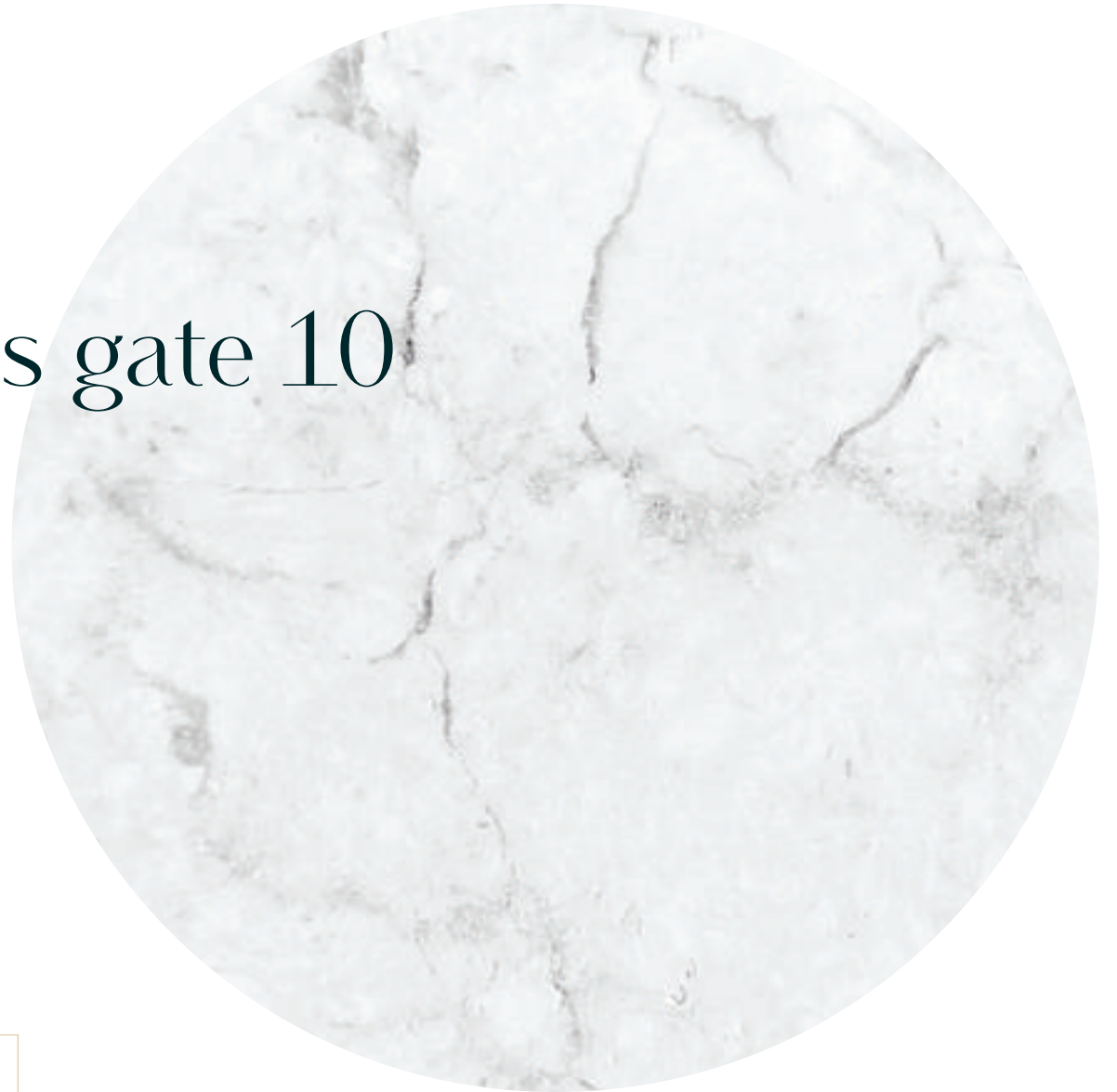


Ole Frøvigs gate 10



Velkommen til

Ole Frøvigs gate 10



Salgsoppgaven produsert 9. mai 2025

Søre bydel

Sjarmerende enebolig m/attraktiv beliggenhet - Stor hage og gårdsrom (1007kvm)- Sentralt - Carport - 3 soverom

Prisantydning	2 990 000,-
Omkostninger	76 100,-
Totalpris	3 066 100,-
BRA-i	87 kvm
Totalt BRA	88 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1956

Megler	Espen Bergtun
Telefon	464 21 422
E-post	e.bergtun@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik bolig v/Espen Bergtun har gleden av å presentere Ole Frøvigs Gate 10 - En svært trivelig enebolig med stor eiendom i attraktivt boligområde. Boligen har en fin og rolig beliggenhet i en endegate, med trygg gangavstand til bl.a. barnehage, Rossabø skole, fritidsaktiviteter og dagligvarebutikk.

- Kort om eiendommen:
- 3 soverom
- Kjekk stue med flere vindusflater
- Varmepumpe og vedfyr til oppvarming på kjølige dager
- Pent og oppgradert bad
- Stor og frodig hage med rik beplantning
- Nyere elektrisk anlegg
- Carport og gårdsrom med god parkering
- Kjøkken m/bi-inngang
- Like utenfor sentrumskjernen

- Velkommen til visning!

Arealer og innhold

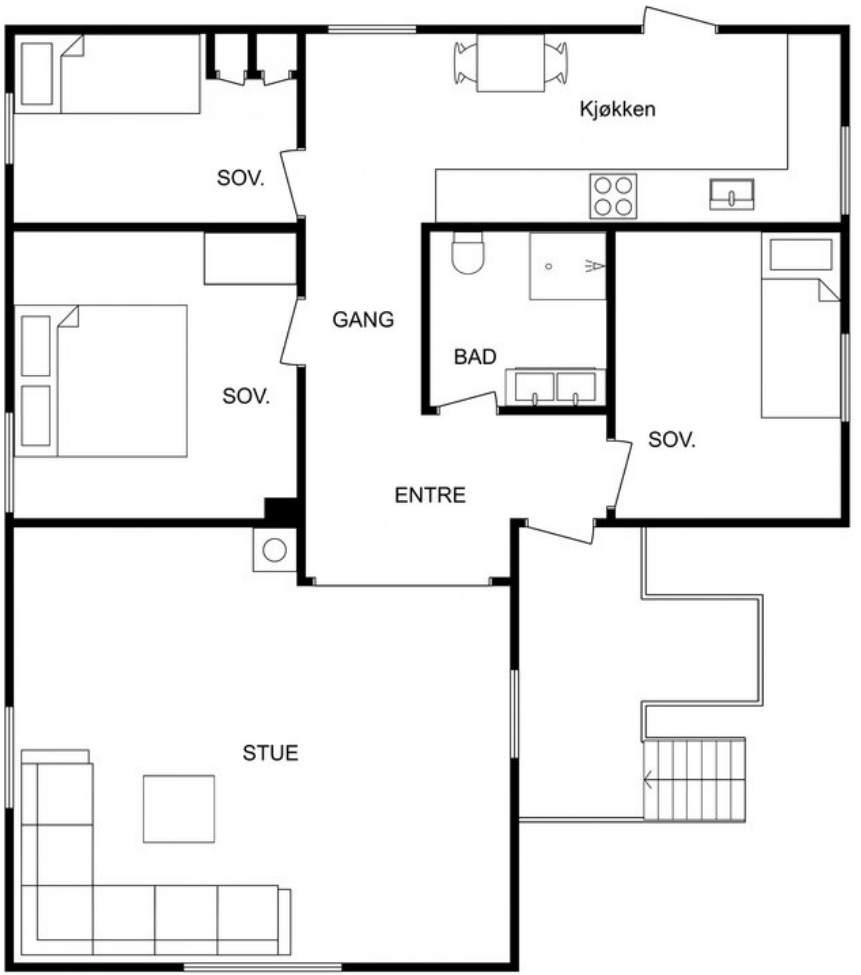
BRA-i:	87 kvm
BRA-e:	1 kvm
Totalt BRA:	88 kvm
TBA:	13 kvm

Beskrivelse

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 87 kvm. Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Bad, Kjøkken, Gang
Total BRA: 87 kvm.
TBA: 13 kvm. Terrasse- og balkongareal

Kjeller:
BRA-e: 1 kvm. Bod
Total BRA: 1 kvm.

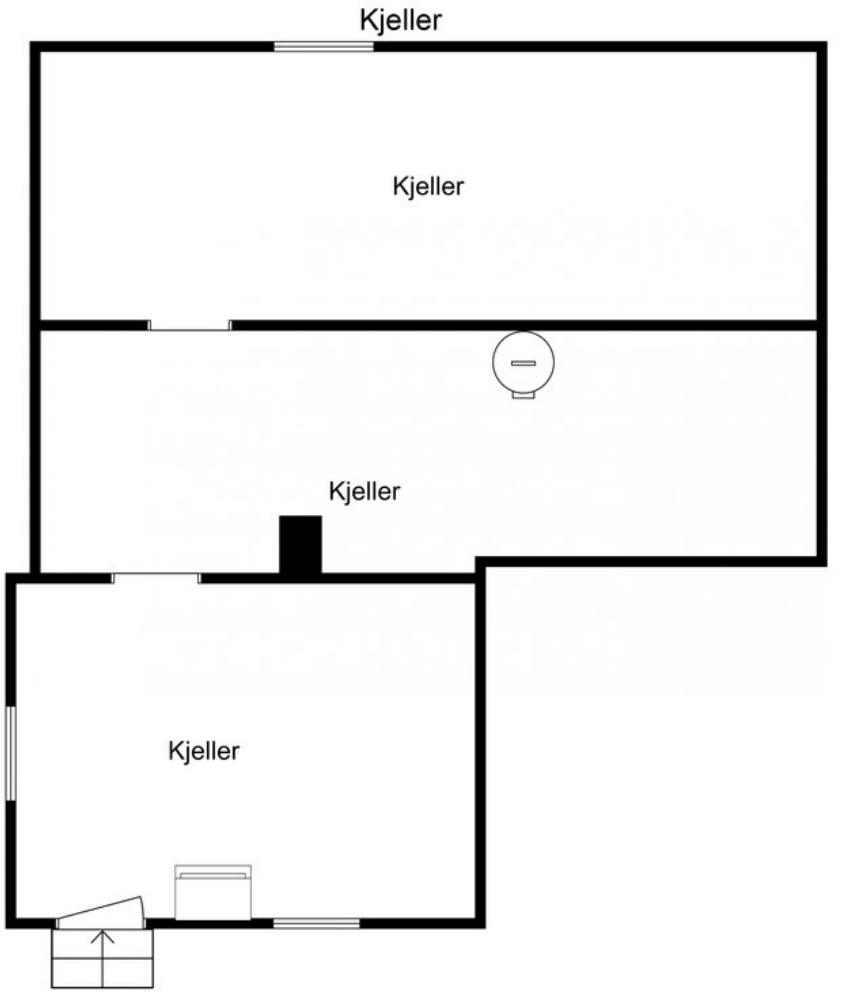
Ole Frøvigs Gate 10
1. Etg



MS

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

Ole Frøvigs Gate 10



MS

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


































10

Informasjon

Ole Frøvigs gate 10

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
70-0021/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Ole Frøvigs gate 10, 5532 HAUGESUND
Gnr 33, bnr 220 (ideell andel 1/1) i Haugesund kommune

Selgere
Elisabet Alette Mari Jakobsen
John Gunnar Almestad

Kjøpesum og omkostninger
2 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
74 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
76 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
95 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 066 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 085 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1956

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 87 kvm
BRA-e: 1 kvm
Totalt BRA: 88 kvm
TBA: 13 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 87 kvm. Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Bad, Kjøkken, Gang
Total BRA: 87 kvm.
TBA: 13 kvm. Terrasse- og balkongareal

Kjeller:
BRA-e: 1 kvm. Bod

Total BRA: 1 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Rominndelingen i boligen er endret i forhold til tegninger. Vaskerom er fjernet og tatt inn i kjøkkenarealet, Wc og bad er slått i sammen til ett rom, Vegger i vindfang er fjernet og er tatt med i gangarealet. Vegg mellom stue og gang er fjernet. Vinduer og dør i kjeller er ikke tegnet inn på tegninger.

TBA på ca 13 kvm er platting i hage.

Ikke målbare arealer:
Kjeller har for lav takhøyde i de fleste rom til å bli tat med i arealberegningen.
Carport har gulvareal på 18 kvm.

Solforhold

Eiendommen har gode solforhold med sør-og vestvendt hage.

Innhold

Boligen går over 2 plan og inneholder:

U.etg - 3 boder/grovkjeller(Ikke målbart areal)
1.etg - Entrè, gang, bad, stue, kjøkken og 3 soverom
Tilhørende carport

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

Standard

Boligen er hovedsakelig innredet med laminat/fliser på gulv og malte overflater på vegg. Boligen inneholder i første etasje 3 soverom, bad, kjøkken, gang og stue. Kjeller er uinnredet og har lav takhøyde(ikke målbart areal).

Det må forventes at det er skrue-/spiker-hull etter møbler/bilder og lignende på vegger. Generell slitasje på overflate må påregnes.

ENTRÈ

Pen entrè med nyere ytterdør og plass til oppheng og sko. Behagelig fargevalg og downlightsbelysning.

BAD

Nyere bad med fliser på gulv og baderomsplater på vegg. Inneholder dusjone m/glassvegg, innredning m/dobbel servant, overskap m/speil og vegghengt toalett. Varmekabler i gulv.

STUE

Kjekk stue med nyere overflater og store vindusflater som gir godt med naturlig lysinnslipp. Her har en plass til spise- og sittegruppe. Vedfyr og varmepumpe til oppvarming.

KJØKKEN

Stort IKEA kjøkken med god skap- og benkeplass. Inneholder stekeovn, steketopp, opplegg til vaskemaskin, vask, oppvaskemaskin og vifte. Downlightsbelysning og flotte overflater. Plass til lite spisebord for frokost måltidene. Utgang til flott hage.

SOVEROM

3 soverom av god størrelse hvor overflater er nymalte og nye gulv. God plass til seng, garderobe m.m.

CARPORT

Her har en god plass til lagring av hageredskap, verktøy og ikke minst bilen. Stort gårdsrom med plass til mange biler og enkel adkomst til boligen via trapp.

HAGE

Stor og idyllisk hage med rik beplantning. Perfekt for deg som er glad i planter og har barn som ønsker god plass til lek og moro.

Parkering

God parkering i eget stort gårdsrom med plass til flere biler og Carport.

Modernisering og påkostninger

Boligen har behov for enkelte oppgraderinger.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: KV Rør.Byttet dusjkabinett Mai 2024.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oneco

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Når ble kontrollen utført? 2024

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Nei
Eventuell kommentar: Byttet ny vannmåler 2024

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? Ja
Beskriv: Skiftet ut det elektriske anlegget i 2024

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

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

Bygningssakkyndig

Takst Team AS

Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke

reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er ukjent alder på taktekkingen, men den er byttet etter byggeår. Antar at takstein er rundt 30 år.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag: Nedløp, takfotbeslag og renner er i plast fra byggeår. Takrenner og nedløp ikke sjekket for lekkasje.

Veggkonstruksjon: Veggene er i trekonstruksjon. Fasade har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og takform er valmtak.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass. De fleste vinduer er fra 2002. Det store vinduet i stue er fra ukjent årstall.

Vinduer - kjeller og kaldloft. : I kjeller er det vinduer med enkle glass og betongkarmer. På kald loft er det vindu med trekarm.

Dører: Bygningen har malte hovedytterdører og enkel kjellerdør i tre.

Kjellerdør: Bygningen har enkel kjellerdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Boligen har en platting mot vest. Den er i trekonstruksjon. Den har et areal på ca. 13 kvm.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Boligen har betonggulv mot grunnen og etasjeskiller er i tre.
Høydeforskjellen ble målt i følgende rom:
Første etasje: Stue/gang og et soverom.
I stue/gang ble det målt en høydeforskjell på ca. 46 mm gjennom hele rommet og på soverom ble det målt en høydeforskjell på 9 mm gjennom hele rommet.

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

Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke. På loft er det montert gassbetong på teglsteinspipen.

Rom Under Terreng: Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Tomteforhold:
Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 1956. Det er noe synlig fuktsikring av grunnmur mot nordvest.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og støpt plate mot grunnen.
Fundament er ikke synlig. Det er normalt ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den bli støpt direkte på planert byggegrunn.

Terrengforhold: Terrenget rundt boligen er relativt flatt. På noen sider er det fall på terrenget inn mot grunnmur.

Sintef Byggforsk anbefaler minimum fall på 1:50 over minst 3 meter på terreng bort fra yttervegg.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Bygningen har utvendig avløpsrør og vannledning av ukjent type.
I kjeller er det vann- og avløpsledning i plast.
Utenfor kjeller/i grunnen er vann- og avløpsrør nedgravd i grunnen og dermed ikke inspisert.
Tilstandsgrad settes på grunn av alder og evt. opplysninger gitt fra eier.
Vann- og avløpsrør fungerte på befaringsdag.

ANNET
Boligen har en carport med gulvareal på ca. 18 kvm. Carport har ringmur i betongblokker og støpt gulv. Vegg- og takkonstruksjon av tre.

Utvendig har carport kledning. Taket er tekket med steinbelagte metallplater.
Renner, nedløp og beslag er i plast.
Carport er ikke tilstandsvurdert.

OPPSUMMERING AV AVVIK:

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:
Taktekking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Noen mønespiker er ikke slått helt ned på mønepanner,.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Mønespiker må slås helt ned. Konsekvens kan være at mønepanner klaprer i vind og kan løsne og føre til lekkasje i tak.

Mose bør fjernes, da dette kan føre til ekstra slitasje og forkorte levetiden på taktekkingen.

Veggkonstruksjon
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Råteskadet trekledning må skiftes ut. Ved for lite, eller ingen lufting bak kledning kan dette medføre råteskader i kledning/konstruksjon.
Råteskadet kledning medfører at vann trekker inn bak kledningen og kan forårsake skade/vanninntrenging i konstruksjonen.

Dører
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Dør på kjøkken har behov for vedlikehold. Hovedytterdør har noen sår i overflaten.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Dører må vedlikeholdes.

Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Første etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Baderomsplater er montert helt ned på gulvet og uten bunnlist. Det er skade på badromsplate under vask og fugearbeidet er enkelte plasser ikke fagmessig.
Dør er plassert i våtsone.
Konsekvens/tiltak: Badet/våtsonen står foran en full oppgradering. Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
Våtromsplater må monteres etter monteringsanvisning fra produsent.
Konsekvens er at våtromsplater kan bli fuktskadet.
Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Første etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet er tilnærmet flatt og det er lite fall på gulvet i dusjsonen.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Det må foretas utbedring av fallforhold. Ved en evt. vannlekkasje kan vann renne ut i gang og forårsake vannskade i tilstøtende rom.

Første etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er fare for fukt i konstruksjoner. Det er ikke tettet rundt avløpsrør fra vask og inn i vegg.
Konsekvens/tiltak: Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. For å unngå fuktskade i vegg ved kondensering på rør, eller ved en vannlekkasje, må det tettes rundt rørgjennomføringene.

Første etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak: Det må etableres system som synliggjør en evt. lekkasje i cisternen. Dette kan gjøres ved å montere lekkasjestoppsystem.

Første etasje - Bad - Ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Tilluftsspalte i dør er for liten i forhold til anbefalinger.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l. Konsekvens ved for liten luftutskiftning i rommet, er forhøyet fuktbelastning på konstruksjoner og innredning som kan medføre fuktskade.

Første etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Front på oppvaskmaskin mangler. Eier opplyser at de har denne og kan evt.

monteres.
Det er et lite hull under håndtak i skapdør til høyre for stekeovn.
Konsekvens/tiltak: Front på oppvaskmaskin bør monteres.

Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør. Det er noe irr på kobberrør i kjeller.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Irr på kobberrør kan medføre lekkasje på vannrør. Anbefaler at rør med irr byttes ut.

Avløpsrør
Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
Konsekvens/tiltak: Det er opplyst av eier om at det ikke er stakeluke på avløpsanlegget. Dette bør etableres.

Varmesentral
Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmtvannstank
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Grunnmur og fundamenter
Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Sprekker/riss bør tettes for å unngå at vann trenger inn i krypkjeller.

Terrengforhold
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser anbefales. Det bør etableres fall vekk fra boligen, eller lages en ledegrøft, slik at vann ikke presser mot grunnmur.
Konsekvens er at det kan komme fuktighet inn i grunnmur/rom under terreng som kan medføre fukt og råteskader i konstruksjoner.

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

TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:
Nedløp og beslag
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Krav til snøfangere kom i 1949-forskriften for en begrenset del av taket. I dette området har det ikke vært normal praksis å montere snøfangere før i 2010-forskriften.
Konsekvens/tiltak: Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved manglende snøfangere kan det rase snø/is ned fra

taket og skade personer som befinner seg i nedfallsområdet.

Takkonstruksjon/Loft
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen. Det er ingen lufting i konstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er påvist andre avvik:. Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Det er ikke papp på den isolasjonen som ligger mellom bjelkelag. Det mangler isolasjon på store deler av bjelkelaget mellom hovedetasje og kaldloft. Det er ikke synlig dampsperre i etasjeskille mellom første etasje og kaldloft. Det er liten eller ingen ventilering av kaldloft.
Det er montert spot'er i taket i første etasje. Disse er ikke montert i kasser og det er heller ikke isolasjon rundt disse.
Konsekvens/tiltak: Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres. Lufting/ventilering må etableres. Det må gjøres nærmere undersøkelser. Lufting/ventilering bør forbedres. Manglende dampsperre, eller utettheter kan forårsake kondens og mulige skader i konstruksjonen. Viktig at en overvåker konstruksjonene og sørger for god ventilering av loft.
Ut mot raft er det liten/ingen ventilering/lufting. Ved manglende ventilering av kaldloft kan det føre til fukt/råteskader på undertak og takkonstruksjon.
Ved manglende isolasjon mellom hovedetasje og kaldloft medfører dette at varm luft stiger opp i kaldloftet og det er fare for kondensering på undertak og takkonstruksjon. Dette vil medføre fukt/råteskader.
Isolasjon og dampsperre må etableres på kaldloft.

Vinduer
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Vindu mot sør i stue har råteskade. Enkelte vinduer har innvendig kondensering.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet. Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer - kjeller og kaldloft.
Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer i kjeller og loft må byttes.
Konsekvens/tiltak: Vinduene eller glassruter må skiftes ut. Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Kjellerdør
Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Dør til kjeller har råteskade.
Konsekvens/tiltak: Døren(e) står foran utskiftning. Dør til kjeller må byttes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Dekke på platting har behov for vedlikehold.
Konsekvens/tiltak: Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Terrassebord må vedlikeholdes og råteskadet treverk må byttes ut.

Utvendige trapper
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke montert rekkverk. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke montert rekkverk på trapp fra kjøkkenet.
Rekkverk på trapp til hovedinngang er for lavt og har for store åpninger.. Det mangler håndløper på trapp til hovedinngang.

Konsekvens/tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde. Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Rekkverk i trapp må monteres for å forhindre fall i trapp.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Pipe og ildsted
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Pipevanger er ikke synlige. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det mangler ildfast plate under luke på loft.
Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Pipevanger må gjøres tilgjengelig. Det er krav til at alle fire sider på en teglsteinspipe skal være synlig. Konsekvens ved at pipevanger ikke er synlig er at det det er vanskelig å inspisere pipen for sprekker, løse fuger eller andre tegn på slitasje. Dette har betydning for brannsikkerheten.

Rom Under Terreng
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Krypkjeller
Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr. Det er observert mott/borebiller i bjelkelaget.
Det er synlig fukt og saltutslag på gulv og vegger i krypkjeller.
Konsekvens/tiltak: Bedre ventilering må etableres. Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr. Konsekvens med fuktig krypkjeller er at det kan medføre råteskade i treverk/bjelkelag og til mott/borebilleangrep på trekonstruksjoner. Re-drenering og etablering av utvendig fuktsikring på grunnmur er å anbefale.

Elektrisk anlegg
På grunn av observasjoner på det elektriske anlegget, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget

Fuktsikring og drenering
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt. Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for 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. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Konsekvens av manglende, eller feilplassert, drenering er at ved mye overvann vil grunnen bli mettet med vann som kan medføre at vann trenger seg opp i gulvet i kjeller.
Ved manglende fuktsikring av grunnmur kan det medføre at vann trenger seg inn gjennom grunnmur og medfører fuktskader i innvendige konstruksjoner.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad
- Stue har varmepumpe og vedfyr.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om ett strømforbruk for 2024 på 12 140,6 kWh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 13 798,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:

Gebyr Fakturert beløp i 2024:
Avløp - 3 170,21 kr
Eiendomsskatt - 3 729,05 kr
Feiing - 516,38 kr
Vann - 2 716,04 kr
Sum - 10 131,68 kr

I tillegg kommer HIM IKS 1 stk standard renovasjonsavgift kr. 3.667,- inkl mva. Renovasjonsgebyr faktureres forskuddsvis 3 ganger årlig.

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

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring
- Kabel-tv/internett

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

Vannavgift

Kr 2 716,- pr. 01.01.2024

Eiendomsskatt

Kr 3 729,- pr. 01.01.2024

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 555 662,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 222 649,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr: 90501644

TV/Internett/Bredbånd

Altibox

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 007 kvm (Eiertomt)
Matrikkel fra Haugesund er vedlagt salgsoppgaven.

Tomten er opparbeidet med plen, beplantning gårdsplass og gangveg.

Adkomst

Hold Karmsundgata nordover og ta til høyre inn på Storasundgata ved 7-Eleven. Hold Storasundgata og ta til venstre og venstre ved Kiwi. Ta første til høyre inn på Fartein Valens gate og neste avkjørsel til høyre inn på Ole Frøvigs gate. Hold veien et stykke og du vil få boligen på din venstre side.

Boligen vil bli godt skiltet med Nordvik Bolig "Til Salgs" skilt og det vil bli skiltet med visningsskilt ved alle annonsert visninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Sentral og barnevennlig beliggenhet like utenfor sentrumskjernen.

Boligen har en fint og rolig plassering i endegate med kort og trygg gangavstand til bl.a. barnehage, Rossabø barneskole, fritidsaktiviteter og kulturhus.

For deg som er glad i friluftsliv og trening har en kort vei til flere idylliske turområder, som bl.a. Vardafjellet, Storasundfjellet og Djupadalen.

Gangavstand til dagligvarebutikk og kort vei til Haugesund sentrum med alle fasiliteter.

Se vedlagt Nabolagsprofil for mer informasjon om nærområde.

Offentlig kommunikasjon
Gode bussforbindelser like ved.

Skoler og barnehager
Gangavstand til bl.a. Rossabø skole, Steinerskolen, Lillesund skole, flere barnehager, dagligvarebutikk og et godt utvalg av fritidsaktiviteter.
Rossabø skolekrets.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen på eneboligen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ferdigattest for eiendommen vedrørende carport, datert 16.06.1986.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for eneboligen, datert 07.11.1955. Men det er avvik fra disse:
Rominndelingen i boligen er endret i forhold til tegningene. Avvik:
- Vaskerom er fjernet og tatt inn i kjøkkenarealet.
- WC og bad er slått sammen til ett rom.
- Vegger i vindfang er fjernet og tatt med i gangareal
- Vegg mellom stue og gang er fjernet.
- Vinduer og dør i kjeller er ikke tegnet inn på tegninger.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

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

Delareal: 1008 kvm
Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende.

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

Reguleringsplaner
Id: RL710
Navn: Ødegård - Fjellstemmen
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 03.07.1965

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1106/33/220:
25.08.1956 - Dokumentnr: 2888 - Bestemmelse om gjerde

22.06.1956 - Dokumentnr: 302089 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1106 Gnr:33 Bnr:203

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 33, bnr. 203 i Haugesund kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

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

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre

boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

per e-post eller SMS til megler.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,65% av salgssum (min. kr. 49 335,-) – estimert til kr. 49 335,-
Gebyr utlegg faktura - Tilstandsrapport kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 18 525,-

Samlet skal selger betale kr. 133 300,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Vedlagt: Tilstandsrapport, egenerklæring, matrikkel, planstatus m/bestemmelser, ferdigattest carport, byggetegning, div kart og opplysninger fra kommunen.

Fås ved forespørsel: Kommuneplan, reguleringsplan

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 14. mai 2025

Megler

Espen Bergtun, Eiendomsmegler
Tlf. 46421422

Meglerforetaket

Nordvik Haugesund
Haraldsgata 90
5528 HAUGESUND
Juridisk navn: Haugesild Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927 219 875

Vedlegg

Ole Frøvigs gate 10

Ole Frøvigs gate 10

Nabolaget Storasund/Sundskar - vurdert av 13 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Rossabø skole (1-7 kl.) 296 elever, 14 klasser	9 min 0.6 km
Steinerskolen i Haugesund (1-1... 176 elever, 16 klasser	23 min 1.7 km
Lillesund skole (1-7 kl.) 405 elever, 20 klasser	23 min 1.7 km
Brakahaug skole (1-7 kl.) 163 elever, 8 klasser	24 min 1.8 km
Håvåsen skole (8-10 kl.) 420 elever, 16 klasser	20 min 1.5 km
Haugaland videregående skole 815 elever	9 min 0.7 km
Vardafjell videregående skole 530 elever, 22 klasser	12 min 0.9 km

Offentlig transport

Fjellstemmen Totalt 5 ulike linjer	2 min 0.2 km
Haugesund Karmøy	17 min
Stavanger Sola	2 t 1 min

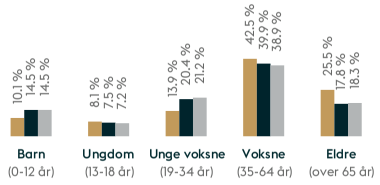
Barnehager

Fjellstemmen barnehage (0-5 år... 49 barn	4 min 0.3 km
Rossabø Fus aktivitetsbarnehag... 67 barn	9 min 0.6 km
Sammen Vardafjell barnehage (0... 60 barn	12 min 0.9 km

Dagligvare

Kiwi Spannavegen	6 min
Coop Prix Rogalandsgate	13 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Storasund/Sundskar	857	423
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Fjellstemmen balløkke	6 min
Ginå balløkke	9 min
EVO Haugesund	16 min
CrossFit Haugesund	18 min

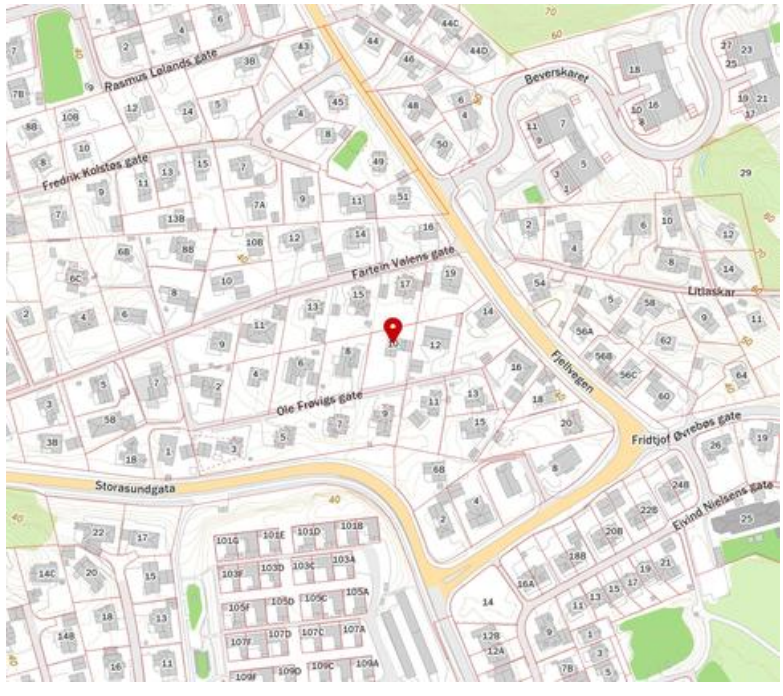
«Polig fint og hyggelig nabolag med kort vei til sentrum, aktiviteter sjø og natur.»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Ole Frøvigs gate 10 , 5532 HAUGESUND
HAUGESUND kommune
gnr. 33, bnr. 220

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 26.02.2025 **Rapportdato:** 04.03.2025 **Oppdragsnr.:** 21152-1328 **Referansenummer:** ZI4244

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tor Petter Alfredsen **Vår ref:** 007321

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Ole Frøvigs gate 10 , 5532 HAUGESUND
Gnr 33 - Bnr 220
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig sentralt plassert i Haugesund kommune.
Boligen inneholder i første etasje 3 soverom, bad, kjøkken, gang og stue. Kjeller er uinnredet og har lav takhøyde.
Boligen er bygget etter datidens krav, byggeskikk og standard, og må ikke forveksles med dagens krav.
Boligens innvendige og utvendige overflater, samt de tekniske installasjoner fremtrer i grei stand med tanke på alder. Boligen har behov for noen oppgraderinger.

For øvrig vises det til rapportens beskrivelser av de enkelte bygningsdelene.

Enebolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Det er ukjent alder på taktekkingen, men den er byttet etter byggeår. Antar at takstein er rundt 30 år.
Nedløp, takfotbeslag og renner er i plast fra byggeår. Takrenner og nedløp ikke sjekket for lekkasje.
Veggene er i trekonstruksjon. Fasade har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og takform er valmtak.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass. De fleste vinduer er fra 2002. Det store vinduet i stue er fra ukjent årstall.
I kjeller er det vinduer med enkle glass og betongkarmer. På kaldloft er det vindu med trekarm.
Bygningen har malte hovedytterdører og enkel kjellerdør i tre.
Boligen har en platting mot vest. Den er i trekonstruksjon. Den har et areal på ca. 13 kvm.
Boligen har tre utvendige trapper. Disse er i betong. Trapp til hovedetasjen har skifer i trinnene og rekkverk i metall. Rekkverk er målt til ca. 80 cm høyt.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater.
Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.
Det må forventes at det er skrue-/spiker-hull etter møbler/bilder og lignende på vegger. Generell slitasje på overflate må påregnes.
Boligen har betonggulv mot grunnen og etasjeskiller er i tre.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
I følge NGU ligger boligen i et område med usikker forekomst av radon.
Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke. På loft er det montert gassbetong på teglsteinspipen.
I rom under terreng er det gulv av betong. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har hvite formpressede dører med profiler. Det må påregnes at dører og karmer har normale bruksmerker.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Badet er opplyst modernisert i 2021. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av bad.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall er målt til 5 mm fra gulv foran terskel til topp slukrist. Det er ikke synlig mansjett/membran på terskel.
Det er plastsluk, og ikke noen form for tettesjikt.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Fuktkontrollen er foretatt i gulv under bad. Det er målt i gulv ved sluk og avløpsrør på bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13 vektprosent.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Vaskemaskin er installert på kjøkkenet.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe, kobber og plast.
Tilgjengelige avløpsrør av plast.
Avløpsrør er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.
Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken og bad med tilluft fra ventiler i vegger og vinduer. Alle oppholdsrom har veggventiler og/eller ventiler i vinduer. Ventiler er ikke kontrollert utover at det er konstatert at det er ventildeksler i alle rom.
Boligen har installert en varmepumpe. Innedelen på varmepumpen er plassert i stue. Varmepumpen er av merke Toshiba og er fra ukjent årstall.
Varmtvannstanken er på ca. 170 liter. Den er plassert i kjeller og er av merke CTC.
Det er sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Det er monter AMS måler i 2017. Det foreligger samsvarserklæring på denne.

Det er montert brannvarslere og brannslukkingsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1956. Det er noe synlig fuktsikring av grunnmur mot nordvest.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og støpt plate mot grunnen.
Fundament er ikke synlig. Det er normalt ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den bli støpt direkte på planert byggegrunn.
Terrenget rundt boligen er relativt flatt. På noen sider er det fall på terrenget inn mot grunnmur.
Bygningen har utvendig avløpsrør og vannledning av ukjent type.
I kjeller er det vann- og avløpsledning i plast.
Utenfor kjeller/i grunnen er vann- og avløpsrør nedgravd i grunnen og dermed ikke inspisert.
Tilstandsgrad settes på grunn av alder og evt. opplysninger gitt fra eier.
Vann- og avløpsrør fungerte på befaringsdag.

Ole Frøvigs gate 10 , 5532 HAUGESUND
Gnr 33 - Bnr 220
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Rominndelingen i boligen er endret i forhold til tegninger. Vaskerom er fjernet og tatt inn i kjøkkenarealet, Wc og bad er slått i sammen til ett rom, Vegger i vindfang er fjernet og er tatt med i gangarealet. Vegg mellom stue og gang er fjernet. Vinduer og dør i kjeller er ikke tegnet inn på tegninger.

Carport

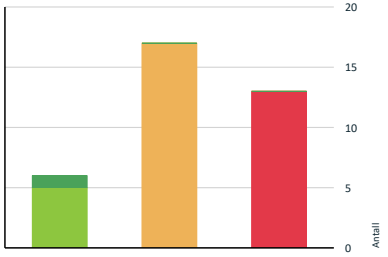
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Mottatte tegninger stemmer med dagens bruk.

Ole Frøvigs gate 10 , 5532 HAUGESUND
Gnr 33 - Bnr 220
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

Sammendrag av boligens tilstand

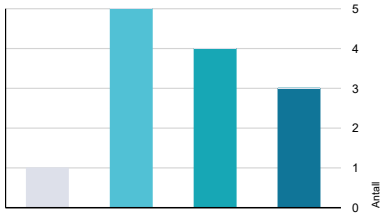
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilleggsbygg:
Tilleggsbygg er kun enkelt beskrevet, ikke kontrollert iht. NS 3600.

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

Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flytte på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

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
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Vinduer - kjeller og kaldloft.	Gå til side
Utvendig > Kjellerdør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Ole Frøvigs gate 10 , 5532 HAUGESUND
Gnr 33 - Bnr 220
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Første etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Første etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Første etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Første etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Første etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Første etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1955

Kommentar
Byggeår baserer seg på mottatte tegninger.

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er ukjent alder på taktekkingen, men den er byttet etter byggeår. Antar at takstein er rundt 30 år.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Noen mønespiker er ikke slått helt ned på mønepanner,

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tiltak:

Mønespiker må slås helt ned. Konsekvens kan være at mønepanner klaprer i vind og kan løsne og føre til lekkasje i tak.

Mose bør fjernes, da dette kan føre til ekstra slitasje og forkorte levetiden på taktekkingen.





TG 3 Nedløp og beslag

Nedløp, takfotbeslag og renner er i plast fra byggeår. Takrenner og nedløp ikke sjekket for lekkasje.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Krav til snøfangere kom i 1949-forskriften for en begrenset del av taket. I dette området har det ikke vært normal praksis å montere snøfangere før i 2010-forskriften.

Konsekvens/tiltak
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ved manglende snøfangere kan det rase snø/is ned fra taket og skade personer som befinner seg i nedfallsområdet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Ole Frøvigs gate 10 , 5532 HAUGESUND
Gnr 33 - Bnr 220
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

Tilstandsrapport





TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene er i trekonstruksjon. Fasade har liggende bordkledning.

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

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Ved for lite, eller ingen lufting bak kledning kan dette medføre råteskader i kledning/konstruksjon.
Råteskadet kledning medfører at vann trekker inn bak kledningen og kan forårsake skade/vanninntrenging i konstruksjonen.









TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og takform er valmtak.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er ikke papp på den isolasjonen som ligger mellom bjelkelag. Det mangler isolasjon på store deler av bjelkelaget mellom hovedetasje og kaldloft. Det er ikke synlig dampsperre i etasjeskille mellom første etasje og kaldloft. Det er liten eller ingen ventilering av kaldloft.
Det er montert spot'er i taket i første etasje. Disse er ikke montert i kasser og det er heller ikke isolasjon rundt disse.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.
• Lufting/ventilering må etableres.
• Andre tiltak:
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Manglende dampsperre, eller utettheter kan forårsake kondens og mulige skader i konstruksjonen. Viktig at en overvåker konstruksjonene og sørger for god ventilering av loft.
Ut mot raft er det liten/ingen ventilering/lufting. Ved manglende ventilering av kaldloft kan det føre til fukt/råteskader på undertak og takkonstruksjon.
Ved manglende isolasjon mellom hovedetasje og kaldloft medfører dette at varm luft stiger opp i kaldloftet og det er fare for kondensering på undertak og takkonstruksjon. Dette vil medføre fukt/råteskader.
Isolasjon og dampsperre må etableres på kaldloft.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass. De fleste vinduer er fra 2002. Det store vinduet i stue er fra ukjent årstall.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vindu mot sør i stue har råteskade. Enkelte vinduer har innvendig kondensering.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Vinduer - kjeller og kaldloft.

I kjeller er det vinduer med enkle glass og betongkarmer. På kald loft er det vindu med trekarm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer i kjeller og loft må byttes.

Konsekvens/tiltak
• Vinduene eller glassruter må skiftes ut.
• Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 2 Dører

Bygningen har malte hovedytterdører og enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dør på kjøkken har behov for vedlikehold. Hovedytterdør har noen sår i overflaten.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Dører må vedlikeholdes.



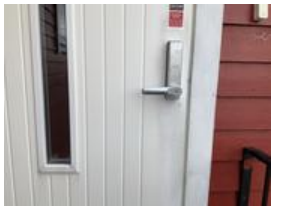
Ole Frøvigs gate 10 , 5532 HAUGESUND
Gnr 33 - Bnr 220
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport







TG 3 Kjellerdør

Bygningen har enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dør til kjeller har råteskade.

Konsekvens/tiltak
• Døren(e) står foran utskiftning.

Dør til kjeller må byttes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en platting mot vest. Den er i trekonstruksjon. Den har et areal på ca. 13 kvm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Det er avvik:

Dekke på platting har behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Terrassebord må vedlikeholdes og råteskadet treverk må byttes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 3 Utvendige trapper

Boligen har tre utvendige trapper. Disse er i betong. Trapp til hovedetasjen har skifer i trinnene og rekkverk i metall. Rekkverk er målt til ca. 80 cm høyt.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er ikke montert rekkverk på trapp fra kjøkkenet.
Rekkverk på trapp til hovedinngang er for lavt og har for store åpninger..
Det mangler håndløper på trapp til hovedinngang.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Rekkverk i trapp må monteres for å forhindre fall i trapp.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 1 Overflater

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





TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har betonggulv mot grunnen og etasjeskiller er i tre.
Høydeforskjellen ble målt i følgende rom:
Første etasje: Stue/gang og et soverom.
I stue/gang ble det målt en høydeforskjell på ca. 46 mm gjennom hele rommet og på soverom ble det målt en høydeforskjell på 9 mm gjennom hele rommet.

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

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ole Frøvigs gate 10 , 5532 HAUGESUND
Gnr 33 - Bnr 220
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
I følge NGU ligger boligen i et område med usikker forekomst av radon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke. På loft er det montert gassbetong på teglsteinspipen.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Pipevanger er ikke synlige.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det mangler ildfast plate under luke på loft.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det er krav til at alle fire sider på en teglsteinspipe skal være synlig. Konsekvens ved at pipevanger ikke er synlig er at det det er vanskelig å inspisere pipen for sprekker, løse fuger eller andre tegn på slitasje. Dette har betydning for brannsikkerheten.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000







TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Krypkjeller

Tilstandsrapport

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt - og råteskader i trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Etablering av drenering (drenerende masser og drensrør) kan være en løsning som hindrer fukt inn i krypkjelleren sammen med andre tiltak.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr
- Det er avvik:

Det er observert mott/borebiller i bjelkelaget.
Det er synlig fukt og saltutslag på gulv og vegger i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Bedre ventilering må etableres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Konsekvens med fuktig krypkjeller er at det kan medføre råteskade i treverk/bjelkelag og til mott/borebilleangrep på trekonstruksjoner. Re-drenering og etablering av utvendig fuktsikring på grunnmur er å anbefale.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000







TG 1 **Innvendige dører**

Boligen har hvite formpressede dører med profiler. Det må påregnes at dører og karmer har normale bruksmerker.



VÅTROM

FØRSTE ETASJE > BAD

Generell

Badet er opplyst modernisert i 2021. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av bad.



FØRSTE ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Ole Frøvigs gate 10 , 5532 HAUGESUND
Gnr 33 - Bnr 220
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er avvik:

Baderomsplater er montert helt ned på gulvet og uten bunnlist. Det er skade på badromsplate under vask og fugearbeidet er enkelte plasser ikke fagmessig.
Dør er plassert i våtsone.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Våtromsplater må monteres etter monteringsanvisning fra produsent. Konsekvens er at våtromsplater kan bli fuktskadet.
Det må gjøres nærmere undersøkelser.





FØRSTE ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall er målt til 5 mm fra gulv foran terskel til topp slukrist. Det er ikke synlig mansjett/membran på terskel.

Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er tilnærmet flatt og det er lite fall på gulvet i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Andre tiltak:

Ved en evt. vannlekkasje kan vann renne ut i gang og forårsake vannskade i tilstøtende rom.





FØRSTE ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk, og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er fare for fukt i konstruksjoner.

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

Konsekvens/tiltak
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

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

Tilstandsrapport







FØRSTE ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må etableres system som synliggjør en evt. lekkasje i cisternen. Dette kan gjøres ved å montere lekkasjestoppsystem.







FØRSTE ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilluftsspalte i dør er for liten i forhold til anbefalinger.

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

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l. Konsekvens ved for liten luftutskiftning i rommet, er forhøyet fuktbelastning på konstruksjoner og innredning som kan medføre fuktskade.

Ole Frøvigs gate 10 , 5532 HAUGESUND
Gnr 33 - Bnr 220
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport





FØRSTE ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktkontroll er foretatt i gulv under bad. Det er målt i gulv ved sluk og avløpsrør på bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13 vektprosent.







KJØKKEN

FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Vaskemaskin er installert på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Front på oppvaskmaskin mangler. Eier opplyser at de har denne og kan evt. monteres.
Det er et lite hull under håndtak i skapdør til høyre for stekeovn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Front på oppvaskmaskin bør monteres.





FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe, kobber og plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er irr på rør.

Det er noe irr på kobberrør i kjeller.

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

Irr på kobberrør kan medføre lekkasje på vannrør. Anbefaler at rør med irr byttes ut.





TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak
• Det er opplyst av eier om at det ikke er stakeluke på avløpsanlegget. Dette bør etableres.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken og bad med tilluft fra ventiler i vegger og vinduer. Alle oppholdsrom har veggventiler og/eller ventiler i vinduer. Ventiler er ikke kontrollert utover at det er konstatert at det er ventildeksler i alle rom.





Ole Frøvigs gate 10 , 5532 HAUGESUND
Gnr 33 - Bnr 220
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Varmesentral

Boligen har installert en varmepumpe. Innedelen på varmepumpen er plassert i stue. Varmepumpen er av merke Toshiba og er fra ukjent årstall.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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





TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 170 liter. Den er plassert i kjeller og er av merke CTC.

Årstall: 1970 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

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

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2020

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Det elektriske arbeidet som er synlig på kaldloft ser ut til å være ufagmessig utført.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   AMS måler montert i 2017. Det foreligger samsvarserklæring på dette arbeidet. På resterende arbeid er det ikke fremlagt samsvarserklæring.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Brannteknisk forhold

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

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

Det er montert brannvarslere og brannslukkingsapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1956. Det er noe synlig fuktsikring av grunnmur mot nordvest.

Ole Frøvigs gate 10 , 5532 HAUGESUND
Gnr 33 - Bnr 220
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for 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.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Konsekvens av manglende, eller feilplassert, drenering er at ved mye overvann vil grunnen bli mettet med vann som kan medføre at vann trenger seg opp i gulvet i kjeller.
Ved manglende fuktsikring av grunnmur kan det medføre at vann trenger seg inn gjennom grunnmur og medfører fuktskader i innvendige konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000









TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og støpt plate mot grunnen.
Fundament er ikke synlig. Det er normalt ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den bli støpt direkte på planert byggegrunn.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker/riss bør tettes for å unngå at vann trenger inn i krypkjeller.



TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Terrenget rundt boligen er relativt flatt. På noen sider er det fall på terrenget inn mot grunnmur.

Sintef Byggforsk anbefaler minimum fall på 1:50 over minst 3 meter på terreng bort fra yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør etableres fall vekk fra boligen, eller lages en ledegrøft, slik at vann ikke presser mot grunnmur. Konsekvens er at det kan komme fuktighet inn i grunnmur/rom under terreng som kan medføre fukt og råteskader i konstruksjoner.







TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen har utvendig avløpsrør og vannledning av ukjent type.
I kjeller er det vann- og avløpsledning i plast.
Utenfor kjeller/i grunnen er vann- og avløpsrør nedgravd i grunnen og dermed ikke inspisert.
Tilstandsgrad settes på grunn av alder og evt. opplysninger gitt fra eier.
Vann- og avløpsrør fungerte på befaringsdag.

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

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

Ole Frøvigs gate 10 , 5532 HAUGESUND
Gnr 33 - Bnr 220
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

Bygninger på eiendommen

Carport



Anvendelse
Carport

Byggeår
1985

Kommentar
Byggeår baserer seg på ferdigattest på carport

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner. jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Boligen har en carport med gulvareal på ca. 18 kvm. Carport har ringmur i betongblokker og støpt gulv. Vegg- og takkonstruksjon av tre.
Utvendig har carport kledning. Taket er tekket med steinbelagte metallplater. Renner, nedløp og beslag er i plast.
Carport er ikke tilstandsvurdert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Ole Frøvigs gate 10 , 5532 HAUGESUND
Gnr 33 - Bnr 220
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

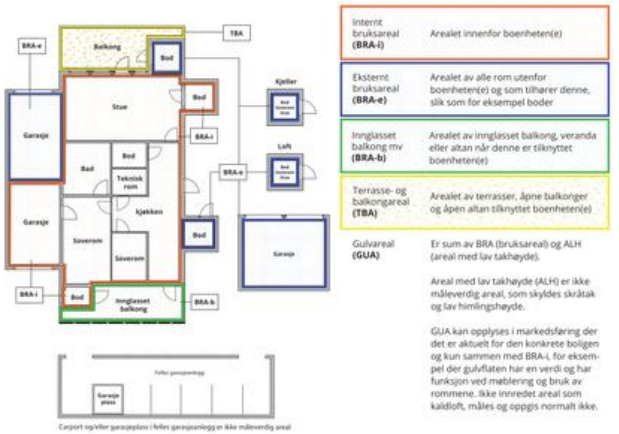
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Internt bruksareal **(BRA-i)** — Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal **(BRA-e)** — Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

Innglasset balkong mv **(BRA-b)** — Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal **(TBA)** — Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal **(GUA)** — Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Ole Frøvigs gate 10 , 5532 HAUGESUND
Gnr 33 - Bnr 220
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller		1		1	
Første etasje	87			87	13
SUM	**87**	**1**			**13**
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
Første etasje	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Bad, Kjøkken, Gang		

Kommentar

Kjeller har for lav takhøyde i de fleste rom til å bli tatt med i arealberegningen. TBA på ca. 13 kvm er platting i hage.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rominndelingen i boligen er endret i forhold til tegninger. Vaskerom er fjernet og tatt inn i kjøkkenarealet, Wc og bad er slått i sammen til ett rom, Vegger i vindfang er fjernet og er tatt med i gangarealet. Vegg mellom stue og gang er fjernet. Vinduer og dør i kjeller er ikke tegnet inn på tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Kjeller har lav takhøyde og bare en bod er tatt med i arealet.

Carport

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje						18	18
SUM						**18**	**18**
SUM BRA							

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Mottatte tegninger stemmer med dagens bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	87	1
Carport	0	0

Kommentar

Enebolig — I kjeller er det bare s-rom.
I første etasje er alle rom p-rom (stue/gang/kjøkken, bad og tre soverom).

Carport

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2025	Tor Petter Alfredsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	33	220		0	1007.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ole Frøvigs gate 10

Hjemmelshaver
Jakobsson Elisabet Alette Mari, Almestad John Gunnar

Ole Frøvigs gate 10 , 5532 HAUGESUND
Gnr 33 - Bnr 220
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Boligen ligger i Ole Frøvigs gate, Haugesund kommune

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Tomten er opparbeidet med plen, beplantning gårdsplass og gangveg.

Tinglyste/andre forhold
Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
På forespørsel har eier/rekvirent opplyst at man ikke er kjent med at boligen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.
Det henvises til sameiets årsberetning med hensyn til vedlikehold og påkostninger. På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler.

Siste hjemmelsovergang

År
2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	27.02.2025		Fremvist		Nei
Tegninger hus	01.05.1955		Gjennomgått		Nei
ferdigatt carport	12.06.1986		Gjennomgått		Nei
Tegninger Carport	01.02.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.03.2025	
2	07.05.2025	Fjernet pkt med oljetank

For gyldighet på rapporten se forside

Ole Frøvigs gate 10 , 5532 HAUGESUND
Gnr 33 - Bnr 220
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retninglinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannetekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Ole Frøvigs gate 10 , 5532 HAUGESUND
Gnr 33 - Bnr 220
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/ZI4244

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Almestad, John Gunnar	9578-5999-4-1181655	2025-05-12 21:55:55
Jakobsson, Elisabet Alette Mari	9578-5993-4-2731377	2025-05-12 21:40:14

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
12. mai 2025

Oppdragsnummer
70-0021/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ole Frøvigs gate 10, 5532 HAUGESUND

Meglerfirma
Nordvik Haugesund

Selgere
John Gunnar Almestad, Elisabet Alette Mari Jakobsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. april 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 90501644
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: KV Rør.Byttet dusjkabinett Mai 2024.

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

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

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

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oneco

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 2024

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

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

Eventuell kommentar: Byttet ny vannmåler 2024

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

Beskriv: Skiftet ut det elektriske anlegget i 2024

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 70-0021/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Jakobsson, Elisabet Alette Mari	**2025-05-12**	**Almestad, John Gunnar**	**2025-05-12**

Identifikasjon

bankID Jakobsson, Elisabet Alette Mari

Identifikasjon

bankID Almestad, John Gunnar

SIGNICAT

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

HIM IKS
Haugaland Interkommunale Miljøverk IKS
Telefon: 52 76 50 50
E-post : post@him.as

DATO: 03.03.2025

RENOVASJONSGEBYR - Saldo forfalt til betaling for eiendom:

Gårds-/Bruksnr: 1106.33.220.0.0
Adresse: Ole Frøvigs Gate 10
Eierkontakt: Almestad John Gunnar

Eiendommen er ilagt følgende gebyr:

1 stk standard renovasjonsavgift kr 3.667,- inkl mva, da eiendommen er oppført med 1 boenhet

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

Renovasjonsgebyr faktureres forskuddsvis 3 ganger årlig.

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

Viser til vår hjemmeside www.him.as for oversikt over satser på renovasjon og slamtømming. Prisene er oppdatert og gjelder for år 2025.

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

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2025 pr. 03.03.2025

Faktura for 1. termin 2025 er fakturert med forfall 5. mars, og er derfor ikke med i restansen.

Merknader :
Årsbeløpet viser beregnet avgift basert på nåværende abonnement.

Innbetalinger som mottas etter forfall vil bli renteberegnet. Renter legges til faktura på neste termin.

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

Utskriftsdato: 25.02.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	1106	**Gårdsnr.**	33	**Bruksnr.**	220	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ole Frøvigs gate 10, 5532 HAUGESUND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	3 170,21 kr
Eiendomsskatt	3 729,05 kr
Feiing	516,38 kr
Vann	2 716,04 kr
Sum	**10 131,68 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Årsgebyr feiing og tilsyn	1 STK	500,00 kr	1/1	0 %	500,00 kr	125,00 kr
Abon. Vann - Priv	1 STK	1 146,00 kr	1/1	0 %	1 146,00 kr	286,50 kr
Forskudd Vann 2025	68 m^3	28,40 kr	1/1	0 %	1 931,20 kr	482,80 kr
Abon. Avløp - Priv	1 STK	1 481,00 kr	1/1	0 %	1 481,00 kr	370,25 kr
Forskudd Avløp 2025	68 m^3	35,75 kr	1/1	0 %	2 431,00 kr	607,75 kr
Målerleie 1	1 STK	202,00 kr	1/1	0 %	202,00 kr	50,50 kr
Eiendomsskatt bolig	955400 STK	4,00 kr	1/1	0 %	3 822,00 kr	955,25 kr
Avlest forbruk vann	63 m^3	25,26 kr	1/1	0 %	1 591,54 kr	1 591,54 kr
Forskuddbet.vann 2024	-68 STK	25,26 kr	1/1	0 %	-1 717,85 kr	-1 717,85 kr
Avlest forbruk avløp	63 m^3	31,72 kr	1/1	0 %	1 998,68 kr	1 998,68 kr
Forskuddbet.avløp 2024	-68 STK	31,72 kr	1/1	0 %	-2 157,30 kr	-2 157,30 kr
				Sum	**11 228,27 kr**	**2 593,12 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 25.02.2025

Haugesund kommune

Adresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund

Telefon: 52 74 30 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1106	**Gårdsnr.**	33	**Bruksnr.**	220	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ole Frøvigs gate 10, 5532 HAUGESUND								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1106plan-kp3
Navn	Kommuneplanens arealdel 2014-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/4196/Kommuneplan%202014-2030%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer_datert%20060417.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 008 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	RL710
Navn	Ødegård - Fjellstemmen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.07.1965
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/1158/RL710.pdf

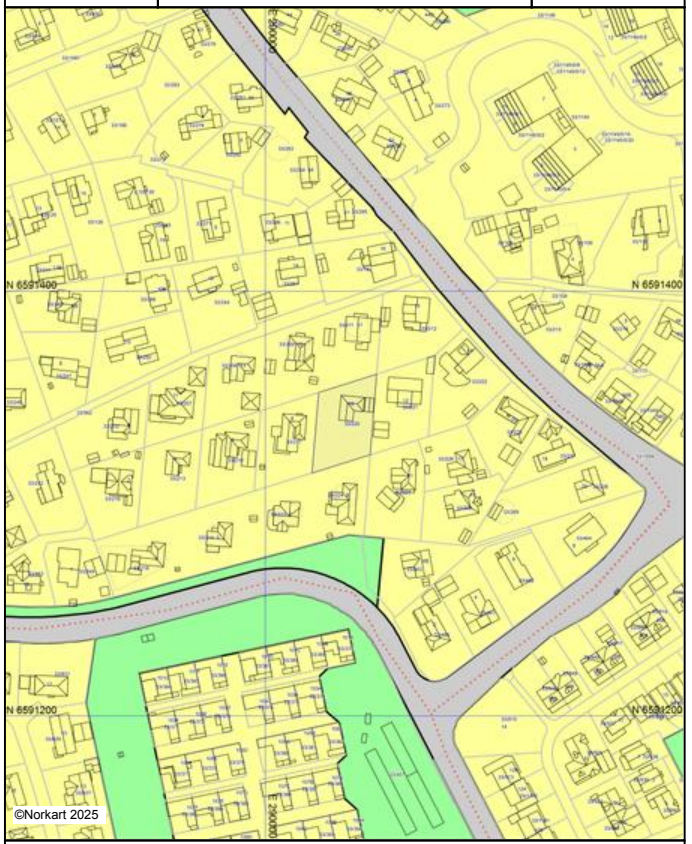
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 33/220
Adresse: Ole Frøvigs gate 10
Utskriftsdato: 25.02.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - nåværende
- Veg - nåværende
- Grønnstruktur - nåværende
- Friområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Sykkelveg - framtidig

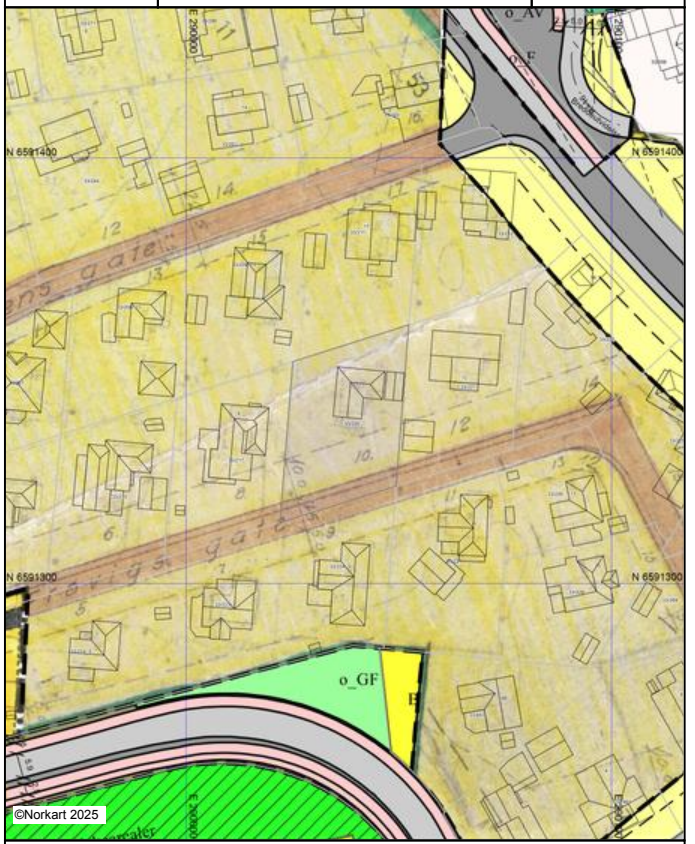
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 33/220
Adresse: Ole Frøvigs gate 10
Utskriftsdato: 25.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Felles grøntanlegg

Reguleringsplan PBL 2008
- Sikringsonegrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Fortau
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Grønnstruktur
- Friområde
- Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200
- Reguleringsplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert fotgjengerfelt
- Bru
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

HAUGESUND KOMMUNE
BYGNINGS- OG
REGULERINGSSJEFEN

19/86

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven
av 18/6-1965. Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr. nr.	G.nr. B.nr.
Ole Frøviksgate		10	

Arbeidets art	Byggets art	Mottatt	Bygningsrådets behandling: Dato:	Sak:
Nybygg	Carport	23/10-85	26/11-85,15/1-86	1401/85,40/86

Byggherrens navn	Adresse
Anne Sofie Alfsen	Ole Frøviksgate 10

Anmelders navn	Adresse
ds.	

Ansvarshavendes navn	Adresse
Arne Hagland	Kong Sulkesgate 4

☐ Brukstillatelse gitt .....

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

Haugesund den 12/6-86.....

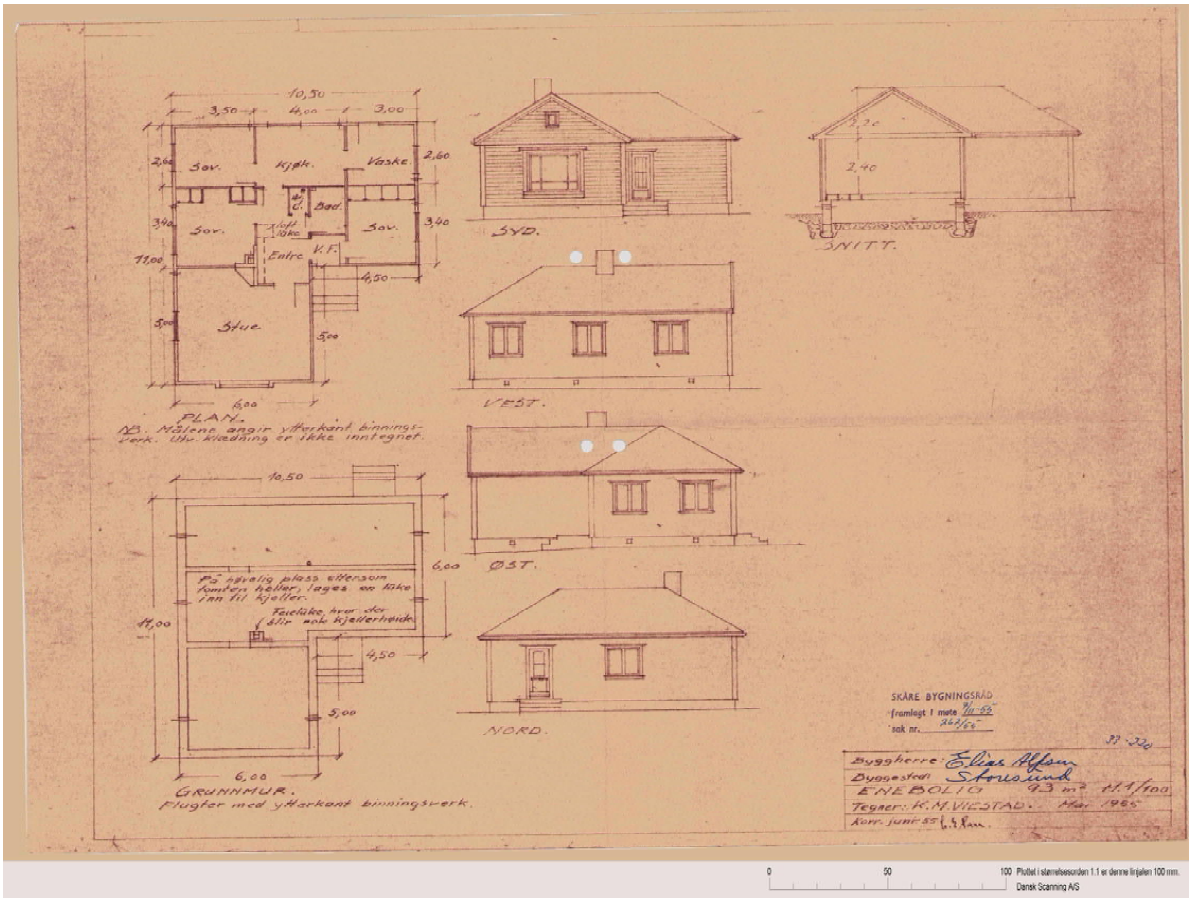
BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
HAUGESUND
Dato: 16. 06. 86
ARKIVNR. 504/3115 | SAKNR.

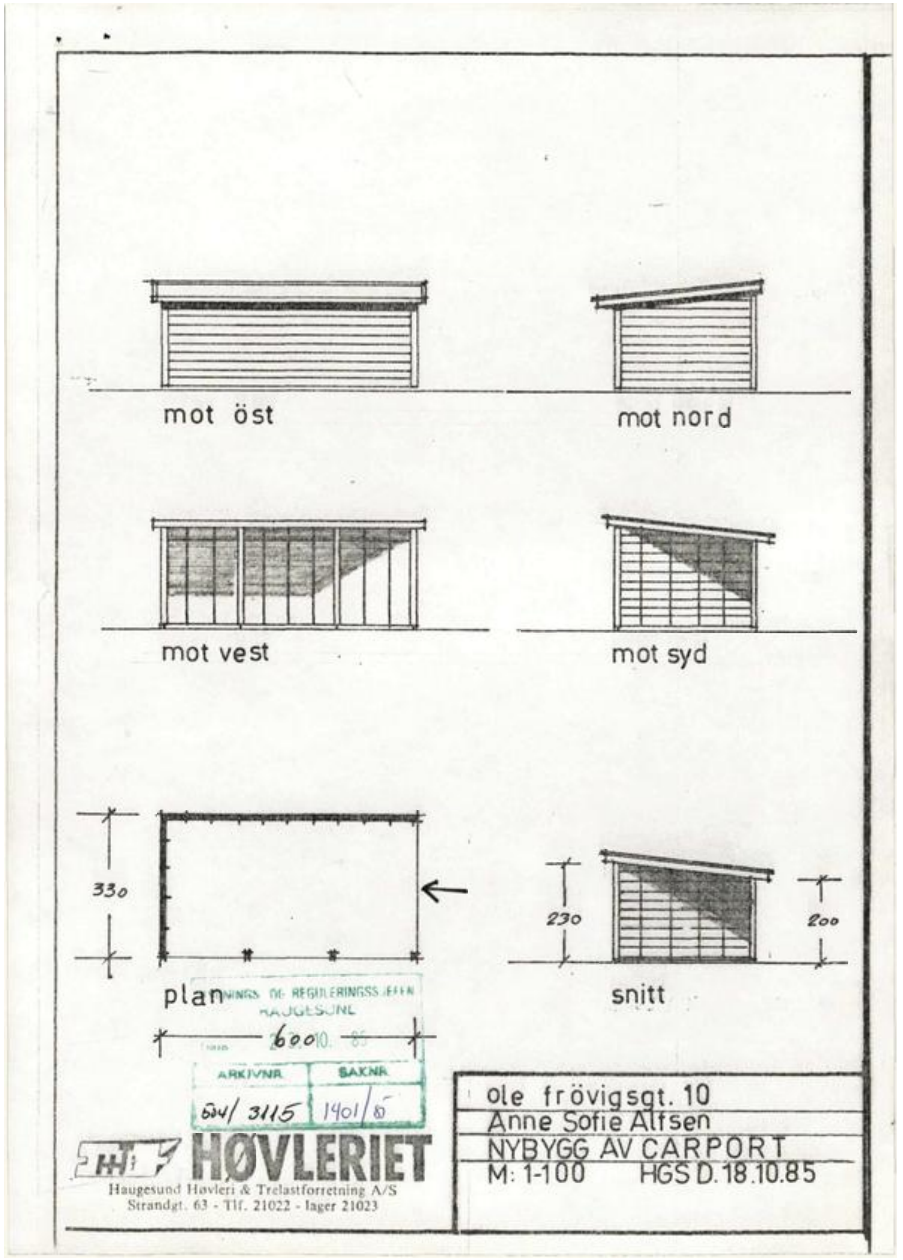
Per Frøiland
Bygningssjef

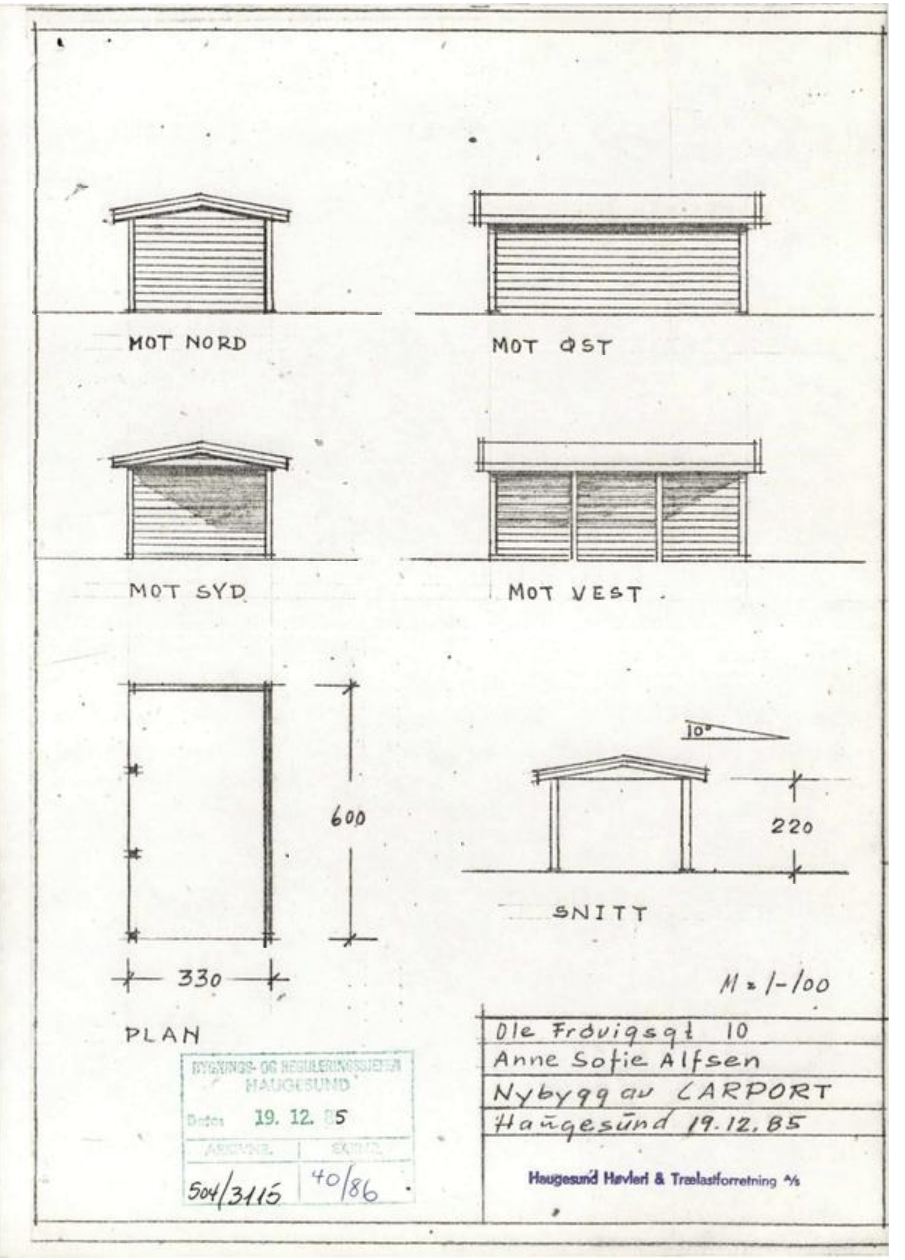
Sendes:
☐ Byggherre
☐ Anmelder
☐ Ansvarshavende

Olav Sønstabø
Bygningsinspektør

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


10,50
3,50
4,00
3,00
2,60
Sov.
Kjøk.
Vaske
2,60
Sov.
Bad
Sov.
3,40
3,40
Entre
V.F.
11,00
4,50
Stue
5,00
5,00
6,00
PLAN.
NB. Nålene angir yttorkant binningsverk. Utv. kledning er ikke inntegnet.
SYD.
VEST.
ØST.
NORD.
3,10
2,40
SNITT.
10,50
På nødig plass ettersom fundam. heller, lages en låke inn til kjeller.
Teiklåke hvor der ikke må kjellerhøide.
11,00
6,00
4,50
5,00
6,00
GRUNNMUR.
Plugter med yttorkant binningsverk.
SKÅRE BYGNINGSRÅD
framlegt i møte 24/12 59
sak nr. 264/59
Byggherre: Elias Aftem
Byggested: Stensund
ENEBOLIG 93 m² 11.1/100
Tegner: K.M. VIGSTAD. Mai 1959
Korr. juni 59
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


mot öst
mot nord
mot vest
mot syd
330
plan
600
230
200
snitt
ARKIVNR.
SAKNR.
504/3115
1401/85
HØVLERIET
Haugesund Høvleri & Trelastforretning A/S
Strandgt. 63 - Tlf. 21022 - lager 21023
ole frövigsgt. 10
Anne Sofie Alfsen
NYBYGG AV CARPORT
M: 1-100
HGS D. 18.10.85


MOT NORD
MOT ØST
MOT SYD
MOT VEST
600
330
PLAN
10°
220
SNITT
M = 1-100
Ole Frövigsgt 10
Anne Sofie Alfsen
Nybygg av CARPORT
Haugesund 19.12.85
Haugesund Høvleri & Trælastforretning A/S
19. 12. 85
504/3115
40/86

Utskriftsdato: 25.02.2025

Eiendomskart for eiendom 1106 - 33/220//



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 ombvistet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant

Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
Eiendomsgr nøyaktig <= 10
Eiendomsgr uviss nøyaktighet

Grensepunkt lite nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt middels nøyaktig
Grensepunkt nøyaktig

Grensepunkt - offentlig godkjent
Grensepunkt - bolt
Grensepunkt - kors
Grensepunkt - rør
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 007,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6591323,4	**Øst**	290028,6	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6591360,79	290052,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Murhjørne (89)	38,00	
2	6591352,196	290025,05	200 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,58	
3	6591314,378	290021,99	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	37,94	
4	6591322,91	290049,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Murhjørne (89)	28,66	

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	OLE FRØVIGS GATE 10	Beregnet areal	1007.9
Etablert dato	22.06.1956	Historisk oppgitt areal	1007
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Endre egenskaper Annen forretningstype	09.03.2023 09.03.2023	 Sentralpunkt flyttet		33/220
Endre egenskaper Annen forretningstype	09.03.2023 09.03.2023	 Sentralpunkt flyttet		33/220
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Opplysninger fra eldre dokument	08.03.2023 08.03.2023	22/13352 - kvalitetsheving 22/9069 - sirkelprosjekt		33/203, 33/207, 33/210, 33/212, 33/213, 33/216, 33/217, 33/220, 33/221, 33/227, 33/242, 33/249, 33/562, 33/962, 33/1059
Skyldeling Skyldeling	22.06.1956	P 10-2		33/203 (-1007), 33/220 (1007)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6591323.4	290028.6	0	Ja	1007.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JAKOBSSON ELISABET A M F130988*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Ole Frøvigs gate 10 5532 5532 HAUGESUND	Bosatt (B)
ALMESTAD JOHN GUNNAR F160168*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Ole Frøvigs gate 10 5532 5532 HAUGESUND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Ole Frøvigs gate 10 Adressetilleggsnavn:

Poststed	5532 HAUGESUND	Kirkesogn	06050201 Rossabø
Grunnkrets	213 Sundskar	Tettsted	4532 Haugesund
Valgkrets	1 HÅVÅSEN		

Bygg

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Haugesund kommune: Grunneiendom 1106-33/220

Norkart
Utskriftsdato: 25.02.2025 13:46

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	171127521		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 171127521: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		22.09.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ole Frøvigs gate 10	H0101	33/220	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

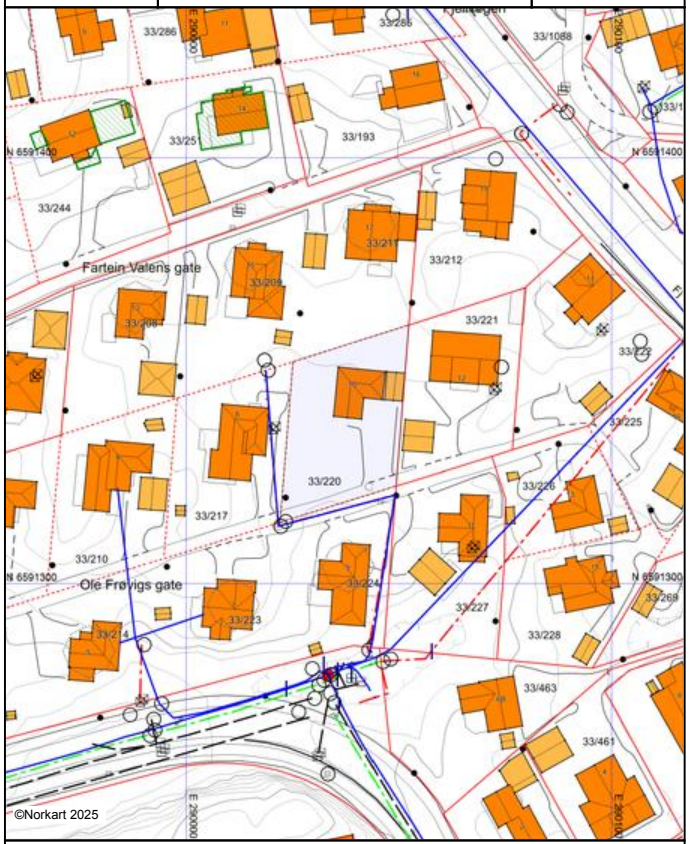
Haugesund kommune

Grunnkart

Eiendom: 33/220
Adresse: Ole Frøvigs gate 10
Dato: 25.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon
- Fiktiv grense
- Eiendomsgrense - innmålt
- Eiendomsgrense - usikker
- Ahr Gårds- og bruksnummer

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)
- Godkj. Bygningsendring
- Abc Godkj. Nyb./Tilb./Påb.

TraktorvegSti
- Sti

VEG
- Annet vegareal
- Avgrensning mot annet vegareal
- Vegdekkekant
- Autovern

Høydeinformasjon
- Høydekurve 20m
- Høydekurve 5m
- Høydekurve 1m
- Forsenkningkurve 1m

Ledningsnett
- Mast
- Sluk
- Kumlokk

Bygninger
- Bygningsdelelinje
- Taksprang Bunn
- Bygning - Boligbygg
- Bygning - Andre bygg
- Annen bygning
- Takriss
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

Adresser
- Ahr Adressepunkttekst
- Gateadresse

Stedsnavn og andre tekster
- Ahr Fritekst

Vann og avløp
- Avløp felles
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning
- Brannkum
- Grenpunkt
- Kum
- Kran
- Påkoblingspunkt
- Sluk
- Stengeventil
- Trasepunktledning

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Haugesund

Haraldsgata 90, 5528 HAUGESUND

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

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

464 29 525

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 70-0021/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ole Frøvigs gate 10 5532 HAUGESUND

Betegnelse: Gnr 33, bnr 220 (ideell andel 1/1) i Haugesund kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no