NORDVIK

Klebersteinvegen 17

4 soverom | 223 kvm | Enebolig



Velkommen til

Klebersteinvegen 17

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
42	Nabolagsprofil
43	Tilstandsrapport
78	Egenerklæringsskjema
86	Andre vedlegg
93	Vedlegg
119	Kontaktinfo
122	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.08.2026









Nøkkelinformasjon

Arkitekttegnet familiebolig på Udland - Utsikt - Solrike uteområder - Lettstelt og betydelig modernisert

Prisantydning	**7 900 000,-**
Omkostninger	**198 590,-**
Totalpris	**8 098 590,-**
BRA-i	**223 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**2004**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Nordvik Bolig v/ Beate Helgeland har gleden av å presentere Klebersteinvegen 17, en arkitekttegnet bolig av Jan Stødle fra 2004. Boligen har en tydelig identitet med høy takhøyde, store vindusflater, gjennomtenkt planløsning og flere arkitektoniske detaljer som skiller den fra mer standardiserte boliger. Boligen har moderne tekniske installasjoner, energikarakter C, vannbåren varme og balansert ventilasjon. Høy og fri beliggenhet med lite innsyn, samt store og solrike uteområder.

Boligen er betydelig oppgradert de senere år, arbeid er utført av fagfolk med dokumentasjon. Det er også gjennomgående vedlikeholdsvennlige materialvalg. PVC-vinduer, NORD-kledning, Alutile-plater, natursteinsmurer, gruslagte bed og store opparbeidede uteareale.

Velkommen til visning!

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 111 kvm
Total BRA: 111 kvm





1. Etasje
BRA-i: 112 kvm
Total BRA: 112 kvm












AEG







































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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







Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
70-0008/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Klebersteinvegen 17, 5516 HAUGESUND
Gnr 22, bnr 562 (ideell andel 1/1) i Haugesund kommune

Selgere
Jens Petter Larsen
Linda Gjelsten

Kjøpesum og omkostninger
7 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
197 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
198 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
218 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 098 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 118 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2004

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 223 kvm
BRA-e: 25 kvm
Totalt BRA: 248 kvm
TBA: 105 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 112 kvm. Bod, vaskerom, teknisk rom, kjøkken, tv-stue, stue, toalettrom, entré
Total BRA: 112 kvm.
TBA: 94 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 111 kvm. Bad, bad 2, bod, garderobe, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4
Total BRA: 111 kvm.
TBA: 11 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 25 kvm. Garasje
Total BRA: 25 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Åpent areal (TBA) på ca. 94 kvm er terrasse i første etasje
Åpent areal (TBA) på 11 kvm er veranda i andre etasje.

Solforhold
Svært gode solforhold på eiendommen.

Innhold
Boligen inneholder:
1. etasje: Bod, vaskerom, teknisk rom, kjøkken, tv stue, stue, toalettrom, entré
2. etasje: Bad, bad 2, bod, garderobe, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4
Garasje

Innholdsfortegnelsen tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges. NB: Se punkt ferdigattest for mer detaljert info.

Standard
Boligens eier har hatt gjennomgående fokus på robuste og vedlikeholdsvennlige løsninger gjør eiendommen særlig interessant for kjøpere som ønsker god plass uten tilsvarende høy belastning fra hagearbeid og utvendig overflatebehandling. PVC-vinduer, NORD-kledning, Alutile-plater, natursteinsmurer, gruslagte bed og store opparbeidede utearealer gir en sjelden kombinasjon av

romslig bolig, stor tomt og begrenset vedlikeholdsbehov.

I N N V E N D I G
Innvendig er boligen hovedsakelig innredet med gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plate, spile plater og malte isoblokker. Boligen har elementpipe og sotluke/feieluke. Boligen har malt tretrapp mellom etasjene. Spiler i rekkverk er i stål. Innvendig har boligen malte profilerte dører. Dør mellom soverom og garderobe er skyvedør. Gjennomførte detaljer både ute og inne.

E N T R E
Boligen ønsker velkommen med en romslig entré med flislagt gulv, dimbar belysning og gode muligheter for oppbevaring. Glassbyggerstein tilfører dagslys, samtidig som innsyn begrenses. Fra entréen er det praktisk forbindelse til gjestetoalett, stue og teknisk rom.

G J E S T E T O A L E T T
Praktisk gjestetoalett i tilknytning til entré og oppholdsrom. Rommet har flislagt gulv, vegghengt toalett, servantskap og dimbar belysning.

K J Ø K K E N
Kjøkkenet ble modernisert i 2024 og fungerer som et naturlig samlingspunkt i boligen. Kjøkkenøya gir rikelig med arbeids- og oppbevaringsplass, mens store vindusflater sørger for godt dagslys. Den sentrale plasseringen gir god kontakt mot spiseplass, stue, TV-stue og vaskerom. Spiseplassen har rom for et større spisebord, og lampepunktet kan roteres og forskyves slik at belysningen enkelt kan tilpasses bordets plassering og størrelse. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, ny induksjonstopp og avtrekk gjennom yttervegg.

S T U E
Hovedstuen er et av boligens naturlige høydepunkter. Takhøyde på ca. 2,60 meter, store vindusflater og utsyn fra den høye plasseringen gir rommet en lys og luftig karakter. Stuen har god plass til flere møbleringssoner og direkte utgang gjennom dobbel terrassedør til den store vestvendte terrassen. Terrassedøren kan låses i åpen stilling, noe som understøtter den naturlige forbindelsen mellom inne- og uterom.

T V S T U E
TV-stuen gir familien en separat og fleksibel oppholdssone. Rommet kan benyttes som TV-rom, ungdomsstue, lekerom, lese-stue eller hjemmekontor. Store vindusflater, god takhøyde og lystette persienner gjør rommet anvendelig gjennom hele dagen.

V A S K E R O M
Vaskerommet ble rehabilitert i 2021 og har ny membran, nye fliser, nye gipsvegger og tak, ny varmtvannsbereder samt funksjonell innredning. Rommet har bi-inngang og gode skap- og oppbevaringsmuligheter. Skapløsningen rundt gasskjelen inkluderer en skohylle som fungerer som et praktisk tørkeskap. Her er flere av boligens tekniske installasjoner samlet på en oversiktlig måte.

B O D
Fra vaskerommet er det tilgang til en bod på ca. 3,5 m² under trappeløpet. Boden utnytter arealet effektivt og har justerbart hyllesystem. Internett- og alarmsentral er også plassert her.

G A N G
Den åpne gangen i 2. etasje binder sammen soverommene og understreker boligens arkitektoniske uttrykk. Takhøyde fra ca. 2,48 til 2,90 meter, dimbar belysning og kontakt med trappeløpet gir en luftig opplevelse.

G A R D E R O B E
Garderoben har god takhøyde og fleksible innredningsmuligheter. Dagens løsning kan videreføres, eller rommet kan innredes som en U-formet garderobe med utnyttelse av høyden til ekstra lagringsplass.

B A D
Badet i nord inngår som en del av voksensonen og ble modernisert i 2024 med baderomsplater, mikrosement, ny dusjløsning og nye baderomsmøbler. Rommet har vannbåren gulvvarme, balansert ventilasjon, dimbar belysning og speilbelysning.

S O V E R O M
Romslig og fleksibelt soverom i vest med høy takhøyde og direkte utgang til verandaen i 2. etasje. Rommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor og har kablet nettverkspunkt.
Lyst soverom i sør med høy takhøyde, vindu som kan vippes eller åpnes helt og direkte utgang til verandaen. Rommet kan benyttes som soverom, gjesterom eller arbeidsrom og har kablet nettverkspunkt. Soverom i øst vender mot friareal og naturlig fjellterreng og har to vinduer som gir godt lysinnslipp. Den rolige plasseringen og fleksible møbleringsmulighetene gjør rommet egnet som soverom, gjesterom eller hjemmekontor. Kablet nettverkspunkt er etablert. Hovedsoverommet inngår i en gjennomtenkt voksensone hvor soverom, walk-in-garderobe og eget bad er samlet bak egen dør. Løsningen gir god privatlivsfølelse og praktisk hverdagskomfort. Soverommet har god takhøyde, plass til egen sitte- eller rekreasjonssone og direkte forbindelse til både garderobe og bad. Alle soverom har opp til ca 320cm takhøyde.

B A D
Badet ble modernisert i 2024 med baderomsplater, mikrosement, ny innredning og romslig dusjsone med glassvegg. Rommet har vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon. Tidligere badekar ble fjernet i forbindelse med moderniseringen, men eksisterende sluk og tilkoblinger er fortsatt tilgjengelige, slik at badekar kan reetableres dersom fremtidig eier ønsker det.

B O D
Innvendig bod i 2. etasje på ca. 4 m² med justerbart hyllesystem og kles-stenger. Rommet gir god plass til sesonglagring av klær, sengetøy og annet utstyr.

TEKNISK ROM
Teknisk rom på ca. 2,7 m² inneholder blant annet balansert ventilasjonsanlegg m/panel for justering av ønsket temperatur, hovedvannkran og sentralstøvsuger. Rommet har justerbart hyllesystem og fungerer i tillegg som praktisk lagringsplass. Ekstra fliser til stue, kjøkken og entré oppbevares her for eventuelle fremtidige reparasjoner.

UTEOMRÅDER
Eiendommen byr på flere attraktive og vedlikeholdsvennlige uteoppholdssoner. Den store vestvendte terrassen på ca. 94 m² har gode forhold for ettermiddags- og kveldssol og plass til både spisegruppe, loungemøbler og sosiale sammenkomster. Ved kjøkkensiden er det en egen uteplass med fliser, grus og pergola, godt egnet for formiddagssol og måltider. Verandaen i 2. etasje er ca. 11 m² og har glassrekkverk, utsikt og gode solforhold. Uteområdene er videre opparbeidet med natursteinsmurer, gruslagte bed og frukttrær. Gardena veggmontert hageslange har rekkevidde rundt huset, og utvendige strømuttak finnes på nord-, sør- og vestside. Utvendig metallbod på ca. 3 m² har automatisk lys, stikkontakt og utelys. Det er i tillegg lagringsplass bak boden. På vest terrassen følger store skyvedørselementer og vindu til en mulig fremtidig utestue, og det er lagt opp egen 16 A strømtilførsel til formålet.

TEKNISK INSTALLASJONER
Boligen har vannbåren gulvvarme (stue, kjøkken, tv stue) 1. etasje og på begge bad i 2. etasje. Digitale termostater og fordelersystem ble oppgradert i 2023. Vaillant ecoTEC exclusive gasskjele fra 2021 produserer normalt varme og varmtvann, mens varmtvannsberederen også kan benyttes elektrisk. Anlegget har nettbasert styring og oversikt over drift og energibruk. Balansert ventilasjonsanlegg av typen Flexit UNI 3 med roterende varmegjenvinner ble installert i 2016. Boligen har energikarakter C. Gasstanken ble resertifisert og godkjent for videre bruk i 2026. Til tross for boligens størrelse og tomt på 803 m² er eiendommen utviklet med særskilt fokus på begrenset vedlikeholdsbehov. PVC-vinduer, NORD-kledning som patineres naturlig, Alutile-plater på sørfasaden, natursteinsmurer, gruslagte bed og store opparbeidede utearealer reduserer behovet for tradisjonell maling.

PARKERING
Frittstående garasje på ca. 25 m² med elektrisk portåpner, innlagt strøm, elbil lader og gode muligheter for oppheng og lagring. I tillegg finnes asfaltert oppkjørsel, parkeringsplass ved garasjen og en god snu- og parkeringsplass høyere på tomten. Eiendommen har totalt tre elbil ladere på egne kurser.

Parkering
Frittstående garasje samt gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

Det er 3 stk elbil ladere m/egne 20A kurser montert i garasjen, husvegg (øst) og ved uteboden.

Modernisering og påkostninger
Boligen er godt vedlikeholdt og oppradert/modernisert gradvis.

2021
- Fasaden ble modernisert av Byggmester Leif T. Færaas med vedlikeholdsvennlig NORD-kledning på øst-, vest- og nordfasade og Alutile-plater på sørfasaden.
- Ny vestvendt veranda i 2. etasje med glassrekkverk.
- Ny hovedytterdør og ny dobbel terrassedør fra stue til vestterrassen.
- Ny pipehatt og to nye takrenner i metall tilpasset fasadeuttrykket.
- Ny Vaillant ecoTEC exclusive kondenserende gasskjele for oppvarming og varmtvann.
- Vaskerommet ble rehabilitert etter en vannhendelse, med ny membran, nye fliser, nye gipsvegger og tak, ny varmtvannsbereder samt ny innredning og oppbevaring.

2023
- Nye digitale termostater, gulvvarmefordelere og koblingsløsninger til det vannbårne varmeanlegget.
- Nye terrassebord i grå Møre Royal på den store vestterrassen.

2024
- Nytt kjøkken med kjøkkenøy, integrerte hvitevarer og ny induksjonstopp.
- Ny ventilasjonsløsning for kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg og oppgradert elektrisk kurs.
- Begge bad i 2. etasje ble modernisert med baderomsplater, mikrosement på eksisterende overflater, nye dusjløsninger og nye baderomsmøbler. Arbeidene er dokumentert.

2026
- Det elektriske anlegget ble oppgradert og ferdigstilt av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Samsvarserklæring, risikovurdering og sluttkontroll foreligger.
- Tre elbilladere på egne kurser.
- Gasstanken ble 20-års resertifisert av Energilogistikk AS og godkjent for videre bruk.
-Nettoppkoblet styring og energiovervåkning av gasskjelen.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vaskerom ble rehabilitert i 2021 etter vannhendelse. Flis- og

membranarbeider ble utført av Dagsland Flis & Mur. Dokumentasjon foreligger. Begge bad i 2. etasje ble oppgradert i 2024 med baderomsplater, mikrosement, dusjløsninger og innredning. Arbeidene ble utført av Byggmester Leif T. Færaas, Murmester Christian Hetland og Teqva Rør Haugesund. Dokumentasjon foreligger.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, på vaskerom. Membran og fliser på vaskerom ble fornyet i 2021 av Dagsland Flis & Mur. Dokumentasjon foreligger. Badene ble oppgradert i 2024 med mikrosement på eksisterende konstruksjon av fliser og membran fra byggår

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dokumentasjon foreligger for vaskerom rehabilitert i 2021 av Dagsland Flis & Mur. For badene i 2. etasje foreligger dokumentasjon for oppgraderingsarbeider utført i 2024 av Byggmester Leif T. Færaas, Murmester Christian Hetland og Teqva Rør Haugesund. Ingen dokumentasjon fra byggår

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? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasade ble oppgradert i 2021 av Byggmester Leif T. Færaas med kledning og alutileplater. Veranda i 2. etasje ble etablert samtidig. Terrasseplank utenfor 1. etasje ble oppgradert i 2023 av Byggmester Leif T. Færaas. Pipe har aldri vært tatt i bruk og er ikke ferdigstilt for ildsted.

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: Elektrisk anlegg ble oppgradert og ferdigstilt i 2026 av Elektro & Bygg AS, inkludert 3 elbilladere. Samsvarserklæring, risikovurdering og sluttkontroll datert 21.05.2026 foreligger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Når ble kontrollen utført? Sluttkontroll / kontrollrapport ble utført av Elektro & Bygg AS 21.05.2026

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elbilladere på egne kurser ble installert av Elektro & Bygg AS i 2026. Dokumentasjon
foreligger

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggerarbeider ble utført i forbindelse med vaskerom i 2021 og oppgradering av bad i 2024. Arbeidene ble utført av Teqva Rør Haugesund og øvrige fagfirmaer tilknyttet arbeidene. Dokumentasjon foreligger

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.? Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasade ble oppgradert i 2021 av Byggmester Leif T. Færaas med kledning og alutileplater. Veranda i 2. etasje ble etablert samtidig.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon? Ja
Beskriv: Boligen har nedgravd gasstank til oppvarming og varmtvann. 20-års resertifisering ble gjennomført av Energilogistikk AS i juni 2026. Tanken ble godkjent for videre bruk. Dokumentasjon foreligger.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Terrasse, pergola, bod, gjerder og enkelte utomhusarbeider er utført i ulike perioder av eier og fagfirmaer. Se også tilstandsrapport

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Eier opplyser at det tidligere er gjennomført radonmåling med tilfredsstillende resultat. Dokumentasjon er ikke tilgjengelig.

Feil og mangler
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja
Beskriv: I 2021 oppstod vannhendelse på vaskerom som følge av overtrykk/tilbakeslagsventil. Forholdet ble utbedret og vaskerom rehabilitert. Eier kjenner ikke til gjentakelser

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? Ja
Beskriv: Pipe er ikke ferdigstilt og har aldri vært tatt i bruk

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Ja
Beskriv: Det var vanninntrenging ved stuevindu i 2019. Forholdet ble utbedret. Eier kjenner ikke til nye lekkasjer etter utbedringen.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja
Beskriv: Før fasadeoppgraderingen forelå riss og

overflateskader i opprinnelig pusset mur fasade For å redusere videre vedlikeholdsbehov og behov for overflatebehandling er murvegger kledd med utvendig kledning ifm. fasademodernisering 2021 av heltre gran NORD impregnert. Arbeider ble utført av Byggmester Leif T. Færaas.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Ja
Beskriv: I 2021 oppstod vannhendele på vaskerom som følge av overtrykk/tilbakeslagsventil. Forholdet ble utbedret og vaskerom rehabilitert. Eier kjenner ikke til gjentakelser.

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. Ja
Beskriv: Det har vært sporadiske observasjoner av maur utvendig. Eier kjenner ikke til vedvarende skadedyrproblemer innvendig.

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport er utarbeidet i forbindelse med salget

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealer er målt i forbindelse med tilstandsrapport

26. Vet du om det er påbud/ heftelser/ krav/ manglende tillatelser ved eiendommen? Ja
Beskriv: Støttemur og deler av fundament til utebod kan ligge delvis utenfor tomtegrense mot friareal. Forholdet er ikke kontrollmålt, og eier har ikke dokumentasjon på avtale eller godkjenning.

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? Ja
Beskriv: Terrasse/verandakonstruksjon er etablert over/ved området hvor nedgravd gasstank er plassert.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Nei
Eventuell kommentar: Det er gasstank, som ble re-sertifisert juni 2026

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Ja
Beskriv: Forhold som eier kjenner til og vurderer som relevante for kjøper er omtalt i tilstandsrapport og egenerklæring, herunder vannhendelse på vaskerom i 2021, vanninntrenging ved vinduer i 2019, gassanlegg med resertifisering i 2026, terrasse ved gasstank, støttemur mot friareal og pipe som ikke er ferdigstilt for bruk

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 PVC-duk. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag: Nedløp, takfotbeslag og renner er i metall.

Snøfangere: Det er ikke montert snøfangere på taket.

Veggkonstruksjon: Veggkonstruksjonen er i Leca isoblokker. Veggene ble forblendet i 2021 med kledning og alutile plater.
Eier opplyser at det før fasadeoppgraderingen forelå riss og overflateskader i opprinnelig pusset mur fasade. Forholdet var kjent og bakgrunnen for fasadeoppgraderingen, og er i dag ikke visuelt tilgjengelig etter fasademodernisering. Forholdet ble ikke utbedret før fasadearbeidet. Forholdet er visuelt skjult etter etablering av ny kledning utført av Byggmester Leif T. Færaas. For å redusere videre vedlikeholdsbehov og behov for overflatebehandling, er murvegger kledd med

utvendig kledning ifm. fasademodernisering 2021 av heltre gran NORD impregnert, se egen FDV.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer: Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. Vindu på bad i andre etasje er byttet i 2022.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør og PVC terrassedør. Terrassedør er fra 2021 og ytterdør i tre er fra 2021.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Boligen har en terrasse i første etasje og en veranda i andre etasje. Terrassen er belagt med fliser og terrassebord. Den har et areal på ca. 94 kvm.
Veranda i 2. etg. er fra 2021.
Terrasse utenfor 1. etg. er lagt i 2023 av Byggmester Leif T. Færaas med terrasse plank av typen FURU 28x095 grå Møre Royal. Forskalingsunderlag for terrasseplank er egenarbeid fra ca. 2015.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Boligen har betonggulv mot grunnen og etasjeskiller er Lecaplank.
Høydeforskjellen ble målt i følgende rom:

Hovedetasje: Kjøkken og stue.
I stue ble det målt en høydeforskjell på 14 mm gjennom hele rommet og på kjøkken ble det målt en høydeforskjell på 14 mm gjennom hele rommet.

Loft: Et soverom og gang.
I gang ble det målt en høydeforskjell på 10 mm gjennom hele rommet og på soverom ble det målt en høydeforskjell på 10 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 elementpipe og sotluke/feieluke. Eier opplyser at pipen er oppført som egenarbeid i byggeperioden og har aldri vært i bruk. Pipe er ikke ferdigstilt da øverste del av rør innvendig er satt løst for fleksibilitet til fremtidig estetisk valg av pipehatt. Pipen er ikke klargjort for tilkobling av ildsted. Det er ikke foretatt funksjonstesting eller kontroll for bruk. Eventuell fremtidig bruk forutsetter kontroll, ferdigstillelse og tilpasning av fagkyndig Det står en lett murkonstruksjon mellom pipe og innvendig Lecamur i stuen, satt opp av estetiske årsaker. Inntaket for ildsted ligger bak denne konstruksjonen. Inspeksjonsluke i pipe er tilgjengelig fra stuen. I 2021 ifm. fasademodernisering ble pipebeslaget skiftet av Norovent AS ventilasjon & blikkvent av estetiske årsaker, og det ble ikke observert skader på eller rundt pipen i forbindelse med arbeidet. Forholdet vurderes per i dag som et ubenyttet og uferdig installasjonselement, og det er ikke observert skader eller avvik ved visuell kontroll.

Tomteforhold:
Byggegrunn: Det er byggegrunn av fjell.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 2004. Drenering antatt som normalt på oppføringstidspunktet.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Fundament er Leca grunnmursblokker opplyser eier.

Forstøtningsmurer: Forstøtningsmurer er av naturstein.

Terrengforhold: Terrenget rundt boligen er relativt flatt.

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 fra byggeår.
Avløpsrør og vannrør er trolig i plast.
Disse er tilkoblet det offentlige vann- og avløpsnettet.
Vann- og avløpsrør er nedgravd i grunnen og er derfor ikke inspisert visuelt.
Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og eventuelle opplysninger gitt fra eier.
Vann- og avløpsrør fungerte på befaringsdagen.

GARASJE
Boligen har en frittstående garasje på ca. 25 m². Garasjen har vegger i betong, støpt gulv og tak i betong med pussmembran. Det er vindu av glassbyggerstein, leddport i metall med elektrisk portåpner, samt innlagt strøm og el-bil lader.

Garasjen inngår ikke i tilstandsanalysen og er ikke vurdert etter NS3600. Beskrivelsen er begrenset til synlige forhold på befaringsdagen. Det er ikke gjennomført kontroll av konstruksjoner, tekniske installasjoner eller skjulte forhold, og det kan derfor foreligge avvik eller behov for vedlikehold som ikke er avdekket. Eier opplyser at el-bil lader og elektriske installasjoner i garasjen er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Dokumentasjon foreligger.

TG2
Taktekking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Eier opplyser om skadedyr/fugleaktivitet på tak: Det observeres jevnlig fugleaktivitet på takflaten. Det er ikke observert lekkasjer eller fuktrelaterte skader i underliggende konstruksjon per befaringsdato ifølge eier. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det anbefales å få utført en grundigere inspeksjon av taket av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Videre bør det vurderes å planlegge utskifting av taktekkingen, da mer enn halvparten av forventet

brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke følge opp dette kan være økt risiko for lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.

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

Vinduer
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Normal levetid på vinduer er 20-40 år. Aldersrelatert slitasje med noe tap av vinduets varmeisolerende funksjon, slitasje på tetningsdetaljer og evt. punkteringer må påregnes. Det er korrigering på beslag i vinduer og det er kalkrenning på to vinduer i stue.
Låsemekanismer på vinduer er slitt.
Bad (sør) – vindu kun vipp: Vindu på bad mot sør kan kun vippes og kan ikke åpnes fullt opp. Bad har balansert ventilasjon for utlufting.
Stue: Eier opplyser om tidligere vanninntrenging ved vinduer i stue i 2019. Forholdet ble utbedret og det er ikke observert nye lekkasjer i perioden etter utbedring eller etter senere fasademodernisering i 2021. Det er kalkrenninger på stuevindu. Det er ikke påvist fuktskader i tilstøtende konstruksjoner ved befaringsdato.
Konsekvens/tiltak: Vinduer må justeres. Det bør utføres vedlikehold og eventuelt justering av vinduene for å sikre funksjonalitet og tetthet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert varmeisolasjon, økt varmetap, og risiko for ytterligere slitasje eller skader på vinduene.

Dører
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Skyvedører i 2. etasje – slitasje: Tre skyvedører i 2. etasje har slitasje i lukkemekanismen, med redusert funksjon og/eller behov for justering.

Dør mellom kjøkken og stue er tatt bort av eier pga. lite i bruk, den er ikke tilgjengelig
Husdyrslitasje: Det forekommer lokale slitasje- og ripeskader fra katt på enkelte dører, karmer og tetningslister/pakninger.
Konsekvens/tiltak: Dører må justeres. Dørene i andre etasje bør justeres for å sikre normal funksjon.
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt slitasje på dør og beslag, samt redusert brukervennlighet.

Andre utvendige forhold
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav og det er noe løst.
Rekkverksløsningen er etablert som egenarbeid uten dokumentert prosjektering eller dimensjonering. Det foreligger ikke faglig dokumentasjon eller myndighetsavklaring. Forholdet er visuelt tilgjengelig for kjøper.
Konsekvens/tiltak: Rekkverkshøyden bør økes og rekkverket bør festes bedre for å oppfylle dagens sikkerhetskrav.
Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for fallulykker og personskade.

Gasstank
Det er registrert at terrasse/veranda konstruksjon er etablert over/ved området hvor nedgravd gasstank er plassert. Forholdet er ikke nærmere vurdert av bygningsakyndig og bør avklares med fagkyndig/gassleverandør med hensyn til tilgjengelighet, ventilasjon og avstand til brennbart materiale.
Konsekvens/tiltak: Kjøper bør ved behov innhente fagkyndig vurdering av om terrasse-/verandakonstruksjonen må tilpasses for å ivareta gjeldende krav og anbefalinger for sikker drift, tilgjengelighet og vedlikehold.

Overflater
Det er registrert at det er hulrom under fliser på gulv i kjøkken, tv stue, entre, toalettrom og teknisk rom.
Det er noen merker etter husdyr på enkelte flater.
I teknisk rom mangler det 2-3 fliser i gulv ved tidligere plassering av ventilasjonsaggregat. Årsaken er at tidligere ventilasjonsanlegg var gulvmontert, og det ble lagt fliser rundt anlegget. Forholdet vurderes som et overflate-/kosmetisk forhold. Underliggende konstruksjon er ikke undersøkt utover visuell kontroll.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utbedring av fliser med hulrom, da dette kan føre til at fliser løsner eller sprekker over tid, noe som kan medføre ytterligere skader på gulvet.

Merker etter husdyr på overflater er hovedsakelig av kosmetisk karakter, men kan utbedres ved behov for å opprettholde ønsket estetisk standard.

1. etasje - Vaskerom - Overflater Gulv
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Eier opplyser at det i 2021 oppstod vann på gulv i vaskerom i forbindelse med overtrykk/tilbakeslagsventil. Forholdet ble utbedret og vaskerom rehabilitert (bl.a. nye fliser/membran). Det er ikke kjent gjentakelse etter utbedring.
Konsekvens/tiltak: Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen. Fliser med bom bør kontrolleres nærmere og eventuelt utbedres for å unngå risiko for sprekker, løse fliser og potensiell vanninntrengning i konstruksjonen.

1. etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av

membran/tettesjikt/klemring. Mansjetten er ikke klemt under klemringen rundt sluket, noe som ikke er i henhold til fagmessig utførelse og kan medføre økt risiko for lekkasje.
Konsekvens/tiltak: Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid. Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader. Mansjetten bør monteres korrekt under klemringen for å sikre tett overgang mot sluket. Mangelfull utførelse kan medføre økt risiko for vannlekkasje til underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader og behov for omfattende utbedringer.

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

2. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak: Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Toalettet ble montert i 2004.
Det er krav etter dagens forskrift, at det skal være system som synliggjør vannlekkasje fra sisternen. Ved manglende system kan dette medføre fuktskade i tilliggende konstruksjoner. For å lukke avviket kan det monteres fukt overvåkningssystem i sisternekasse som stenger vannet ved en evt. lekkasje. Kravet har ikke tilbakevirkende kraft.

2. etasje - Bad 2 - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Det bør vurderes å skifte ut membranløsningen for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og utførelsen er ukjent.
Konsekvensen ved å ikke utbedre er økt fare for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

2. etasje - Bad 2 - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak: Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Toalettet ble montert i 2004.
Det er krav etter dagens forskrift, at det skal være system som synliggjør vannlekkasje fra sisternen. Ved manglende system kan dette medføre fuktskade i tilliggende konstruksjoner. For å lukke avviket kan det monteres fukt overvåkningssystem i sisternekasse som stenger vannet ved en evt. lekkasje. Kravet har ikke tilbakevirkende kraft.

1. etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Dagens krav til vegghengte toalett er: TEK 17 § 15-5. Innvendig vanninstallasjon, fjerde ledd :"Lekkasjer fra innebygde sisterner eller lignende må synliggjøres. I andre rom enn våtrom må lekkasjen i tillegg føre til at vannet stenges automatisk".
Konsekvens/tiltak: Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Toalettet ble montert i 2004.
Det er krav etter dagens forskrift, at det skal være system som synliggjør vannlekkasje fra sisternen. Ved manglende system kan dette medføre fuktskade i tilliggende konstruksjoner. For å lukke avviket kan det monteres fukt overvåkningssystem i sisternekasse som stenger vannet ved en evt. lekkasje. Kravet har ikke tilbakevirkende kraft.

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 tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å sikre god drenering.

Manglende fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på bygningskonstruksjonen.

TG3
Snøfangere
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler snøfangere, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav. Snøfangere bør monteres for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet.

Manglende snøfangere medfører økt risiko for snø- og isras fra taket, noe som kan føre til personskader eller materielle skader på eiendom og omgivelser.

TGIU
Takkonstruksjon/Loft
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig. Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget, er at eventuelle feil eller mangler ikke kan avdekkes uten inngrep i konstruksjonen, noe som kan medføre økt risiko for skjulte skader over tid.

Andre utvendige forhold
Eier opplyser at støttemur og deler av støp/fundament til utebod ligger delvis
utenfor tomtegrense og inn mot/over grense mot friareal. Forholdet er ikke kontrollmålt eller oppmålt, og det foreligger
ingen dokumentasjon på avtale eller godkjenning.

Andre utvendige forhold - 2
Eier opplyser om tidligere og sporadiske observasjoner av skadedyr utvendig. Det er ikke kjent eller observert vedvarende skadedyrproblemer innvendig i boligen.

Helse, miljø og sikkerhet
Forskrift til avhendingslova stiller krav til at forhold som kan medføre helse-, miljø- og sikkerhetsfare skal nevnes i tilstandsrapporten. Det skal ikke settes tilstandsgrad på disse punktene, men de som leser rapporten skal få et innblikk i hvilke farer som følger med avvik som blir avdekket.
Det ble avdekket forhold som har betydning for HMS i boligen:
Rekkverk på terrasse er for lavt.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmålinger.
Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav og krav som gjaldt på oppføringstidspunktet.
Eier opplyser at det er gjennomført radonmålinger med tilfredsstillende resultater, uten påviste forhøyede radonnivåer. Dokumentasjon er ikke tilgjengelig per rapportdato, og opplysningen er basert på eiers kjennskap til forholdet.
Boligen er oppført uten kjeller og med grunnkonstruksjon direkte mot sprengmasser/fjell, noe som normalt medfører lavere risiko for radoninntrenging sammenlignet med boliger med underliggende kjeller eller konstruksjoner mot grunnen.
Det er ikke observert forhold på befaringsdato som gir grunn til mistanke om forhøyet radonnivå, men ny måling kan vurderes av kjøper ved behov.

I følge NGU ligger boligen i et område med usikker forekomst av radon.
Konsekvens/tiltak: Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger samt side by side kjøleskap.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

- Tv -stue har veggmontert 75¨ TV. Kan følge med etter nærmere avtale
- Alle ute planter i krukker og potter kan følge med etter nærmere avtale

Det meste av inventar, møbler, belysning, tepper, interiør, dekor og øvrig innbo kan følge boligen etter nærmere avtale.

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
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

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren gulvvarme (kjøkken, tv stue, stue og begge bad oppe)

Godkjent gasstank for oppvarming og varmtvann. Den ble re-sertifisert Juni 2026.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 12 189 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 23 383,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Avløp, vann, eiendomsskatt, renovasjon standard abo.

Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 1031,- pr mnd.
- Alarm fra Sector Alarm (TC anlegg) kr 809,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 2 947,- pr mnd.
- Gass etter forbruk

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 483 581,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 934 325,- pr. 2025
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Forsikring
LO Favør
Polisenr: 4430517

TV/Internett/Bredbånd
Fiber levert av Haugaland Kraft (Altibox)

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 803 kvm (Eiertomt)
Matrikkel fra Haugesund er vedlagt salgsoppgaven.

Tomten er opparbeidet med beplantning, gårdsplass, terrasse og forstøtningsmurer. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

- Natursteinsmurer mot sør, vest og nord
- Høyt og fritt beliggende
- Utsiktsforhold fra flere rom og uteplasser
- Friareal og naturlig fjellterreng mot øst
- Store solrike uteområder

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

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

Radonmåling
Eier opplyser at det er gjennomført radonmålinger med tilfredsstillende resultater, uten påviste forhøyede radonnivåer.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Høy og fri beliggenhet på Udland.

Beliggende sentralt til, like nord for Haugesund sentrum. Boligen har en barnevennlig og attraktiv beliggenhet i et rolig og veletablert boligområde. Kort vei til bl.a. skole, barnehage, dagligvarebutikk, turområder og fritidsaktiviteter.

Gangavstand til Haugesund sentrum. Her finner man alt

en skulle trenge for enhver smak. Shoppingmulighetene er gode, enten du vil ta turen til et kjøpesenter eller besøke en av butikkene i byens egen gågate.

I sykkelavstand finner man Idrett og fritidsanlegg. Haugesund idrettspark. Her har man blant annet benytte seg av kunstgressbaner, svømmehall, klatrehall og friidrettsarena.

For de turglade og friluftsinteresserte finnes det flotte turområder som Uradalsvatne, Tornesvatnet og Vangen. Flere lysløyper i område som kan benyttet til turgåing hele året.

Se vedlagt Nabolagsprofil for mer informasjon om nærområde.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 2004.
Det foreligger fasadeendring tillatelse datert 2026.

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.

Enebolig
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger.

Garasje
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
På tegninger viser det en dør ved siden av garasjeport. Denne er ikke montert og garasjeport er gjort større. Garasjens plassering er opplyst godkjent ved dispensasjon fra kommunen (dokumentasjon foreligger).

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål.

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

Delarealer
803 kvm - Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

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

Reguleringsplaner
Id. RL1441
Navn. Tittelsnesvegen ved Kvala
Plantype. Eldre reguleringsplan
Status. Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse. 02.02.2005

Delarealer
802 kvm
Formål Frittliggende småhusbebyggelse

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:

1106/22/562:
05.06.2000 - Dokumentnr: 2417 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

19.02.2026 - Dokumentnr: 195827 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

17.11.1999 - Dokumentnr: 4877 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1106 Gnr:22 Bnr:2

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 22, bnr. 2 i Haugesund kommune («hovedbølet»).

Selv om heftelsene ikke er tinglyst på eiendommen som selges, vurderes de å ha betydning for denne eiendommen. Heftelsene kan ikke slettes uten rettighetshavers samtykke. Ta kontakt med megler ved spørsmål rundt dette.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

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

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen.

Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens

utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 70 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 15 000,-
Utvendig og innvendig boligstyling ca. kr. 30 000,-

Samlet skal selger betale kr. 189 100,- 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. 3 625,-.

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, energiattest, ferdigattest, byggetegning, div kart og opplysninger fra kommunen, veikart, matrikkel.

Fås ved forespørsel: Kommuneplan, reguleringsplan.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 27. august 2026

Ansvarlig megler
Beate Helgeland, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46429525

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

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

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

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

Klebersteinvegen 17

Nabolaget Udland/Kopphaug - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Austrheim skole (1-7 kl.) 359 elever, 17 klasser	14 min 1.2 km
Gard skole (1-7 kl.) 420 elever, 23 klasser	20 min 1.7 km
HTG-U (8-10 kl.) 81 elever, 6 klasser	7 min 3.7 km
Haraldsvang skole (8-10 kl.) 473 elever, 17 klasser	9 min 4 km
Håvåsen skole (8-10 kl.) 420 elever, 16 klasser	12 min 5.9 km
Haugesund Toppidrettsgymnas 300 elever, 10 klasser	7 min 3.7 km
Skeisvang videregående skole 590 elever, 21 klasser	7 min 3.9 km

Offentlig transport

Udland Linje 208	3 min 0.3 km
Haugesund Karmøy	26 min
Bergen Flesland	94.4 km

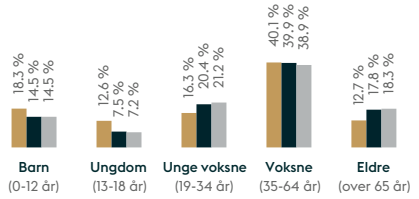
Barnehager

Udland Fus barnehage (0-5 år) 63 barn	7 min 0.6 km
Grutle barnehage (0-5 år) 34 barn	8 min 0.6 km
Haugesund International Presch... 60 barn	11 min 1 km

Dagligvare

Rema 1000 Kvala	6 min
Coop Extra Kvala	13 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Udland/Kopphaug	1 648	640
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Stølen balløkke	4 min
Stallvegen	7 min
Trimeriet Haugesund	9 min
Actic Haraldshallen	9 min

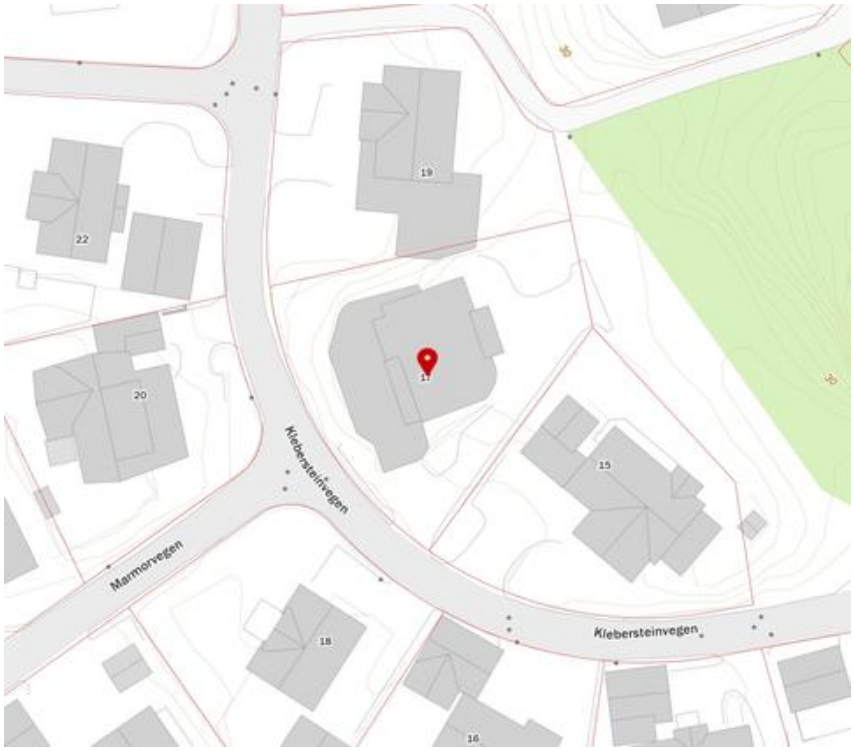
«I nabolaget mitt, som vi kaller Godalen på grunn av det gamle gardsnavnet her, er vi gode venner og naboer.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Trafikk
Lite trafikk 89/100



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
Klebersteinvegen 17 , 5516 HAUGESUND
HAUGESUND kommune
gnr. 22, bnr. 562

Sum areal alle bygg: BRA: 248 m² BRA-i: 223 m²



Befaringsdato: 11.03.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 21152-1452 **Eiendomsverdi ref nr:** DD1066

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tor Petter Alfredsen **Vår ref:** 010339

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

Norsk takst

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

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

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

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

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig beliggende i Nordre bydel i Haugesund kommune. Boligen er bygget med to etasjer. Det tilhører boligen en frittstående enkel garasje.
Første etasje er innredet med tv stue, stue, kjøkken, toalettrom, entre, bod, vaskerom og teknisk rom.
Andre etasje er innredet med bod, to bad, garderobe, gang og fire soverom.
Boligen er oppført med vegger i isoblokker (Leca) som er forblendet med alutile plater og kledning. Taket er i trekonstruksjon, tekket med Sarnafil. Taket er i pulttaksform.
Vinduer og dører er i PVC og tre. Boligen er jevnlig oppgradert.
Boligen er bygget etter datidens krav, byggeskikk og standard og må ikke forveksles med dagens krav.
Boligens innvendige og utvendige overflater, samt de tekniske installasjoner fremtrer i bra stand med tanke på alder.
For øvrig vises det til rapportens beskrivelser av de enkelte bygningsdeler.

Enebolig - Byggeår: 2004

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av PVC-duk. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Nedløp, takfotbeslag og renner er i metall.
Det er ikke montert snøfangere på taket.
Veggkonstruksjonen er i Leca isoblokker. Veggene ble forblendet i 2021 med kledning og alutile plater.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør og PVC terrassedør.
Boligen har en terrasse i første etasje og en veranda i andre etasje.
Terrassen er belagt med fliser og terrassebord. Den har et areal på ca. 94 kvm.
Veranda i 2. etg. er fra 2021.
Terrasse utenfor 1. etg. er lagt med terrasse plank.
Det er montert rekkverk i metall på fransk balkong.

Andre tomteforhold:
Eier opplyser at støttemur og deler av støp/fundament til utebod ligger delvis utenfor tomtegrense og inn mot/over grense mot friareal.
Forholdet er ikke kontrollmålt eller oppmålt, og det foreligger ingen dokumentasjon på avtale eller godkjenning.
Det er montert gasstank i området hvor det er etablert terrasse/veranda.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plate, spile plater og malte isoblokker. Innvendige tak har malte plater.
Boligen har betonggulv mot grunnen og etasjeskiller er Lecaplank.
Boligen har elementpipe og sotluke/feieluke.
Boligen har malt tretrapp mellom etasjene. Spiler i rekkverk er i stål.
Innvendig har boligen malte profilerte dører. Dør mellom soverom og garderobe er skyvedør.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Vaskerommet har delvis vannbåren gulvvarme. Fall er målt til 18 mm fra gulv foran terskel og til topp slukrist.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 28 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det er fremlagt faktura på flisearbeidet og membran arbeidet.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank, samleskap for rør i rør system, gasskjele, sikringsskap og fordeling av vannbåren varme er plassert på vaskerom.
Vaskerom har ventilasjon via boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Tilluft fås igjennom spalte i dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mellom teknisk rom og vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vektprosent

Bad 2 andre etasje:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater og plater (fliser) med microfibersement. Taket er malt.
Gulvet er av microfibersement som er lagt oppå fliser fra byggeår.
Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall er målt til 17 mm fra gulv foran terskel til topp slukrist. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 33 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er opplegg til badekar på badet.
Bad har ventilasjon via boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Tilluft fås igjennom spalte i dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mellom bod og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vektprosent.

Bad andre etasje:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater, og microfibersement på plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall er målt til 33 mm fra gulv foran terskel til topp slukrist. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 43 mm.
Eier opplyser at membran er fra byggeår og at det er lagt microfibersement oppå fliser på gulvet.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjnisje/område.
Bad har ventilasjon via boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Tilluft fås igjennom spalte i dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mellom garderobe og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vektprosent.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.
Kjøkkenventilator er med avtrekk ut gjennom yttervegg

SPESIALROM Gå til side

Toalett med flislagt gulv. Vegger har malte plater og malt mur. I taket er det malte plater.
Toalettrom er innredet med vegghengt toalett og servantskap med nedfelt vask. Det er delvis vannbåren gulvvarme, fordelingen til stue går gjennom WC rom. Toalettrom har ventilasjon via boligens ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Tilgjengelige avløpsrør er av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er installert gassanlegg med tilhørende nedgravd gasstank som benyttes til oppvarming av bolig og varmtvann.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Varmtvannet produseres normalt via gassanlegg.
Boligen har vannbåren varme i nesten alle gulv i første etasje og på bad i andre på andre etasje.
Det er sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Dreneringen er fra 2004. Drenering antatt som normalt på oppføringstidspunktet.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Fundament er Leca grunnmursblokker opplyser eier.
Forstøtningsmurer er av naturstein.
Terrenget rundt boligen er relativt flatt.
Bygningen har utvendig avløpsrør og vannledning fra byggeår.
Avløpsrør og vannrør er trolig i plast.
Disse er tilkoblet det offentlige vann- og avløpsnettet.
Det er gasstank nedgravd i hagen.

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

Rekkverk på terrasse er for lavt.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmålinger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Tegninger som er mottatt stemmer med dagens bruk.

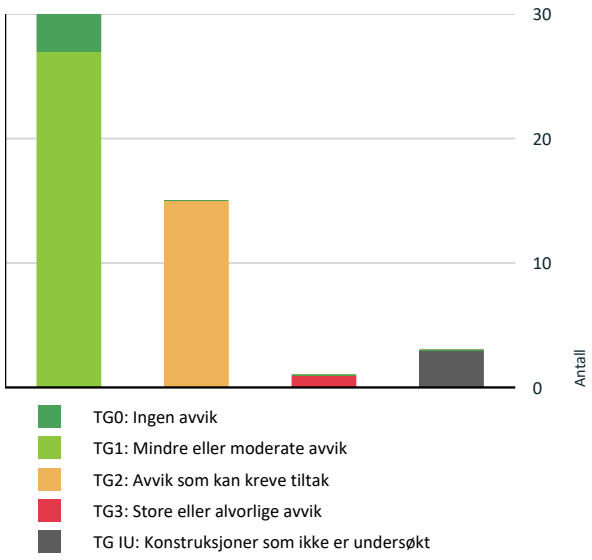
Garasje

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

På tegninger viser det en dør ved siden av garasjeport. Denne er ikke montert og garasjeport er gjort større.
Garasjens plassering er opplyst godkjent ved dispensasjon fra kommunen (dokumentasjon foreligger).

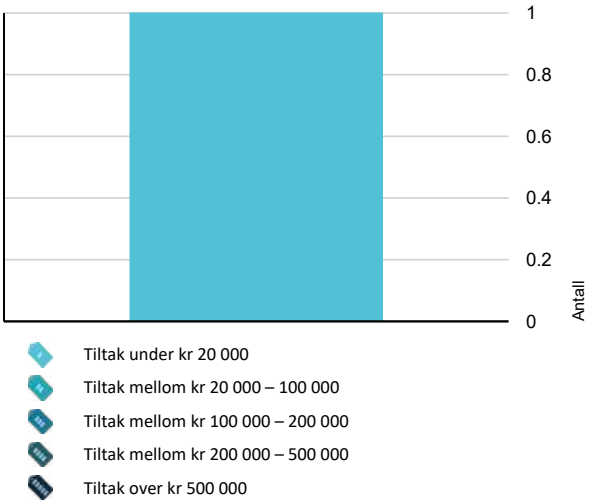
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Snøfangere	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold - 2	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Utvendig > Andre utvendige forhold**	Gå til side
!	**Utvendig > Gasstank**	Gå til side
!	**Innvendig > Overflater**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.	Gå til side
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2004

Kommentar
Byggeår er satt til 2004 (ferdigstillelse/ferdigattest). Alle alders- og levetidsvurderinger i rapporten er basert på dette

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Boligen kledd med alutileplater, NORD kledning og ny veranda i andre etasje mot vest
2021	Modernisering	Ny hoved ytterdør og dobbel verandadør 1etg
2021	Modernisering	Ny pipehatt og 2 av 4 takrenner i metall
2024	Modernisering	Nytt kjøkken og ventilator ut gjennom vegg
2021	Modernisering	Ny gasskjele for varmtvann og gulvvarme
2023	Modernisering	Nye gulvvarmfordeler og digitale termostater
2021	Modernisering	Vaskerom: ny varmtvannstank, nye fliser og membran, gipsvegger/tak og interiør
2023	Modernisering	Nye terrasse plank av Møre Royal på utside vest
2024	Modernisering	2 bad i 2 etg nye baderomsplater vegg, påført microsement på gulv / kasser og nye baderomsmøbler og skap
2026	Modernisering	Malt original trapp til 2 etg
2026	Modernisering	Elektrisk anlegg oppgradert og ferdigstilt av registrert elektroinstallasjonvirksomhet, inkludert 3 elbil ladere på egne kurser. Samsvarserklæring, risikovurdering og sluttkontroll foreligger.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av PVC-duk. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Det er avvik:

Eier opplyser om skadedyr/fugleaktivitet på tak: Det observeres jevnlig fugleaktivitet på takflaten. Det er ikke observert lekkasjer eller fuktrelaterte skader i underliggende konstruksjon per befaringsdato ifølge eier.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales å få utført en grundigere inspeksjon av taket av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Videre bør det vurderes å planlegge utskifting av taktekkingen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke følge opp dette kan være økt risiko for lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.





TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp, takfotbeslag og renner er i metall.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



TG 3 Snøfangere

Beskrivelse

Det er ikke montert snøfangere på taket.

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

Det mangler snøfangere, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Snøfangere bør monteres for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet.

Manglende snøfangere medfører økt risiko for snø- og isras fra taket, noe som kan føre til personskader eller materielle skader på eiendom og omgivelser.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggkonstruksjonen er i Leca isoblokker. Veggene ble forblendet i 2021 med kledning og alutile plater.
Eier opplyser at det før fasadeoppgraderingen forelå riss og overflateskader i opprinnelig pusset mur fasade. Forholdet var kjent og bakgrunnen for fasadeoppgraderingen, og er i dag ikke visuelt tilgjengelig etter fasademodernisering. Forholdet ble ikke utbedret før fasadearbeidet. Forholdet er visuelt skjult etter etablering av ny kledning utført av Byggmester Leif T. Færaas. For å redusere videre vedlikeholdsbehov og behov for overflatebehandling, er murvegger kledd med utvendig kledning ifm. fasademodernisering 2021 av heltre gran NORD impregnert, se egen FDV

Vurdering av avvik:
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

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

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

Tilstandsrapport







TG RJ Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget, er at eventuelle feil eller mangler ikke kan avdekkes uten inngrep i konstruksjonen, noe som kan medføre økt risiko for skjulte skader over tid.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. Vindu på bad i andre etasje er byttet i 2022.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er avvik:

Normal levetid på vinduer er 20-40 år. Aldersrelatert slitasje med noe tap av vinduets varmeisolerende funksjon, slitasje på tetningsdetaljer og evt. punkteringer må påregnes. Det er korrigering på beslag i vinduer og det er kalkrenning på to vinduer i stue.
Låsemekanismer på vinduer er slitt.
Bad (sør) – vindu kun vipp: Vindu på bad mot sør kan kun vippes og kan ikke åpnes fullt opp. Bad har balansert ventilasjon for utlufting.
Stue: Eier opplyser om tidligere vanninntrenging ved vinduer i stue i 2019. Forholdet ble utbedret og det er ikke observert nye lekkasjer i perioden etter utbedring eller etter senere fasademodernisering i 2021. Det er kalkrenninger på stuevindu. Det er ikke påvist fuktskader i tilstøtende konstruksjoner ved befaringsdato.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer må justeres.
• Andre tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt justering av vinduene for å sikre funksjonalitet og tetthet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert varmeisolasjon, økt varmetap, og risiko for ytterligere slitasje eller skader på vinduene.





TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør og PVC terrassedør. Terrassedør er fra 2021 og ytterdør i tre er fra 2021.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Skyvedører i 2. etasje – slitasje: Tre skyvedører i 2. etasje har slitasje i lukkemekanismen, med redusert funksjon og/eller behov for justering.

Dør mellom kjøkken og stue er tatt bort av eier pga. lite i bruk, den er ikke tilgjengelig
Husdyrslitasje: Det forekommer lokale slitasje- og ripeskader fra katt på enkelte dører, karmer og tetningslister/pakninger

Konsekvens/tiltak

• Dører må justeres.

Dørene i andre etasje bør justeres for å sikre normal funksjon.
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt slitasje på dør og beslag, samt redusert brukervennlighet.









TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har en terrasse i første etasje og en veranda i andre etasje.
Terrassen er belagt med fliser og terrassebord. Den har et areal på ca. 94 kvm.
Veranda i 2. etg. er fra 2021.
Terrasse utenfor 1. etg. er lagt i 2023 av Byggmester Leif T. Færaas med terrasse plank av typen FURU 28x095 grå Møre Royal.
Forskalingsunderlag for terrasseplank er egenarbeid fra ca. 2015





Tilstandsrapport



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er montert rekkverk i metall på fransk balkong.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav og det er noe løst. Rekkverksløsningen er etablert som egenarbeid uten dokumentert prosjektering eller dimensjonering. Det foreligger ikke faglig dokumentasjon eller myndighetsavklaring. Forholdet er visuelt tilgjengelig for kjøper

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rekkverkshøyden bør økes og rekkverket bør festes bedre for å oppfylle dagens sikkerhetskrav.
Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for fallulykker og personskade.



TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Eier opplyser at støttemur og deler av støp/fundament til utebod ligger delvis
utenfor tomtegrense og inn mot/over grense mot friareal.
Forholdet er ikke kontrollmålt eller oppmålt, og det foreligger
ingen dokumentasjon på avtale eller godkjenning.

TG IU Andre utvendige forhold - 2

Beskrivelse

Eier opplyser om tidligere og sporadiske observasjoner av skadedyr utvendig. Det er ikke kjent eller observert vedvarende skadedyrproblemer innvendig i boligen.

TG 2 Gasstank

Beskrivelse

Det er etablert terrasse/verandakonstruksjon over/ved området hvor nedgravd gasstank er plassert. I henhold til Forskrift om håndtering av farlig stoff (FOR-2009-06-08-602) skal installasjoner plasseres og driftes slik at fare for brann, eksplosjon og skade forebygges. Veiledende bransjepraksis tilsier at området rundt gasstank skal ha tilfredsstillende tilgjengelighet, ventilasjon og avstand til brennbart materiale. Etablert terrasse/veranda kan påvirke disse forholdene, særlig med hensyn til tilgjengelighet og ventilasjon.

Opplysningene er basert på eiers informasjon og forholdet er ikke nærmere teknisk vurdert av bygningsakyndig. Kjøper oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved behov

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert at terrasse/veranda konstruksjon er etablert over/ved området hvor nedgravd gasstank er plassert. Forholdet er ikke nærmere vurdert av bygningsakyndig og bør avklares med fagkyndig/gassleverandør med hensyn til tilgjengelighet, ventilasjon og avstand til brennbart materiale.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kjøper bør ved behov innhente fagkyndig vurdering av om terrasse -/verandakonstruksjonen må tilpasses for å ivareta gjeldende krav og anbefalinger for sikker drift, tilgjengelighet og vedlikehold.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert at det er hulrom under fliser på gulv i kjøkken, tv stue, entre, toalettrom og teknisk rom.
Det er noen merker etter husdyr på enkelte flater.
I teknisk rom mangler det 2-3 fliser i gulv ved tidligere plassering av ventilasjonsaggregat. Årsaken er at tidligere ventilasjonsanlegg var gulvmontert, og det ble lagt fliser rundt anlegget. Forholdet vurderes som et overflate-/kosmetisk forhold. Underliggende konstruksjon er ikke undersøkt utover visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av fliser med hulrom, da dette kan føre til at fliser løsner eller sprekker over tid, noe som kan medføre ytterligere skader på gulvet.

Merker etter husdyr på overflater er hovedsakelig av kosmetisk karakter, men kan utbedres ved behov for å opprettholde ønsket estetisk standard.

Tilstandsrapport







TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har betonggulv mot grunnen og etasjeskiller er Lecaplank.
Høydeforskjellen ble målt i følgende rom:

Hovedetasje: Kjøkken og stue.
I stue ble det målt en høydeforskjell på 14 mm gjennom hele rommet og på kjøkken ble det målt en høydeforskjell på 14 mm gjennom hele rommet.

Loft: Et soverom og gang.
I gang ble det målt en høydeforskjell på 10 mm gjennom hele rommet og på soverom ble det målt en høydeforskjell på 10 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.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og sotluke/feieluke. Eier opplyser at pipen er oppført som egenarbeid i byggeperioden og har aldri vært i bruk.
Pipe er ikke ferdigstilt da øverste del av rør innvendig er satt løst for fleksibilitet til fremtidig estetisk valg av pipehatt. Pipen er ikke klargjort for tilkobling av ildsted. Det er ikke foretatt funksjonstesting eller kontroll for bruk. Eventuell fremtidig bruk forutsetter kontroll, ferdigstillelse og tilpasning av fagkyndig Det står en lett murkonstruksjon mellom pipe og innvendig Lecamur i stuen, satt opp av estetiske årsaker. Inntaket for ildsted ligger bak denne konstruksjonen. Inspeksjonsluke i pipe er tilgjengelig fra stuen. I 2021 ifm. fasademodernisering ble pipebeslaget skiftet av Norovent AS ventilasjon & blikkvent av estetiske årsaker, og det ble ikke observert skader på eller rundt pipen i forbindelse med arbeidet. Forholdet vurderes per i dag som et ubenyttet og uferdig installasjonselement, og det er ikke observert skader eller avvik ved visuell kontroll.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp. Spiler i rekkverk er i stål.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport



TG 1 **Innvendige dører**

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte profilerte dører. Dør mellom soverom og garderobe er skyvedør. Dør mellom kjøkken og stue fjernet av eier pga. lite brukt.
Det må påregnes at det er noen bruksmerker på dørene og karmer.





VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Vaskerommet har delvis vannbåren gulvvarme, fordelingen til de andre rommene starter i vaskerommet. Fall mot sluk er målt til 18 m. fra gulv foran terskel og til topp slukrist. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 28 mm.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

Eier opplyser at det i 2021 oppstod vann på gulv i vaskerom i forbindelse med overtrykk/tilbakeslagsventil. Forholdet ble utbedret og vaskerom rehabilitert (bl.a. nye fliser/membran). Det er ikke kjent gjentakelse etter utbedring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Fliser med bom bør kontrolleres nærmere og eventuelt utbedres for å unngå risiko for sprekker, løse fliser og potensiell vanninntrengning i konstruksjonen.





1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det er fremlagt faktura på flise- og membraarbeidet.

Vurdering av avvik:

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Mansjetten er ikke klemt under klemringen rundt sluket, noe som ikke er i henhold til fagmessig utførelse og kan medføre økt risiko for lekkasje.

Konsekvens/tiltak

• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
• Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.

Mansjetten bør monteres korrekt under klemringen for å sikre tett overgang mot sluket. Mangelfull utførelse kan medføre økt risiko for vannlekkasje til underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader og behov for omfattende utbedringer.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank, samleskap for rør i rør system, gasskjele, sikringsskap og fordeling av vannbåren varme er plassert på vaskerom.





1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerom har ventilasjon via boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Tilluft fås igjennom spalte i dør.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater og microfibersement på plater. Taket er malt.
Veggene har baderomsplater fra 2024 på konstruksjon fra byggeår og microsement lagt i 2024 på gulv og kasser oppå fliser fra byggeår.
Utførelse på veggplater og lister utført av Byggmester Leif T. Færaas og microsement utført av Murmester Christian Hetland.





Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall er målt til 33 mm fra gulv foran terskel til topp slukrist. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 43 mm.
Fliselagt gulv og membran utført av fagfolk fra byggeår uten dokumentasjon. Murmester Christian Hetland påførte i 2024 microsement oppå fliser på gulv, kasse mot vegg og tilhørende vegg.





2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes å skifte ut membranløsningen for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen ved å ikke utbedre er økt fare for brudd i fuktsikringen, som kan føre til vanninntrenging og skader på omkringliggende konstruksjoner.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjnisje/område.
Badet består av bygningsdeler og installasjoner fra ulike år og er ikke totalrehabilitert som én samlet våtromsentreprise. Dørblad er nytt, mens karmer er fra 2004. Toalett er fra 2004. Vindu ble skiftet i 2021 ifm. baderom-modernisering og montert av Byggmester Leif T. Færaas. Baderomsplater og fuging er utført av Byggmester Leif T. Færaas. Microfibersement er påført oppå eksisterende fliser og utført av Murmester Christian Hetland. Lister er montert av Byggmester Leif T. Færaas. Himling/tak er fra byggeår. Dusj er installert i 2024 og montert av Teqva. Baderomsmøbler er fra 2024 og rørleggerarbeid i forbindelse med installasjon er utført av Teqva Rør Haugesund.
Dokumentasjon/kvitteringer foreligger for arbeider utført av Byggmester Leif T. Færaas, Murmester Christian Hetland og Teqva rør Haugesund.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Toalettet ble montert i 2004.
Det er krav etter dagens forskrift, at det skal være system som synliggjør vannlekkasje fra sisternen. Ved manglende system kan dette medføre fuktskade i tilliggende konstruksjoner. For å lukke avviket kan det monteres fukt overvåkningssystem i sisternekasse som stenger vannet ved en evt. lekkasje. Kravet har ikke tilbakevirkende kraft.

Tilstandsrapport





2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Bad har ventilasjon via boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Tilluft fås igjennom spalte i dør.





2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



2. ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.





2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har baderomsplater og plater (fliser) med microfibersement.
Taket er malt.





2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er av microfibersement som er lagt oppå fliser fra byggeår. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall er målt til 17 mm fra gulv foran terskel til topp slukrist. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 33 mm.





2. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør vurderes å skifte ut membranløsningen for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og utførelsen er ukjent.
Konsekvensen ved å ikke utbedre er økt fare for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



2. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er opplegg til badekar på badet.

Vindu på bad mot sør kan kun åpnes i vippestilling og ikke i full lukeåpning. Toalett og vindu er fra 2004. Mikrosement er påført oppå eksisterende fliser og utført av Murmester Christian Hetland. Baderomsplater og lister er montert av Byggmester Leif T. Færaas. Himling/tak er fra byggeår. Dusj er fra 2024 og montert av Teqva rør Haugesund. Baderomsmøbler er fra 2024 og rørleggerarbeid i forbindelse med installasjon er utført av Teqva rør Haugesund. Ny dør i 2026 som er egen montert av eier i karmer fra byggeår. Dokumentasjon/kvitteringer foreligger for arbeider utført av Byggmester Leif T. Færaas, Christian Hetland og Teqva rør Haugesund.

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

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Toalettet ble montert i 2004.
Det er krav etter dagens forskrift, at det skal være system som synliggjør vannlekkasje fra sisternen. Ved manglende system kan dette medføre fuktskade i tilliggende konstruksjoner. For å lukke avviket kan det monteres fukt overvåkningssystem i sisternekasse som stenger vannet ved en evt. lekkasje. Kravet har ikke tilbakevirkende kraft.









2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Bad har ventilasjon via boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Tilluft fås igjennom spalte i dør.





2. ETASJE > BAD 2

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Stekeovn er fra 2015.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator har avtrekk ut gjennom yttervegg, montert i 2024 ifm. kjøkken modernisering. Opprinnelig ventilatorkanal fra kjøkkentak og videre opp gjennom etasjeskille via bad nord og garderobe, og deretter ut gjennom yttervegg i 2. etasje, er fjernet (egenarbeid). Ventilator kanal er fylt med isolasjon og åpning i vegg 2. etg. gipset, pusset og malt (egenarbeid). Byggmester Leif T. Færaas har lukket ventilatorkanal i yttervegg 2. etg. med tilpasset Lecablokk, pusset overflate, opprinnelig ventilator uttak gjennom yttervegg i 2. etasje er tettet. Utvendig ventilatorhatt er fortsatt synlig/montert per dato, men funksjon er avsluttet.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalett med flislagt gulv. Vegger har malte plater og malt mur. I taket er det malte plater.
Toalettrom er innredet med vegghengt toalett og servantskap med nedfelt vask. Det er delvis vannbåren gulvvarme, fordelingen til stue går gjennom toalettrom. Toalettrom har ventilasjon via boligens ventilasjonsanlegg.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Dagens krav til vegghengte toalett er: TEK 17 § 15-5. Innvendig vanninstallasjon, fjerde ledd :"Lekkasjer fra innebygde sisterner eller lignende må synliggjøres. I andre rom enn våtrom må lekkasjen i tillegg føre til at vannet stenges automatisk"

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Toalettet ble montert i 2004.
Det er krav etter dagens forskrift, at det skal være system som synliggjør vannlekkasje fra sisternen. Ved manglende system kan dette medføre fuktskade i tilliggende konstruksjoner. For å lukke avviket kan det monteres fukt overvåkningssystem i sisternekasse som stenger vannet ved en evt. lekkasje. Kravet har ikke tilbakevirkende kraft.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport







TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør er av plast.
Stakeluke er påvist.
Avløpsrørene er ikke nærmere kontrollert eller tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.





TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.
Eier opplyser at balansert ventilasjonsenhet er i ny i 2016.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert gassanlegg med tilhørende nedgravd gasstank som benyttes til oppvarming av bolig og varmtvann. Eier opplyser at anoder i gasstanken er byttet i 2021 som del av planlagt vedlikehold.

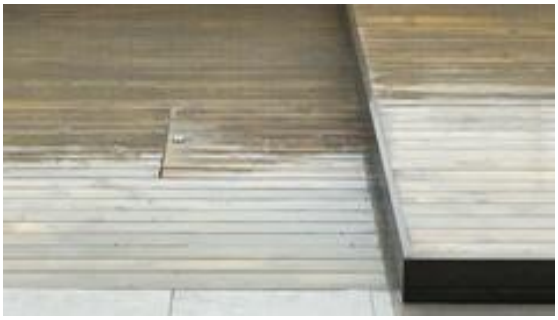
Eier opplyser at 20-års resertifisering av gasstanken er gjennomført i juni 2026, og at tanken er godkjent for videre bruk. Dokumentasjon foreligger. Kontroll og videre bruk av gasstanken er utført i henhold til gjeldende regelverk for håndtering av farlig stoff.

Det er ikke observert tegn til lekkasje eller funksjonssvikt ved anlegget på befaringsdato.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport









TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Varmtvannet produseres normalt via gassanlegg. Varmtvannstank er tilkoblet strøm via egen kurs og bryter utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet i 2026. Dokumentasjon foreligger.





TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme i nesten alle gulv i første etasje og på bad i andre etasje. Termostater, gulvarmefordeler og koblingsboks ble byttet i 2023. Det er fremlagt kvitteringer på dette.



Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Det er montert AMS-måler i 2018. Det foreligger samsvarserklæring på denne. Eier opplyser at det elektriske anlegget er oppgradert og ferdigstilt i 2026 av registrert elektroinstallasjonvirksomhet. Det foreligger samsvarserklæring, risikovurdering og sluttkontroll datert 21.05.2026. Dokumentasjon tilgjengelig.

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.
   2026 Anlegget er oppgradert og ferdigstilt.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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 Nei, det foreligger ikke DLE-rapport/offentlig el-tilsynsrapport. Det foreligger imidlertid samsvarserklæring, risikovurdering og sluttkontroll/kontrollrapport fra registrert elektroinstallasjonvirksomhet datert 21.05.2026.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Anlegget har ikke behov for utvidet kontroll utover den begrensede vurderingen i rapporten, da det foreligger oppdatert dokumentasjon og sluttkontroll fra registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. El-dokumentasjonen inneholder samsvarserklæring, risikovurdering og sluttkontroll, alle datert 21.05.2026 fra Elektro & Bygg AS



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2004. Drenering antatt som normalt på oppføringstidspunktet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Fundament er Leca grunnmursblokker opplyser eier.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Tilstandsrapport





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er relativt flatt.

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 tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å sikre god drenering.

Manglende fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på bygningskonstruksjonen.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Bygningen har utvendig avløpsrør og vannledning fra byggeår.
Avløpsrør og vannrør er trolig i plast.
Disse er tilkoblet det offentlige vann- og avløpsnettet.
Vann- og avløpsrør er nedgravd i grunnen og er derfor ikke inspisert visuelt.
Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og eventuelle opplysninger gitt fra eier.
Vann- og avløpsrør fungerte på befaringsdagen.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Forskrift til avhendingslova stiller krav til at forhold som kan medføre helse-, miljø- og sikkerhetsfare skal nevnes i tilstandsrapporten. Det skal ikke settes tilstandsgrad på disse punktene, men de som leser rapporten skal få et innblikk i hvilke farer som følger med avvik som blir avdekket.
Det ble avdekket forhold som har betydning for HMS i boligen:
Rekkverk på terrasse er for lavt.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmålinger.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav og krav som gjaldt på oppføringstidspunktet.
Eier opplyser at det er gjennomført radonmålinger med tilfredsstillende resultater, uten påviste forhøyede radonnivåer. Dokumentasjon er ikke tilgjengelig per rapportdato, og opplysningen er basert på eiers kjennskap til forholdet.
Boligen er oppført uten kjeller og med grunnkonstruksjon direkte mot sprengmasser/fjell, noe som normalt medfører lavere risiko for radoninntrenging sammenlignet med boliger med underliggende kjeller eller konstruksjoner mot grunnen.
Det er ikke observert forhold på befaringsdato som gir grunn til mistanke om forhøyet radonnivå, men ny måling kan vurderes av kjøper ved behov.

I følge NGU ligger boligen i et område med usikker forekomst av radon

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2001

Kommentar
Garasjen er oppført tidligere i byggeperioden (ca. 2001), før ferdigstillelse av boligen i 2004. i følge eier

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Boligen har en frittstående garasje på ca. 25 m². Garasjen har vegger i betong, støpt gulv og tak i betong med pussmembran. Det er vindu av glassbyggerstein, leddport i metall med elektrisk portåpner, samt innlagt strøm og el-bil lader.

Garasjen inngår ikke i tilstandsanalysen og er ikke vurdert etter NS3600. Beskrivelsen er begrenset til synlige forhold på befaringsdagen. Det er ikke gjennomført kontroll av konstruksjoner, tekniske installasjoner eller skjulte forhold, og det kan derfor foreligge avvik eller behov for vedlikehold som ikke er avdekket. Eier opplyser at el-bil lader og elektriske installasjoner i garasjen er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Dokumentasjon foreligger.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	112			112	94
2. etasje	111			111	11
SUM	**223**				**105**
SUM BRA	**223**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Bod, vaskerom, teknisk rom, kjøkken, tv-stue, stue, toalettrom, entré		
2. etasje	Bad, bad 2, bod, garderobe, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		

Kommentar

Åpent areal (TBA) på ca. 94 kvm er terrasse i første etasje
Åpent areal (TBA) på 11 kvm er veranda i andre etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Boligen er jevnlig oppradert siden byggeår.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Eier opplyser at støttemur og deler av støp/fundament til utebod ligger delvis utenfor tomtegrense og inn mot/over grense mot friareal.
Forholdet er ikke kontrollmålt eller oppmålt, og det foreligger ingen dokumentasjon på avtale eller godkjenning.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		25		25	
SUM		**25**			
SUM BRA	**25**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: På tegninger viser det en dør ved siden av garasjeport. Denne er ikke montert og garasjeport er gjort større. Garasjens plassering er opplyst godkjent ved dispensasjon fra kommunen (dokumentasjon foreligger).

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se liste for moderniseringer

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Tor Petter Alfredsen	Takstingeniør
	Jens Petter Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	22	562		0	803 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Klebersteinvegen 17

Hjemmelshaver
Larsen Jens Petter, Gjelsten Linda

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Klebersteinvegen i nordre bydel i 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 beplantning, gårdsplass, terrasse og forstøtningsmurer. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	12.11.2000		Innhentet		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	01.03.2004		Gjennomgått		Nei
Tegninger garasje	06.09.2000		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	30.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/DD1066

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jens Petter Larsen	9578-5997-4-29683	2026-06-30 16:12:39
Linda Gjelsten	9578-5997-4-219786	2026-06-30 16:39:50

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
30. juni 2026

Oppdragsnummer
70-0008/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Klebersteinvegen 17, 5516 HAUGESUND

Meglerfirma
Nordvik Haugesund

Selgere
Jens Petter Larsen, Linda Gjelsten

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2004

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: 4430517
Forsikret i: LO Favør Forsikring Sparebank 1

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: Vaskerom ble rehabilitert i 2021 etter vannhendelse. Flis- og membranarbeider ble utført av Dagsland Flis & Mur. Dokumentasjon foreligger. Begge bad i 2. etasje ble oppgradert i 2024 med baderomsplater, mikrosement, dusjløsninger og innredning. Arbeidene ble utført av Byggmester Leif T. Færaas, Murmester Christian Hetland og Teqva Rør Haugesund. Dokumentasjon foreligger.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, på vaskerom. Membran og fliser på vaskerom ble fornyet i 2021 av Dagsland Flis & Mur. Dokumentasjon foreligger. Badene ble oppgradert i 2024 med mikrosement på eksisterende konstruksjon av fliser og membran fra byggår

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dokumentasjon foreligger for vaskerom rehabilitert i 2021 av Dagsland Flis & Mur. For badene i 2. etasje foreligger dokumentasjon for oppgraderingsarbeider utført i 2024 av Byggmester Leif T. Færaas, Murmester Christian Hetland og Teqva Rør Haugesund. Ingen dokumentasjon fra byggår

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasade ble oppgradert i 2021 av Byggmester Leif T. Færaas med kledning og alutileplater. Veranda i 2. etasje ble etablert samtidig. Terrasseplank utenfor 1. etasje ble oppgradert i 2023 av Byggmester Leif T. Færaas. Pipe har aldri vært tatt i bruk og er ikke ferdigstilt for ildsted.

---

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: Elektrisk anlegg ble oppgradert og ferdigstilt i 2026 av Elektro & Bygg AS, inkludert 3 elbilladere. Samsvarserklæring, risikovurdering og sluttkontroll datert 21.05.2026 foreligger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Sluttkontroll / kontrollrapport ble utført av Elektro & Bygg AS 21.05.2026

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elbilladere på egne kurser ble installert av Elektro & Bygg AS i 2026. Dokumentasjon foreligger

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggerarbeider ble utført i forbindelse med vaskerom i 2021 og oppgradering av bad i 2024. Arbeidene ble utført av Teqva Rør Haugesund og øvrige fagfirmaer tilknyttet arbeidene. Dokumentasjon foreligger

---

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasade ble oppgradert i 2021 av Byggmester Leif T. Færaas med kledning og alutileplater. Veranda i 2. etasje ble etablert samtidig.

---

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?

Ja

Beskriv: Boligen har nedgravd gasstank til oppvarming og varmtvann. 20-års resertifisering ble gjennomført av Energilogistikk AS i juni 2026. Tanken ble godkjent for videre bruk. Dokumentasjon foreligger.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Terrasse, pergola, bod, gjerder og enkelte utomhusarbeider er utført i ulike perioder av eier og fagfirmaer. Se også tilstandsrapport

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Eier opplyser at det tidligere er gjennomført radonmåling med tilfredsstillende resultat. Dokumentasjon er ikke tilgjengelig.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: I 2021 oppstod vannhendelse på vaskerom som følge av overtrykk/tilbakeslagsventil. Forholdet ble utbedret og vaskerom rehabilitert. Eier kjenner ikke til gjentakelser

---

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

Ja

Beskriv: Pipe er ikke ferdigstilt og har aldri vært tatt i bruk

---

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?

Ja

Beskriv: Det var vanninntrenging ved stuevindu i 2019. Forholdet ble utbedret. Eier kjenner ikke til nye lekkasjer etter utbedringen.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Før fasadeoppgraderingen forelå riss og overflateskader i opprinnelig pusset mur fasade For å redusere videre vedlikeholdsbehov og behov for overflatebehandling er murvegger kledd med utvendig kledning ifm. fasademodernisering 2021 av heltre gran NORD impregnert. Arbeider ble utført av Byggmester Leif T. Færaas.

---

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

Ja

Beskriv: I 2021 oppstod vannhendele på vaskerom som følge av overtrykk/tilbakeslagsventil. Forholdet ble utbedret og vaskerom rehabilitert. Eier kjenner ikke til gjentakelser.

---

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.

Ja

Beskriv: Det har vært sporadiske observasjoner av maur utvendig. Eier kjenner ikke til vedvarende skadedyrproblemer innvendig.

---

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

Eventuell kommentar: Det er ingen utleiedel i boligen

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport er utarbeidet i forbindelse med salget

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealer er målt i forbindelse med tilstandsrapport

---

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?

Ja

Beskriv: Støttemur og deler av fundament til utebod kan ligge delvis utenfor tomtegrense mot friareal. Forholdet er ikke kontrollmålt, og eier har ikke dokumentasjon på avtale eller godkjenning.

---

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?

Ja

Beskriv: Terrasse/verandakonstruksjon er etablert over/ved området hvor nedgravd gasstank er plassert.

---

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

Eventuell kommentar: Det er gasstank, som ble re-sertifisert juni 2026

---

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

Ja

Beskriv: Forhold som eier kjenner til og vurderer som relevante for kjøper er omtalt i tilstandsrapport og egenerklæring, herunder vannhendelse på vaskerom i 2021, vanninntrenging ved vinduer i 2019, gassanlegg med resertifisering i 2026, terrasse ved gasstank, støttemur mot friareal og pipe som ikke er ferdigstilt for bruk

---

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: 70-0008/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Linda Gjelsten	**2026-06-30**	**Jens Petter Larsen**	**2026-06-30**

Identifikasjon

Linda Gjelsten

Identifikasjon

Jens Petter Larsen

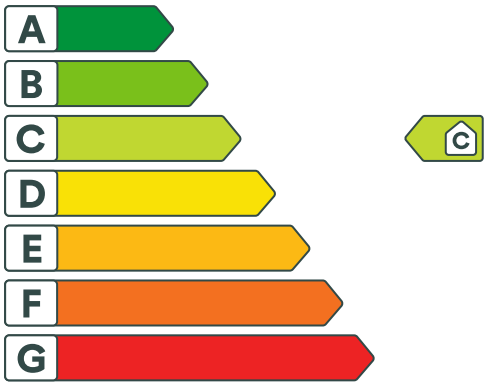
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Klebersteinvegen 17, 5516 HAUGESUND	
Dato for energimerking **30.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-318508**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **18693658**
Gårdsnummer **22**	Bruksnummer **562**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2004**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **248,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **223,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Gass**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
157,36 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
140,45 kWh/m²	**31 320 kWh**



Klebersteinvegen 17, 5516 HAUGESUND

Detaljering

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



Klebersteinvegen 17, 5516 HAUGESUND

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand.Brenneren bør også ha timeteller og / eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Tiltak 6: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 7: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Brukertiltak

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 17: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Haugesund kommune Bygg- og oppm.avd. Kirkegt. 85 Postboks 2165 5504 HAUGESUND	**Ferdigattest**			
	Mappesaksnr 00/05904, 00/10536		Utvalgssaksnr	
	Eiendom/byggested KLEBERSTEINVEGEN 17			
	Gnr 22	Bnr 562	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarlig søker	Tiltakshaver
JAN STØDLE FRAKKAGJERD 5563 FØRRESFJORDEN	LINDA GJELSTEN & JENS PETTER LARSEN KLEBERSTEINVN. 17 5516 HAUGESUND

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Nybygg

Tillatelsen omfatter
Enebolig, garasje og forstøtningsmur.

Byggetilsyn utført av:	Dato	Telefon.
Overing. Ben Kåre Bårdsen	01.03.04	52 74 32 58

Merknader

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

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

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

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

Vilkår

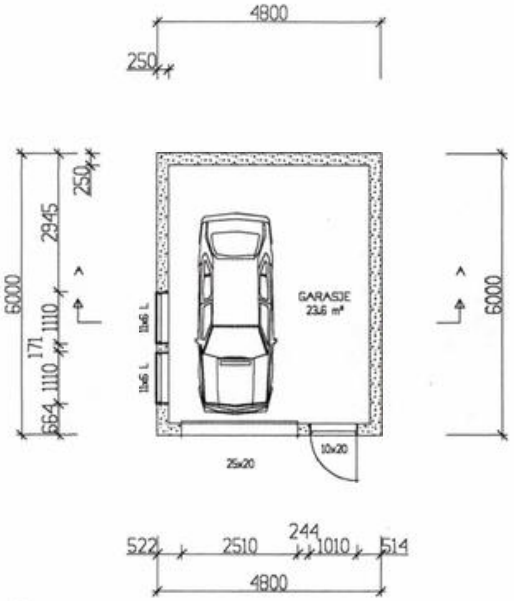
Ben Kåre Bårdsen
Overing.

Sendes til: Søker, tiltakshaver, feiermester, Teknisk drift.

Sentralbord: 52743000
Telefaks 52743252
E-mail: postmottak.teknisk@haugesund.kommune.no

Besøksadresse:
Servicebygget
Kirkegaten 85

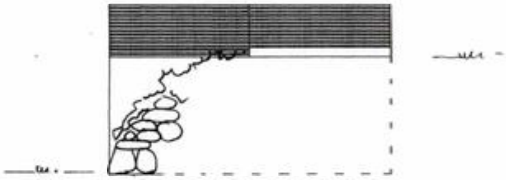
Postadresse:
Teknisk forvaltning
Postboks 2160
5504 Haugesund



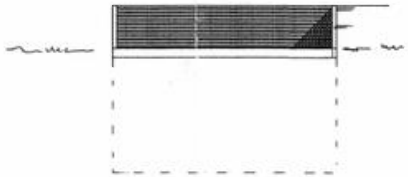
Planløsning



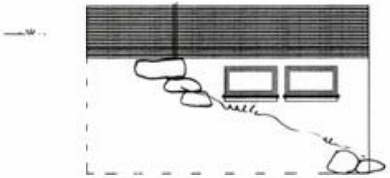
Fasade mot sør-øst



Fasade mot nord-øst



Fasade mot nord-vest



Fasade mot sør-vest

HAUGESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR

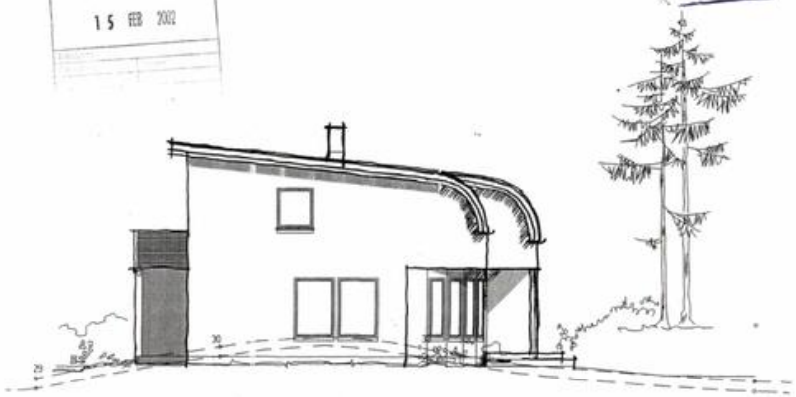
BYA = 29 m² 15. 17

BRA = 24 m²

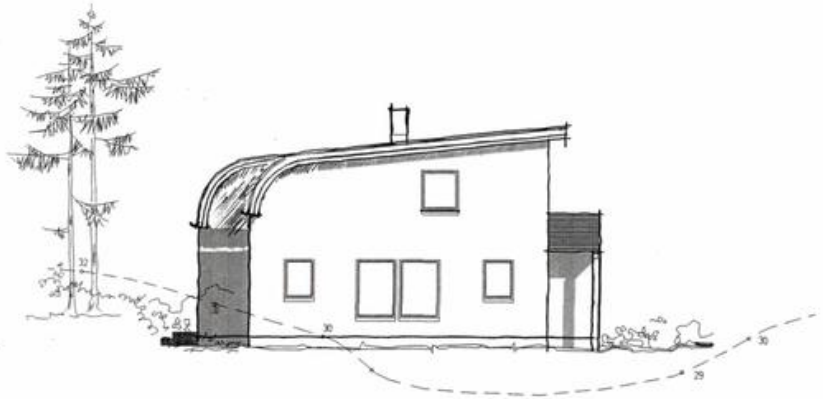
Data Design System	REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
Tiltakshaver: Linda Gjelsten & Jens P. Larsen				DATO	06.09.00
Byggeplass: Klebersteinvn.17, Udland				TEGN.	J.S
Kommune: Haugesund GNR: 22 BNR. 562				MÅL	1 : 100
Garasje			Plan & fasader	PROSJ.NR.	Gjelsten
Jan Stødle			Rådg.ingeniør & arkitekt 5563 Førresfjorden Tlf.52775130	TEGN. NR. 501	D1

HAUGESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
15 FEB 2002

BILAG NR.



Fasade mot sør-øst



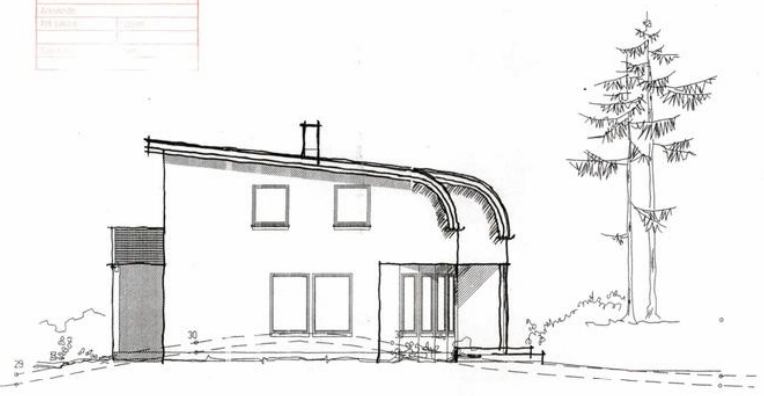
Fasade mot nord-vest

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
04		Forandre tak	J.S	05.02.02
03		Div.innredn. + vf.	J.S	14.08.01
02		Senke tak	J.S	29.06.01

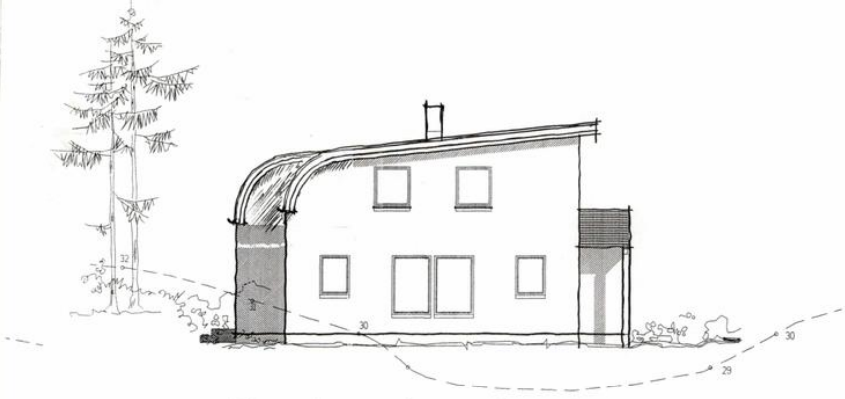
Data Design System

Tiltakshaver:	Linda Gjelsten & Jens Petter Larsen	DATO	08.06.00
Byggested:	Klebersteinveien 17	TEGN.	J.S
Kommune:	Haugesund GNR. 22 BNR. 562	MÅL	1 : 100
Enebolig	Fasader	PROSJ.NR.	Larsen
Jan Stødle	Rådg.ingeniør & arkitekt 5563 Førresfjorden Tlf.52775130	TEGN. NR.	502

HAUGESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
15 FEB 2002



Fasade mot sør-øst

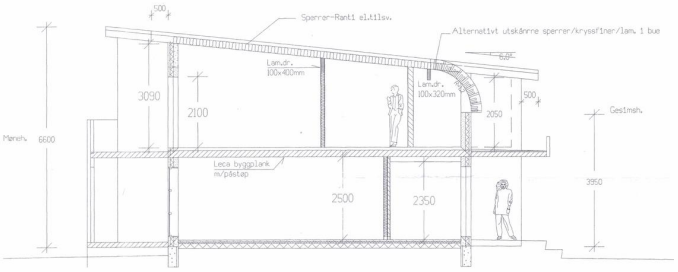


Fasade mot nord-vest

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
04		Forandre tak	J.S	05.02.02
03		Div.innredn. + vf.	J.S	14.08.01
02		Senke tak	J.S	29.06.01

Data Design System

Tiltakshaver:	Linda Gjelsten & Jens Petter Larsen	DATO	08.06.00
Byggested:	Klebersteinveien 17	TEGN.	J.S
Kommune:	Haugesund GNR. 22 BNR. 562	MÅL	1 : 100
Enebolig	Fasader	PROSJ.NR.	Larsen
Jan Stødle	Rådg.ingeniør & arkitekt 5563 Førresfjorden Tlf.52775130	TEGN. NR.	502

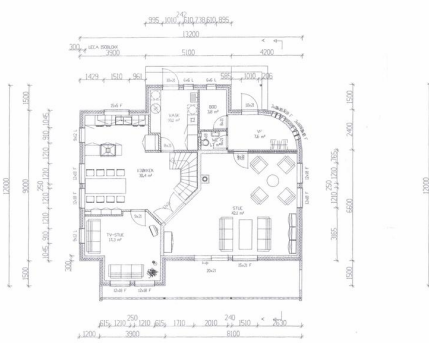


Snitt C-C 1:50

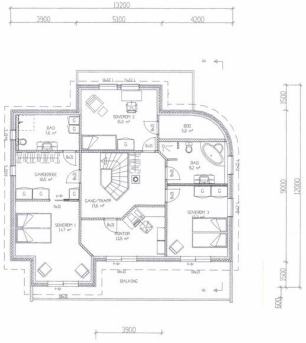
Haugesund kommune
TEKNISK FORVALTNING
Saks nr. 234/02

Dania Datasystem	REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	DATO
Tiltakshaver:	Linda Gjelsten & Jens Petter Larsen			DATO 25.04.2002
Byggested:	Klebersteinveien 17			TEGN. JS
Kommune:	Haugesund	GNR. 22	BNR. 562	MÅL 1 :
Enebolig		Snitt C-C		PROSJ.NR. Larsen
Jan Stødle	Rådgivingeniør & arkitekt 5563 Ferkeafjorden TLF.52775130			TEGN. NR. 507

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



Plan 1.etg



Plan 2.etg

Haugesund kommune
TEKNISK FORVALTNING
Saks nr. 234/02

Bebygd areal:	160.0 m² BYA
Bruksareal: 1.etg	116.5 m²
Bruksareal: 2.etg	116.5 m²
Totalt bruksareal:	233.0 m² BRA

06	Vegg 2.etg / sov 1	JS	24.04.2002
05	Ny takløsning/innredn.2.etg	JS	05.04.2002
04	Flyttet vinduer / pipe	JS	01.02.2002
03	Div.innredn. + vf	JS	14.08.2001
02	Senke tak	JS	29.06.2001
01	Div.vegger/dører	JS	15.01.2001
REV.	ANT. REVIDERINGEN GJELDER		DATO

Dania Datasystem				
Tiltakshaver:	Linda Gjelsten & Jens Petter Larsen			DATO 08.06.2000
Byggested:	Klebersteinveien 17			TEGN. JS
Kommune:	Haugesund	GNR. 22	BNR. 562	MÅL 1 : 100
Enebolig		Planer		PROSJ.NR. Larsen
Jan Stødle	Rådgivingeniør & arkitekt 5563 Ferkeafjorden TLF.52775130			TEGN. NR. 501

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



Perspektiv mot vest

Haugesund kommune
TEKNISK FORVALTNING
Saks nr.: 23/02 Arkiv:



Perspektiv mot vest

Haugesund kommune
Byggesak/Delesak/Arkiv
Saks nr.: 2000/02 Arkiv:

Tiltakshaver:	Linda Gjelsten & Jens Petter Larsen		DATO	08.06.2000
Byggested:	Klebersteinveien 17		TEGN.	JS
Kommune:	Haugesund	GNR. 22 BNR. 562	MAL	1 : xxxx
Enebolig		Perspektiver	PROSJEKT.	Larsen
Jan Stødle	Rådgiver ingeniør & arkitekt 5563 Førresfjorden TLF.52775190		TEGN.NR.	503

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Haugesund kommune

Jens Petter Larsen
Klebersteinvegen 17
5516 Haugesund

Dokumentnummer:	Deres referanse:	Saksbehandler:	Dato:
26/8902-2		Ben Kåre Bårdsen	16.04.2026

Gbnr. 22/562 - Tillatelse - Fasadeendring - Klebersteinvegen 17

Adresse Klebersteinvegen 17	**Gårdsnr.** 22 **Bruksnr.** 562 **Festenr.** **Seksjonsnr.**
Tiltakshaver Jens Petter Larsen Klebersteinvegen 17 5516 Haugesund	**Type tiltak/bygning** Endring av bygg - utvendig - Fasade/ Enebolig

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Følgende tiltak er godkjent:

- Fasadeendring

Søknad og saksopplysninger

Det søkes om endring av fasader ved at pussete murfasader kles inn med fasadeplater og kledning. Veranda mot vest reduseres i størrelse. Arbeidene er utført på søknadstidspunktet.

Da fasadeendringene er vurdert som mindre vesentlige fasadeendringer på et nyere bolighus har kommunen akseptert at tiltaket kan omsøkes som et tiltak uten ansvarsrett etter plan- og bygningsloven § 20-4 bokstav e.

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon journalført 09.04.2026.

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan
- Planformål: boligformål

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl § 21-3. Det er ikke registrert merknader i saken.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Tiltaket gjelder fasadeendring på et eksisterende bygg. Det er derfor ikke nødvendig å gjøre vurderinger etter §§ 8-12.

Samfunnssikkerhet

Flom, skred, rasvurdering og havstigning. Ingen konflikter.

Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivaretatt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Haugesund kommunes gebyrregulativ:

Byggesaksgebyr	**6300**	**1**	**6300**

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

Merknader

- Det må søkes om ferdigattest. Ingen bygning eller anlegg kan tas i bruk uten at det foreligger enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra kommunen, jf. pbl. § 21-10.
- Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.
- Er tiltaket ikke igangsatt senest 3 år etter at tillatelsen er gitt faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom tiltaket blir innstilt i lengre tid enn 2 år, jf. pbl. § 21-9.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket innen tre uker fra du fikk dette brevet. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Byggesak og tilsyn har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 248/26.

Med hilsen

Anita Heggheim Tjøsvoll
avdelingsleder
Byggesak og tilsyn

Ben Kåre Bårdsen
seniorrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottaker:
Jens Petter Larsen Klebersteinvegen 17 5516 Haugesund

Vedlegg:
Fasader
Plan 1. og 2. etasje

Klagerett

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

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

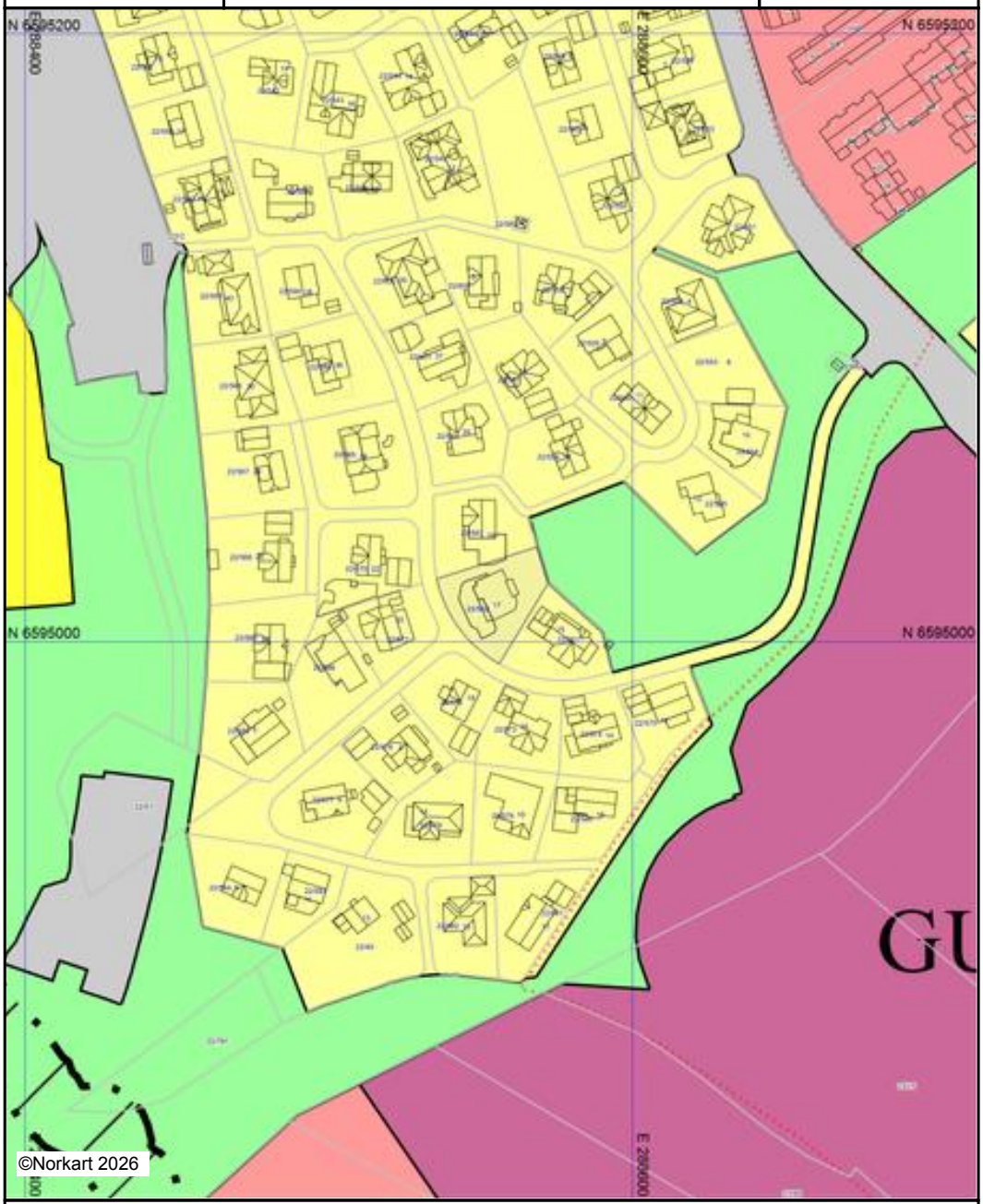
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 22/562
Adresse: Klebersteinvegen 17
Utskriftsdato: 19.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



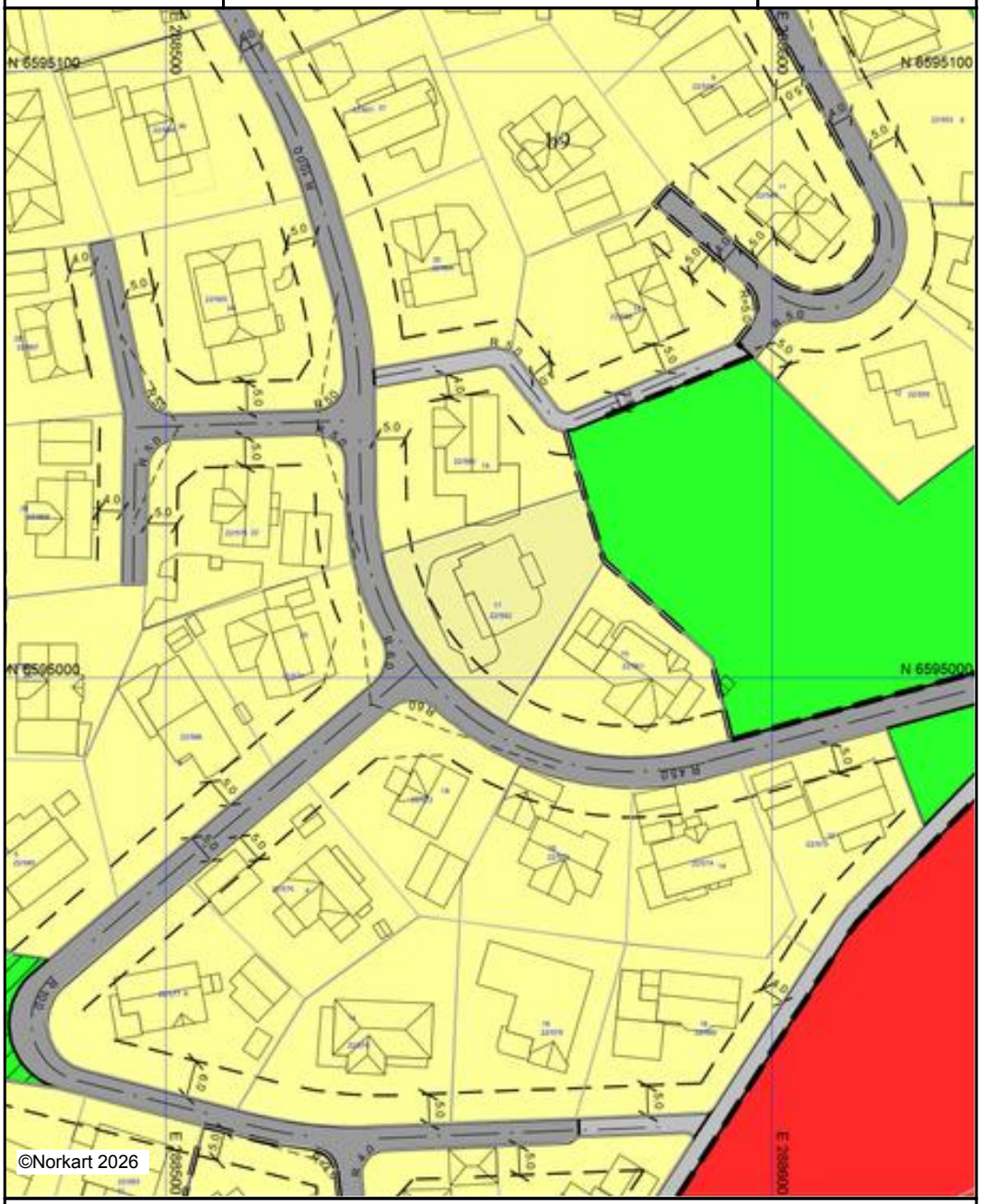
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 22/562
Adresse: Klebersteinvegen 17
Utskriftsdato: 19.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



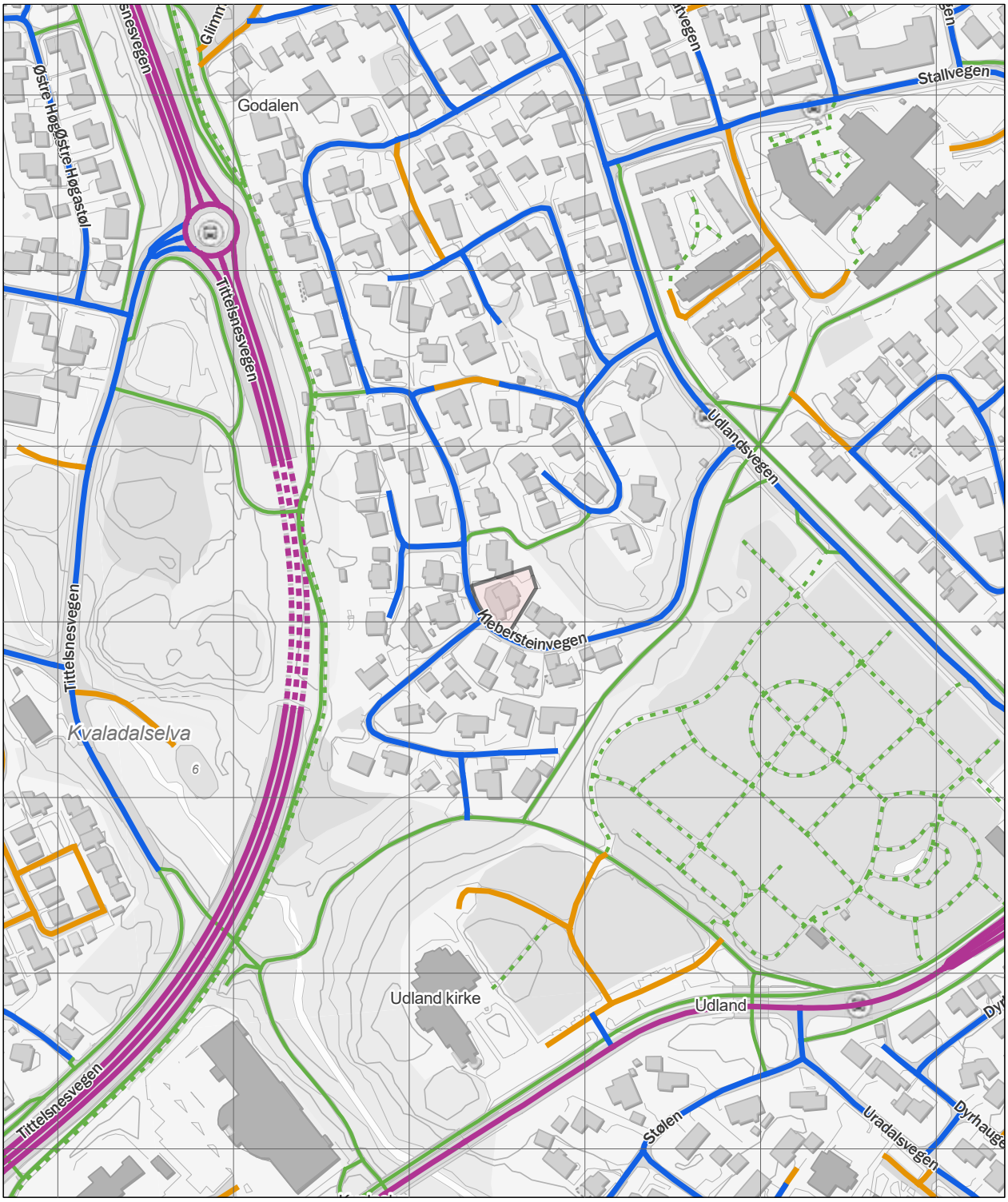
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Haugesund
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/562/0/0
Adresse: Klebersteinvegen 17, 5516 HAUGESUND

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 19/02/2026



Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Skogsbilveg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

HIM IKS

Haugaland Interkommunale Miljøverk IKS

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

DATO: 23.02.2026

RENOVASJONSGEBYR - Saldo forfalt til betaling for eiendom:

Gårds-/Bruksnr: 1106.22.562.0.0
Adresse: Klebersteinvegen 17
Eierkontakt: Gjelsten Linda

Eiendommen er ilagt følgende gebyr:

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

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

Renovasjonsgebyr faktureres forskuddsvis 2 ganger årlig.

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

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

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

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2026 pr. 23.02.2026

Merknader :
Årsbeløpet viser beregnet avgift basert på nåværende abonnement.

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

Utskriftsdato: 19.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1106	**Gårdsnr.**	22	**Bruksnr.**	562	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Klebersteinvegen 17, 5516 HAUGESUND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	3 975,51 kr
Eiendomsskatt	12 294,00 kr
Vann	3 316,91 kr
Sum	**19 586,42 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Abon. Vann - Priv	15%	1 STK	1054.55	1/1	0 %	1 054,55 kr	263,64 kr
Forskudd Vann 2026	15%	203 m^3	26.13	1/1	0 %	5 303,98 kr	1 326,00 kr
Abon. Avløp - Priv	15%	1 STK	1468.55	1/1	0 %	1 468,55 kr	367,14 kr
Forskudd Avløp 2026	15%	203 m^3	35.45	1/1	0 %	7 197,26 kr	1 799,31 kr
Målerleie 1	15%	1 STK	209.30	1/1	0 %	209,30 kr	52,32 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	2885300 STK	4.00	1/1	0 %	11 541,00 kr	2 885,25 kr
Avlest forbruk vann	25%	117 m^3	28.40	1/1	0 %	3 322,80 kr	3 322,80 kr
Forskuddbet.vann 2025	25%	-82.5 STK	28.40	1/1	0 %	-2 343,00 kr	-2 343,00 kr
Avlest forbruk avløp	25%	117 m^3	35.75	1/1	0 %	4 182,75 kr	4 182,75 kr
Forskuddbet.avløp 2025	25%	-82.5 STK	35.75	1/1	0 %	-2 949,38 kr	-2 949,38 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avlest forbruk vann	15%	117 m^3	26.13	1/1	0 %	3 056,98 kr	3 056,98 kr
Forskuddbet.vann 2025	15%	-82.5 STK	26.13	1/1	0 %	-2 155,56 kr	-2 155,56 kr
Avlest forbruk avløp	15%	117 m^3	32.89	1/1	0 %	3 848,13 kr	3 848,13 kr
Forskuddbet.avløp 2025	15%	-82.5 STK	32.89	1/1	0 %	-2 713,42 kr	-2 713,42 kr
					Sum	**31 023,94 kr**	**10 942,96 kr**

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

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

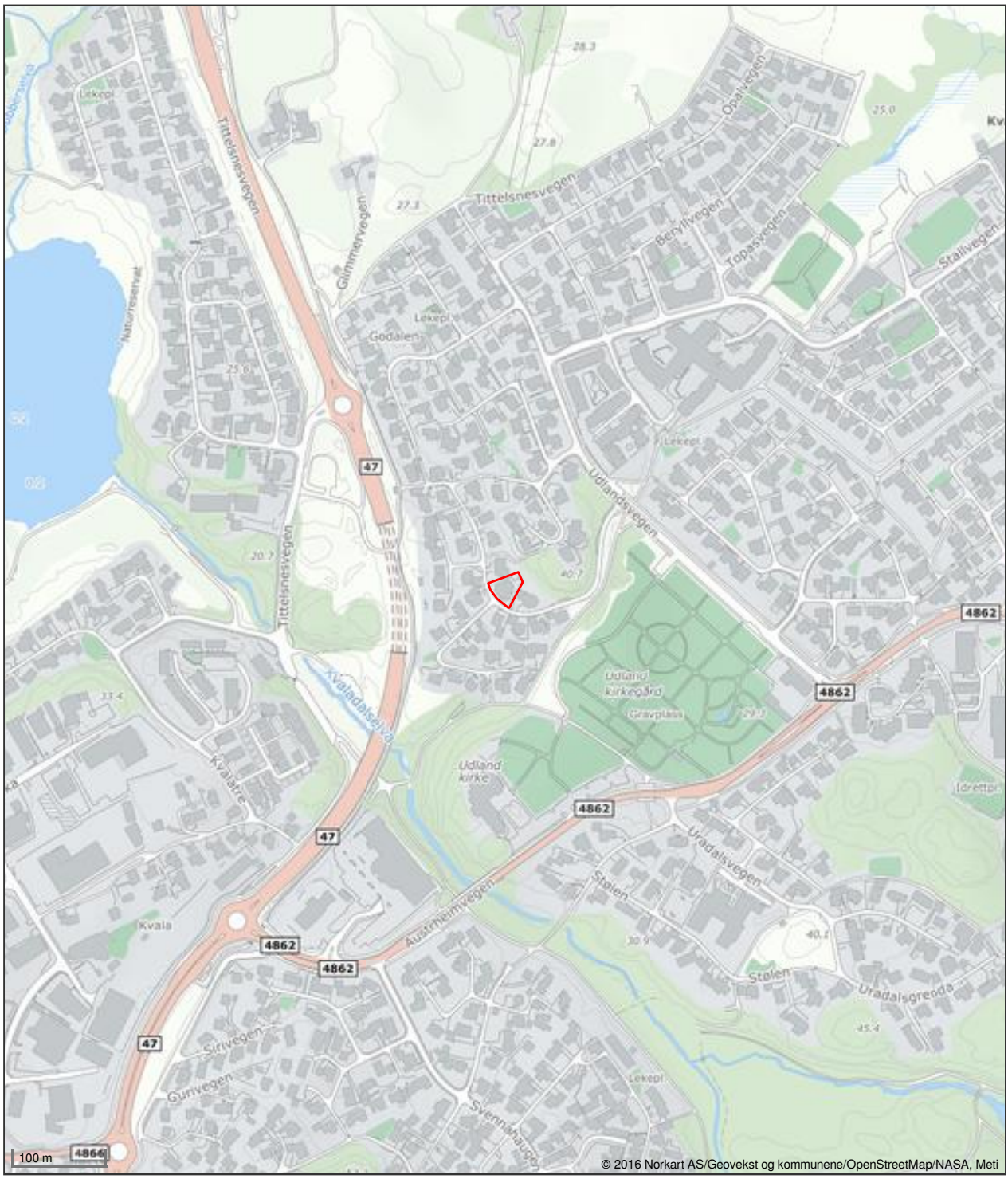
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 19.02.2026

Oversiktskart for eiendom 1106 - 22/562//



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.

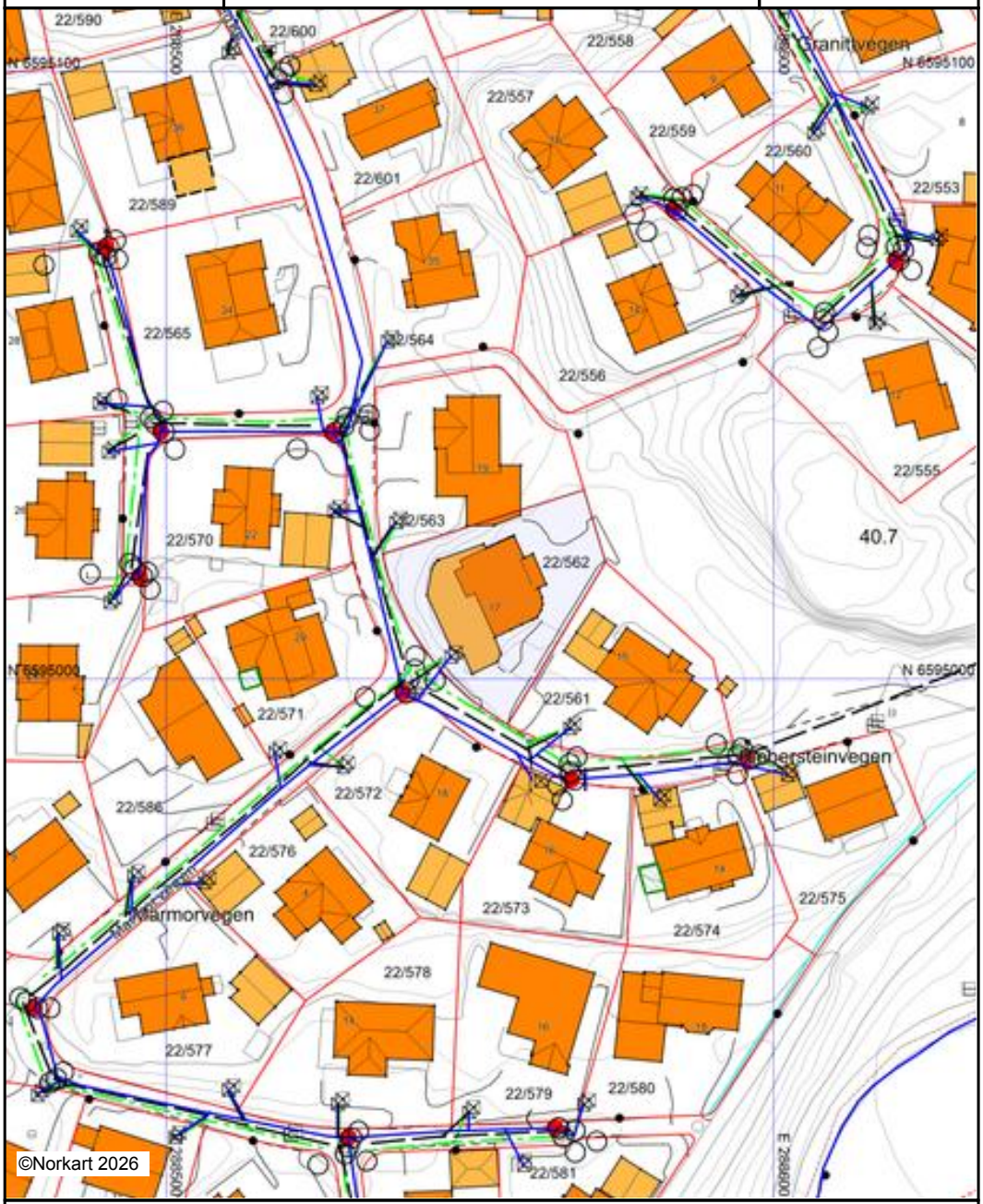
Haugesund kommune

Grunnkart

Eiendom: 22/562
Adresse: Klebersteinvegen 17
Dato: 19.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon

- Eiendomsgrense - innmålt
- Eiendomsgrense - usikker
- Ahr — Gårds- og bruksnummer

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

- Godkj. Bygningsendring

VEG

- Annet vegareal
- Avgrensning mot annet vegareal
- Vegdekkekant

Høydeinformasjon

- Høydekurve 20m
- Høydekurve 5m
- Høydekurve 1m

Ledningsnett

- Fordelingsskap
- Mast
- Sluk
- Kumlokk

Innsjøer og vassdrag

- Kanal/Grøft

Bygninger

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

Adresser

- Ahr — Adressepunkttekst
- Gateadresse

Stedsnavn og andre tekster

- Ahr — Fritekst

Vann og avløp

- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning
- Brannkum
- Grenpunkt
- Kum
- Kran
- Lufteventil
- Påkoblingspunkt
- Sluk
- Stengeventil
- Trasepunkt ledning

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 22, Bruksnr 562	**Kommune:**	1106	Haugesund
Adresse:				
Veiadresse:	Klebersteinvegen 17, gatenr 1193 5516 Haugesund	**Grunnkrets:**	911	Udland
		Valgkrets:	5	Austrheim
		Kirkesogn:	6050301	Skåre
		Tettsted:	4532	Haugesund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Klebersteinvegen 17	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	07.10.1999	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	803,0 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	07.05.2010	Berørt	1106/22/2	0,0
	Matrikkelført:	07.05.2010	Berørt	1106/22/49	0,0
			Berørt	1106/22/51	0,0
			Berørt	1106/22/251	0,0
			Berørt	1106/22/554	0,0
			Berørt	1106/22/555	0,0
			Berørt	1106/22/562	0,0
			Berørt	1106/22/563	0,0
			Berørt	1106/22/570	0,0
			Berørt	1106/22/571	0,0
			Berørt	1106/22/572	0,0
			Berørt	1106/22/573	0,0
			Berørt	1106/22/574	0,0
			Berørt	1106/22/575	0,0
			Berørt	1106/22/576	0,0
			Berørt	1106/22/577	0,0
			Berørt	1106/22/578	0,0
			Berørt	1106/22/579	0,0
			Berørt	1106/22/580	0,0
			Berørt	1106/22/581	0,0
			Berørt	1106/22/582	0,0
			Berørt	1106/22/583	0,0
			Berørt	1106/22/584	0,0
			Berørt	1106/22/673	0,0
			Berørt	1106/23/2	0,0
			Berørt	1106/23/264	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	07.10.1999	Avgiver	1106/22/2	-802,8
	Matrikkelført:		Mottaker	1106/22/562	802,8

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Klebersteinvegen 17	H0101	Bolig	233,0	Kjøkken	7	2	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	21.08.2000
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	233,0	Igangset.till.:	07.12.2000
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	233,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.03.2004
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	18693658			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		117,0		117,0				
H02			116,0		116,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Klebersteinvegen 17	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	05.01.2001
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	24.01.2001
Energikilde:		BRA annet:	24,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	24,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	02.03.2004
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	18694441			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				24,0	24,0				

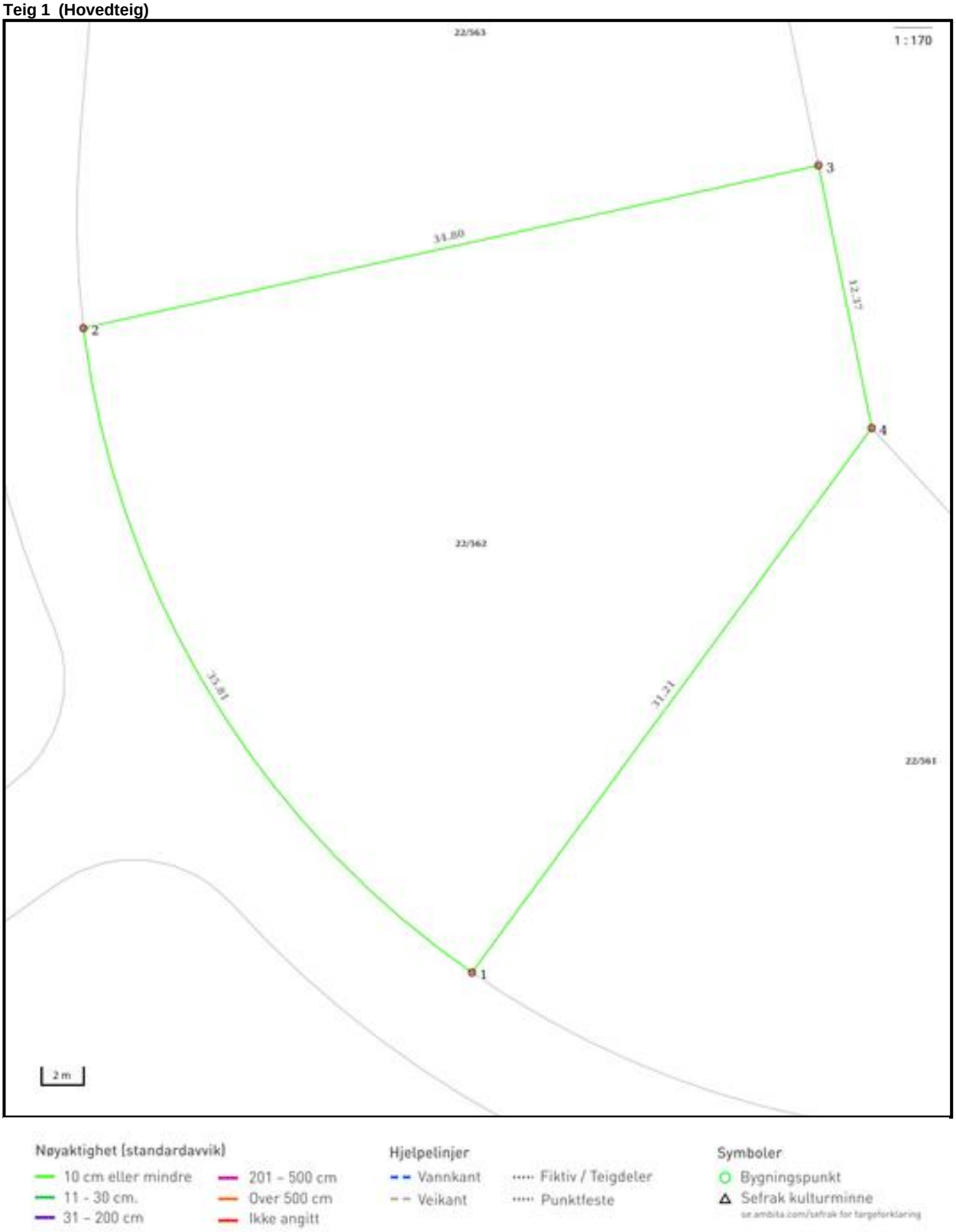
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 803,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 594 992,60	288 556,14	35,81m	Terrengmålt	10	42,51	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 595 020,62	288 535,56	34,80m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 595 031,17	288 568,72	12,37m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 595 019,32	288 572,27	31,21m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

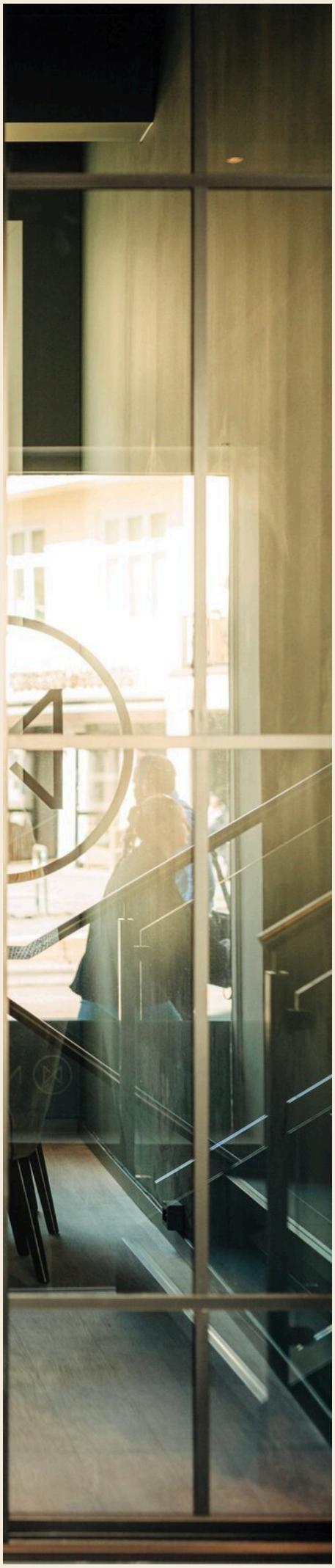


Velkommen til

Nordvik Haugesund

Haugesund og regionen rundt er et marked vi kjenner godt, fra bykjernen og ut til Karmøy, Tysvær og Sveio. Her er det et bredt spekter av kjøpere med ulike behov, og det krever meglere som både forstår det lokale markedet og er opptatt av å finne den rette løsningen for hver enkelt kunde. Vi stiller opp med faglig tyngde og en arbeidsmåte du kan stole på, og ordner det formelle gjennom hele prosessen.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

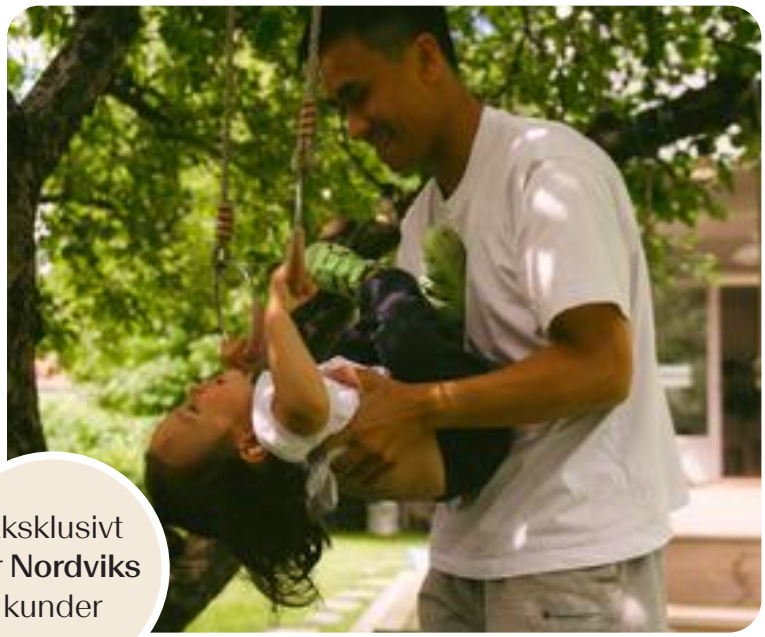


Haraldsgata 90, 5528 HAUGESUND
haugesund@nordvikbolig.no
464 29 525

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 70-0008/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Klebersteinvegen 17 5516 HAUGESUND
Matrikkel: Gnr 22, bnr 562 (ideell andel 1/1) i Haugesund kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Beate Helgeland

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Haugesund
b.helgeland@nordvikbolig.no
464 29 525