



Orionvegen 4, 5519 HAUGESUND



Prisantydning
3 690 000,-

HAUGESUND

Solvang / Orionvegen - Enebolig
med garasje og 958 kvm stor solrik
tomt. Meget attraktiv beliggenhet.
Mulig 2 tomter?

BRA-i/BRA Total: 144/144 m² / Tomt: 958.4m²
Antall soverom: 3 / Byggeår: 1962



Tomten er forholdsvis flat og er godt skjermet bak en vintergrønn hekk



Klebersteinsovn gir god og lun varme

Nøkkelinfo

Adresse: Orionvegen 4, 5519 HAUGESUND
Nåværende eier: Jostein Lilland og Einar Lilland og Inger Elin Lilland og Jan Erik Lilland
Matrikkelnummer: Gnr. 28, bnr. 368 i Haugesund kommune.
Oppdragsnummer: 01260054
Oppdragsansvarlig/
Meglerforetak: Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1962
Bra total: 144m²
BRA-i: 144 m²
Antall soverom: 3
Energimerke: Oransje F
Tomtestørrelse: 958.4m²
Eierform: Eiet

Parkering: Garasje med plass til en bil. For øvrig meget gode parkeringsforhold på egen grunn.





Spisestuedelen av stuen



Romslig stue med god plass til sofagruppe og spisestue. Godt med vinduer mot vest

Økonomi

Prisantydning

Kr 3 690 000

Omkostninger

Kr 112 490

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 250,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) kr. 18.900,-

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning da dokumentavgift beregnes med 2,5% av endelig kjøpesum.

Totalt inkl. omk.

Kr 3 802 490

Kommunale avgifter

Kr 10 098 per 2025

Det er fire terminer pr år. Avgifter varierer etter forbruk.

I tillegg kommer renovasjon til HIM på kr. 3796,- pr. år.

Info formuesverdi

Basert på Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til kr. 953 775,- når boligen benyttes som primærbolig.

Formuesverdien er en gitt prosent av den beregnede markedsverdien. Beregnet markedsverdi er basert på Statistisk sentralbyrå (SSB) sine opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og boligtype.

Det er eier av boligen som fastsetter formuesverdien, men skattemyndighetene kan kontrollere at verdien er satt riktig.

Formuesverdi skal ikke overstige:

Primærbolig – 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til kr. 10 000 000, og deretter 70 % av den overskytende markedsverdi

Sekundærbolig – 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Formuesverdier som overstiger disse grensene, kan kreves nedjustert av eier.

Årlig velavgift

Kr 300

Velforening

Haugo vel





Beskrivelse av bolig

Solvang / Orionvegen - Enebolig
med garasje og 958 kvm stor solrik
tomt. Meget attraktiv beliggenhet.
Mulig 2 tomter?

Beskrivelse

Velkommen til Orionvegen 4 på attraktive Solvang. Eneboligen inneholder på hovedplan: vindfang, gang med luke til loft og garderobe. 2 gode soverom med skaplass. Bad/wc med fliser på gulv og delvis vegger, dusjkabinett. Kjøkken med velholdt eik innredning med god skap og benkeplass. Koselig spiseplass ved vindu. God vinkelstue med flott klebersteinsovn og utgang til sørvendt terrasse med skiferdekke. Store panoramavinduer mot vest gir optimale lysforhold. Del av stuen er opprinnelig et tredje soverom, kan enkelt tilbakeføres. Kjeller er innredet med soverom(ikke godkjent), kjellerstue, vaskerom og boder. I tillegg er det en garasje med plass til en bil. Boligen holder eldre standard og oppgraderinger må påregnes. Kort rusletur til flere skoler, butikker, Haraldsvang og Djupadalen.

Innhold

Velkommen til Orionvegen 4 på attraktive Solvang. Eneboligen inneholder på hovedplan: vindfang, gang med luke til loft og garderobe. 2 gode soverom med skaplass. Bad/wc med fliser på gulv og delvis vegger, dusjkabinett. Kjøkken med velholdt eik innredning med god skap og benkeplass. Koselig spiseplass ved vindu. God vinkelstue med flott klebersteinsovn og utgang til sørvendt terrasse med skiferdekke. Store panoramavinduer mot vest gir optimale lysforhold. Del av stuen er opprinnelig et tredje soverom, kan enkelt tilbakeføres. Kjeller er innredet med soverom(ikke godkjent), kjellerstue, vaskerom og boder. I tillegg er det en garasje med plass til en bil. Boligen holder eldre standard og oppgraderinger må påregnes.

Bygningsinformasjon

Boligen er trolig oppført med grunnmur av betong. Bindingsverk veggkonstruksjon i tre og tak tekket med teglpanner. Innredning i kjeller er ikke byggemeldt eller godkjent og avviker fra byggemeldte tegninger.

Takstmann har i sin rapport gitt TG3 på følgende:

Grunn - grunnmur: Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det ble ikke registrert tegn til større setninger i bygget, og grunnforholdene vurderes samlet som stabile. Grunnmuren består av murverk, og det er registrert enkelte sprekker utvendig i mindre omfang. Boligen har drenering fra byggeår 1962, uten synlig knotteplast eller tegn til nyere dreneringstiltak. Dreneringsløsningen vurderes som opprinnelig og betydelig over forventet levetid. Det måles og er synlig fukt i innvendige murvegger og betonggulv.

Bad: Baderommet har en eldre utførelse som ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom. Oppsprekket tapet gir redusert fuktsikkerhet, og vindu i våtsone er en kjent risikokonstruksjon. Løsningen vurderes som teknisk utdatert, med økt risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjon. Basert på alder, materialbruk og registrerte avvik vurderes rommet til TG3.

Vaskerom: Vaskerommet ligger i kjeller og har betongoverflater på vegg og trepanel i

himling. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin samt varmtvannsbereder. Gulvet består av støpt betong uten dokumentert tettesjikt eller membran. Det er ikke tatt hull i tilstøtende konstruksjoner for fuktmåling, da det allerede er registrert avvik. Det måles forhøyede fuktverdier i overflater, særlig i nedre del av vegg og mot gulv langs vegger mot terreng.

TG2 er gitt på følgende:

1.3 Terrengforhold. Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak, men som bør følges opp for å redusere risiko for fuktbelastning.

2.1 Yttervegger. Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak, men som bør følges opp for å hindre videre forringelse.

3.1 Vinduer og ytterdører. Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak, men som bør følges opp for å hindre videre forringelse.

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak. Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak, men som bør følges opp for å redusere risiko for fremtidig fukt- og kondensbelastning.

4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen). Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak, men som bør følges opp for å sikre god funksjon over tid.

6.1 Balkonger, verandaer og lignende. Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak, men som bør utbedres for å sikre funksjon og sikkerhet.

9.1.1 Kjelleretasje delvis under terreng. Veggens og himlingens overflater. Registrerte fuktskjolder på åpne betongflater, som indikerer fuktinntrenging i konstruksjoner under terreng, selv om innredede rom ikke viser skader.

9.1.2 Kjelleretasje delvis under terreng. Gulvets overflate. Det er synlige fuktskjolder i åpne betongflater, som indikerer fuktinntrenging fra grunnen, selv om innredede rom ikke viser forhøyede fuktverdier.

9.1.3 Kjelleretasje delvis under terreng. Fuktmåling og ventilasjon. Synlige fuktopptak i vegger og gulv samt manglende mulighet for kontroll bak panel, som samlet gir økt risiko for skjulte fuktproblemer.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør. Rørapplegget består av kobberør og støpejern fra 1962 og er nær eller over forventet levetid. Selv om det ikke ble registrert synlige avvik, gir alder og materialtype økt risiko for korrosjon, lekkasjer og funksjonssvekkelser

10.5 Ventilasjon. Boligen har naturlig ventilasjon med begrenset lufttilførsel, og badet mangler tilluft, noe som gir redusert luftgjennomstrømning og økt risiko for fuktproblemer.

Areal

BRA - i: 144 m²

BRA totalt: 144 m²

TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 68 m²

1. etasje

BRA-i: 76 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

13 m²

Antall bad

1

Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest på garasje datert 09.06.1971.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på boligen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om

før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Adgang til utleie

Dette er en selveiende bolig som kan leies ut i sin helhet.

Oppvarming

Klebersteinsovn i stuen. For øvrig elektrisk oppvarming. I de rom hvor det på visning ikke er montert panelovner, vil det heller ikke medfølge i handelen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgerne har ikke kjennskap til eventuelle feil og mangler. Det er tegnet boligselgerforsikring.



Området

Tomt/beskaffenhet

Tomten er meget pent opparbeidet med gruset innkjørsel og gårdsplass. Veltrimmet vintergrønn hekk gjør hagen til en skjermet oase med gressplen, prydbusker bærbusker og frukttrær. Tomten egner seg utmerket til utbygging da tomtearealet på 958,4 kvm er nettoareal (denne eiendommen eier ikke veigrunn slik som er vanlig i Haugesund). Vann og avløpsledninger krysser eiendommen i sør vestre hjørne. Se vedlagte kart.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

958.4 kvm

Vei/vann/kloakk

Offentlig vann og kloakk via private stikkledninger.

Beliggenhet

Velkommen til vakre Orionvegen midt i hjertet av Solvang. I denne rolige gaten som er uten gjennomgangstrafikk finner du barne og voksne i alle aldre. Her har du trygg og nesten bilfri skolevei til Solvang skole, 7 - 8 minutters gange. Kort rusletur Haraldsvang ungdomsskole, Skeisvang, Vardafjell og Haugaland videregående, Presthaug barnehage, matbutikker som Rema 1000 i Skjoldavegen og Spar på Sørhaug, idrettsparken og til sentrum. I Orionvegen har du Djupadalen og Haraldsvang som nær nabo. Gatas lekeplass er et naturlig samlingspunkt for store og små. Via velforeningen arrangeres det dugnader for at det skal være fint i gata. Det arrangeres også gatefest og running dinner for bygge samhold om du ønsker det.

Adkomst

Se kartløsningen på finn.no for nøyaktig beskrivelse.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.

Skolekrets

Solvang barneskole og Haraldsvang ungdomsskole.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Selger har ikke tegnet avtale om Norgespris på strøm.

Selger ønsker å opplyse om at noen av vinduene bør vurderes byttet.

Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

Type takst

Eierskifterapport

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Forsikringen gir kjøper bistand etter avhendingsloven og dekker inntil 10 timer advokatbistand, skadetakster og utgifter til rettsapparatet mot en egenandel. Forsikringen tegnes senest på kontraktsmøtet. Les mer om forsikringen i salgsoppgaven.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk.

Fremgangsmåte ved budgivning

Benytt "Gi bud"-knappen i finnannonse for å legge inn bud på en eiendom. Registrer deg med legitimasjon og signatur, og du kan benytte din innlogging til å legge inn bud på hvilken som helst av Eiendomsmegler A sine eiendommer. Din identitet og signatur blir kontrollert som en del av innloggingen. Registrer ditt bud med korrekt beløp, frist, eventuelle forbehold, ønsket overtagelse og finansieringsplan. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Registrer budforhøyelser ved å logge inn på nytt brukernavn og passord. Du kan også sende svar til SMS-kvitteringen for å registrere budforhøyelser. Vær oppmerksom på at bud gitt via SMS må behandles manuelt av megler. Bud via SMS kan ikke anses som mottatt av megler før du har fått en svarbekreftelse pr SMS.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel

er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er vedlagt salgsoppgaven.

Vedlegg

Vedlagt følger Takstrapport, kart og selgers Egenerklæring. Om du mener noen av vedleggene mangler, ta kontakt med megler.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger gitt fra selger, befaring av eiendommen samt innhentelse av nødvendige dokumenter og evt. takst.

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Prosentprovisjon med 1,0 % av kjøpesum
Markedsføringspakke kr 21 900,-
Oppgjørsgebyr kr 9 900,-
Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-
Fotopakke kr 8 500,-
Dokumentinnhenting og tinglysing kr 6 800,-

Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid

Kontaktperson

Fred Lippens
Eiendomsmegler
fred@em-a.no
Tlf: 905 59 049

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 26.03.2026





Kjøkken med koselig spiseplass



Godt med skap og benkeplass



Bad/wc med dusjkabinett



Hovedsoverom med skaplass



Soverom 2, også dette med skaplass



Garderobe i hallen



Vindfang og hall





Rom i kjeller disponert som kjellerstue



Rom i kjeller disponert som soverom



Fin og skjermet hage



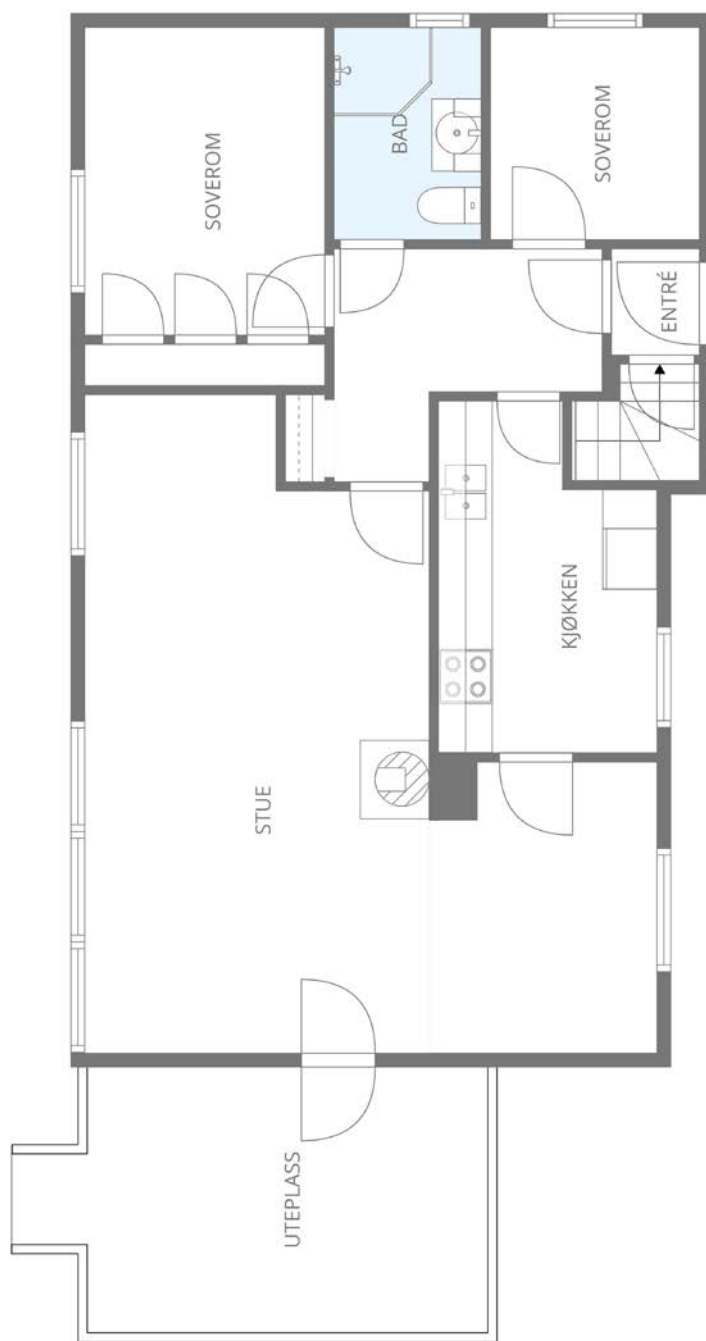
Gruset gårdsplass med gode parkeringsforhold og garasje med plass til en bil



Orionvegen er ei sosial og trivelig gate, tett på idrettsparken, Vangen, Djupadalen, skoler m.m.



Orionvegen er skjernet og rolig gate uten gjennomgangstrafikk. Herfra går det trygg gangvei til Solvang skole

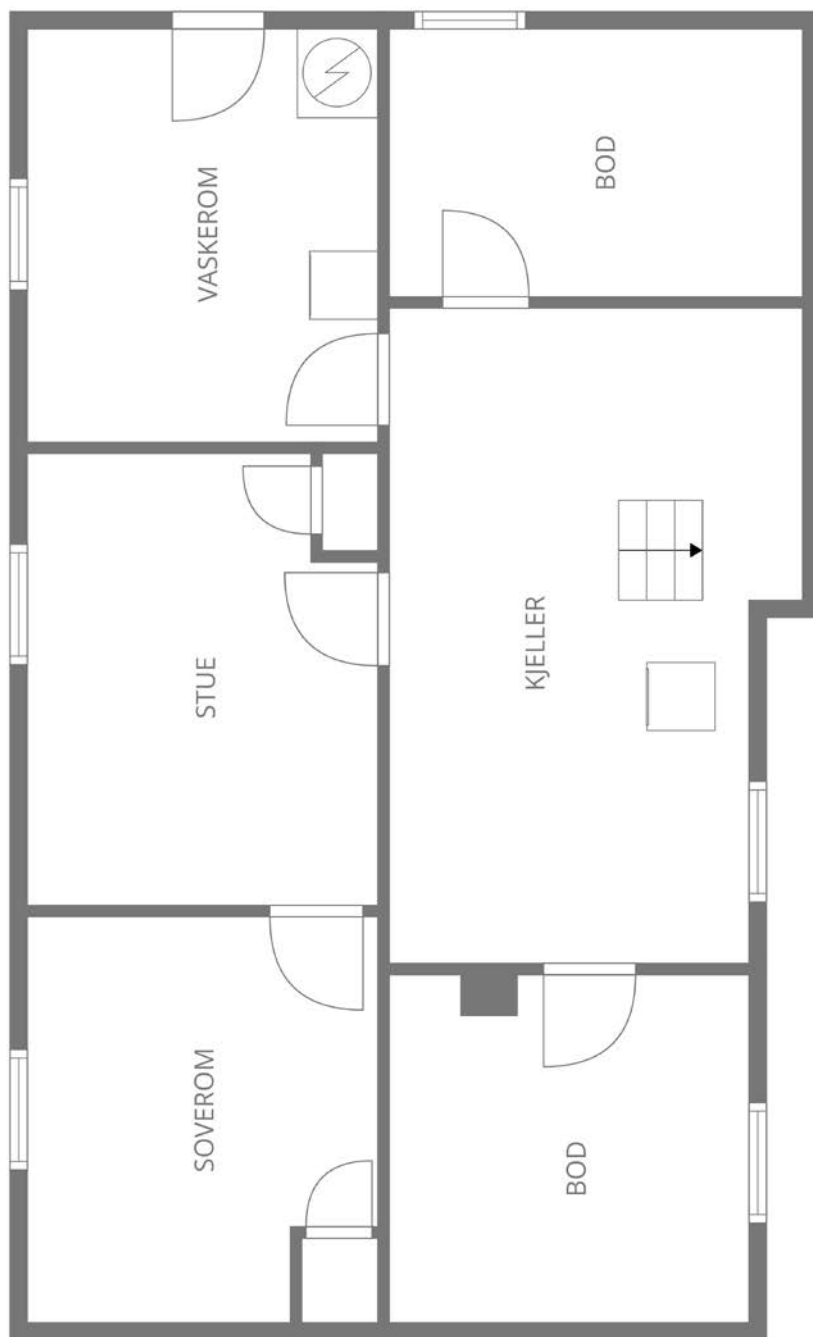


VESTBRIS



Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Møbler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Planløsningen er ikke målbar og kan inneholde feil.



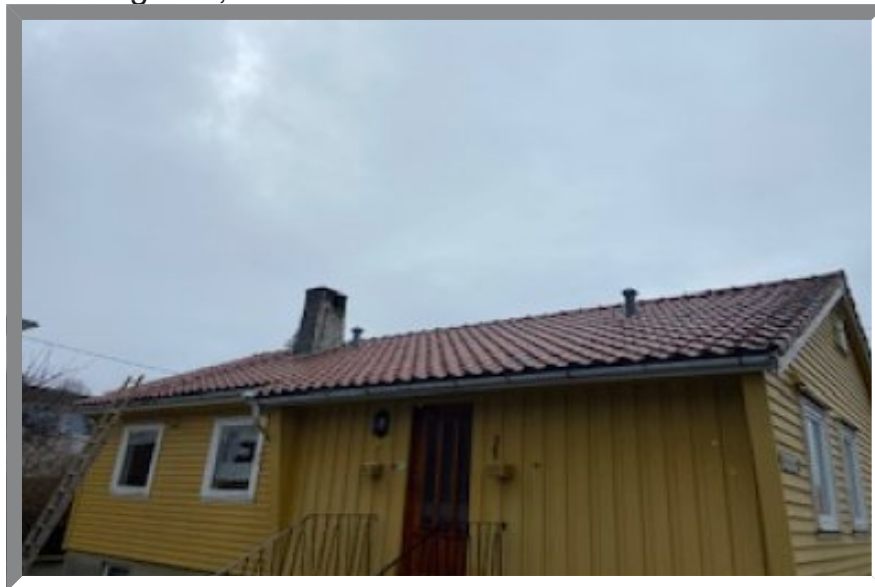


Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Møbler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Planløsningen er ikke målbar og kan inneholde feil.



TILSTANDSRAPPORT

Orionvegen 4, 5519 HAUGESUND

**ANTALL TG****BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:**

0	TG 0	INGEN AVVIK
2	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
11	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
5	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
0	TG iu	IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.



EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:28, Bnr: 368
Hjemmelshaver:	Avdøde Erik Lilland
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1962

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

Referansenivå er forskrifter og byggeskikk som var gjeldende da bygget ble oppført.

Alle brukte boliger har slitasje, åpenbare og synlige feil og mangler behøver ikke å være beskrevet.

Normal slit og elde beskrives ikke.

Ved besiktigelsen blir det gjort stikkprøver med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte plasser som våtsoner m.m. dersom disse er tilgjengelige. Eventuelle mangler blir da kommentert. Utstyr og innredninger er ikke funksjonstestet.

Opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m.

er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Arealene er oppmålt innvendig (BRA)

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser. Yttertak inspiseres normalt fra innsiden og utvendig fra bakken.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon vedr. tetthet i bygget eller vedr. termografering av bygget.

Dersom ikke annet er nevnt har det ikke vært foretatt radonmåling i boligen.

Det er ikke foretatt kontroll om bygget er endret i forhold til byggesøknad.

Det kan generelt finnes materialer på eiendom som defineres som spesialavfall.

Ved besiktigelsen er det ikke mulig å dokumentere hvor mye isolasjon som er i gulv, yttervegger og tak.

Dersom isolasjonstykker er oppgitt i rapporten er dette på grunnlag av opplysninger ved besiktigelsen eller på grunnlag av normal byggeskikk fra byggeår.

Fuktsikring på våtrom er vurdert ut fra evt. dokumentasjon samt observasjoner i rommet og inntilliggende konstruksjon.

Innebygget/skjult fuktsikring vil uansett være uoversiktlig.

Arealene er beregnet og beskrevet iht. rommenes faktiske bruk selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Forutsetninger:

Oppdragsgiver:

Einar Lilland

Tilstede under befaringen:

Einar Lilland

Fuktmåler benyttet:

Protimeter

OM TOMTEN:

Relativ flat opparbeidet tomt. God parkering i egen gårds plass.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen oppført med støpt grunnmur. Reisverk i trekonstruksjon med trekledning. Saltakskonstruksjon med teglstein på tak.

EIERSKIFTERAPPORT™

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bolig fremstår som i bra teknisk stand ihht alder. Det registreres noen avvik med utbedrings/utskiftningsbehov. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført.

Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon i bolig på befaringstidspunkt.

Rom er beskrevet ihht dagens bruk og lovlighet er ikke vurdert.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Boligen har tepper, belegg og parkett på gulv.

Tapet og panel på vegger.

Taker malt , himlingsplater og panel.

Baderom har fliser på gulv, fliser og tapet på vegg.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglerne var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1 etg	76			13
Kjeller	68			
SUM BYGNING	144			13
SUM BRA	144			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje		26		
SUM BYGNING		26		
SUM BRA	26			

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

1 etasje:

Vindfang, gang, 2 soverom, bad, stue og kjøkken.

Kjeller etasje:

Hall, 2 boder, uinnredet vaskerom, stue og soverom.

BRA-e:

Garasje

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde i kjeller er ca 2 meter

GARASJE / UTHUS:

Enkel garasje satt opp med bindingsverk i tre.

Saltakskonstruksjon med takstein.

Stålport i front.

Bygning er ikke ytterligere undersøkt.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Harald Ingebrigtsen

Byggmester og Takstmann

13/03/2026

Harald Ingebrigtsen

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter**TG 3** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Beskrivelse:

Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det ble ikke registrert tegn til større setninger i bygget, og grunnforholdene vurderes samlet som stabile. Grunnmuren består av murverk, og det er registrert enkelte sprekker utvendig i mindre omfang. Boligen har drenering fra byggeår 1962, uten synlig knotteplast eller tegn til nyere dreneringstiltak. Dreneringsløsningen vurderes som opprinnelig og betydelig over forventet levetid. Det måles og er synlig fukt i innvendige murvegger og betonggulv.

Vurdering:

Dreneringen er opprinnelig fra 1962 og dermed langt over forventet teknisk levetid. Eldre dreneringssystemer har normalt sterkt redusert funksjon, og kombinasjonen av registrerte fuktmålinger i murvegger, betonggulv og innkledd konstruksjon indikerer at fukt påvirker bygningsdelene. Selv om det ikke er registrert større setninger, er fuktinntrengning i grunnmur og gulv et alvorlig avvik som kan gi skjulte skader og gradvis nedbrytning av konstruksjoner. Sprekker i murverk, selv om de er mindre, kan forverres ved vedvarende fuktbelastning. Samlet vurderes forholdene som vesentlige avvik som gir grunnlag for TG3 etter NS 3600.

Årsak:

Drenering fra byggeår med sterkt redusert eller bortfalt funksjon.

Naturlig aldring av murverk og puss.

Kapillært opptak og fuktvandring gjennom grunnmur og gulv.

Kondens eller fuktbelastning i innkledd konstruksjoner.

Lokale bevegelser i murverk som gir mindre sprekker.

Risiko:

Videre fuktinntrengning i grunnmur og gulv.

Økt risiko for mugg- og råteutvikling i innkledd konstruksjoner.

Gradvis nedbrytning av murverk og puss.

Risiko for at skadene er mer omfattende enn det som er synlig ved befarings.

Potensiell påvirkning på innemiljø og konstruksjonens levetid.

Konsekvens:

Forholdene kan føre til omfattende reparasjonsbehov, inkludert utskifting eller oppgradering av drenering, utbedring av murverk og tiltak i fuktpåvirkede konstruksjoner. Det er risiko for sekundærskader som ikke er synlige uten åpning av konstruksjon.

Anbefalt tiltak:

Utskifting eller full oppgradering av dreneringssystemet.

Utbedring av sprekker og skader i murverk.

Undersøke innkledd konstruksjoner nærmere for å avdekke eventuell skjult skade.

Overvåke fuktforhold i innvendige murvegger etter tiltak.

Merknader:**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Terrenget rundt boligen er i hovedsak relativt flatt, men med noe helning bort fra grunnmur. Kjellertrapp ligger lavere enn omkringliggende terreng, men det er etablert sluk i bunn av trappen.

Vurdering:

Terrengefallet er delvis tilfredsstillende, men nivåforskjellen ved kjellertrappen gjør området mer utsatt for vannansamling ved nedbør. Sluket i bunn bidrar til avrenning, men kapasiteten avhenger av vedlikehold og dreneringsforhold.

Årsak:

Naturlig terrengutforming rundt bygningen.
Kjellertrapp er etablert i et lavpunkt i forhold til terrenget.
Sluk er etablert som tiltak for å håndtere overflatevann.

Risiko:

Risiko for vannansamling ved kraftig nedbør dersom sluket tettes eller har begrenset kapasitet.
Risiko for fuktbelastning mot grunnmur ved flatt terreng.
Potensiell risiko for inntrenging av overflatevann i kjellertrappområdet ved ekstremvær.

Konsekvens:

Økt fuktbelastning på konstruksjoner i kontakt med terreng.
Lokale problemer med vannoppsamling dersom sluket ikke fungerer optimalt.
Mulig påvirkning på dreneringens funksjon over tid.

Anbefalt tiltak:

Sørge for at sluket i kjellertrapp holdes rent og åpent for å sikre god avrenning.
Vurdere tiltak for å forbedre fall bort fra grunnmur der terrenget er flatt.
Følge med på området ved kraftig nedbør for å avdekke eventuell vannoppsamling.

Merknader:**2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.
Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.
Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.
Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.
Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.
Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

EIERSKIFTERAPPORT™

Boligen har stående og liggende trekledning fra byggeår 1962. Kledningen fremstår i hovedsak som i bra stand, men det registreres noe manglende vedlikehold og noe begynnende råteskader. Manglende lufting bak kledningen der dette er kontrollert og det er ikke registrert museband i kontrollerte områder

Vurdering:

Kledningen har høy alder og viser normal slitasje for en konstruksjon fra 1960 tallet. Begynnende råte og manglende lufting indikerer at enkelte partier har vært utsatt for langvarig fuktbelastning. Fravær av museband og utilstrekkelig lufting kan redusere levetid og øke risiko for skader i underliggende konstruksjon.

Årsak:

Naturlig aldring av trekledning
Mangelfull eller ujevn overflatebehandling
Eldre byggeskikk med begrenset fokus på lufting og museband
Punktvise fuktpåvirkning over tid

Risiko:

Risiko for videre råteutvikling i kledningen
Risiko for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen ved manglende lufting
Risiko for skadedyrinntrengning ved fravær av museband
Redusert uttørkingsevne og økt belastning på underliggende sjikt

Konsekvens:

Gradvis forringelse av kledningen og redusert levetid
Potensiell risiko for sekundærskader i veggkonstruksjon
Økt vedlikeholdsbehov og mulig behov for utskifting av deler av kledningen på sikt

Anbefalt tiltak:

Utføre overflatebehandling/maling av kledningen der dette mangler
Skifte ut kledningsbord med begynnende råteskader
Etablere tilstrekkelig lufting bak kledningen ved fremtidige utskiftninger
Montere museband der dette mangler
Følge opp med jevnlig vedlikehold for å forlenge levetiden

Merknader:**3. Vinduer og ytterdører****TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligen har vinduer og dører i tre, hvor hoveddelen er fra byggeår 1962. De fleste vinduene har 2 lags glass, mens enkelte vinduer på kjeller og kaldt loft har enkeltglass. Det registreres utvendige slitasjeskader på flere vinduer og dører. Pakninger er slitt, og enkelte vinduer er strie i lukkefunksjonene. Det er synlige kondensskader på innsiden av enkelte vinduer.

Vurdering:

Vinduer og dører har høy alder og viser tydelig slitasje. Enkeltglass gir dårlig isolasjon og øker risiko for kondens. Slitte pakninger og strie lukkefunksjoner indikerer redusert tetthet og behov for vedlikehold. Kondensskader på innsiden viser at vinduene har vært utsatt for fukt over tid.

Årsak:

Naturlig aldring av trevinduer fra 1960 tallet.
Begrenset isolasjonsevne i enkeltglass.
Slitte pakninger og beslag som følge av alder og bruk.
Kondens som følge av temperaturforskjeller og lav isolasjonsverdi.

Risiko:

Risiko for videre fuktpåvirkning og råteutvikling i treverket.
Risiko for trekk, varmetap og redusert komfort.
Økt risiko for kondens og isdannelse i kalde perioder.
Redusert funksjon i vinduer med slitte pakninger og strie mekanismer.

Konsekvens:

Gradvis forringelse av vinduer og dører.
Redusert energieffektivitet og økt varmetap.
Estetiske avvik og økt vedlikeholdsbehov.
Mulig behov for utskifting på sikt.

Anbefalt tiltak:

Utføre overflatebehandling/maling av utvendige vindus- og dørflater.
Skifte ut slitte pakninger og justere/vedlikeholde beslag for bedre funksjon.
Følge opp og utbedre områder med kondensskader.
Kartlegge slitasjeskader og påregne utskifting av vinduer og dører.

Merknader:**4. Tak****TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
Det er påvist fuktskjolder.
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
Det er påvist ventilering/lufting.

EIERSKIFTERAPPORT™

Vurdering

Takkonstruksjonen fremstår som stabil og uten strukturelle skader. Fuktskjolder ved pipe indikerer tidligere fuktpåvirkning, men området er tørt i dag. Manglende diffusjonssperre er vanlig i eldre bygg og kan gi økt risiko for kondens og kuldebroer. De synlige kuldebrosproene i stue underbygger dette. Luftingen via gavlvinduer er enkel, men fungerer tilfredsstillende for bygningens alder.

Årsak:

Byggeskikk fra byggeår uten krav om diffusjonssperre.
Tidligere mindre lekkasje rundt pipegjennomføring.
Varmelekkasje og mangelfull isolasjon som gir kuldebroer.
Naturlig aldring av takkonstruksjon og materialer.

Risiko:

Risiko for kondensdannelse i kaldt loftsrom ved høy innendørs fuktproduksjon og lave utetemperaturer.
Risiko for gjentakende fuktinntrengning rundt pipe dersom beslag eller tetting svekkes.
Risiko for lokal råteutvikling ved pipe eller i områder med kuldebro.
Risiko for økt varmetap og redusert energieffektivitet.

Konsekvens:

Potensiell reduksjon i levetid for enkelte konstruksjonselementer ved gjentatt fuktbelastning.
Økt energibruk og redusert komfort i rom med kuldebroer.
Estetiske avvik i form av misfarging eller skjolder.
Ingen svekkelser registrert på befaringstidspunktet.

Anbefalt tiltak:

Følge opp området rundt pipe og kontrollere pipebeslag og tetting jevnlig.
Sikre at lufting via gavlvinduer holdes åpen og fungerer som tiltenkt.
Vurdere etablering av diffusjonssperre/dampsperre ved fremtidig rehabilitering av loft eller tak.
Vurdere isolasjonstiltak i områder med kuldebro for å redusere varmetap og kondensrisiko.
Overvåke fuktskjoldene ved fremtidige kontroller.

Merknader:**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1962

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Utvendig tak er tettet med teglstein fra byggeår.

Pipen er en utvendig pusset teglsteinspipe.

Takrenner og nedløp er av plast.

Det er montert stigetrinn til feier, samt feieluke i kjeller og på kaldt loft.

Det registreres spor etter tidligere lekkasje ved pipe, synlig både i stue i 1. etasje og på kaldt loft. Områdene var tørre på befaringstidspunktet, og det er opplyst at skaden tidligere er utbedret av blikkenslager.

Vurdering:

Taktekkingen fremstår som en eldre, men funksjonell løsning. Teglstein har lang levetid, men krever jevnlig kontroll. Tidligere lekkasje ved pipe er et kjent svakt punkt, og selv om området nå er tørt, viser skjoldene at det har vært fuktinntrengning. Plastrenner har begrenset levetid og kan være mer utsatt for deformasjon og UV-påvirkning.

Årsak:

Naturlig aldring av taktekking og pipebeslag.

Tidligere utettheter rundt pipegjennomføring.

Materialvalg fra byggeår (teglstein og plast).

Risiko:

Risiko for gjentakende lekkasje rundt pipe dersom beslag eller puss svekkes.

Risiko for sprekker eller forskyvninger i teglstein ved frost og bevegelser.

Risiko for deformasjon eller lekkasje i plastrenner ved slitasje eller UV påvirkning.

Konsekvens:

Potensiell fuktinntrengning i takkonstruksjon ved nye lekkasjer.

Redusert avrenningsevne ved skader på renner.

Økt vedlikeholdsbehov over tid.

Anbefalt tiltak:

Følge opp området rundt pipe og vurdere å få denne heltekket over tak.

Jevnlig kontroll av takstein for sprekker, forskyvninger eller skader.

Kontrollere plastrenner og vurdere utskifting dersom det oppstår deformasjon eller lekkasje.

Ingen akutte tiltak nødvendig, men anbefalt å overvåke tidligere skadeområder ved fremtidige kontroller.

Vurdere å skifte ut taket med tilhørende tekking av undertak og utskiftning av renner.

Merknader:**5. Loft**

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdel må sees i sammenheng med punkt 4.1 og 4.2

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende**

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligen har terrasse mot sør med tilkomst både fra stue og fra hage.

Terrassen har dekke av naturskifer og rekkverk i tre.

Det registreres:

Sprukne og deformerte fuger mellom skiferheller

Råteskader i rekkverk av tre

Vurdering:

Terrassen fremstår som funksjonell, men med tydelige tegn til slitasje og fuktpåvirkning. Sprukne fuger kan føre til vanninntrengning i underliggende konstruksjon, og råteskader i rekkverket svekker både sikkerhet og levetid.

Tilstanden vurderes som moderat svekket.

Årsak:

Naturlig aldring og værbelastning på skiferfuger

Mangelfull vedlikehold av treverk over tid

Fuktpåvirkning som har gitt råteutvikling i rekkverk

Frost/tining som kan ha bidratt til deformerte fuger

Risiko:

Risiko for videre vanninntrengning i terrassekonstruksjonen

Risiko for forverring av råteskader i rekkverket

Risiko for redusert sikkerhet dersom rekkverket svekkes ytterligere

Risiko for løse skiferheller ved videre forvitring av fuger

Konsekvens:

Økt vedlikeholdsbehov og redusert levetid på terrassekonstruksjonen

Potensiell fare for personskade ved svekket rekkverk

Estetiske avvik og redusert funksjon over tid

Anbefalt tiltak:

Utbedre eller re-fuge skiferdekket der fuger er sprukket eller deformert

Skifte ut råteskadede deler av rekkverket og behandle treverket for å hindre videre nedbrytning

Følge opp terrassen jevnlig for å avdekke eventuell videre fuktpåvirkning

Normalt vedlikehold anbefales for å forlenge levetiden

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse

Baderommet har våtromstapet og fliser på vegg, samt malt himling.

Rommet er av eldre dato.

Det registreres:

Oppsprekket våtromstapet

Vindu plassert i våtsone

Generell slitasje og aldring av overflater og materialer

Vurdering:

Baderommet har en eldre utførelse som ikke tilfredsstillers dagens krav til våtrom. Oppsprekket tapet gir redusert fuktsikkerhet, og vindu i våtsone er en kjent risikokonstruksjon. Løsningen vurderes som teknisk utdatert, med økt risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjon. Basert på alder, materialbruk og registrerte avvik vurderes rommet til TG3.

Årsak:

Naturlig aldring av våtromstapet og overflater

Eldre byggeskikk uten moderne membranløsninger

Slitasje over tid som gir oppsprekking i tapet

Vindu i våtsone som følge av opprinnelig planløsning

Risiko:

Høy risiko for fuktinntrengning bak tapet og i veggkonstruksjon

Risiko for råte- og muggutvikling ved langvarig fuktbelastning

Risiko for lekkasjer rundt vindu i våtsone

Risiko for skjulte skader som ikke kan avdekkes uten inngrep

Konsekvens:

Potensielle skader i underliggende konstruksjon

Redusert funksjon og komfort

Betydelig behov for rehabilitering for å oppnå dagens våtromsstandard

Anbefalt tiltak:

Full rehabilitering av baderommet anbefales for å oppnå forskriftsmessig utførelse

Særlig fokus på etablering av membran, tetting rundt vindu og moderne våtromsløsninger

Løpende vedlikehold kan begrense skadeutvikling, men erstatter ikke behovet for oppgradering

Merknader:**TG 3** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Baderommet har fliser på gulv, lagt direkte på støpt betongdekke.

Det er ikke registrert membran eller annen fuktsikring under flisene, slik dagens våtromsnorm krever.

Vurdering:

Gulvet har en eldre utførelse som ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom. Fliser lagt direkte på betong uten membran gir ingen dokumentert fuktsikring, og løsningen regnes som en risikokonstruksjon. Selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader i dag, er konstruksjonen teknisk utdatert og har høy risiko for fuktinntrengning over tid.

Årsak:

Eldre byggeskikk uten krav til membran eller moderne tettesjikt

Naturlig aldring av fliser og fuger

Manglende oppgradering av våtrommet siden opprinnelig utførelse

Risiko:

Høy risiko for fuktinntrengning i betong og tilstøtende konstruksjoner

Risiko for skjulte fuktskader, da betong kan holde på fukt over lang tid

Risiko for mugg- og råteutvikling i overgangssoner og tilstøtende materialer

Risiko for frostskaader i betong ved kaldere perioder dersom fukt trekker ned

Konsekvens:

Potensielle skader i konstruksjon under gulvet

Redusert levetid på overflater og fuger

Betydelig behov for rehabilitering for å oppnå forskriftsmessig våtromsløsning

Anbefalt tiltak:

Full rehabilitering av baderomsgulvet anbefales for å etablere forskriftsmessig membran og tettesjikt

Ved rehabilitering bør det etableres:

Godkjent membransystem

Fall mot sluk

Tettesjikt rundt gjennomføringer

Løpende vedlikehold kan begrense skadeutvikling, men erstatter ikke behovet for oppgradering

Merknader:**TG 3** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Baderommet er av eldre dato og er bygget uten moderne tettesjikt/membran.
Det er ikke tatt hull i konstruksjonen for fuktmåling.
Det er utført fuktmåling fra kjeller ved rørgjennomføringer til sluk, og her ble det registrert høy fukt.
Basert på målingene antas det at sluket/tettesjikt ikke er tett.

Vurdering:

Baderommet har en konstruksjon som ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom. Manglende membran og høy fukt ved rørgjennomføringer indikerer at vann trenger ned i konstruksjonen. Dette er en klar risikokonstruksjon, og funnene tilsier at sluket ikke fungerer som tiltenkt. Tilstanden vurderes som alvorlig og krever tiltak.

Årsak:

Eldre byggeskikk uten bruk av membran eller moderne tettesjikt
Slitasje og aldring av sluk og tilstøtende konstruksjon
Manglende tetting rundt rørgjennomføringer
Fuktvandring gjennom betong som følge av utett sluk

Risiko:

Høy risiko for skjulte fuktskader i konstruksjon under baderommet
Risiko for råte, mugg og annen mikrobiell vekst
Risiko for konstruksjonsskader ved langvarig fuktbelastning
Risiko for lekkasjer til underliggende rom, dokumentert ved fuktmåling i kjeller
Risiko for at skadene utvikler seg raskt dersom rommet fortsatt brukes.

Konsekvens:

Betydelig skadepotensial i gulv- og veggkonstruksjoner
Redusert levetid på baderommet og tilstøtende bygningsdeler
Økt kostnad ved utsettelse av tiltak
Baderommet vurderes som teknisk utdatert og ikke fuktsikkert

Anbefalt tiltak:

Full rehabilitering av baderommet anbefales
Etablere nytt sluk, membran og godkjent tettesjikt etter dagens våtromsnorm
Kontrollere og eventuelt utbedre fuktskader i underliggende konstruksjon
Bør ikke brukes som normalt våtrom før tiltak er gjennomført

Merknader:

7.2 Vaskerom

Ingen 7.2.1 Overflate vegger og himling

Vaskerom er uinnredet rom i kjeller og beskrives i sin helhet i punkt 7.2.3

Merknader:

Ingen 7.2.2 Overflate gulv

Vaskerom er uinnredet rom i kjeller og beskrives i sin helhet i punkt 7.2.3

Merknader:

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Vaskerommet ligger i kjeller og har betongoverflater på vegg og trepanel i himling. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin samt varmtvannsbereder. Gulvet består av støpt betong uten dokumentert tettesjikt eller membran. Det er ikke tatt hull i tilstøtende konstruksjoner for fuktmåling, da det allerede er registrert avvik. Det måles forhøyede fuktverdier i overflater, særlig i nedre del av vegg og mot gulv langs vegger mot terreng.

Vurdering:

Vaskerommet har en konstruksjon som ikke tilfredsstillers dagens krav til våtrom. Manglende tettesjikt kombinert med forhøyede fuktverdier i nedre del av vegger og gulv indikerer at rommet er utsatt for fuktbelastning. Dette er en klar risikokonstruksjon. Rommet har ikke tilfredsstillende fuktsikring for våtromsfunksjon.

Årsak:

Eldre byggeskikk uten membran eller moderne tettesjikt
Fuktvandring gjennom betonggulv og kjellervegger
Høy fuktbelastning

Risiko:

Risiko for mugg- og råteutvikling i trepanel i himling og i overgangssoner
Risiko for fuktoppsug i betong og tilstøtende materialer

Konsekvens:

Potensielle konstruksjonsskader i kjellervegger og gulv
Rommet vurderes som teknisk utdatert og ikke egnet som våtrom i dagens tilstand

Anbefalt tiltak:

Full rehabilitering av vaskerommet anbefales
Etablere godkjent membran/tettesjikt og fuktsikring etter dagens våtromsnorm
Vurdere tiltak for bedre ventilasjon og avfukting

Merknader:

Vaskerom er et uinnredet rom i kjeller som har sluk i gulv. Rom med sluk i gulv skal ihht NS3600 defineres og vurderes som våtrom.

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken****TG 1** 8.1 Kjøkken

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Beskrivelse:

Kjøkkenet fra ca. 1995 har prefabrikkert innredning med benkeplate i laminat og servant med blandebatteri. Innredningen fremstår som hel og i god bruksstand, men med bruksmerker i tråd med alder. Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Fuktkontroll med fuktindikator i utsatte områder som underskap under vask og ved sokkellist viste ingen unormale fuktverdier.

Vurdering:

Innredningen vurderes som funksjonell og i normal stand for alder. Bruksmerker er forventet, men det ble ikke registrert fuktavvik i kontrollerte områder. Forholdene gir grunnlag for TG1.

Merknader:**9. Rom under terreng**

EIERSKIFTERAPPORT™

9.1 Kjelleretasje delvis under terreng.**TG 2** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Beskrivelse:

Kjelleren ligger delvis under terreng. De fleste rom er uinnredet med åpne betongvegger, mens innredede rom har panelbeslåtte vegger og himling. Det registreres ingen fuktskader på panelkledde overflater, men det er synlige fuktskjolder på åpne betongvegger i nedre del.

Vurdering:

Fuktskjolder på åpne betongflater indikerer fuktinntrenging i konstruksjonen, noe som er vanlig i eldre kjellere under terreng. Selv om innredede rom ikke viser skader, gir registrerte fuktmerker på betongvegger grunnlag for TG2. Forholdet vurderes som et typisk kjelleravvik, men med potensiell risiko ved videre innredning.

Årsak:

Naturlig jordfukt og kapillært opptrekk i konstruksjoner under terreng.

Manglende eller eldre dreneringsløsninger.

Diffusjonsåpne overflater gjør fukt synlig på betong.

Risiko:

Vedvarende fukt kan gi økt risiko for muggvekst og lukt.

Risiko for skjulte skader bak panel i innredede rom dersom fuktforholdene endrer seg.

Potensiell forverring ved høy grunnvannstand eller nedbørsmengder.

Konsekvens:

Fukt i betongvegger kan over tid svekke innemiljøet og gi skader på materialer dersom rommene innredes ytterligere uten tiltak. Innredede rom kan få skjulte fuktproblemer dersom fukttransporten øker.

Anbefalt tiltak:

Overvåke fuktforholdene i kjelleren jevnlig.

Vurdere dreneringstiltak dersom fuktmengden øker eller ved planlagt oppgradering.

Unngå tette overflater direkte mot yttervegger under terreng.

Sikre god ventilasjon i kjellerrom.

Merknader:**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Kjelleren er i all hovedsak uinnredet med åpne betonggulv i de fleste rom. To rom er innredet og antas å ha platekonstruksjon på gulv med teppe som overflate. Det måles ikke fukt i teppeoverflater, men det registreres synlige fuktskjolder i åpne betonggulv.

Vurdering:

Fuktskjolder på åpne betonggulv indikerer fuktinntrenging fra grunnen, noe som er vanlig i kjellere under terreng. Selv om innredede rom ikke viser forhøyede fuktverdier i teppeoverflater, gir registrerte fuktmerker på betong grunnlag for TG2. Forholdet vurderes som et typisk kjelleravvik med potensiell risiko ved videre innredning.

Årsak:

Naturlig jordfukt og kapillært opptrekk i konstruksjoner under terreng.
Eldre konstruksjon uten moderne fuktsperre.
Diffusjonsåpne overflater gjør fukt synlig på betong.

Risiko:

Vedvarende fukt kan gi risiko for muggvekst og lukt.
Skjulte fuktproblemer kan oppstå dersom innredede rom har tette gulvløsninger.
Økt risiko for materialskader ved ytterligere innredning uten tiltak.

Konsekvens:

Fukt i betonggulv kan over tid påvirke innemiljøet negativt og gi skader på materialer dersom rommene innredes ytterligere. Innredede rom kan få skjulte fuktproblemer dersom fukttransporten øker.

Anbefalt tiltak:

Overvåke fuktforholdene jevnlig.
Unngå tette gulvbelegg direkte på betong i rom under terreng.
Vurdere drenerings- eller fuktsikringstiltak ved økende fuktmengde eller ved planlagt oppgradering.
Sikre god ventilasjon i kjellerrom.

Merknader:**TG 2** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Kjelleretasjen ventileres via ventiler i yttervegger og gjennom lukkevindu. Det er ikke registrert typisk fuktig kjellerlukt i etasjen. Det er imidlertid synlig fuktopptak i nedre del av vegger og på gulv. Det er boret hull for fuktmåling i konstruksjonen, men måling lar seg ikke utføre da det ligger isopor bak panel med diffusjonssperre mot panel.

Vurdering:

Kjelleren har synlige tegn på fuktinntrenging i konstruksjoner under terreng. Selv om det ikke foreligger kjellerlukt og innvendige overflater ikke viser skader, indikerer fuktskjolder og manglende mulighet for kontroll bak panel at forholdet må vurderes som TG2. Ventilasjonsløsningen er enkel og gir begrenset luftutskifting.

Årsak:

Naturlig jordfukt og kapillært opptrekk i konstruksjoner under terreng.
Eldre konstruksjon uten moderne fuktsperre.
Panel med diffusjonssperre hindrer inspeksjon og uttørking bak kledningen.
Ventilasjon basert på naturlig luftutskifting.

Risiko:

Vedvarende fukt kan gi risiko for muggvekst og lukt over tid.
Skjulte fuktproblemer bak panel kan utvikle seg uten å være synlige.
Økt risiko for materialskader dersom rommene innredes ytterligere uten tiltak.

Konsekvens:

Fukt i vegger og gulv kan påvirke innemiljøet negativt og gi skader på materialer. Manglende inspeksjonsmulighet bak panel øker usikkerheten rundt tilstanden i innredede rom.

Anbefalt tiltak:

Overvåke fuktforholdene jevnlig.
Unngå tette overflater direkte mot yttervegger og gulv under terreng.
Vurdere drenerings- eller fuktsikringstiltak ved økende fuktmengde eller ved planlagt oppgradering.
Sikre god ventilasjon i kjellerrom.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1962
Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligen har vannrør i kobber og avløpsrør i støpejern fra byggeåret 1962.

Vurdering:

Røropplegget er av eldre dato og nær eller over forventet levetid for både kobberrør og støpejern. Selv om det ikke ble registrert synlige lekkasjer på tilgjengelige deler ved befaring, innebærer alder og materialtype en forhøyet risiko for svekkelser, korrosjon og lekkasjer. Tilstanden vurderes samlet sett til TG2.

Årsak:

Naturlig aldring av rørsystemet.

Materialkvalitet og utførelse typisk for byggeperioden.

Slitasje over tid som følge av normal bruk og korrosjonsprosesser.

Risiko:

Økt risiko for lekkasje i eldre kobberrør, særlig ved skjøter og bænd.

Støpejern kan være utsatt for innvendig korrosjon, tæring og redusert avløpskapasitet.

Potensiell risiko for akutte vannskader ved rørbrudd.

Konsekvens:

Eventuelle lekkasjer kan gi omfattende skader på konstruksjoner, overflater og tilstøtende rom. Eldre avløpsrør kan få redusert funksjon og økt risiko for tilbakeslag eller blokkeringer.

Anbefalt tiltak:

Vurdere utskifting av røropplegget i forbindelse med fremtidig rehabilitering av våtrom og kjøkken.

Jevnlig kontroll av synlige rørstrekk og koblinger.

Vurdere kamerainspeksjon av avløpsrør for å avdekke eventuell innvendig korrosjon eller svekkelser.

Merknader:**TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2023

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Beskrivelse:

Varmtvannsbereder fra 2023 er plassert i uinnredet vaskerom.

Vurdering:

Berederen er ny og innenfor forventet levetid. Plasseringen i uinnredet vaskerom gir gode forhold for tilsyn og eventuelt avrenning. Det ble ikke registrert avvik ved befaring.

Merknader:**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2

10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Beskrivelse:

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler i yttervegger og gjennom vinduer. Det er mekanisk avtrekk via kjøkkenventilator. På bad er det avtrekksventil i himling, men ingen etablert tilluft.

Vurdering:

Ventilasjonsløsningen er enkel og basert på naturlig luftutskifting. Manglende tilluft på bad gir redusert luftgjennomstrømning og kan påvirke fukttransporten negativt. Løsningen vurderes som funksjonell, men ikke optimal etter dagens krav til ventilasjon og fukthåndtering. Forholdet gir grunnlag for TG2.

Årsak:

Opprinnelig ventilasjonsløsning fra byggeperioden.

Ingen etablert tilluftsløsning i våtrom.

Naturlig ventilasjon gir varierende effekt avhengig av vær og bruk.

Risiko:

Redusert luftutskifting i våtrom kan gi økt fuktbelastning.

Risiko for kondens, lukt og dårlig inneklima ved utilstrekkelig tilluft.

Punktavsug alene gir ikke balansert ventilasjon.

Konsekvens:

Over tid kan mangelfull ventilasjon på bad føre til fuktproblemer, slitasje på overflater og redusert inneklimakvalitet. Naturlig ventilasjon kan også gi ustabil luftutskifting i resten av boligen.

Anbefalt tiltak:

Etablere tilluft til bad, for eksempel via dørspalte eller ventil i vegg/dør.

Sørge for at klaffventiler holdes åpne og rene.

Vurdere forbedret ventilasjonsløsning ved fremtidig oppgradering.

Merknader:**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

EIERSKIFTERAPPORT™

Boligen har eldre elektrisk anlegg med skrusikringer i sikringstavle.

Sikringsskaper er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver

etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknader:

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av el anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget.

Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Soverom i kjeller er ikke godkjent ifht manglende godkjent rømningsvei

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	TG2 – Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak, men som bør følges opp for å redusere risiko for fuktbelastning.
2.1	Yttervegger
	TG2 – Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak, men som bør følges opp for å hindre videre forringelse.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 – Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak, men som bør følges opp for å hindre videre forringelse.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG2 – Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak, men som bør følges opp for å redusere risiko for fremtidig fukt- og kondensbelastning.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 – Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak, men som bør følges opp for å sikre god funksjon over tid.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 – Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak, men som bør utbedres for å sikre funksjon og sikkerhet.
9.1.1	Kjelleretasje delvis under terreng. Veggens og himlingens overflater
	TG2- Registrerte fuktskjolder på åpne betongflater, som indikerer fuktinntrenging i konstruksjoner under terreng, selv om innredede rom ikke viser skader.
9.1.2	Kjelleretasje delvis under terreng. Gulvets overflate
	TG2- Det er synlige fuktskjolder i åpne betongflater, som indikerer fuktinntrenging fra grunnen, selv om innredede rom ikke viser forhøyede fuktverdier.
9.1.3	Kjelleretasje delvis under terreng. Fuktmåling og ventilasjon
	TG2- Synlige fuktopptak i vegger og gulv samt manglende mulighet for kontroll bak panel, som samlet gir økt risiko for skjulte fuktproblemer.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

EIERSKIFTERAPPORT™

	TG2- Røropplegget består av kobberrør og støpejern fra 1962 og er nær eller over forventet levetid. Selv om det ikke ble registrert synlige avvik, gir alder og materialtype økt risiko for korrosjon, lekkasjer og funksjonssvekkelser
10.5	Ventilasjon
	TG2- Boligen har naturlig ventilasjon med begrenset lufttilførsel, og badet mangler tilluft, noe som gir redusert luftgjennomstrømning og økt risiko for fuktproblemer.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG3 – Drenering betydelig over levetid, fuktmålinger i flere konstruksjoner og sprekker i murverk utgjør et vesentlig avvik med risiko for skjulte og økende skader.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG3 – Store eller alvorlige avvik. Rehabilitering anbefales.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	TG3 – Store eller alvorlige avvik. Rehabilitering anbefales.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 – Store eller alvorlige avvik. Rehabilitering anbefales.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 – Store eller alvorlige avvik. Rehabilitering anbefales.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Eiendomsmegler A

Oppdragsnr.

01260054

Selger 1 navn

Einar Lilland

Gateadresse

Orionvegen 4

Poststed

HAUGESUND

Postnr

5519

Er det dødsbo?

☐ Nei ☒ Ja

Avdødes navn

Inger Sofie Lilland

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 01260054

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Einar Lilland	dd065ebd7e31ae4d249a 6b60115c604bd3e4fa6e	06.03.2026 17:24:54 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01260054

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



Haugesund kommune

Grunnkart

Eiendom: 28/368
Adresse: Orionvegen 4
Dato: 16.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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



Eiendomskart for eiendom 1106 - 28/368//



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

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

Notater

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

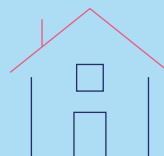
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom

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 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.

ORIONVEGEN 4, 5519 HAUGESUND

Gnr. 28, Bnr. 368 i Haugesund kommune.
Oppdragsnr: 01260054 Fred Lippens, +47 905 59 049

UNDERTEGNEDE INNGIR FØLGENDE BUD PÅ OVERNEMNTE EIENDOM:

Kjøpesum kr

FINANSIERINGSPLAN

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller å forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det kommer til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at bud kan kreves fremlagt av kjøper ref. regler for budgivning.

Låneinstitusjon

Referanse

Ønsket
overtagelsesdato

Nåværende bud er bindende for undertegnede til og med den overtagelsesdato
(Budet er bindende til kl 16.00 denne dag, hvis annet klokkeslett ikke er angitt).

kl

Eventuelle
forbehold

Kopi av legitimasjon

Navn

Adresse

Postnr/sted

E-post

Telefon

Personnr.

Signatur/
sted/dato



Boligmegling til toppkarakter