

Stemhaugmarka 17, 5518 HAUGESUND

Svært innholdsrik enebolig over tre plan i attraktivt nabolag | 5 soverom | Garasje | 2 bad | Flotte uteområder



aktiv.



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 5 700 000,-
Omkostn.: Kr 143 890,-
Total ink omk.: Kr 5 843 890,-
Selger: Kjersti Lofthus
Stein Rune Lofthus

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1989
BRA-i/BRA Total 257/257 kvm
Tomtstr.: 798 kvm
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 26, bnr. 960
Oppdragsnr.: 1509260040

Svært innholdsrik enebolig over tre plan i attraktivt nabolag | 5 soverom | Garasje | 2 bad |

Velkommen til Stemhaugmarka 17 - presentert av eiendomsmegler Alexander Kvalevaag Skree v/ Aktiv Eiendomsmegling!

Dette er en innholdsrik og attraktiv enebolig beliggende i et populært og familievennlig boligfelt i nordre bydel. Boligen går over tre etasjer og har en gjennomtenkt og svært funksjonell planløsning. Her finner du blant annet et lekkert, oppusset kjøkken i åpen løsning mot en lys og romslig stue med store vindusflater og utgang til et hyggelig uteområde. Videre byr boligen på to bad, loftstue, fem gode soverom, gode lagringsmuligheter og garasje.

Eiendommen har pent opparbeidet hage, terrasse og trivelige uteområder. Beliggenheten gir kort vei til skole, barnehage, dagligvare, idrettsanlegg, flotte turområder og Haugesund sentrum.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	54
Tilstandsrapport	57
Egenerklæring	77
Nabolagsprofil	84
Budskjema	110

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 257 kvm

BRA totalt: 257 kvm

TBA: 42 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 77 kvm Stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, gang og entrè.

1. etasje

BRA-i: 114 kvm Stue/kjøkken, to soverom, bad, kontor/stue, vaskerom og entrè.

2. etasje

BRA-i: 66 kvm Loftstue, tre soverom, bad og uinnredet loftsrom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

42 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Uinnredet loft ca. 15 m² .

Bad loft : ca. 8 m²

Stort soverom : ca. 12 m²

Loftstue : ca. 13 m²

2 sov : ca. 18 m²

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Boligens utforming og rominndeling gjør nøyaktig arealmåling utfordrende. Skeivheter i gulv, tak og/eller skråtak kan også gi måleavvik. Oppgitt

areal er derfor fastsatt etter beste evne innenfor rammen av praktisk arealmåling.

Dersom eksakt areal er avgjørende for kjøpsbeslutningen,

anbefales nærmere kontroll, eksempelvis ved 3D-skanning. Et areal regnes som

måleverdig når fri høyde er minst 1,90 meter målt fra overkant

ferdig gulv til underkant himling, og når lengde og bredde er minimum 0,60 x 0,60 meter.

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar:

Det ser som det er etablert en leilighet i kjeller uten dette er kommunalt godkjent basert på manglende intern adkomst og manglende dagslys. Bruken stemmer ikke med tegninger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

798 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med hage, terrasse, diverse beplantning og gruslagt gårdsrom.

Arealet er hentet fra matrikkelrapport levert av Haugesund kommune.

Beliggenhet

Stemhaugmarka 17 har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet i et veletablert boligområde nord for Haraldsvang. Området er kjent for sin nærhet til flotte naturområder med gode turstier, lekeplasser og aktivitetsområder som gir rike muligheter for både rekreasjon og friluftsliv året rundt. Huset ligger midt i turløpa i Uradalen og følger årstidene med nydelig høstfarger, snødekte trær på vinteren og frodige trær og busker på sommeren. Om vinteren har det vært skiløype rett utenfor døren og det er kort vei til vangen for bading om sommeren.

Eiendommen har trygg og enkel adkomst til skolevei via gang- og sykkelveier, med kort avstand til både barneskole og ungdomsskole. I nærområdet finner du også barnehager, butikker og gode kollektivforbindelser med hyppige bussavganger. Beliggenheten gir en praktisk og komfortabel hverdag i rolige omgivelser, et ideelt sted for både barnefamilier og andre som ønsker å bo nær naturen, men samtidig sentralt.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligen ligger i et område hovedsaklig bestående av boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Schive Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fra tilstandsrapport:

Boligen antas å være oppført i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet.

Grunnmuren og gulv på grunn er av betong. Etasjeskiller, yttervegger og takkonstruksjon i trekonstruksjoner. Taket er tekket med takstein av betong.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

-Ja. Ikke tett gulvbelegg på bad i 2.etg. det var skåret av rundt toalett.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Firmanavn: RMB bygg og rørleggerane. Beskrivelse av arbeidet: Skiftet sluk og montert vegghengt toalett (rørleggerane) og membran og fliser utført av RMB bygg Vi har lagt varmekabler og flytsparklet selv. Varmekabler er montert av fagmann som en vennetjeneste.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

-Ja. Noen av vinduene har kondens langs kantene, som har gjort at maling flasser, treverk blitt "muggent".

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

-Ja. Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022. Firmanavn: Signaturbygg. Beskrivelse av arbeidet: Byttet to vegger og et møne med kledning. Byttet ca. 1/3 av boligens vinduer.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

-Ja. To punkterte vinduer. Takvindu på bad i 2.etg. og et på soverom i 2.etg. (skal prøve å få fikset vinduet på garantien)3-4 vinduer har kondens. Noen av de gamle vinduene er litt "tunge" i håndtak når de åpnes og lukkes. Terrassedør på kjøkkenet er stri i håndtak, og ikke helt tett. Har tapet igjen rundt karmen.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

-Ja. Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Firmanavn: Haugaland kraft.

Beskrivelse av arbeidet: Montert elbillader.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

-Ja. Sokkelleilighet på 77m2 med et soverom. Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? Nei, ikke som jeg kjenner til.

37. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja. Det er to råtne plank som bør byttes.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime

(prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med

Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Boligen er oppført over tre etasjer og inneholder:

1. etasje:

Stue/kjøkken, to soverom, kontor/stue, vaskerom og entrè.

2. etasje:

Loftstue, tre soverom, bad og uinnredet loftsrom.

Kjeller:

Stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, gang og entrè.

(Stue/kjøkken, soverom og bad er ikke godkjent ref. pkt. ferdigattest).

Standard

1. etasje:

Stuen er romslig og innbydende, malt i delikate fargetoner som gir et elegant uttrykk.

Flere store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en luftig og

behagelig atmosfære. En koselig peis og en malt teglsteinsvegg gir rommet et varmt og karakterfullt preg. Fra stuen er det utgang til terrasse og et flott uteområde –

perfekt for både avslapning og sosiale sammenkomster.

Et smakfullt kjøkken med sorte, glatte fronter og rene linjer som gir et moderne og eksklusivt uttrykk. Den laminatbelagte benkeplaten byr på gode arbeidsflater, mens gjennomgående sorte detaljer og stilige pendellamper over kjøkkenbenken skaper et gjennomført helhetsinntrykk. En nisjehylle med integrerte spotter setter prikken over i-en. Av hvitevarer er det frittstående kjøøl-/fryseskap, integrert stekeovn i arbeidshøyde, platetopp og oppvaskmaskin (disse medfølger i handelen).

Kontor/stue malt i delikate farger. Et lyst og fleksibelt rom som enkelt kan tilpasses ulike behov – enten som kontor, ekstra stue, gjesterom eller et rolig tilbaketrekningsted.

Lekkert, flislagt bad med varmekabler i gulv. Badet er innredet med en stilig skuffeseksjon med servant, vegghengt toalett og et stilig badekar med dusj kledd i mosaikkfliser. Rommer framstår som lyst og moderne med spotter i tak og inngang til hovedsoverommet.

To soverom av god størrelse, hvorav det ene har et stort, plassbygd klesskap med speildører som byr på rikelig med oppbevaringsplass og en luftig romfølelse.

Vaskerom med praktisk bi-inngang og intern adkomst til kjøkken, som gir en effektiv og funksjonell flyt i boligen. Rommet har gulvbelegg og opplegg for vaskemaskin, og byr på praktiske skap for oppbevaring samt smarte tørkestativ i taket som gir effektiv utnyttelse av plassen.

Lys og innbydende entré med slitesterke fliser på gulv og gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy. Herfra går trapp videre opp til loftsetasjen.

2. etasje:

Lys og koselig loftstue. Loftstuen fungerer utmerket som en ekstra stue, lekerom eller ungdomsavdeling, og gir familien et praktisk tillegg til boligens oppholdsrom.

Tre gode soverom malt i delikate farger.

Pent oppusset bad med fliser på gulv med varmekabler i, samt delvis flisede vegger. Rommet er utstyrt med en lekker dobbel skuffeseksjon med servant, vegghengt toalett og et flott dusjhjørne med stilige mosaikkfliser på gulv.

Uinnredet loftsrom som kan brukes til f.eks lagring.

Kjeller:

Lys og koselig stue med plass til ulik møblering. Et stort vindu byr på godt dagslys og skaper en hyggelig atmosfære i rommet.

Kjøkken i åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate

i laminat. Av hvitevarer er det frittstående kjøøl/frys og komfyr (disse medfølger i handelen).

Baderom med belegg på gulv med varmekabler i. Rommet har opplegg for vaskemaskin og er ellers utstyrt med en stilig sort seksjon med servant, gulvstående toalett og dusjkabinett.

Soverom av god størrelse.

Luftig gang med trapp opp til andre etasje.

Funksjonell entrè med plass til oppheng av yttertøy.

Praktisk bod for oppbevaring.

Overflater fra tilstandsrapport: Innvendig er det gulv av parkett, fliser og laminat. Veggene har trepanel, tapet o.l. Innvendige tak har malte plater.

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:

- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Tilfredsstillende lufting iht. anbefaling kan ikke påvises fullstendig.
- Vinduer, utvendig: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Dører, utvendig: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Overflater, innvendig: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Overflater vegger og himling på bad i 1.etasje: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad i 1.etasje: Membran kan ikke konstateres (ikke

synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

-Ventilasjon på bad i 1.etasje: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

-Sluk, membran og tettesjikt på bad i 2.etasje: Det foreligger ingen dokumentasjon på benyttet produkter som tettesjikt og type sluk mm.

-Overflater og innredning på kjøkken i kjeller: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

-Overflater og innredning på kjøkken i 1.etasje: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

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

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

-Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

-Elektrisk anlegg: Det er foretatt en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.

-Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Grunnmursplast mangler kantlist som avslutning inntil mur slik jord og vann kan komme ned bak platen.

-Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Forhold som har fått TG3:

-Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

-Bad i kjeller, generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

-Generell, vaskerom i 1.etasje: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Forhold som påvirker HMS:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Det er vindu på loft, men disse fraviker dagens minstekrav til rømnings vinduer.

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.

Av hvitevarer i hovedetasjen er det frittstående kjøøl-/fryseskap, integrert stekeovn i arbeidshøyde, platetopp og oppvaskmaskin. Disse medfølger i handelen.

I underetasjen er det frittstående kjøøl/frys og komfyr. Disse følger også med i handelen.

Parkering

Parkering i garasje og eget gårdsrom.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

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

Varmepumpe. Vedovn. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Varmekabler i gulv på bad i 1.etasje og 2.etasje.

Varmer i alle gulv i kjeller.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

C

Informasjon om 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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 700 000

Omkostninger kjøper

5 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

142 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

143 890 (Omkostninger totalt)

160 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

163 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 843 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 860 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 863 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 31 281 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter var i 2025, kr 27 485,- og inkluderte:

Avløp: kr. 9 628,-

Eiendomsskatt: kr. 9 542,-

Feiing: kr. 500,-

Vann: kr. 7 815,-

Renovasjonsgebyr kr. 3 796,- (HIM)

Kommunale avgifter er stipulert til kr 29 340,- i 2026 (eksklusiv renovasjon).

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 016 794 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 067 176 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi leveres av skatteetaten.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om 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 960 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:

1106/26/960:

05.07.1984 - Dokumentnr: 2773 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

MEGLERS KOMMENTAR:

Avtalen gjelder en rekke bestemmelser i forbindelse med kjøp av tomten av kommunen tilbake i tid før tomten ble bebygget. Kjøper oppfordres til å sette seg nærmere inn i avtalen (servitutten ligger vedlagt i salgsoppgaven).

22.05.1984 - Dokumentnr: 2053 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1106 Gnr:26 Bnr:31

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for enebolig datert 07.09.1989.

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 godkjente byggemeldte tegninger for eneboligen, men det er registrert endringer fra disse:

1.etasje:

På byggemeldte tegninger er det vegg mellom stue og kjøkken samt vegg mellom spisestue og salong. Disse veggene er nå tatt bort til fordel for åpen løsning mellom stue og kjøkken.

2.etasje:

Løftstue er opprinnelig byggemeldt som kontor.

Badet er utvidet ved å bruke deler av byggemeldt kott. Det vil si at deler av badet ikke er godkjent.

Tiltaket er ikke byggemeldt/godkjent hos kommunen. 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.

Kjeller:

Bod og entrè er opprinnelig byggemeldt som sportsbod/redskapsbod.

Stue/kjøkken er opprinnelig byggemeldt som disponibelt kjellerrom.

Badet er opprinnelig byggemeldt som matbod og klesrom.

Soverommet er opprinnelig byggemeldt som hobbyrom.

Disse rommene i kjeller er dermed ikke godkjent som oppholdsrom. Tiltaket er ikke byggemeldt/godkjent hos kommunen. 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.

Det foreligger ferdigattest for garasje datert 07.09.1989.

At en ferdigattest foreligger betyr ikke nødvendigvis at arbeider som er utført på eiendommen i senere tid er godkjent eller byggemeldt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.09.1989.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig veg og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et regulert område som i henhold til reguleringsplanen er avsatt til frittliggende småhusbebyggelse, og er omfattet av følgende planer:

Kommuneplaner:

Kommuneplanens arealdel 2014-2030, ID - 1106plan-kp3.

Datert: 09.09.2015

Delareal: 798 m

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Kommuneplaner under arbeid:

ID: 202203

Navn: Kommuneplanens arealdel 2023-2033

Reguleringsplaner:

Stemhaug-Elvegård, ID- RL1013.

Datert: 27.12.1983

Delareal: 798 m

Formål: Frittliggende småhusbebyggelse

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Kjelleretasjen er ikke byggemeldt som oppholdsrom og er ikke godkjent for utleie. Det presiseres at selger pt. leier ut kjelleretasjen, men at dette ikke er lovlig. Eksisterende leieforhold følger salget, og kjøper overtar ansvaret for leietaker(e). Kjøper overtar risikoen for eventuelle krav fra kommunen, bøter eller andre konsekvenser som måtte oppstå ved utleie av kjelleretasjen uten nødvendig godkjenning.

Legalpant

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

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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.

Betalingsbetingelser

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. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% inklusiv mva. av oppnådd totalpris, inkludert eventuell fellesgjeld for gjennomføring av salgsoppdraget. Beregnet provisjon er på Kr. 57 000,- (basert på prisantydning: Kr. 5 700 000,-).

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Kr. 6 000,- Fotograf

Kr. 4 000,- Kommunale opplysninger

kr. 18 900,- Markedspakke

Kr. 6 900,- Oppgjørshonorar

Kr. 3 000,- Søk eiendomsregister og elektronisk signering

Kr. 15 400,- Tilretteleggingsgebyr

Kr. 3 000,- Visninger/overtakelse per stk.

Kr. 290,- Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fitt) pr stk

Kr. 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 115 035,-

Alle beløp er inkl. mva. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44 000,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Alexander Kvalevaag Skree
Partner / Eiendomsmegler
alexander.k.skree@aktiv.no
Tlf: 476 52 597

Ansvarlig megler bistås av

Alexander Kvalevaag Skree
Partner / Eiendomsmegler
alexander.k.skree@aktiv.no
Tlf: 476 52 597

Oppdragstaker

Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402
Haraldsgata 117, 5527 Haugesund

Salgsoppgavedato

13.02.2026



































































Plantegning

Stemhaugmarka 17 1. Etg



MS

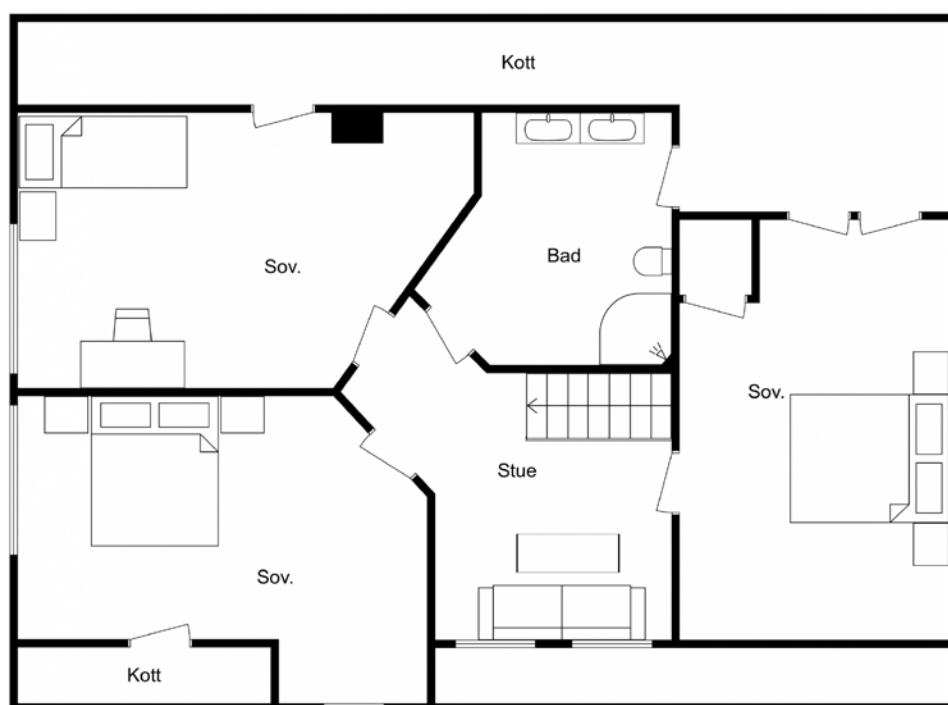
Mari Staveland AS

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

Stemhaugmarka 17 2. Etg



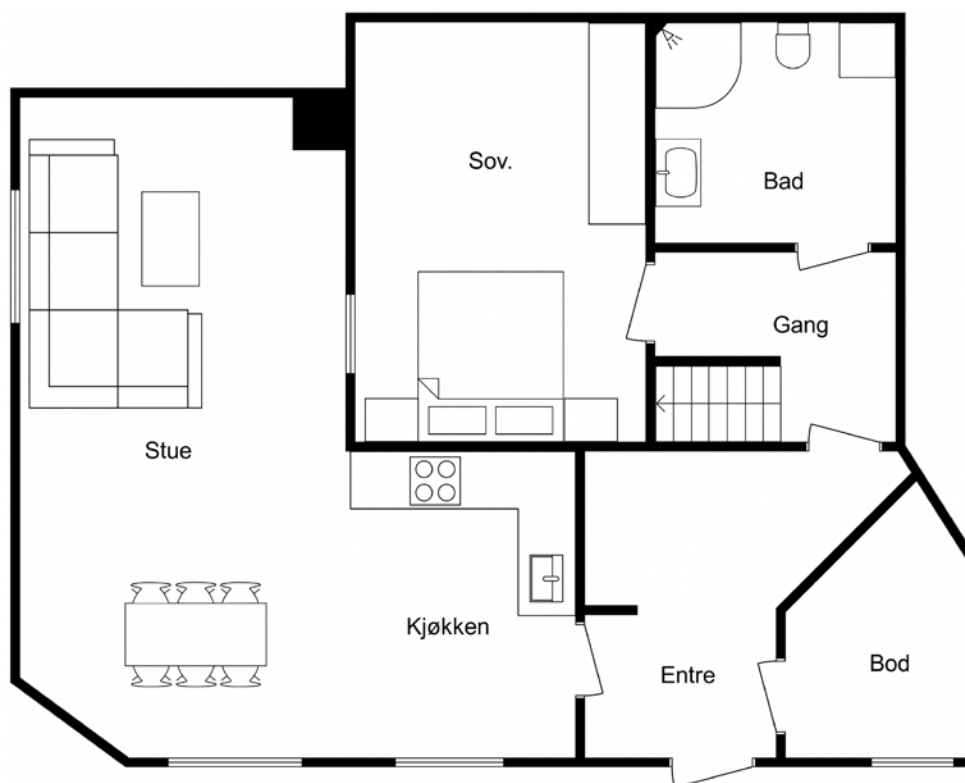
Mari Staveland AS

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

Stemhaugmarka 17 Uetg



Mari Staveland AS

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

📍 Stemhaugmarka 17 , 5518 HAUGESUND

📖 HAUGESUND kommune

gnr. 26, bnr. 960

Sum areal alle bygg: BRA: 284 m² BRA-i: 257 m²



Befaringsdato: 06.02.2026

Rapportdato: 11.02.2026

Oppdragsnr.: 20763-3323

Referansenummer: PP4625

Autorisert foretak: Schive Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Odd Schive Kiperberg



Medlem av



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Schive Takst

Schive Takst er lokalisert i Haugesund og leverer primært tjenester på Haugalandet, Sunnhordaland, Hardanger og Ryfylke.

Tilstandsrapporter av boliger og hytter utgjør hovedtyngden av leverte tjenester, men vi kan også være behjelpelig med verdisetting, reklamasjonsrapporter, overtakelseforretning og generell rådgivning.

Våre kunder er privatpersoner, advokater, eiendomsmeglere, sameier, borettslag og firma.

Schive Takst er registrert som ekspert hos Enova og tilfredsstiller kompetansekrav for samtlige felt, sett bort i fra vurdering kjel for fossilt brensel med nominell effekt høyere enn 100kW. www.Takst2.com

Rapportansvarlig



Odd Schive Kiperberg

schive@takst2.com

476 39 549



SPESIALISERT
BYGG



EFA SA



EFA SA



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1989

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen antas å være oppført i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet. Grunnmuren og gulv på grunn er av betong. Etasjeskiller, yttervegger og takkonstruksjon i trekonstruksjoner. Taket er tekket med takstein av betong.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

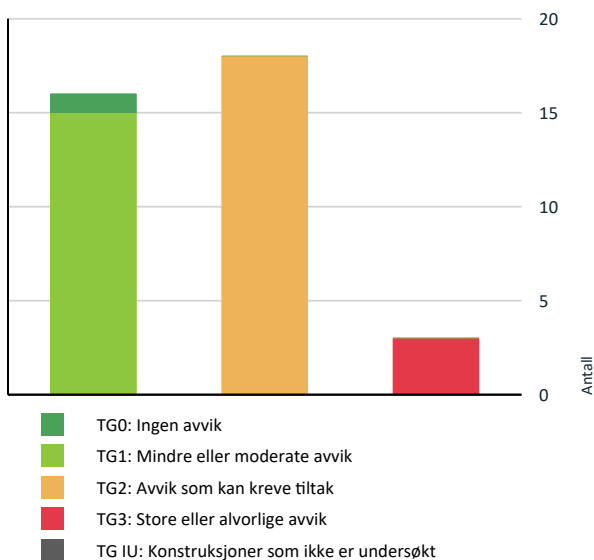
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det ser som det er etablert en leilighet i kjeller uten dette er kommunalt godkjent basert på manglende intern adkomst og manglende dagslys. Bruken stemmer ikke med tegninger.

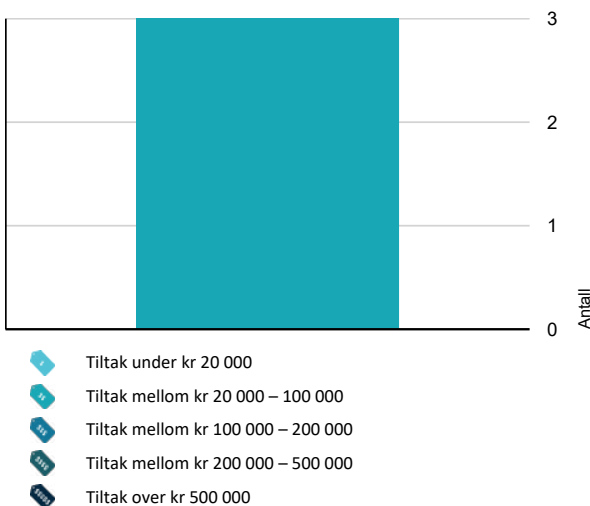
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Iht. SINTEF Byggforsk er normal levetid for de fleste elementer i et bygg 20-40 år. Våtrom har levetid opptil 20-30 år. Det må påregnes svikt iht. forventet levetid, samt merke seg at levetiden varierer, slik noen bygningsdeler varer lengre og andre kortere.

Det er kun tilstandsgrader som settes iht. NS3600. Skjønnsmessige vurderinger kan forekomme, slik det blir samsvar med forskrift før standard. Programvaren IVIT kan også forårsake upresissheter. Rapporten prøver kun å tilfredsstille minstekrav til tilstandsrapporter, med evt. tilleggsundersøkelser om det er bestilt.

Interesserte oppfordres spesielt til å sjekke slitasjegrad på overflater og innredninger, samt høre om det er knirk i gulv (som er påregnelig i konstruksjoner av- eller i tre).

Taket (inkludert takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun inspisert fra bakkenivå og/eller med drone av sikkerhetsgrunner. Eventuelle skader som krever direkte inspeksjon kan derfor være oversett.

Ved hulltaking vurderes kun et begrenset område. Det tas forbehold om eventuell varierende tilstand bak øvrige overflater.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Etasje 1 > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje 1 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1989

Kommentar
Byggeår er hentet fra eiendomsverdi
(kilde ikke oppgitt).

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Alder og tilstand på noen bygningsdeler tilsier at noe vedlikehold eller utskiftning er påregnelig.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takstein av betong.

Tekkingen er besiktet fra bakkeplan og ved lett bruk av drone uten å påvise vesentlige feil som manglende tekking eller større skader. Det foreligger ingen dokumentasjon av tekking og det er således ikke utført noen nærmere vurdering om taket har tilstrekkelig helning etc.

Undertak antas generelt å være like lenge som primærtekking, uten nærmere undersøkelser. Undertak og lekter er ikke funnet sikkerhetsmessig forsvarlig og kontrollere på befarung.

Normal levetid for takstein i betong er ca. 30 - 60 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast. Beslag av metall.

Vurdering av avvik:

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

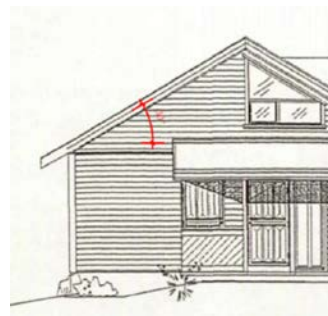
Takvinkel stedvis målt til 30 grader på tegning (over 27 grader).

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Manglende snøfangere kan føre til personskafer, skader på husdyr, eiendom (som biler og hagemøbler) og bygningselementer som takrenner og takmaterialer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vinkel er målt på byggetegning til ca. 30 grader.

Veggkonstruksjon

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

Eier opplyser det er skiftet kledning på sørvegg, det meste av vestvegg og stedvis andre steder i ca. 2022.

Veggkonstruksjon er stedvis av eldre dato og fraviker moderne krav til tottrinnstetning, hvor det mellom annet ikke er lufte- og dreneringsspalte over vinduer, begrenset åpninger for lufting mm.

Det er musesikring med lusing på kledning fra byggeår.

Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjon med ark/vinkel.

Oppholdsrom på deler av loftet. Uinnredet kaldtloft stedvis.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Tilfredsstillende lufting iht. anbefaling kan ikke påvises fullstendig, spesielt over bad ser luftingen til å være noe begrenset. Det er en del misfargning av undertak i dette området, men fuktsøk gir ikke økt utslag på befarings.

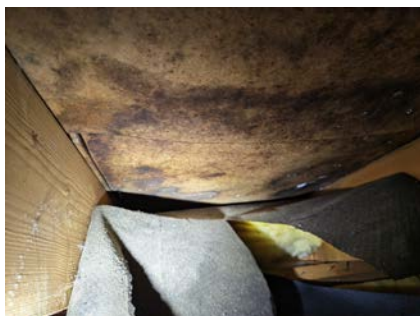
Det er observert noe misfargning og fuktskjolder i undertak, det er foretatt enkelte fuktsøk uten å påvise forhøyet fuktighet på befarings.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Som følge av registrerte anmerkninger og bygningsdelens alder må det gjøres nærmere undersøkelser over tid før man utelukker behov for vedlikehold og utbedring. Spesielt fuktmerker som er mindre tilgjengelig bør holdes under oppsyn for å se etter evt. utvikling.

Svak ventilering på kaldtloft kan føre til opphopning av fukt, som igjen gir risiko for kondens, skadeinsekter, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med varierende alder.

Flere vinduer er skiftet etter byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Synlig byggsaum og ingen sålebens på kjøkkenvindu kjeller.

Et og annet punktert vindu.

Preget takvindu på bad, hvor det er kondensert litt, samt glass ser ut til å være punktert.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Fravikende innsettsdetaljer kan medføre svekket klimaskjerm.

Som følge av registrerte anmerkninger og bygningsdelens alder må det gjøres nærmere undersøkelser over tid før man utelukker behov for vedlikehold og utbedring.

Byggsaum tåler generelt ikke UV-stråling. Det vil bli sprøtt og smuldrer opp etter langvarig eksponering for sol. Det må også skjermes for vær og vind for å beholde sine egenskaper.

TG 2 Dører

Ytterdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

En balkongdør er tapet igjen / ikke i bruk o.l.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Som følge av registrerte anmerkninger og bygningsdelens alder må det gjøres nærmere undersøkelser over tid før man utelukker behov for vedlikehold og utbedring.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.

Formålet med beslag er å beskytte mot fuktinntrengning/opsamling og sikre tilstrekkelig lufting. Bruk av beslag forenkler/muliggjør også nødvendig vedlikehold som maling og evt. utskiftning av kledning.

Manglende beslag gjør at dette ikke blir oppnådd.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og laminat.
Veggene har trepanel, tapet o.l.
Innvendige tak har malte plater.

Boligen var møblert på befaring. Eier opplyser at det ikke kjennes til vesentlige skader som er skjult, men tar forbehold mot evt. mindre fukt- eller bruksmerker ettersom det ikke er gjennomført noen særskilt kontroll av overflater som er skjult.

Det er litt enklere overflater i kjeller. Gulv gir litt etter (svaier litt) etc.

Interesserte oppfordres til å undersøke overflatene nærmere, ettersom vurderingen av normal bruksslitasje og små kosmetiske feil kan være subjektiv. Vær særlig oppmerksom på knirk eller knas i gulv ved besiktigelse.

Overflatene er ikke vurdert nærmere i denne rapporten utover det som fremgår under de enkelte rom og konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innerdører tar litt i karm, det er gliper i laminat/parkett og noen bruksmerker, uten dette nødvendigvis er mer enn hva man burde forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Ingen umiddelbar konsekvens. Interesserte må gjøre nærmere undersøkelser og vurdere behovet for tiltak ut i fra egne preferanser.

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller antatt utført av trebjelkelag som normalt for byggeår.
Gulv på grunn er antatt utført av betong som normalt for byggeår.

Det måles ca. 10 mm skeivhet gjennom hele rommet på kjøkken kjeller.
Det måles ca. 10 mm skeivhet gjennom hele rommet i entre kjeller.
Det måles ca. 7 mm skeivhet gjennom hele rommet på loftstue.
Det måles ca. 7 mm skeivhet gjennom hele rommet på stort soverom loft.

Ujevnheter, skjevheter og noe gulvknirk må påregnes i en trekonstruksjon.

Det tas forbehold om ytterligere skeivheter da det ikke er utført andre målinger enn beskrevet, samt boligen var møblert på befaring.
Omfanget av undersøkelser fraviker krav i NS3600 og må kun brukes veiledende.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det måles ca. 30 mm skeivhet gjennom hele rommet på stue/kontor.
Det måles ca. 20 mm skeivhet gjennom hele rommet i "stue delen" av stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TO 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

Merk at det er kun skorstein over tak som er vurdert jf. forutsetninger og § 2-9 (Forskrift til avhendingslova).
Ildsted, pipe (inkl. oppstilling) er ikke kontrollert.

TO 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er rom under terreng med utforet vegg som er kledd.

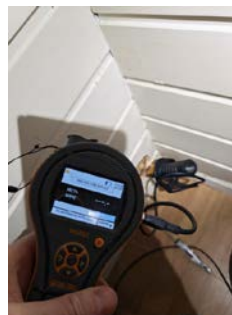
Hulltaking utført i hjørne mot sørvest stue kjeller, da ingen andre områder utpreger seg åpenbart for å være mer utsatt for fukt.

Det observeres at vegger under terreng har dampspærre innvendig. Anbefalingen rundt bruk av dampspærre har variert oppigjennom tiden, og i nyere tid er dampspærre generelt ikke anbefalt på vegger under terreng, men dette varierer mtp. oppbygging/isolering og hvor mye av veggen som ligger under terreng.

Det måles ca. 8 vektprosent i treverket som ansees tørt.

Tilstandsgrad 1 pga. målt fuktighet er mindre enn 15 vektprosent,

**** Ved hulltaking er det bare en mindre del av konstruksjonen som kontrolleres, og det tas forbehold mot evt. varierende tilstand bak øvrige overflater. Se også drenering. Det er ikke uvanlig med noe fuktighet i kjellere.**



Krypkjeller

Se tegning - ikke utgravd

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

TO 3 Generell

Tilstandsrapport

Enklere bad/vaskerom med ukjent alder. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Badet er innredet med servant, dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Det er belegg på gulv og det er varme i dette på befaring.
Det er elektrisk vifte.

Det måles ca. 2 mm fall fra belegg ved terskel til belegg utenfor dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG3 pga. evt- sluk ikke er mulig å inspisere + det ser ikke ut som vegger er ment for å tåle direkte bruksvann.

Det er manglende fuge rundt gjennomføring avløpsrør vask.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnad gjelder montering av baderomsplater eller våtromssystem, samt ordne tilgang til evt. sluk.

Videre bruk av badet forutsetter bruk av kabinett, eller mindre utbedringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Målt fukt i gjennomføring.

ETASJE 1 > BAD

Generell

Modernisert bad etter byggeår. Ingen dokumentasjon foreligger.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Basert på bruken fra til nå ser det ikke ut som dette har noen umiddelbar konsekvens.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det måles ca. 15 mm fall fra flis ved terskel til flis utenfor luke til sluk under badekar.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ingen dokumentasjon på benyttet produkter som tettesjikt og type sluk mm.

Det er heller ikke fremvist FDV-dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Manglende dokumentasjon medfører økt risiko for feil/skader, manglende samsvar mellom benyttet produkter mm. som kan gi redusert levetid og/eller svekket lekkasjesikkerhet.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Toalett, bad/dusj og servant med møbel.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Dersom kondens på speil og vinduer ikke forsvinner kort tid etter dusjing, kan det være tegn på at ventilasjonen er for dårlig.

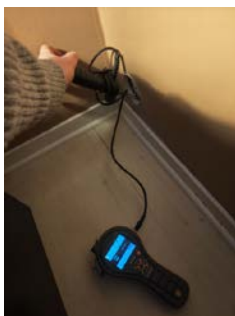
ETASJE 1 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking utført fra soverom tilstøtende våtsone dusj. Det er tørt.

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > VASKEROM

TG 3 Generell

Enklere vaskerom fra byggeår med belegg på gulv.

Det er vaskemaskin og vask.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Gulvet er tilnærmet flatt (også med noe motfall) og oppkant belegget er fjernet slik evt. lekkasje vil kunne medføre skade.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og rørpropp oppgraderes og dokumenteres.

Kostaden gjelder nytt belegg.

Selv om vaskerommet kan være funksjonelt, må det ikke forveksles med et moderne lekkasjesikkert våtrom.

En god løsning på dette våtrommet kan være å montere automatisk lekkasjestopper for å ivareta lekkasjesikkerhet. Dette har kostnad på under 20 000 kr.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

ETASJE 2 > BAD

Generell

Tilnærmet komplett modernisert våtrom inkl., sluk. Sett bort vegger som ikke er flislagt.

Arbeidet opplyst utført av RMB-bygg (membran og flislegging). Rørleggerne: montert toalett og skiftet sluk.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malt strie. Taket har panel.

Det er litt usikkerhet rundt våtromssystem på malingen bad vask, men dette ser ut til å fungere.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Gulv mot loftstue er tilnærmet flatt med oppbrett membran ved terskel. Gulv fra vask mot dusj har noe fall.

Det er noe lokal fall til sluk i nedslagsområdet til dusj.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på benyttet produkter som tettesjikt og type sluk mm. Det er heller ikke fremvist FDV-dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Manglende dokumentasjon medfører økt risiko for feil/skader, manglende samsvar mellom benyttet produkter mm. som kan gi redusert levetid og/eller svekket lekkasjesikkerhet.

Eier fremviser faktura fra RMB bygg på membranarbeidet

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj, toalett og servant med møbel.

Toalettet har lekkasjesikring med vanntett kappe som SafetyBag e.l. som er synlig bak trykk-knappen for nedtrekk (må vippes av).

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

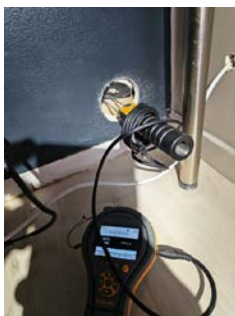
ETASJE 2 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking utført fra soverom tilstøtende våtsone dusj. Det er tørt.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjølfryseskap og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er observert bruksmerker, glippe mellom benkeplate og skade gulv under kjøleskap.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Lokal utbedring etter eget ønske. Avviket har ingen umiddelbar konsekvens.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

*Litt knirk i gulv.

Vurdering av avvik:

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

** Lite hakk i platetopp.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Eier opplyser at funksjon til platetopp ikke er svekket.

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber.

Stoppekran lokalisert i kjeller.

Normal levetid for vannledninger av kobberør er 25 til 75 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør av plast.

Evt. stakeluke er ikke kjent.

Løsning for lufting er ikke kjent, men antas tilfredsstillende ut i fra anlegget fungerer i dag.

Det er observert vakuumvebntil på kaldtloft.

Normal levetid for plastrør er 25-75 år, anbefalt brukstid er 50 år

Vurdering av avvik:

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk/elektrisk avtrekk fra våtrom/kjøkken.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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 fra byggeår som er oppgradert med noen nye kurser.

Spørsmål til eier

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget

ha en utvidet el-kontroll?

Ja Basert på følgende anbefales det en kontroll av person med elektrofaglig kompetanse:

- At deler av det elektriske anlegget og/eller elektriske komponenter som ledninger, kontaktpunkt mm. har passert 20 år.
- Det ser ut som det er utført elektrisk arbeid etter 1999 uten det foreligger samsvarserklæring.

Samsvarserklæringen er dokumentasjon for at det elektriske arbeidet er prosjektert og utført av en installatørbedrift. Når samsvarserklæring mangler bør interesserte påregne at minimum deler av det elektriske anlegget er montert uten bruk av registrert elektro installasjonsvirksomhet. Kravet til samsvarserklæring kom i 1999.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.



TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Stedvis synlig fuksikring med grunnmursplast. Evt. drenering er skjult.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:

Grunnmursplast mangler kantlist som avslutning inntil mur slik jord og vann kan komme ned bak platen.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Manglende kantlist som avslutning inntil mur kan medføre at jord og vann kan komme ned bak platen.

Svekket eller eldre drenering og fuksikring kan mellom annet medføre følgende konsekvenser:

a. Fukskader: Vann kan trenge inn i bolig, noe som fører til råte, mugg, sopp og dårlig inneløst.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Svak eller manglende bortledning av overvann fra bolig kan medføre økt risiko for at overvann gjør skade på byggverk.

Sintef Byggeforsk anbefaler fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter).

Det må gjøres nærmere undersøkelser over tid for å vurdere bortledning av overvann.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Krav til dagslys ikke tilfredsstillt.
Manglende rømningsvei fra loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det er vindu på loft, men disse fraviker dagens minstekrav til rømnings vinduer.

Branncelle : Intern adkomst leilighet er tettet.

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinnndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinnndelingen.

Det må gjøres nærmere undersøkelser rundt leilighet i kjeller med manglende intern adkomst.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

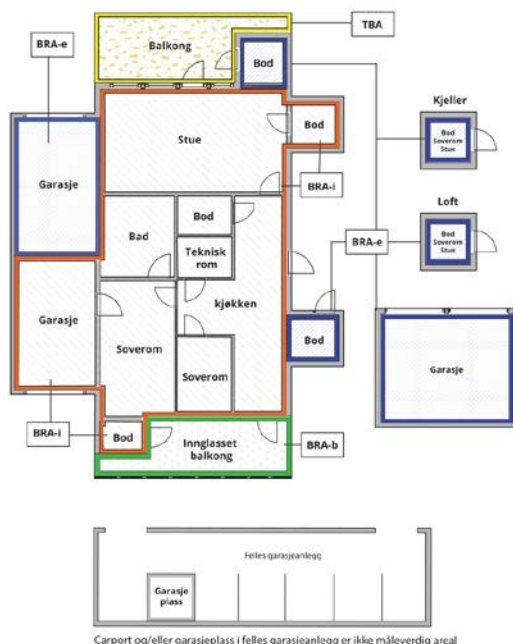
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	77			77	
Etasje 1	114			114	42
Etasje 2	66			66	
SUM	257				42
SUM BRA	257				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Entré, soverom, gang, bad/vaskerom, soverom 2, stue/kjøkken		
Etasje 1	Entré, soverom, bad, soverom 2, stue / kontor, stue/kjøkken, vaskerom		
Etasje 2	Loftstue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, uinnredet loft		

Kommentar

Uinnredet loft ca. 15 m² .
Bad loft : ca. 8 m²
Stort soverom : ca. 12 m²
Loftstue : ca. 13 m²
2 sov : ca. 18 m²

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Boligens utforming og rominndeling gjør nøyaktig arealmåling utfordrende. Skeivheter i gulv, tak og/eller skråtak kan også gi måleavvik. Oppgitt areal er derfor fastsatt etter beste evne innenfor rammen av praktisk arealmåling. Dersom eksakt areal er avgjørende for kjøpsbeslutningen, anbefales nærmere kontroll, eksempelvis ved 3D-skanning. Et areal regnes som måleverdig når fri høyde er minst 1,90 meter målt fra overkant ferdig gulv til underkant himling, og når lengde og bredde er minimum 0,60 x 0,60 meter

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det ser som det er etablert en leilighet i kjeller uten dette er kommunalt godkjent basert på manglende intern adkomst og manglende dagslys. Bruken stemmer ikke med tegninger.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		27		27	
SUM		27			
SUM BRA	27				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2026	Odd Schive Kiperberg	Takstingeniør
	Kjersti Lofthus	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	26	960		0	798.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Stemhaugmarka 17

Hjemmelshaver

Lofthus Kjersti, Lofthus Stein Rune

Eiendomsopplysninger

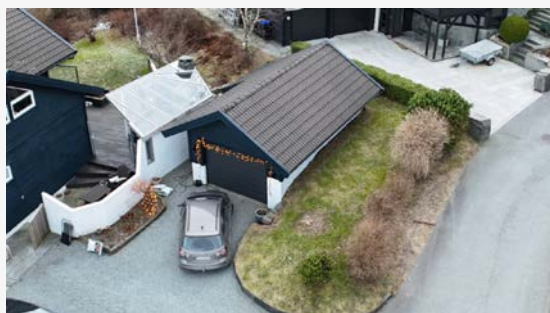
Om tomten

Rapporten omhandler ikke eiendomsgrenser, plassering av bygg og annen matrikkel-data (veirett, regulering mm.)

Interesserte anbefales å gjøre nærmere undersøkelser rundt nevnte forhold, samt kontrollere eiendommen oppimot evt. risikoområde ift. kommunedelplan, NVE fare- og aktsomhetsområder, radon aktsomhet o.l.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1989

Kommentar

Byggeår basert på tatt i bruk dato (eiendomsverdi).

Standard

Ikke vurdert. Bygningen er kun oppmålt.

Vedlikehold

Interesserte må selv besikte bygningen før man utelukker behov for vedlikehold eller utbedring. Bygningen er ikke vurdert.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	06.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	06.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Stein Rune Lofthus

Kjersti Lofthus

Boligen

Stemhaugmarka 17

5518 Haugesund

1106-26/960/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2021
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Ikke tett gulvbelegg på bad i 2.etg. det var skåret av rundt toalett.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: RMB bygg og rørleggerane

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet sluk og montert vegghengt toalett (rørleggerane) og membran og fliser utført av RMB bygg Vi har lagt varmekabler og flytsparklet selv. Varmekabler er montert av fagmann som en vennetjeneste

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Noen av vinduene har kondens langs kantene, som har gjort at maling flasser, treverk blitt "muggent"

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Signaturbygg

Beskrivelse av arbeidet: Byttet to vegger og et møne med kledning. Byttet ca. 1/3 av boligens vinduer.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

To punkterte vinduer. Takvindu på bad i 2.etg. og et på soverom i 2.etg. (skal prøve å få fikset vinduet på garantien) 3-4 vinduer har kondens. Noen av de gamle vinduene er litt "tunge" i håndtak når de åpnes og lukkes. Terrassedør på kjøkkenet er stri i håndtak, og ikke helt tett. Har tapet igjen rundt karmen.



Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Haugaland kraft

Beskrivelse av arbeidet: Montert
elbillader.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Ja**

Sokkelleilighet på 77m² med et soverom

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Det er to råtne plank som bør byttes

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**





Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Stemhaugmarka 17 - Nabolaget Gardstøl - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🗉 Haraldsvang Linje 201, 208, N281	8 min 🚶 0.7 km
✈️ Haugesund Karmøy	25 min 🚗
✈️ Bergen Flesland	95.1 km

Skoler

Austrheim skole (1-7 kl.) 359 elever, 17 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Gard skole (1-7 kl.) 420 elever, 23 klasser	15 min 🚶 1.3 km
Hauge skole (1-10 kl.) 363 elever, 22 klasser	6 min 🚗 2.4 km
Haraldsvang skole (8-10 kl.) 473 elever, 17 klasser	17 min 🚶 1.5 km
HTG-U (8-10 kl.) 81 elever, 6 klasser	19 min 🚶 1.7 km
Haugesund Toppidrettsgymnas 300 elever, 10 klasser	18 min 🚶 1.5 km
Skeisvang videregående skole 590 elever, 21 klasser	22 min 🚶 1.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

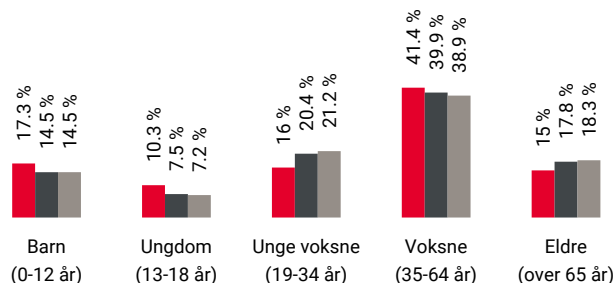
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gardstøl	764	280
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bleikemyr barnehage (0-5 år) 42 barn	8 min 🚶 0.7 km
Solandsbakken barnehage (1-5 år) 68 barn	10 min 🚶 0.8 km
Gard barnehage (1-5 år) 46 barn	11 min 🚶 1 km

Dagligvare

Rema 1000 Kvala Post i butikk	10 min 🚶 0.9 km
Coop Extra Kvala PostNord	14 min 🚶 1.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 95/100



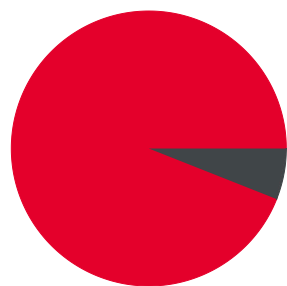
Trafikk

Lite trafikk 89/100

Sport

⚽ Stemhaugmarka	2 min	🚶
Ballspill	0.2 km	
⚽ Nauthaug balløkke	4 min	🚶
Ballspill	0.4 km	
🚴 Actic Haraldshallen	17 min	🚶
🚴 Trimeriet Haugesund	22 min	🚶

Boligmasse



■ 94% enebolig
■ 6% annet

Varer/Tjenester



Kvalasenteret

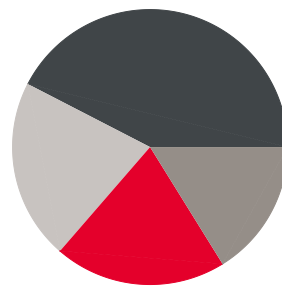
10 min 🚶



Boots apotek Kvalasenteret

10 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 20% i barnehagealder
■ 42% 6-12 år
■ 16% 13-15 år
■ 21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



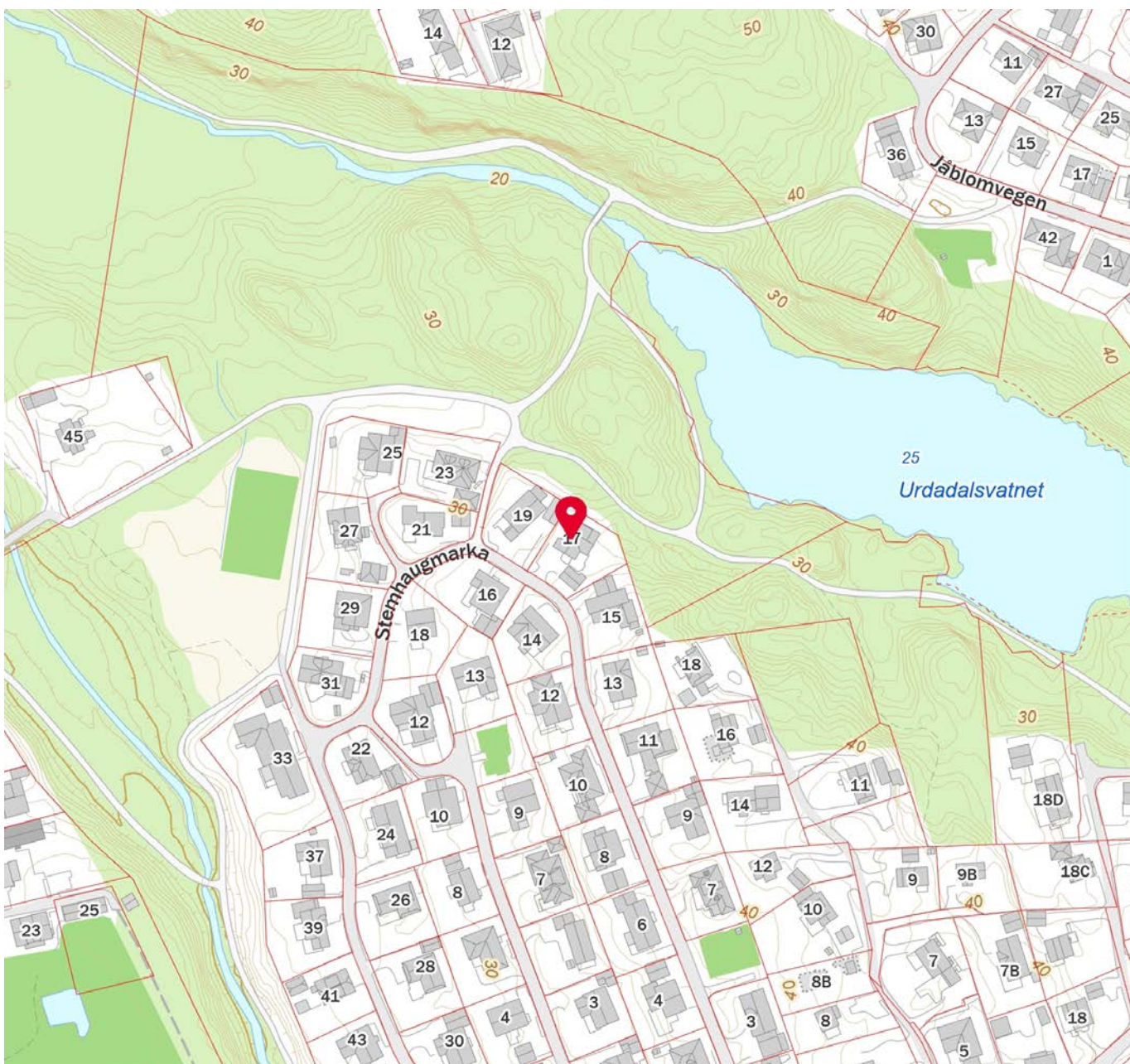
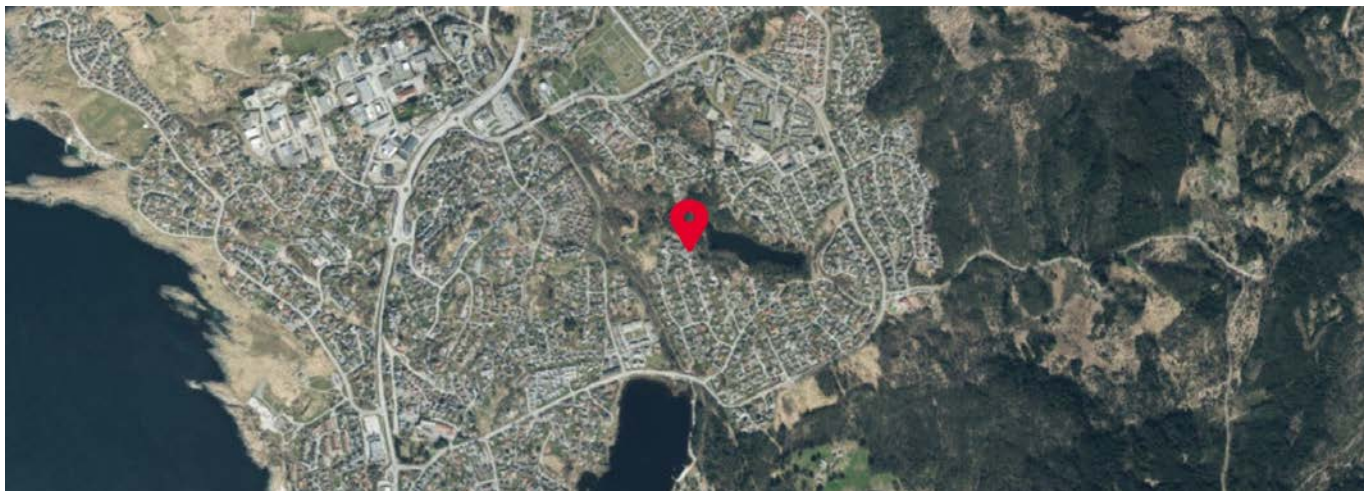
0%

45%

■ Gardstøl
■ Haugesund
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



**HAUGESUND KOMMUNE**

Teknisk Etat - Serviceavdelingen for bygg og oppmåling

HAUGESUND KOMMUNE	
TEKNISK ETAT	
Dato: 07. 09 89	
ARK.NR.:	AVDELING
504/13016	
Saksnr.:	SAKSBEH.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
for arbeid etter Plan- og bygningslovens § 93 av
18.6.1965. Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass	Gnr.	Bnr.	Ark.nr.
STEMHAUGMARKA 17	26	960	13016
Arbeidets art	Byggets art	Søkn.dato	Vedt.dato
Nybygg	Enebolig	2/2-89	20/2-89
			Saksnr.
			BY. 120/89

Byggherre
Truls Kannelønning

Adresse
Stemhaugmarka 17

Anmelder
Trivselbygg A/S

Adresse
Kvernahaugen 16

Ansvarshavende
Bjarne Skattkjær

Adresse
Fjellbakkane 8

Byggearbeid påbegynt April 89
Arbeidet er besiktiget. I medhold av Plan- og bygningslovens § 99 gis
det herved midlertidig brukstillatelse for Enebolig

Ferdigattest må rekvireres senere av ansvarshavende; men attesten
kan ikke gis før følgende arbeid er utført:

1. REVIDERTE TEGNINGER SOM VISER ROMINDELINGEN I DAG MÅ INNSENDES
FOR GODKJENNING, STRAKS.
2. FULLFØRING AV ISOLERING VEGGER I BAD LOFT MOT KALT ROM MÅ
FULLFØRES.

DISSE ARBEIDER MÅ VÆRE UTFØRT INNEN 20/10-89

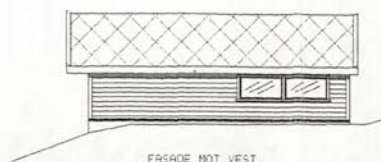
Teknisk etat, Haugesund 07.09.1989


Idar Hansen
bygningsskontrollør

Sendes: Byggherre
Anmelder
Ansvarshavende
Feiemester



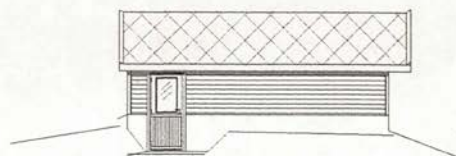
FASADE MOT NORD



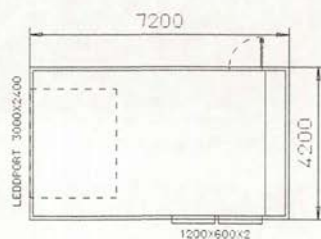
FASADE MOT VEST



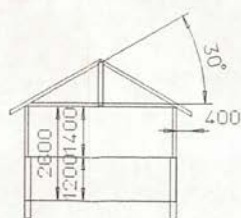
FASADE MOT ØST



FASADE MOT SØ



PLAN



SNITT

504/13016
BY. 173/89

GARASJE

Prosjektant	TRIVSELBYGG	Dato	08.03.89
Kunde	KVERNHAUSEN 16, 5500 HAUGESUND, 55.18.18.18	Skala	1:100
Byggher	Truls Kannelønning, 5500 HAUGESUND, Tlf. 723770	Byggher	G.T.I.
Byggher	Stenhaugmarks 17, Haugesund, 600, 26 8.rr 360	Byggher	8930

**HAUGESUND KOMMUNE**

Teknisk Etat - Serviceavdelingen for bygg og oppmåling

HAUGESUND KOMMUNE	
TEKNISK ETAT	
Dato: 07. 09 89	
AFKAPL:	AVDELING
504/13016	
Saksnr.	SAKSREF.

F E R D I G A T T E S T

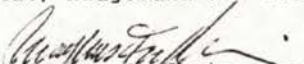
for arbeid etter Plan- og bygningslovens § 93
av 18.6.1965. Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass	Gnr.	Bnr.	Ark.nr.
STEMHAUGMARKA 17	26	960	13016
Arbeidets art	Byggets art	Mottatt	Beh.dato
Nybygg	Garasje	10/3-89	20/3-89
Saksnr.	BY. 173/89		
Byggherre	Adresse		
Truls Kannelønning	Stemhaugmarka 17		
Anmelder	Adresse		
Ansvarshavende	Adresse		
Bjarne Skattsjør	Fjellbakkane 8		

Brukstillatelse gitt

Arbeidet er besiktiget i samsvar med Plan- og bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for
byggetillatelse og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

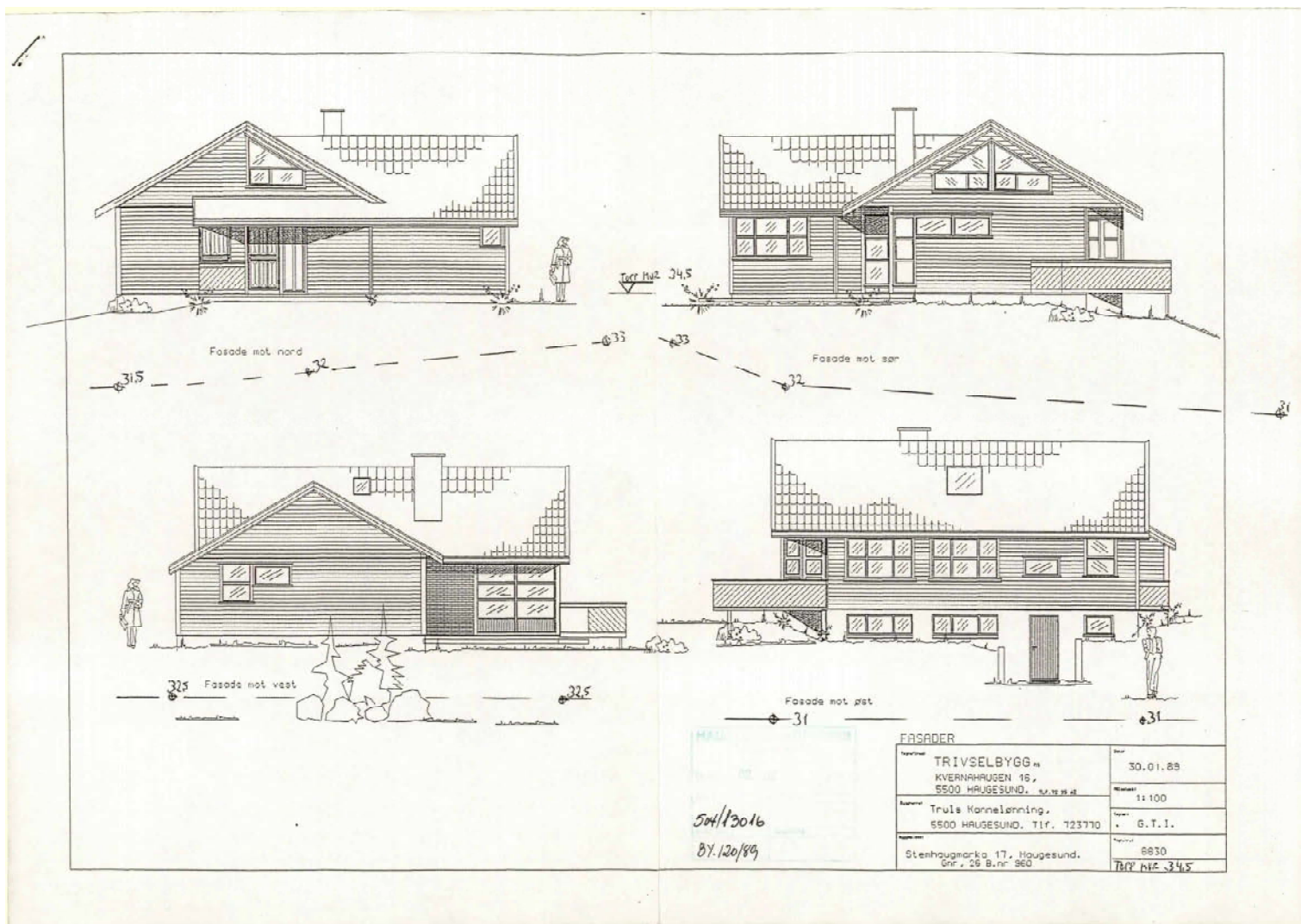
Teknisk etat, Haugesund den 07.09.1989

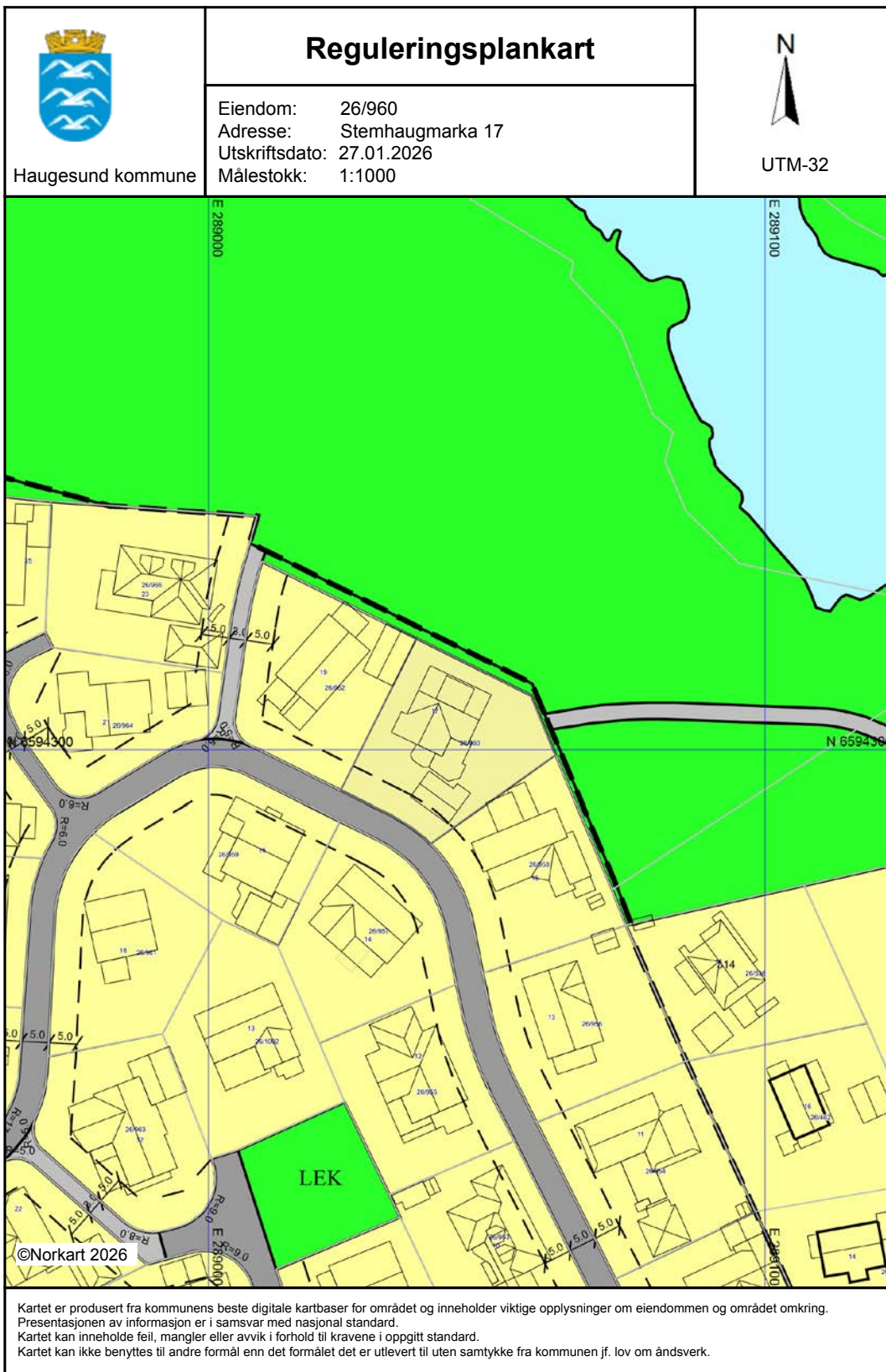

Magnus Fredheim
bygg- og oppm.sjef


Idar Hansen
bygningsskontrollør

Sendes: Byggherre
Ansvarshavende

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i
bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.





Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Anlegg for lek
-  Friområde i sjø og vassdrag

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Påskrift plantilbehør



Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon

 Eiendomsgrænse - innmålt

Ahr Gårds- og bruksnummer

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

 Godkj. Bygningsending

VEG

 Annet vegareal

 Avgrensning mot annet vegareal

 Vegdekkekant

 Vegbom

Høydeinformasjon

 Høydekurve 20m

 Høydekurve 5m

 Høydekurve 1m

 Forsenkningkurve 1m

Ledningsnett

 Mast

 Sluk

 Kumlokk

Innsjøer og vassdrag

 Innsjø

 Innsjøkant usikker

 Innsjøkant

 Elvekant

 Veggroft åpen

Bygninger

 Bygningsdelelinje

 Taksprang Bunn

 Bygning - Boligbygg

 Bygning - Andre bygg

 Annen bygning

 Takriss

 Takoverbygg

 Takoverbygg kant

 Trapp inntil bygg, kant

 Veranda

 Bygningslinje

 Taksprang

 Mønelinje

 Bygningsavgrensning på tiltak

Adresser

Ahr Adressepunkt tekst

Gateadresse

Stedsnavn og andre tekster

Ahr Annen opplysende tekst

Ahr Fritekst

Vann og avløp

 Overvannsledning

 Spillvannsledning

 Vannledning

 Brannkum

 Kum

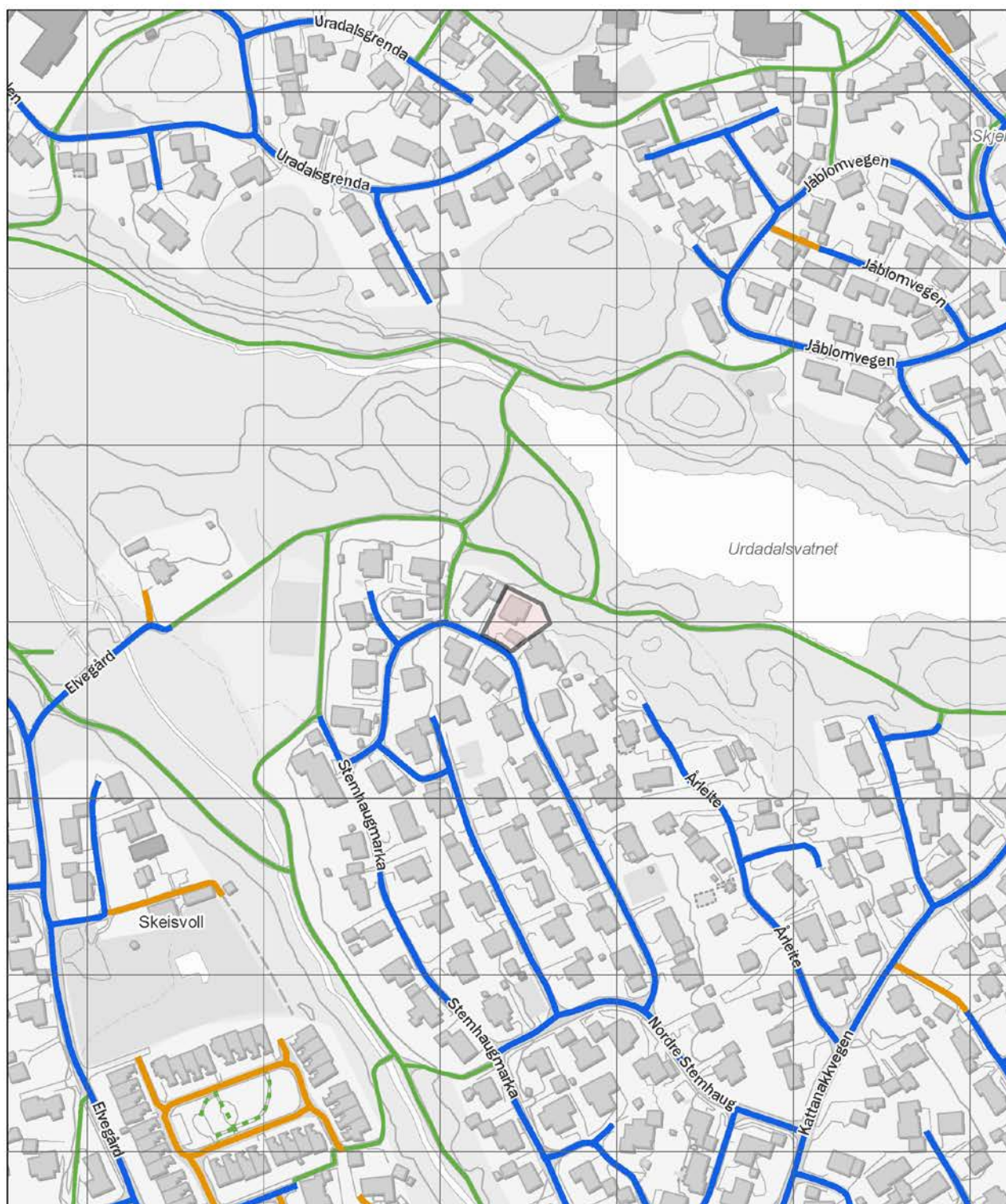
 Kran

 Lufteventil

 Påkoblingspunkt

 Sluk

 Stengeventil



Dokumentavgift er betalt med kr. 1540Gebyr er betalt med kr. 250

HAUGESUND BYFOGDENBETE

S K J Ø T E

DAGBOKFØRT

05.JUL84, 02773

BYFOGDEN I
HAUGESUND

Haugesund kommune ved undertegnede ordfører skjøter og overdrar
med dette eiendommen

gr.nr. 26, br.nr. 960, Haugesund

til

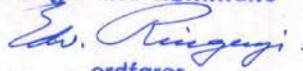
Kjell Styve

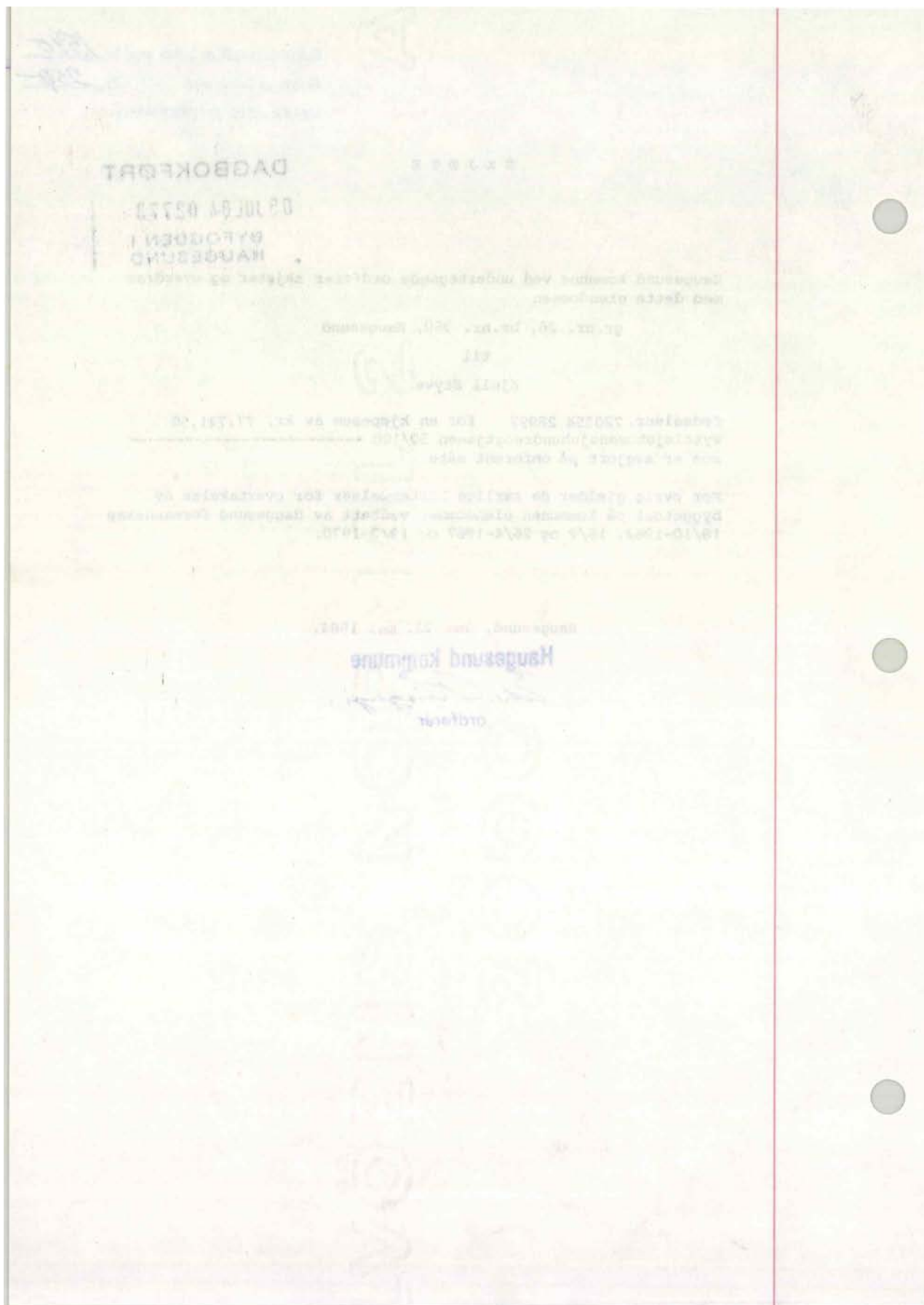
fødselsnr. 220554 [redacted] for en kjøpesum av kr. 77.721,50
syttisjutusensjuhundreogtjueen 50/100 -----
som er avgjort på omforent måte.

For øvrig gjelder de særlige bestemmelser for overtakelse av
byggetomt på kommunen eiendommer vedtatt av Haugesund formannskap
18/10-1962, 16/2 og 26/4-1967 og 19/3-1970.

Haugesund, den 23. mai 1984.

Haugesund kommune


ordfører



Særlige bestemmelser for overtakelse av byggetomt på kommunens eiendommer.
(Vedtatt av Haugesund formannskap 18/10-62, 16/2-67, 26/4-67 og 19/3-70).

Tomtene selges av kommunen på følgende betingelser:

1. Adkomstveger og stikkledninger til de enkelte eiendommer må bekostes av den byggende selv.
Anlegg av andre veger enn de som er inntegnet i tomtedelingsplanen kan ikke foretas uten samtykke av bygningsrådet.
2. Tomtene kan ikke før de er bebygget overdras til andre uten etter boligrådets samtykke. Likeledes må boligrådet godkjenne eventuelle bytter.
3. Huset må være fullført innen 2 - to - år fra skjøtets dato, idet tomtene ellers går tilbake til selgeren for den kjøpesum som er betalt. I tilfelle kjøperen har utført arbeid på tomten, blir verdien å fastsette etter takst. Boligrådet kan gi utsettelse med fristen hvis oversittelse av denne skyldes forhold som kjøperne ikke har vært herre over.
4. Kjøperne bærer utgiftene med målebrev og skjøtningsomkostninger.
5. Kjøperne overtar tomtene etter forutgående befaring. De må selv gjøre de nødvendige undersøkelser, og Haugesund kommune er uten ansvar for problemer som kan oppstå i forbindelse med bunnforhold, overvannsprøfter m. v.
6. Kjøperne betaler for tomt med tilhørende veggrunn. Veggrunn avstås vederlagsfritt til Haugesund kommune i henhold til bebyggelsesplanen (reguleringen).
7. Ved veg/gateopparbeidelse har Haugesund kommune rett til å foreta fjellsprenging utenfor vegside, i den utstrekning dette anses nødvendig for oppsetting av forstøtningsmur.
Er skjæringshøyden over 1 meter kan kommunen skråne terrenget innover, med fall 1:2.
Oppsetting av eventuell forstøtningsmur påhviler kjøper. Kjøperen har ingen rett til uttatte jord- og steinmasser i forbindelse med gateopparbeidelsen.
8. Hvor vegen (gaten) går i fylling skal Haugesund kommune ha rett til å fylle skråfylling fra gjerdefot langs vegside inn over eiendommen, dog ikke slakere skråning enn 1:2. En slik fylling må ikke endres uten etter avtale med byingeniøren.
9. Permanent gjerde langs gate eller veg kan bare oppsettes etter at gaten er ferdig opparbeidet, og etter plan godkjent av bygningsrådet. Kommunen har i forbindelse med opparbeidelse intet ansvar for de gjerder som måtte være provisorisk oppsatt langs gate eller veg.
10. Alle innkjørsler skal ha helling av maks. 1:10 i 5 meters lengde fra vegside. Der det skal være fortau, opparbeides disse etter vanlig praksis.
11. Haugesund kommune legger nødvendige gatesluker for opptak av overflatedann. Grundeierne må selv sørge for at vannet fra gate eller veg ikke renner inn over deres eiendommer - eventuelt ved oppsetting av gjerdefot.
12. Dersom Haugesund kommune finner det nødvendig, kan offentlig vann- og kloakkledninger og elektriske kabler legges over eiendommen. Byggherren må også finne seg i at strømforsyningen blir ordnet ved jordkabelnett i stedet for luftnett.
13. Dersom kommunen fra offentlige vann- og kloakkledninger legger stikkledning frem til tomt plikter tomtekjøperen å betale omkostningene etter regning.
Skal stikkledningen nyttes av flere tomtekjøpere fordeles utgiftene likt mellom disse.
14. Dersom tomter ifølge vann- og kloakkplanen for byggefeltet skal ha felles ledninger frem til offentlig vann og kloakk gjelder følgende:
 - a. Fellesanlegget skal utføres samlet og utgiftene deles likt mellom partene.
 - b. Anlegget skal være ferdig innen 3 måneder etter at byggemelding for en av de berørte tomter er godkjent, dog slik at 3 månedersfristen først løper fra det tidspunkt angjeldende naboer er underrettet om anlegget.



Adresse

Stemhaugmarka 17, 5518 HAUGESUND

Dato for energimerking

13.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-259045

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

9167757

Gårdsnummer

26

Bruksnummer

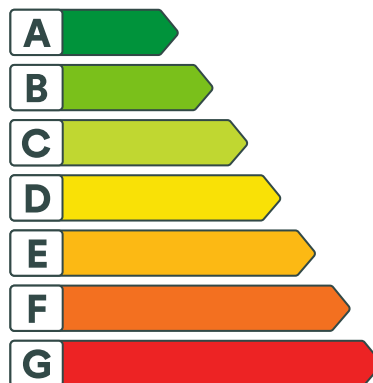
960

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1989

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

257,0 m²

Oppvarmet bruksareal

240,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

161,93 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

144,42 kWh/m²

Totalt levert pr. år

34 661 kWh



Stemhaugmarka 17, 5518 HAUGESUND



Detaljering

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



Stemhaugmarka 17, 5518 HAUGESUND



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Stemhaugmarka 17
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 viderefremidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre