Noe slitt. Ca 4 m2.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Støpt gulv i kjelleretasje.  
Rom i kjeller har delvis innfode vegger og delvis pusset yttermur  
Krypkjeller i del mot øst..  
Tilkomst krypkjeller er fra kjeller.  
Kjelleretasje er ikke gjort noe med de senere år og fremstår som delvis uinnredet.  
Garasje og utebod er ikke innredet.  
Det er original trapp i tre ned til kjeller.  
Liten trapp fra hoveddel og opp til soverom mot vest.  
Det er ikke foretatt radonmålinger av boligen.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad og vaskerom i hovedetasje er bygget/ renoveret i 2020. Begge rom har fliser på gulv med oppkantfliser. Vegger er malt. Bad har fliser på vegg i dusjsone. El vifter i begge rom.  
Bad inneholder: Dusj med dusjdør i glass, vegghengt wc, baderomsinnredning og badekar.  
Vaskerom inneholder: Benkeplate med servant, Høyskap og opplegg til vakemaskin, m.m.  
Wc inneholder: Servant og vegghengt wc.  
Toalett i kjeller inneholder: Servant og wc.  
Teknisk rom i kjeller inneholder, 200 liter v.v tank fra 2020, stoppekran, vannmåler, rør i rør skap. Rommet har betonggulv og er uinnredet.  
Det er Karsten BjellandAS/ Teqva rør AS som har foretatt rørarbeider på boligen mellom 2020 - 2023.  
Det er Jatec som har foretatt/ ansvar for elektrisk foretatt mellom 2020-2021. Oneco fra 2022-2023..

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Moderne kjøkkeninnredning fra Ikea fra 2022 med svart med lys benkeplate og innebygde hvitevarer. Vifte i induksjons-topp med kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Varmepumpe i stue fra 2017. Utedel står mot øst.  
2 stk utekraner.  
El bil lader på yttervegg mot øst.  
Elektrisk og røropplegg nytt i hovedetasje mellom 2020-2023.  
Vann og avløp skal nylig være skiftet av kommunen i 2024 -2025.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er antatt fjell siden det er fjellformasjon i krypkjeller. Grunnmur på kjellermur har ikke grunnmursplastikk. Dette var heller ikke krav på byggetidspunktet. Nåværende eiere opplyser at her montert grunnmursplastikk på ringmur mot deler av krypkjeller. Tomta er nokså flat med mye plen mot vest, sør og øst. Asfaltert innkjørsel samt noe belegningsstein og naturskifer.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

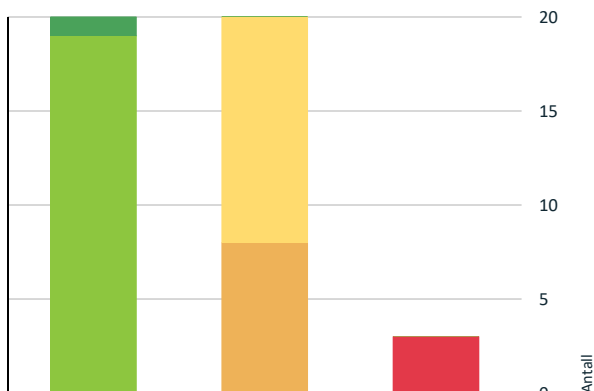
### Enebolig

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



# Sammendrag av boligens tilstand

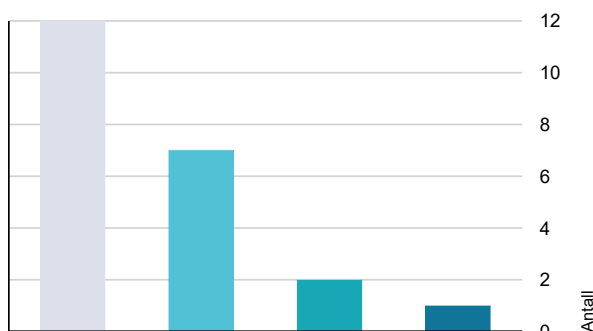
## Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

At eiendommen ikke har feil, mangler, servitutter med mer utover det som er opplyst eller oppdaget på befaring.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Kryp Kjeller** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Innendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)

---

- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

---

- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

---

- ! **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)

---

- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)

---

- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

---

- ! **Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1962

**Kommentar**  
I flg eiendomsverdi.no

**Anvendelse**  
Enebolig

**Standard**  
Bra standard. Boligen er vesentlig renoverert i hovedetasje mellom 2020 og 2022. Ny terrasse i tre mot sør.

**Vedlikehold**  
Boligen virker bra vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2013	Modernisering	Tilbygg i stue mot sør 5,5 m2. Antatt 2013 siden vinduer er fra 2013. Men kan være eldre.
------	---------------	---

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

All takstein, deler av undertak og vindskeier med dekkbord er skiftet av Bjelland og Lilleskog i 2016.

**Årstall:** 2016      **Kilde:** Eier

### Nedløp og beslag

Aluminiumstakrenner og nedløp

**Årstall:** 2016      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Vann fra takstein renner ned på vindskei utenfor stue mot sør-vest. Her bør lages til ett beslag som gjør at vannet treffer oppi takrenne.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 2 Veggkonstruksjon

Kledning har varierende alder og tilstand. Endel kledning er nyere skiftet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Noe småråde/ blødt treverk i endel skjøtet kledning.

Vannbord/ kledning under og på sidene av vindu på levegg er malingslitt og blødt i treverk.

Noe kledning bør fikses skiftes i nærmeste fremtid.

Manglende lufting bla under/ bak kledning mot øst.

Listverk under ytterdør og noe kledning står helt nedtil trapp. Dette gjør at vann kan trenge opp i treverket.

Usikker tetting mellom dør og trapperepo. Betong i trapp går inntil betonggrunnmur sett på undersiden. Denne muren er noe fuktig på utsiden under trapp.

Treverk på halvtak over bod mot vest står helt inntil betongveranda.

Dette fører til fukt i treverket.

Noen plasser er flere kledningsbord som er delvis skiftet kappet i samme høyde.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det må lages lufting under kledning der det er tett. Kledning vil ellers råtne fortere.

Noen kledningsbord må skiftes der det er råte.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Noe råte/ blødt treverk i skjøt

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Sperrekonstruksjon med avstivere ned til bjelkelag. Synlig undertak (sett fra kaldt loft) av trebord/ panel. Tilkomst via luke på vegg på soverom mot vest.

### TG 3 Vinduer

# Tilstandsrapport

Malte trevinduer med forskjellig alder. Vinduer i stue mot vest samt wc og i kjeller er fra byggetidspunkt.

Endel vinduer på kjøkkendel mot øst og nord og soverom mot vest er nyere glidehengslet fr 2020-2023. Nyere vinduer på bad og vaskerom. 3 stk faste vinduer fra 2013 i tilbygg stue mot sør har 3 lags glass og er i pvc/ plast.

Utebod har originale faste smale vinduer.

Garasje mangler vindu mot sør.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

5 faste vinduer i stue mot sør er råtne i karm nede og må skiftes.

1 vindu på wc er råtne i karm nede å må skiftes.

1-2 vinduer på tidligere bad i kjeller mot nord er noe råtne i karm nede og bør/ må skiftes.

Noen pvc vinduer i tilbygg stue bør tettes bedre rundt karm fra utsiden. Mangler sidelister og silikon har løsnet under/ mellom vinduskarm og naturskifer noen plasser.

Vindu på levegg terrasse er værslitt og må vedlikeholdes.

## Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer må justeres.

Eneklte vinduer er råtne og må skiftes.

Pvc vinduer må tettes.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Vindu i stue ved terrasse mot sør.



Vindu må tettes bedre mellom karm og mur.

## TG 1 Dører

Ytterdør er nyere. Dør er malt og utadgående med sideglass.

Tofløyet dør med vindusfelt på soverom mot vest ut mot balkong. 3 lags glass.

Terrassedør i stue mot terrasse er malt og utadgående med glassfelt.

Døra har katteluke.

Dør inn til gang mot kjeller. Mest sannsynlig original innadgående dør.

Døra er tett.

Enkel tredør til utebod.

Garasjeport er skiftet men ukjent år. Elektrisk åpner. Bredder 2,2 meter.

Høyde 1,86 meter.

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre mot sør med utgang fra stue er bygget i 2023 og har bra standard.

Veranda/ balkong med utgang fra soverom mot vest. Veranda/ balkong har betongdekke og rekkverk i tre.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Rekkverks-stolper ligger nedtil betongdekke og er råtne i bunn.

Terrasse mot sør:

Enkelte bærebjelker under ny terrasse i tre står på treklosser.

Noen plasser er bærebjelker er satt på søylesko som er borret/ støpt ned i betongfundament.

Terrassebord/ terrasse er høyere enn kledning på vegg. Dette gjør vedlikehold på kledningen vanskeligere.

## Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Veranda mot vest:

Rekkverks-stolper er råtne og må skiftes.

Håndrekke på toppen er malingslitt.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Veranda mot sør. Treverk mot betong.

## TG 3 Utvendige trapper

Betongtrapp ved ytterdør mot nord er bekledd med skiferheller/ fliser. Håndrekke på ene siden.

Betongtrapp ved dør til gang/ kjeller som går mot nord er bekledd med skiferheller/ fliser.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

På trapp ved ytterdør mangler 1 stk rekkverk på utsiden. Repo er ca 85 cm fra bakkenivå.

På trapp til gang/ kjeller mangler rekkverk på begge sider.

Det er krav til rekkverk der hvor det er høyere enn 0,5 meter fra bakken. Handrekke på vegg på trapp ytterdør er 81 cm. Dagens krav er minimum 90 cm.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Montere rekkverk 3 plasser.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Trapp mellom kjeller og hovedetasje.

## INNSENDIG

### TO 2 Overflater

Kjeller/ underetasje:

Gulv: Gulvbelegg. Fliser i tidligere bad. Betong i kryppkjeller.

Vegger: Panel. Mur-yttervegger som er pusset og malt. Panelplater på wc.

Himlinger: Panel.

Tidligere bad og teknisk rom er uferdig innredet.

Uisolert dør fra tidligere bad og inn til kryppkjeller.

Hovedetasje:

Gulv: Laminat. Orginalt tregulv i gang og 3 stk soverom. Fliser på bad, vaskerom og toalett-rom. Gulvbelegg i liten trappegang til kjeller/ underetasje.

Vegger: Malt, Kalkmaling på 1 soverom. Panel i trappegang. Fliser i dusjnise bad og bak wc på toalett-rom.

Himlinger: Malt. Kalkmaling på 1 soverom.

Gulv i utbygg stue mot sør er ca 17 cm lavere enn gulv i hovedhuset.

Soverom mot vest er noe høyere enn hoveddel. Liten plassbygget trapp i mellom.

Kryploft:

Uinnredet. Synlig isolasjon i etasjeskiller. Synlige sperrer og tresutak.

Garasje og utebod:

Garasje har betong på gulv, vegger og tak. Ca 2 meter takhøyde.

Bod har betong på gulv, vegger og tak.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjeller/ underetasje:

Tidligere fliset bad er slitt og uferdig.

Teknisk rom er uferdig.

Gulvbelegg er gamle og slitte.

Hovedetasje:

Gang:

Litt stor sprekk/ åpning i skjøt i orginalt tregulv i gang ved garderobe-åpning. Ca 1 cm. Orginalt gulv har naturge sprekker/ åpninger mellom bordene ellers.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ferdiggjøre tidligere bad og teknisk rom.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller har trebjelkelag.

Underetasje har betong på gulvet.

Kryppkjeller skråner oppover mot øst. Ståhøyde ved dør.

### TO 2 Radon

Boligen ligger i område med moderat til lave forekomster med radon.

**Vurdering av avvik:**

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TO 2 Pipe og ildsted

Antatt mursteindpipe som er pusset. Det er 2 stk pipeløp i samme pipe.

Ett pipeløp til vedovn i stue og ett som går til peis i stue.

Det er 2 stk feieluker i kryppkjeller.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det er synlig horisontalt riss på pipe utvendig mot sør.

Eier opplyser at feier har vært å sjekket branntekniske forhold inne, og sjekket pipen ute. Ingen avvik i flg feieren.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Feieluker i krypkjeller.



Pupe over tak.

## ⓘ TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Det fleste yttervegger er ikke innkledd.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Endel saltutslag og noe høye fuktutslag på yttermur.

### 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. Kjelleretasje er slitt og gammel og bør renoveres på sikt. Ingen akutte tiltak trenger å gjøres. En må drenere rundt boligen om en vil innrede mer eller kle inn yttervegger i kjeller.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Høyt fuktinnhold i gulvlist i trappegang

## ⓘ TG 2 Krypkjeller

Det er montert trefiberplater under bjelker i krypkjeller. Krypkjeller har ståhøyde ved dør. Gulvet/ terrenget skråner så opp mot øst.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres endel kalkutslag og noe høyt fuktnivå på innsiden av yttermur i krypkjeller.

Krypkjeller virker tørr på befaring.

Det registreres noe spindelrev og vepsebol i krypkjeller.

Mye sot på gulv ved feieluker i krypkjeller.

Det må opplyses at krypkjellere generelt betraktes som risiko konstruksjoner.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Kalkutslag på innsiden av mur i krypkjeller.

## ⓘ TG 2 Innvendige trapper

Original tretrapp ned til kjeller som er tett. Trappa har bredde på 80 cm. 22cm opptrinn og inntrinn. Håndreke på ene siden.

Trapp mellom gulv i gang og soverom mot vest. 78 cm mellom vanger.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Mangler håndreke på ene siden i trapp til kjeller. Trappa er noe slitt.

Trapp mellom gang og soverom mot vest mangler håndreker på sidene.



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Anbefaler å montere håndrekk på begge sider i trapper av sikkerhetsmessige grunner.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 🔧 TG 2 Innvendige dører

Tilnærmet alle innerdører i hovedetasje er skiftet til nye i ca 2021- 2022. Dørene er hvite fyllingsdører. Innerdører i kjeller er originale furu tredører. Enkel dør i tre inn mot krypkjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Originale dører i kjeller er noe slitt.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## VÅTROM

### HOVEDETASJE > BAD

#### Generell

Bad bygget/ renoveret i ca 2021. Rommet skal ha FDV dokumentasjon i flg eier.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

### HOVEDETASJE > BAD

## 🔧 TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger i dusj. Malte vegger ellers. Gulv har oppkantfliser på vegg.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Manglende membran på vegg 0,5 meter utenfor dusjsone og 0,5 meter og ved baderoms-seksjon samt ved badekar. Badet er over 5 m2 og trenger derfor ikke membran utenfor våtroms-soner. Ujevn sparklet nede ved vegg/ hjørne mot gang/ vaskerom. Sprekk mellom dørlist og fliser. Kan og bør fuges. Noe ujevn silikonfuger på oppsiden av oppkantflis og mellom gulv og veggflis.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Smørre membran på resterende plasser på vegg der det etter forskrift skal være det.

Fuge mellom dørlist og fliser.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### HOVEDETASJE > BAD

## 🔧 TG 2 Overflater Gulv

Små fliser i dusjsone. Gulvet har godkjent høyde fra topp slukrist til topp membran ved dør. Gulvet ellers er nokså flatt. Gulv i dusj er nedsenket og det er fall til sluk i dusjnisse.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er avvik:

Noe ujevnheter på høyde på fliser.  
Noe ujevn avstand mellom fliser.  
Mangler mørtel mellom flis og dusjrist.  
Noe vannansamlign/ fukt midt på garasjgulv på beforing.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fylle mørtel i flisfuge i dusj.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### HOVEDETASJE > BAD

## 🔧 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke mulig å sjekke membran i sluk i denne sluken. Det er 25 mm høydeforskjell fra slukrist og til topp membran ved dør.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



Slukrist i dusj.

### HOVEDETASJE > BAD

## 🔧 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning er montert noe høyere enn normalt.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

### HOVEDETASJE > BAD

## 🔧 TG 1 Ventilasjon

Ventil/ vifte ut yttervegg.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

### HOVEDETASJE > BAD

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Vegger går mot yttervegg i dusjsone og mot fliselagt wc. Vegg der badekar stå, går mot vaskerom med innredning. Det er foretatt fuktmålinger på innside av gulv og vegger i utsatte områder uten å påvise unormale fuktverdier.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

## HOVEDETASJE > VASKEROM

### Generell

Vaskerom er bygget/renovert i ca 2021. Rommet fungerer som mellomgang mellom gang og trappegang til kjeller. Rommet skal ha FDV dokumentasjon i flg eier.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

## HOVEDETASJE > VASKEROM

### TO 1 Overflater vegger og himling

Overflater er nyere.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

## HOVEDETASJE > VASKEROM

### TO 1 Overflater Gulv

Sluk ligger delvis under høyskap og der vaskemaskin og tørketrommel står.

Gulv er nokså flatt. Gulv på vaskerom trenger ikke fall så lenge det er minimum 25 mm fra slukrist til topp membran.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



Mangler mørtel mellom flis og slukrist.

## HOVEDETASJE > VASKEROM

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 25 mm høydeforskjell fra slukrist på sluk som ligger under vaskemaskin/ høyskap og til topp membran ved dør.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er mulig å inspisere sluk men da bør vaskemaskin tas ut.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk under høyskap.

## HOVEDETASJE > VASKEROM

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Høyskap ved-siden av vaskemaskin og tørketrommel. Benkeplate med servant.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

## HOVEDETASJE > VASKEROM

### TO 1 Ventilasjon

Ventil/ vifte ut yttervegg.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

## HOVEDETASJE > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Yttervegg på ene siden. Bad på andre siden. Ingen fuktutslag på innside av gulv eller vegger på vaskerom.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

## KJØKKEN

## HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

### TO 1 Overflater og innredning

Nytt Ikea kjøkkeninnredning fra 2022. Moderne kjøkken med svarte fronter med lys benkeplate.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

## HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

### TO 1 Avtrekk



# Tilstandsrapport

Avtrekk/ kullfilter i induksjonstopp.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

## SPESIALROM

### HOVEDETASJE > TOALETTROM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

Rommet har: Fliser på gulv med oppkantfliser og bak vegg/ innforet kasse bak vegghengt wc. Himling er malt.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

### HOVEDETASJE > TOALETTROM

#### TG 1 Teknisk anlegg

Rommet inneholder vegghengt wc, design servant.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

### UNDERETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulvbelegg på gulv. Panelplater på vegger.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

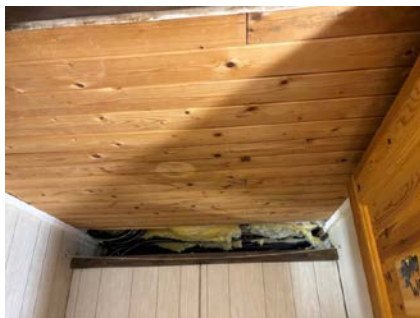
Åpning i himling.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Tiltak:

Tette himling.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Åpning ved himling.

### UNDERETASJE > TOALETTROM

#### TG 1 Teknisk anlegg

Toalett og servant. Synlig rørsystem kobber.



Toalettrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Rør i rør system i hovedetasje. Nytt rør i rør system i hovedetasje mellom 2020 - 2022.  
Kobber-rør til toalett-rom i kjeller og inntaksrør som går ut av huset.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er avvik:

Eldre kobberør i kjeller samt ut fra huset anbefales å skiftes på sikt. Det er irr på inntaksrør.

Gammel stoppekran. Det er også montert ny stoppekran samt vannmåler ovenfor samme rør som den gamle stoppekranen. Rør i teknisk rom ligger inntil uisolert grunnmur.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anbefalerå isolere rør som ikke er isolert i kjeller og krypkjeller.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør som går til hovedetasje er i plast og er montert i ca 2020. Denne går ned i eldre avløpsrør i soil eller lignende.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør som går til hovedetasje har lang levetid. Eldre avløpsrør som går ned i grunnen og til toalettrom i kjeller er mest sannsynlig originalt og halvparten av levetiden er forventet oppbrukt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

# Tilstandsrapport



Viser nyere avløpsrør med overgang til gamle som går ned i bakken i krypkjeller.

## TO 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i enkelte vegger og vinduer.  
Noen lufterventiler går over tak.  
El vifte på bad og vaskerom. El vifte på bad og vaskerom er montert i 2020.



Ventil soverom mot sør mangler netting og virker slitt.

## TO 2 Varmesentral

Varmepumpe i stue.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank står på teknisk rom i kjeller.  
Avrenning går til sluk på tidligere bad.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



Varmtvannstank i teknisk rom i kjeller.

## 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 bygningsakkynndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Elektrisk anlegg er vesentlig skiftet i hovedetasjen i 2020 -2022.  
Måler er montert i skap på utsiden av boligen mot vest.  
Det er montert el bil lader på yttervegg mot øst.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2020 Hele hovedetasjen unntatt garasje og utebod mot vest.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Elektroarbeider er godkjent av Jatec AS fr 2020- 2021. OneCo 2022-2023.**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**2020-2024**
- 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?  
**Ja Det forligger godkjent kontrollrapport 6.3.2025 fra det lokale eltilsyn Fane. Tidligere merknader er rettet opp i.**



# Tilstandsrapport

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 sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

## Generell kommentar

Takstmann er ikke godkjent el. takstmann og har derfor noe mindre kunnskap om dette.



Sikringskap.

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Feier var på tilsyn 6.2.2025 og fant ingen avvik. eller anmerkninger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?  
Nei



Røykvarsler.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Antar at byggegrunn er fjell siden det er fjellformasjon i krypkjeller.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

# Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er synlige kalkutslag og noe høyere fuktprosent enn normalt på innsiden av kjellermur og i krypkjeller.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det er ikke krise om det er som det er pr i dag så lenge kjelleretasje blir godt utluftet. Men om en ønsker å innrede kjeller så må en først drenere på utsiden. Kostnad på dette antas å være ca kr 300 000- 400 000,- . Terrasse mot sør og trapper mot nord må i tilfelle fjernes og bygges opp igjen. Anbefaler å isolere på utsiden av grunnmur om dreneringsarbeider velges å utføres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

I krypkjeller er det synlige betongblokker som er pusset på utsiden. Ikke under trapp mot nord.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekk i mur ved utebod mot vest.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fikse sprekk i utemur.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Sprekk i mur ved utebod mot vest.

## ! TG 2 Terrengforhold

Tomta er nokså flat.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Virker som terrenget har satt seg/ seget noe mellom vei og inngangsparti mot nord.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



errenget har satt seg/ seget litt

## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Originale vannledninger og avløpsrør fra boligen og ut til kommunalt. Eldre utvendig sluk ved siden av garasjeåpning. Denne er ikke inspisert.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 1 Oljetank

Oljetank skal være fjernet i flg eier av tidligere eiere i 2020. Synlige rør fra oljetank i krypkjeller.



# 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 en 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 bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige 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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	121	18		139	
Underetasje	35			35	
<b>SUM</b>	<b>156</b>	<b>18</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>174</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Stue/kjøkken, Entré( gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Toalettrom, Vaskerom, Trapperom til underetasje/ kjeller	Garasje, Bod ute	
Underetasje	Gang m/ trapp, Toalettrom, Teknisk rom, Bod 4, Bod 5, Bod 6, Kryperom		

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

*Kommentar:* Boligen er vesentlig renoverert i hovedetasje.

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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



	<b>P-ROM( m2)</b>	<b>S-ROM( m2)</b>
<b>Enebolig</b>	141	33

**Kommentar**

Enebolig

Garasje er ikke medtatt i p-rom for hovedetasje.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2025	Roar Ingebrigtsen	Takstingeniør
	Sander Antonsen Hettervik	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	26	488		0	970.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Sigvat Skalds veg 7

### Hjemmelshaver

Hettervik Sander Antonsen, Hettervik Therese  
Antonsen

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Sentral beliggenhet med gangavstand til det meste. Boligen ligger i etablert boligområde med lignende eneboliger. Bla skoler som (HTH/ Haraldsvang skole) og idrettsarena (Haraldshallen/ Ishallen/ fotballbaner) mot øst.

### Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei.

### Tilknytning vann

Kommunalt vann.

### Tilknytning avløp

Kommunalt avløp.

### Regulering

Tomta er regulert til boligformål.

### Om tomten

Pent opparbeidet tomt med plen og prydbusker mot vest og sør. Asfaltert parkering mot nord og øst.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 750 000	2020



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	10	Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	13.02.2025	
2	15.03.2025	
3	18.03.2025	

# 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampspærren 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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 omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/PK4147>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Haugesund	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1509250080	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Sander Antonsen Hettervik	Therese Antonsen Hettervik
<b>Gateadresse</b>	
Sigvat Skalds veg 7	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
HAUGESUND	5518
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1509250080

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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



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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Alt av rørleggerjobb utført av Karsten Bjelland AS/Teqva AS. Elektroarbeid utført av Jatec AS. Resterende arbeid er egeninnsats
Arbeid utført av	Karsten Bjelland AS/Teqva AS

Filer

[Faktura\\_nr\\_32804\\_301020.pdf](#)

[Samsvarserklæring Jatec 1.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse	Ny smøremembran på gulv og i dusj. Mapei sine produkter ble brukt. Kantbånd, hjørnebånd, duk, mansjetter
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt av vann og avløp i boligen, med unntak av toalett i underetasje, er byttet mellom 2020 og 2022. Rør i rør system. Ny vvb fra 2020.
Arbeid utført av	Karsten Bjelland AS/Teqva AS

Filer

[Faktura\\_nr\\_34702\\_200122.pdf](#)

[Faktura\\_nr\\_32804\\_301020.pdf](#)

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Kalkutslag på yttervegger i Underetasje. Underetasje har fungert bra for dagens bruk som er lagring.
-------------	--

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt av elektrisk i hovedetasjen er byttet ut i perioden 2020-2024.
Arbeid utført av	Jatec og Oneco

Filer

[Samsvarserklæring Jatec 1.pdf](#)

[Samsvarserklæring Krumsvik elektro.pdf](#)

[Samsvarserklæring Jatec 2.pdf](#)

[Samsvarserklæring OneCo.pdf](#)

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

kontroll på el-anlegget utført av det lokale eltilsynet. Alle merknader er utbedret av elektrofirma.

Filer

[Etilsynsrapport ssv7.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse

Easee vegglader. Montert 2022

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Alle overflater i hovedetasjen er byttet, pluss en del vinduer og ytterdør. Jobben er gjort av egeninnsats

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bjelland og lilleskog byttet tak i 2016. Ny terrasse er bygd med egeninnsats

Arbeid utført av

Bjelland og Lilleskog

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Hentet inn tilstandsrapport i forhold til hussalg nå.

Filer

[Tilstandsrapport SSv7.pdf](#)

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

Nei  Ja

Document reference: 1509250080



## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1509250080

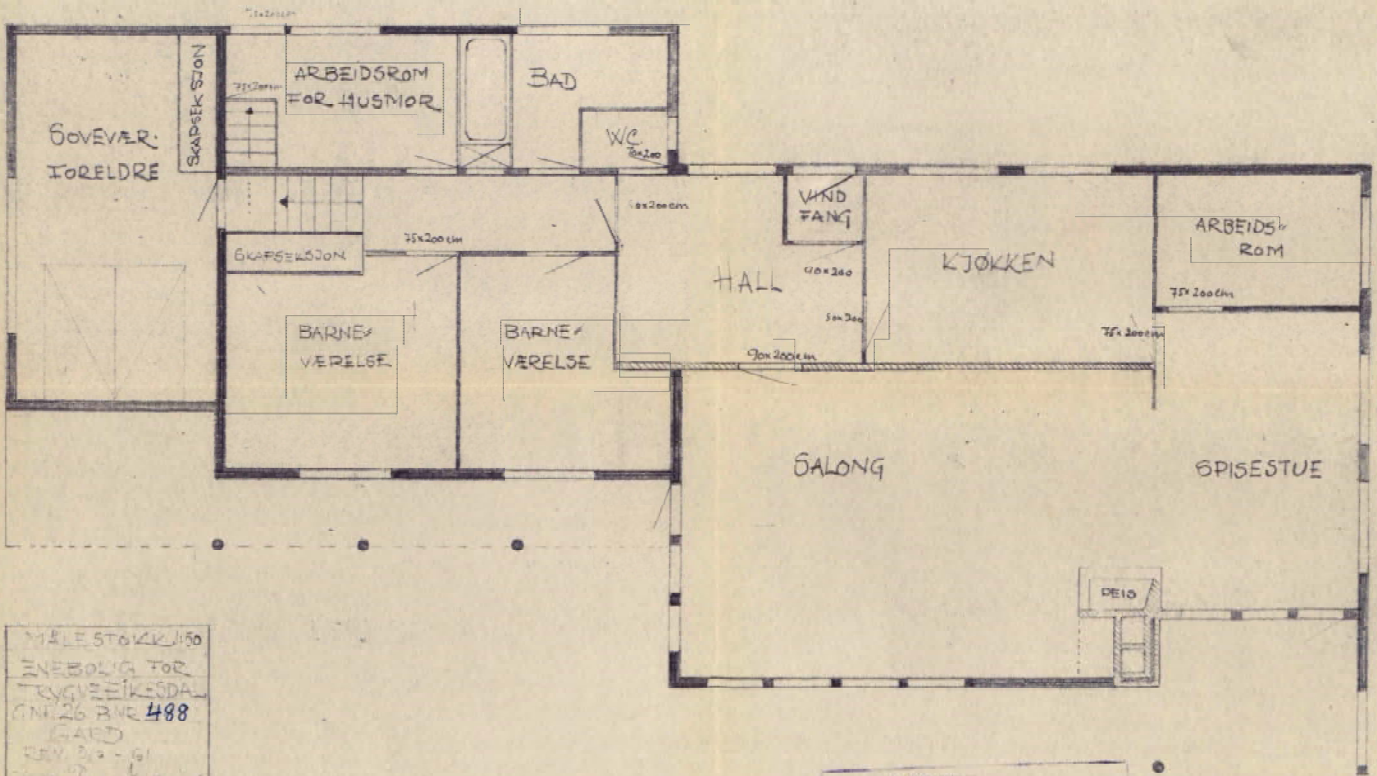
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sander Antonsen Hettervik	5b30a3443cdb809d10f09f0 23690d43510d53c79	19.03.2025 09:53:00 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Therese Antonsen Hettervik	06add5978681dd3d9ad06f 4a90b31ec8be75d5a7	19.03.2025 10:03:00 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1509250080

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

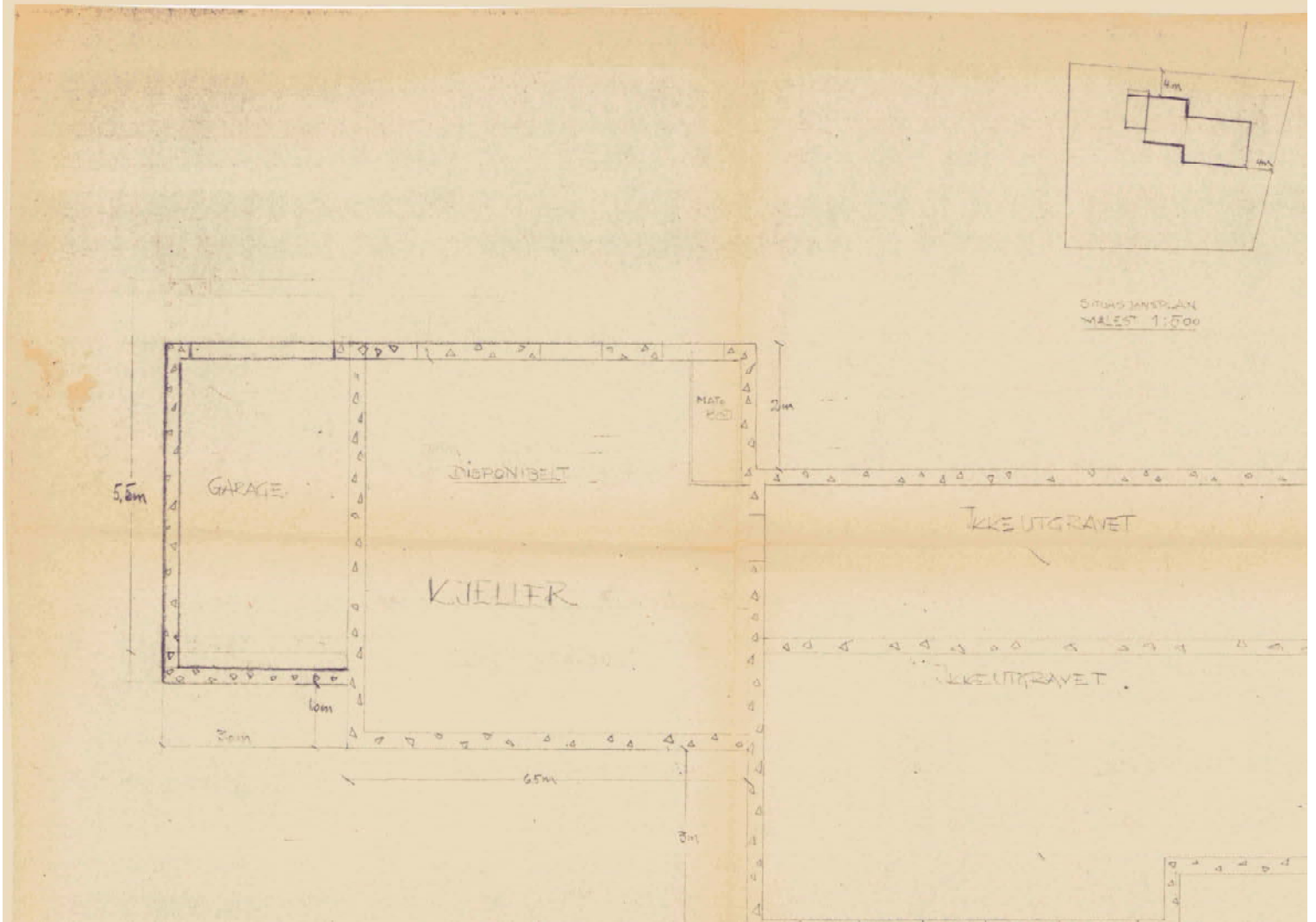




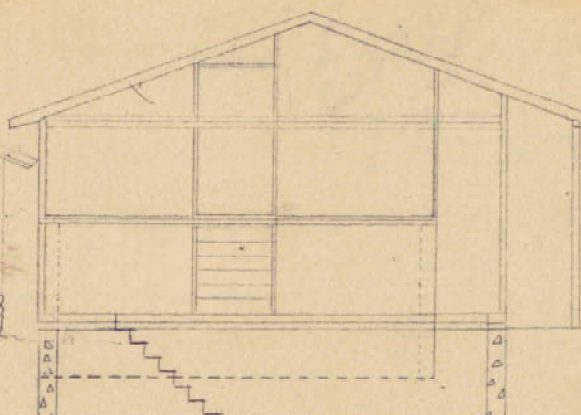
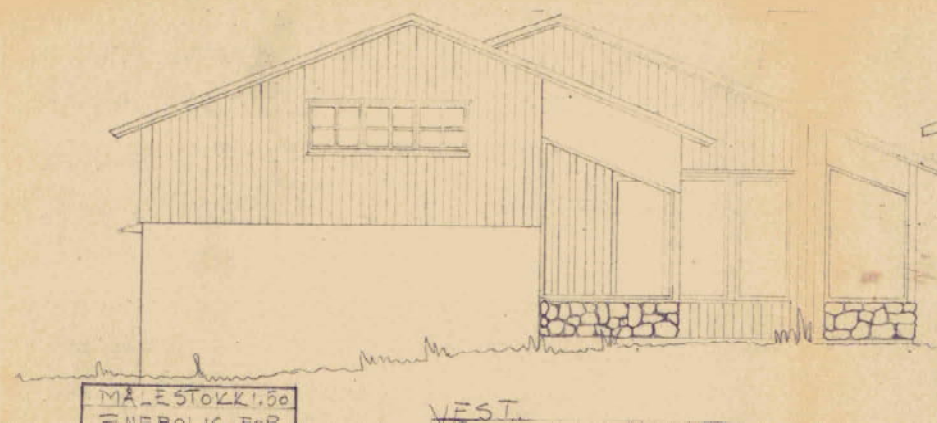
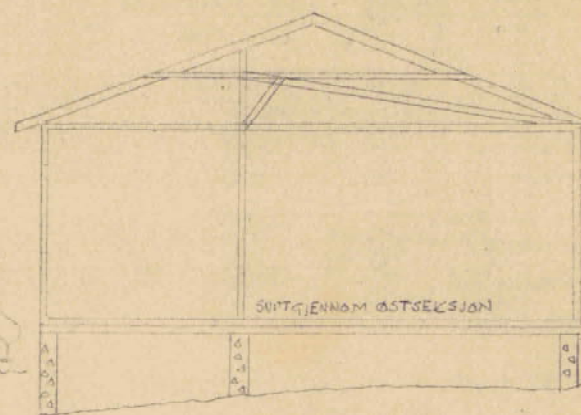
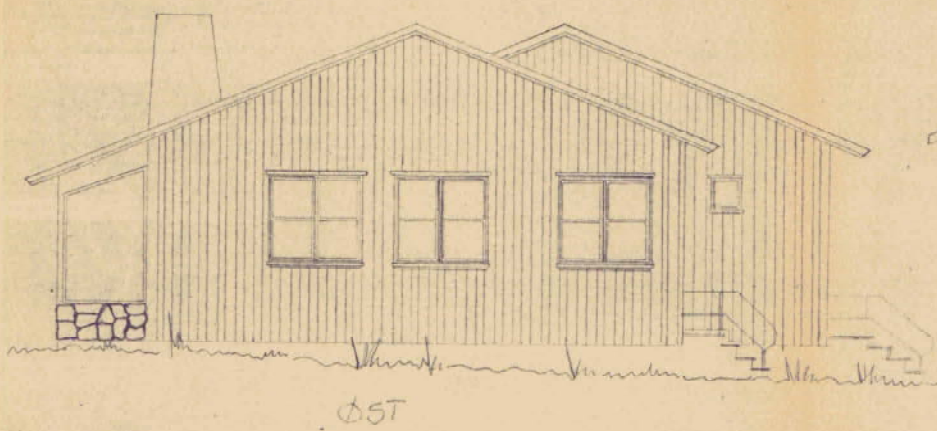
MÅLESTOKK 1:50  
 TEGNING FOR  
 TRYGVEIKESDAL  
 GNR. 26 BNE 488  
 GARD  
 REV. 20 - 61  
 S. H. Hagen, arkitekt

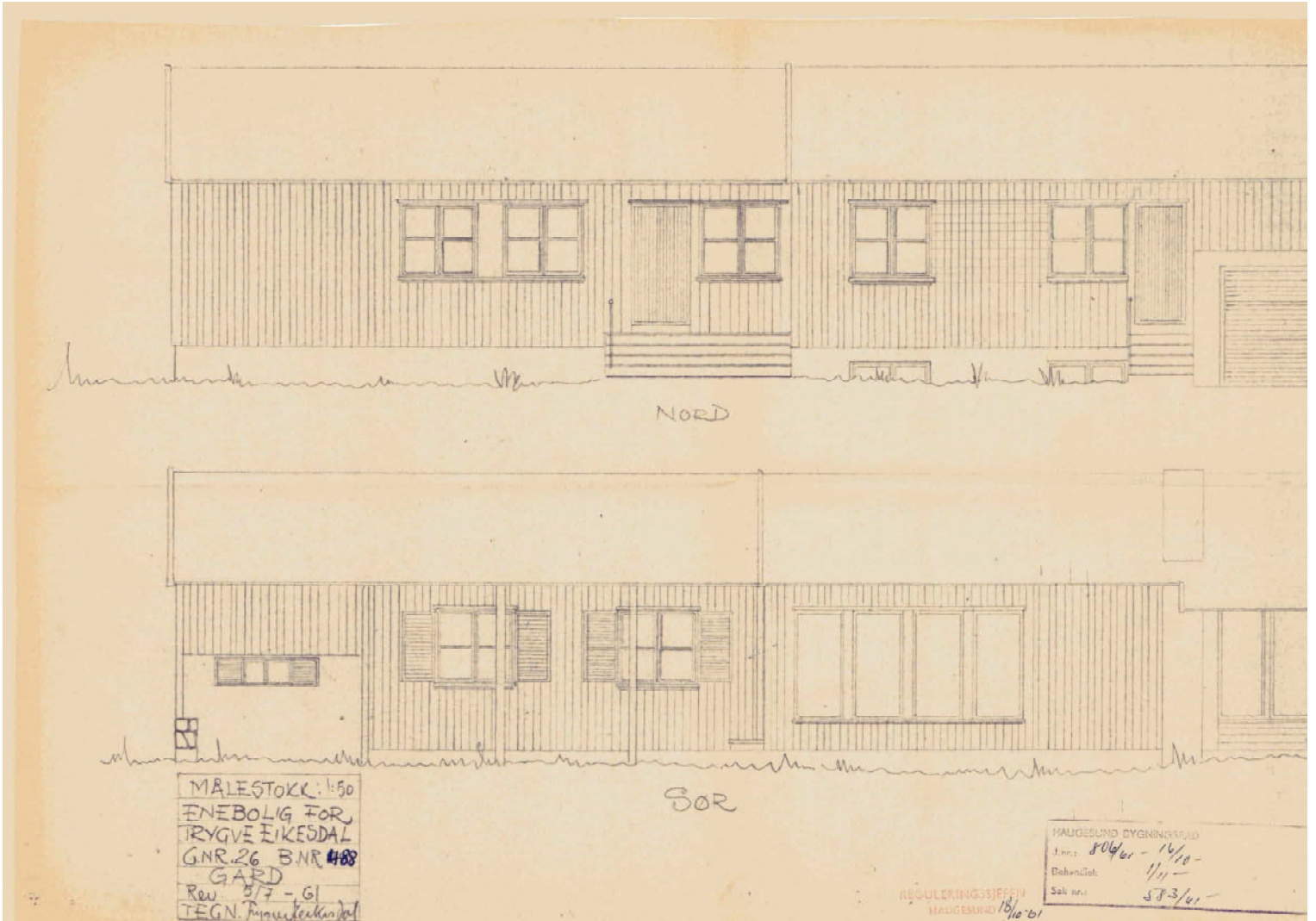
HAUGESUND BYGNING  
 J. nr.: 806/61 - 16/10 -  
 Behandlet: 1/11 -  
 Sak nr.: 473/01 -

REGULERINGSSJEFEN  
 HAUGESUND 18/10-61











**Ferdigattest.**Byggemelding av 13-5-1976. vedr. Påbygg - 5,5 m<sup>2</sup>.

på nr. 7 Sigvat Skaldsveg.

Byggherre Trygve Eikesdal.

Ansvarsh. d.s.

godkjent 9-6-76. sak 648/76. Dep.

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

i etasjer + kjeller + loft

Bebygget grunnflate m<sup>2</sup> + garasje for biler m<sup>2</sup>Bygget inneholder  
og følgende leiligheter og rom:

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

Oppvarming:

Loddpiper:

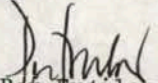
Ildsteder: I kjelleren: på loft:

I 1 ste etasje: i 4 de etasje:

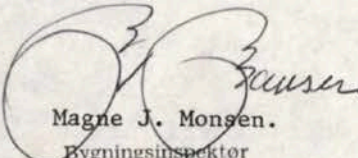
I 2 den etasje: i 5 te etasje:

I 3 dje etasje:

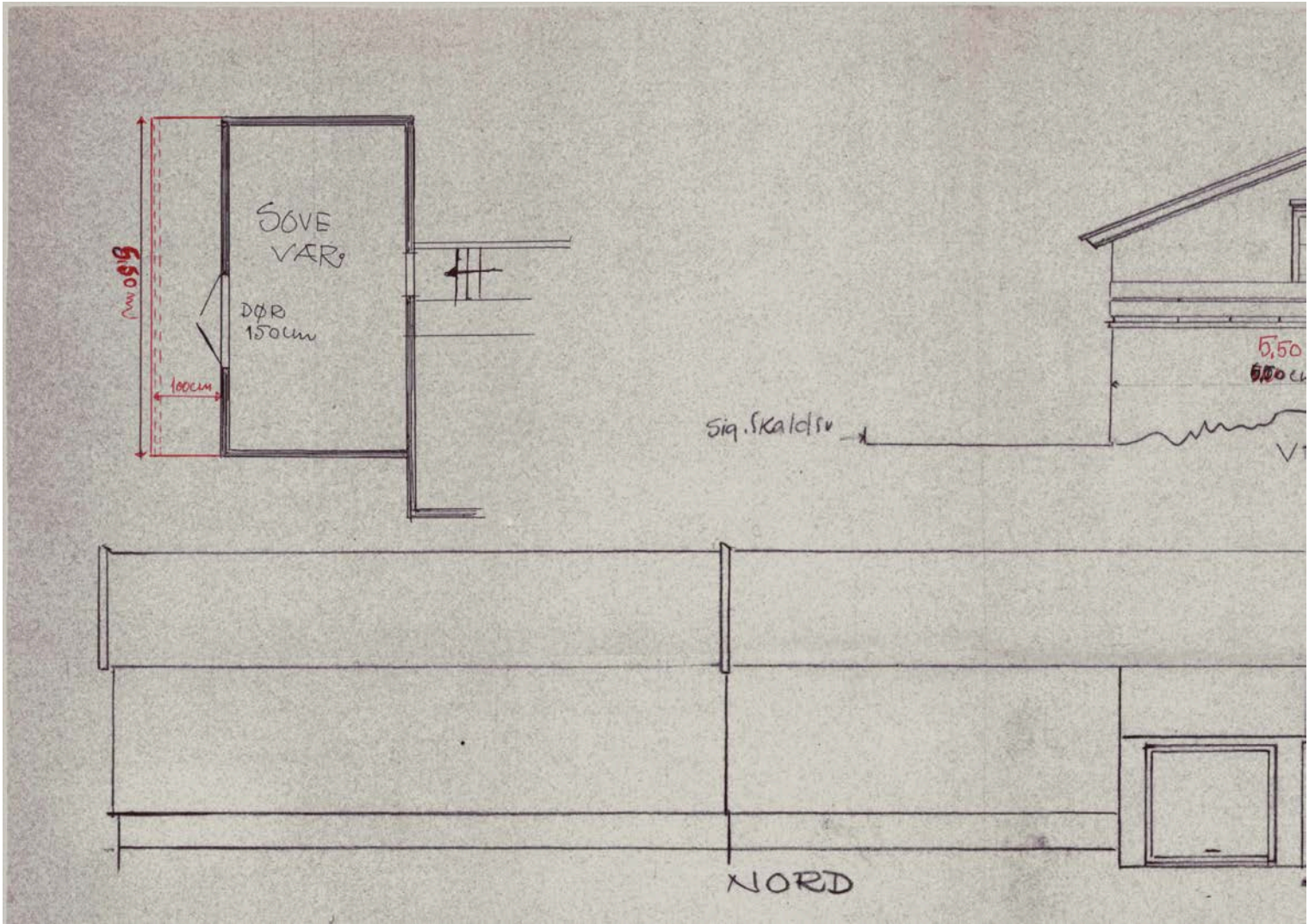
Haugesund, den 21. oktober 19 76.

  
 Per Frøiland.  
 Bygningssjef.

Sendes: Byggherren ved den ansvarshavende.

  
 Magne J. Monsen.  
 Bygningsinspektør









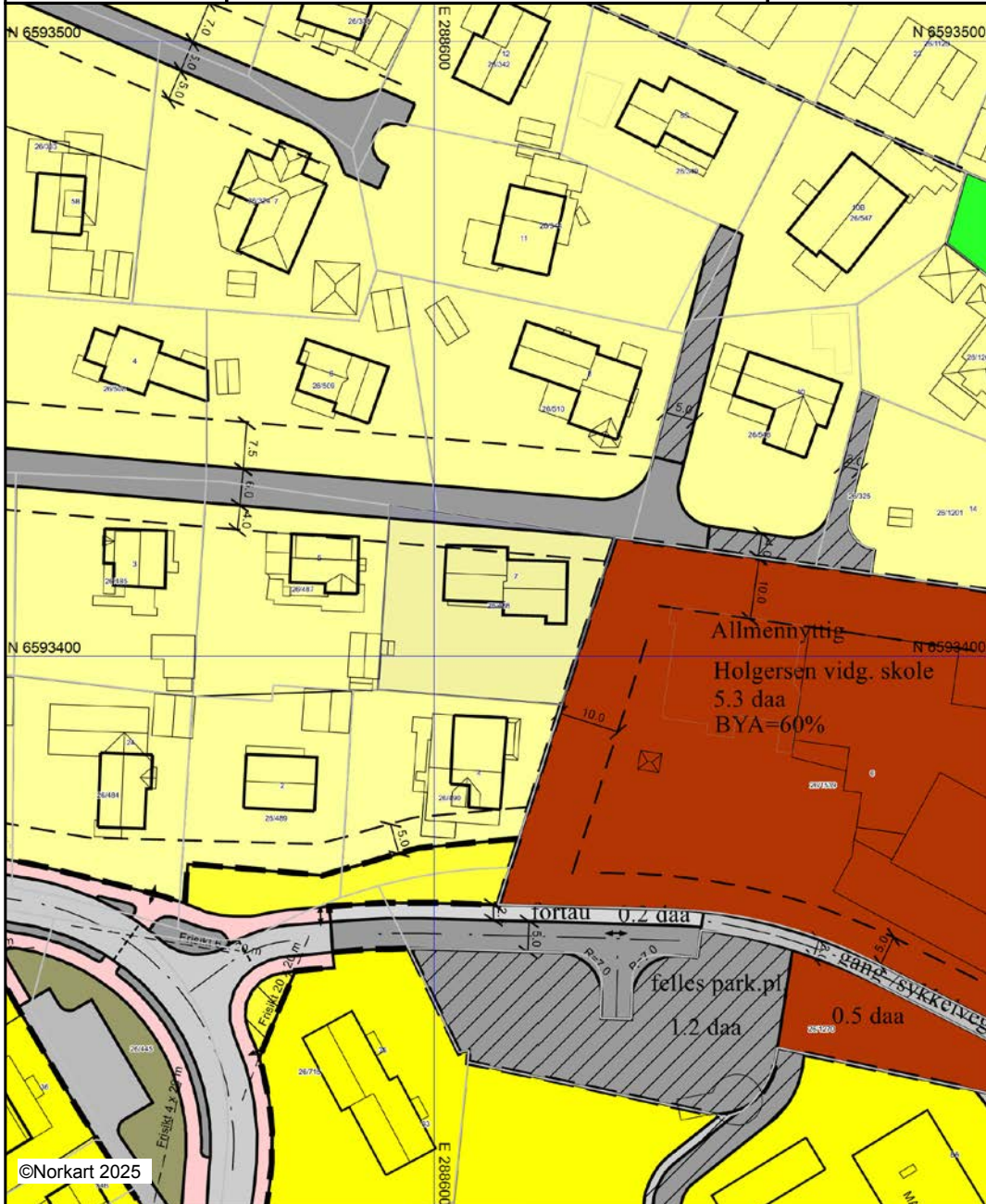
Haugesund kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 26/488  
Adresse: Sigvat Skalds veg 7  
Utskriftsdato: 28.02.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

## Tegnforklaring















### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Område for forretning
	Område for særskilt angitt almennyttig formål
	Almennyttig barnehage
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Friområder
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles grøntanlegg

### Reguleringsplan PBL 2008

	Sikringsonegrense
	Infrastrukturgrense
	Angitthensyngrense
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Forretninger
	Idrett
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Parkering
	Friområde
	Friluftsområde
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Annen fare
	Sikringsone - Frisikt
	Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert fotgjengerfelt
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift plantilbehør





Haugesund kommune

## Grunnkart

Eiendom: 26/488  
Adresse: Sigvat Skalds veg 7  
Dato: 28.02.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32






©Norkart 2025

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



## Tegnforklaring

### *Eiendomsinformasjon*


-  Fiktiv grense
-  Eiendomsgrense - innmålt
-  Eiendomsgrense - usikker

**Ahr** Gårds- og bruksnummer

### *Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)*

-  Godkj. Bygningsending
-  Godkj. Nyb./Tilb./Påb.




### *TraktorvegSti*

-  Sti




### *VEG*

-  Annet vegareal
-  Avgrensning mot annet vegareal
-  Vegdekkekant
-  Gangfeltavgrensning

### *Høydeinformasjon*

-  Høydekurve 5m
-  Høydekurve 1m
-  Forsenkningkurve 1m

### *Ledningsnett*

-  Mast
-  Sluk
-  Kumlokk

### *Bygninger*

-  Bygningsdelelinje
-  Taksprang Bunn
-  Bygning - Boligbygg
-  Bygning - Andre bygg
-  Annen bygning
-  Bygning punkt
-  Takriss
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje
-  Bygningsavgrensning på tiltak











### *Adresser*

- Ahr** Adressepunkttekst
- Gateadresse

### *Stedsnavn og andre tekster*

**Ahr** Fritekst

### *Vann og avløp*

-  Avløp felles
-  Overvannsledning
-  Spillvannsledning
-  Vannledning
-  Brannkum
-  Kum
-  Kran
-  Påkoblingspunkt
-  Sandfangskum
-  Sluk
-  Stengeventil





# Eiendomskart for eiendom 1106 - 26/488//



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

- |                               |  |                                |                                     |
|-------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet    | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig $\geq 500$        | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| ..... Hjelpelinje fiktiv      | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊗ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfeste  | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant    | ----- Eiendomsgr nøyaktig $\leq 10$              | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                               | ----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet                |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	970,30 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6593413	<b>Øst</b>	288613

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6593424,55	288592,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,98	
2	6593423,45	288600,56	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,83	
3	6593419,35	288629,44	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,17	
4	6593392,19	288620,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Murhjørne (89)	28,51	
5	6593394,64	288590,83	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,05	



# Nabolagsprofil

Sigvat Skalds veg 7 - Nabolaget Nygård/Skeisvang vgs - vurdert av 47 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



## Offentlig transport

🚶 Egils veg Linje 208	3 min 🚶 0.2 km
✈️ Haugesund Karmøy	20 min 🚶
✈️ Stavanger Sola	2 t 6 min 🚶

## Skoler

Gard skole (1-7 kl.) 447 elever, 21 klasser	7 min 🚶 0.5 km
Hauge skole (1-10 kl.) 356 elever, 23 klasser	15 min 🚶 1.1 km
Solvang skole (1-7 kl.) 323 elever, 14 klasser	25 min 🚶 1.8 km
HTG-U (8-10 kl.) 77 elever, 6 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Haraldsvang skole (8-10 kl.) 486 elever, 19 klasser	15 min 🚶 1.1 km
Haugesund Toppidrettsgymnas 300 elever, 10 klasser	4 min 🚶 0.3 km
Skeisvang videregående skole 590 elever, 21 klasser	8 min 🚶 0.6 km

«Sentralt rolig strøk med alle fasiliteter i umiddelbar nærhet»

Sitat fra en lokalkjent



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100



## Opplevd trygghet

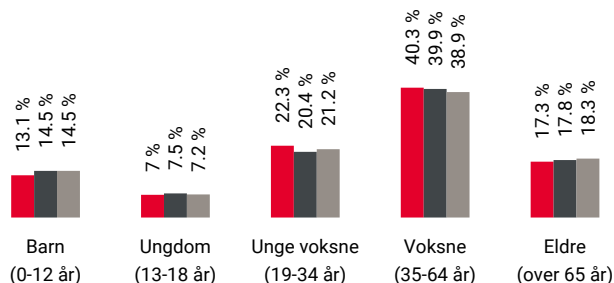
Veldig trygt 83/100



## Naboskapet

Høflige 65/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nygård/Skeisvang vgs	1 639	857
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Skåre Fus barnehage (0-5 år) 82 barn	3 min 🚶 0.2 km
Gard barnehage (1-5 år) 46 barn	8 min 🚶 0.6 km
Kyvikdalen barnehage (0-5 år) 83 barn	18 min 🚶 1.3 km

## Dagligvare

Kiwi Gard PostNord	3 min 🚶 0.2 km
Kiwi Gard Senter PostNord	11 min 🚶 0.8 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



### Støynivået

Lite støynivå 87/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

## Sport

	Haugesund Idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	5 min	0.4 km
	Dam balløkke Ballspill	6 min	0.5 km
	Actic Haraldshallen	11 min	
	Trimeriet Haugesund	16 min	

## Boligmasse



- 82% enebolig
- 3% rekkehus
- 3% blokk
- 12% annet

«Sentralt, nærhet til turområde og idrettsanlegg, rolige omgivelser.»

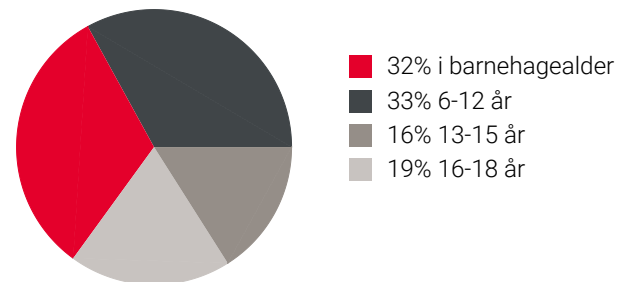
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	Gard Senteret	11 min
	Apotek 1 Gard Haugesund	11 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

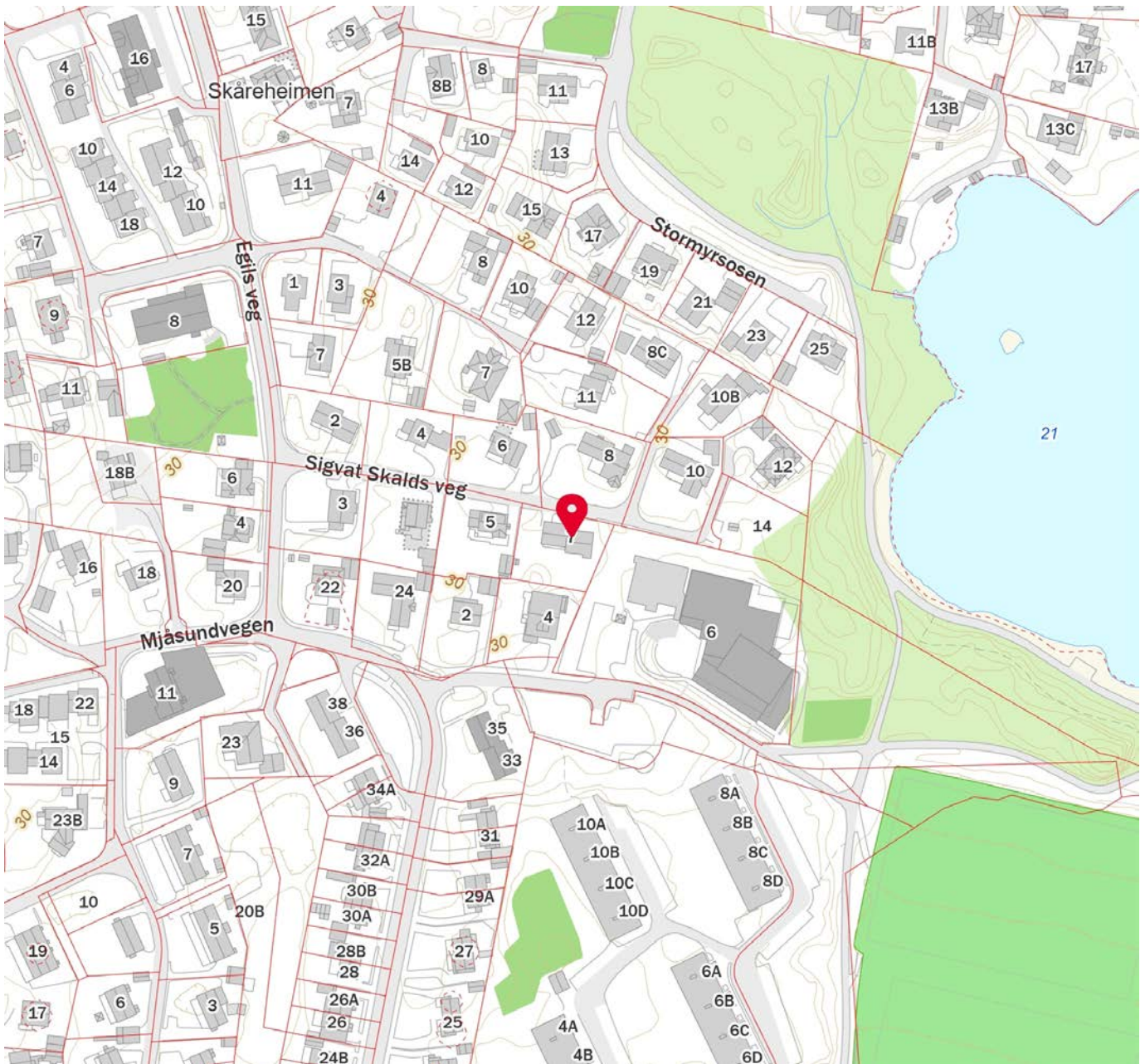
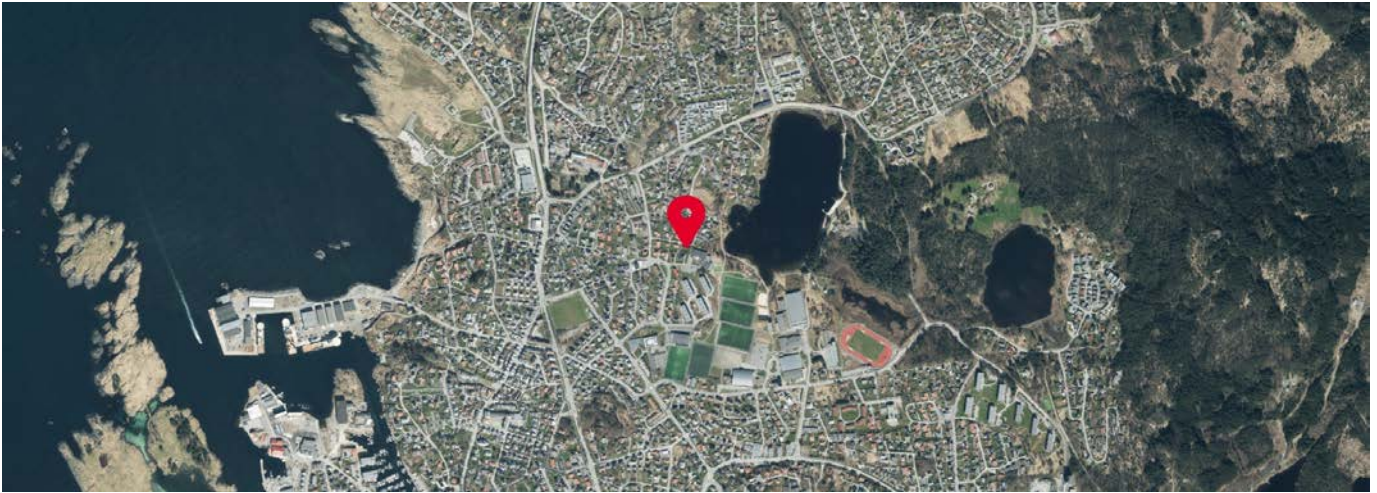
53%

- Nygård/Skeisvang vgs
- Haugesund
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



## 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 eiendom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.



# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

**HELP**  
Rett skal være rett. For alle.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  SOS  
BARNEBYER



# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).  
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.  
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Sigvat Skalds veg 7  
5518 HAUGESUND

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Alexander Kvalevaag Skree

**Telefon:** 476 52 597  
**E-post:** alexander.k.skree@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre