

Ligustervegen 8



Velkommen til

# Ligustervegen 8



Salgsoppgaven produsert 23. mai 2025

# Porshaug

## Innholdsrik enebolig - Garasje (22 kvm) - Solrik terrasse (29 kvm) - Attraktiv beliggenhet - Usjenert hage

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 3 890 000,- |
| Omkostninger | 98 600,- |
| Totalpris | 3 988 600,- |
| BRA-i | 69 kvm |
| Totalt BRA | 130 kvm |
| Soverom | 3 |
| Boligtype | Enebolig |
| Byggeår | 1997 |


| | |
|---|---|
| Megler | Beate Helgeland |
| Telefon | 464 29 525 |
| E-post | b.helgeland@nordvikbolig.no |




8



## Kort fortalt

- Nordvik Haugesund v/Beate Helgeland har gleden av å presentere Ligustervegen 8. Barnevennlig enebolig med lettstelt tomt. Boligen holder gjennomgående standard og fremstår som lys, luftig og tiltalende med alt en trenger på ett plan som gjør at den passer både for unge, voksne og eldre. Åpen løsning til kjøkkenet med en sosial og arealeffektiv planløsning, 2 bad, 3 soverom, eget vaskerom, 2 stuer og særdeles trivelig uteareal med plen, terrasse, belegningsstein og ulike beplantninger. Attraktiv beliggenhet, i et veletablert og rolig boligområde.

- Kort om eiendommen:
- Bad i hver etasje
- Vaskerom
- Stue i hver etasje
- Garasje m/elektrisk portåpner
- Eiendommen har gode solforhold

- Velkommen til visning

# Arealer og innhold

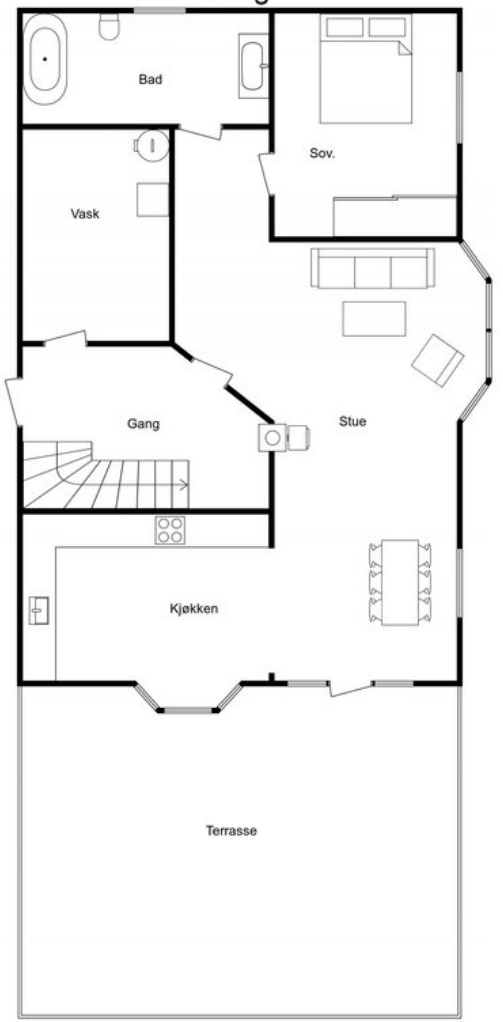
| | |
|---|---|
| BRA-i: | 69 kvm |
| BRA-e: | 22 kvm |
| Totalt BRA: | 130 kvm |
| TBA: | 29 kvm |

Beskrivelse

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Bad, Soverom, Gang, Kjøkken/stue, Vaskerom
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 29 kvm. Terrasse areal

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 22 kvm. Garasje
Total BRA: 22 kvm.

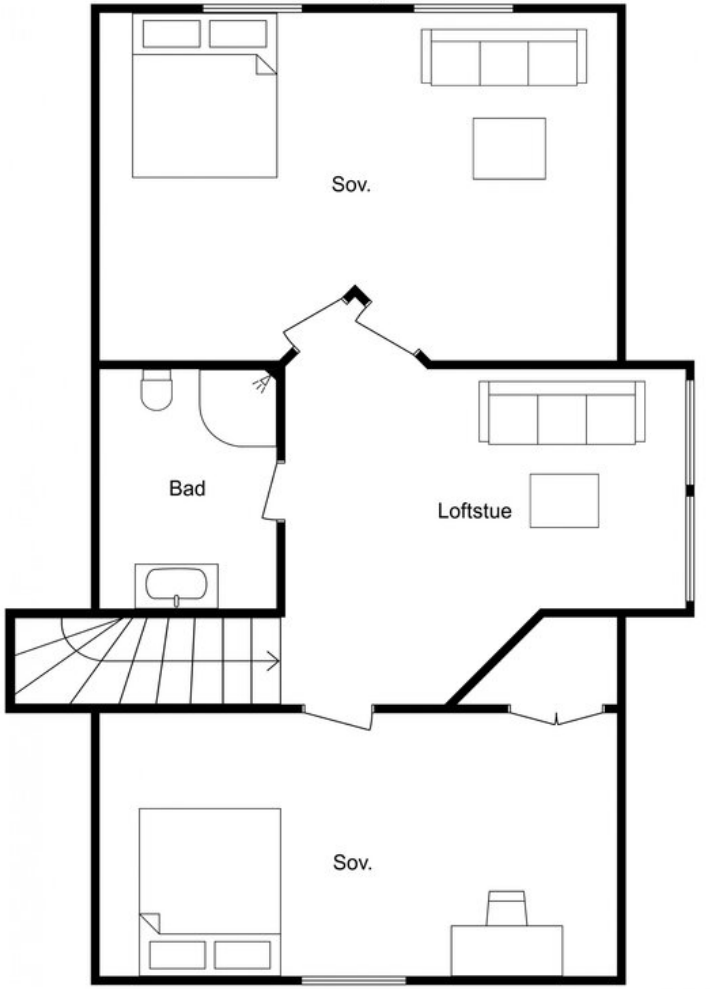
## Ligustervegen 8
### 1. Etg




MS

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

## Ligustervegen 8
### 2. Etg




MS

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
















GRUNDIG


























EXPERT
HOTWATER
Miele



Informasjon

# Ligustervegen 8

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
70-0049/25

### Boligtype
Enebolig

### Adresse og betegnelse
Ligustervegen 8, 5535 HAUGESUND
Gnr 34, bnr 196 (ideell andel 1/1) i Haugesund kommune

### Selger
Anne Kristin Strand

### Kjøpesum og omkostninger
3 890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
97 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
98 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
117 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 988 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 007 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

## Om boligen

### Byggeår
1997

### Antall soverom
3

### Arealer
BRA-i: 69 kvm
BRA-e: 22 kvm
Totalt BRA: 91 kvm
TBA: 29 kvm

**Beskrivelse:**
Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Bad, Soverom, Gang, Kjøkken/stue, Vaskerom
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 29 kvm. Terrasse areal

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 22 kvm. Garasje

Total BRA: 22 kvm.

## Solforhold

Terrasse er vestvendt- Ellers er det morgensol på uteområde på sørside og deler av terrasse

## Innhold

Innholdsrik enebolig fordelt på to plan.

Boligen inneholder:
Første etasje: Bad, Soverom, Gang, Kjøkken/stue, Vaskerom
Loftsetasje: Soverom, Soverom 2, Loftstue, Bad

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

## Standard

Boligen er hovedsakelig innredet innvendig med gulv av parkett. Veggene har tapet og malte plater.
Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Det er noen sprekker i plateskjøter enkelte plasser.
Boligen har betonggulv mot grunnen og Etasjeskillere er i tre. Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

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

### STUE

Innbydende stue med god plass til sofagruppe, tv benk, spisebord og øvrig stuemøblement. Stuen har utgang til solrik terrasse, flere vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Varmepumpe og peis til oppvarming på kjølige dager.

### KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Benkeplate, induksjonstopp og stekeovn er nylig byttet. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Kjøkkenet har en lett å luftig atmosfære til stuen samt flere vindusflater som gir rommet mye arbeidslys.

### BAD

Bad første etasje er opplyst til å være fra 2021. Flislagt bad med elektriske varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar. Bad i andre etasje er fra byggeår. Veggene har baderomsplater, skråtak har tapet og vinylbelegg på gulv. Badet har ingen varmekilde, innredning m/nedfelt, toalett og dusjvegger/hjørne. Begge bad har mekanisk avtrekk via boligens avtrekksanlegg.

### VASKEROM

Vaskerommet er opplyst å være fra 1997. Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank, stoppekrane for vann og sentralstøvsuger er montert på vaskerom. Vaskerommet har mekanisk avtrekk via boligens avtrekksanlegg. Rommet er svært praktisk til oppbevaring og lagring.

SOVEROM

Boligen tilbyr totalt 3 soverom, alle i god størrelse. Hovedetasjen har 1 soverom og loftsetasjen har 2 samt en loftstue som kan tas i bruks som et tredje soverom. Det store soverommet på loftet har tidligere vært adskilt med vegg og utgjort 2 mindre soverom.

ENTRE

Lys entre med trapp til øvre etasje. Rommet har oppheng til ytterklær og plass til oppbevaring av sko.

UTEOMRÅDE

Trivelig og pent opparbeidet uteareal med terrasse, belegningsstein og plen. Terrassen lar seg lett møblere med sittegruppe, solstol, grill og potteplanter. Hagen er innrammet og usjenert med ulike beplantninger. Ypperlig for lek og moro eller avkobling fra travle hverdager v/solfylte dager.

## Parkering

Gode parkeringsmuligheter i gårdstunet samt i garasje. Det er installert el bil-lader utenfor garasjen.

## Modernisering og påkostninger

- Åpnet opp vegg mot kjøkken
- Installert varmepumpe i stue
- Bad modernisert med nye fliser, badekar, dusj og øvrig møblement
- Skilt av for vaskerom
- Malt og frisket opp alle rom
- Malt utvendig i 2023
- Ny kjøkkenbenk i 2025,inkl vask og kran, ny stekeovn og koketopp i 2023
- Montert el.bil lader i 2022

## Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flislegger er faglært, men det er ikke dokumentasjon på arbeidet. Rørlegger er Bård Magne Velde - og dokumentasjon er tilgjengelig

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flislegger er faglært, men det er ikke dokumentasjon på arbeidet. Rørlegger er Bård Magne Velde - og dokumentasjon er tilgjengelig

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Nei
Eventuell kommentar: Modernisert og avskilt vaskerom fra bad

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: Krumsvik Elektro har installert

Overspenningsvern og kontrollert anlegget. El-bli lader montert av Elektriker via avtale med Haugaland Kraft

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Når ble kontrollen utført? Utført kontroll av modifikasjoner utført i 2024. Ellers er anlegget kontrollert etter krav ved første gangs oppføring.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført via Haugaland Kraft av godkjent elektriker- Helgevold Elektro.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? Ja
Beskriv: Feil på overspenningsvern, og det er nå nyinstallert i 2024.

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

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

## Bygningssakkyndig

Takst Team AS

## Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

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

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

Snøfangere: Det er ikke montert snøfanger på taket.

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

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Det er ikke tilgang til kaldloft over himling på loft. Takkonstruksjonen er kun kontrollert fra loftsluker. Det er lagret en del løsøre i kott, så kontrollen er derav begrenset.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Levetid på vinduer er ca. 20- 40 år. Tg settes på grunn av alder på vindu.

Punktering av vinduer er vanskelig å oppdage og det kreves ofte spesielle lysforhold. Aldersrelatert slitasje med noe tap av vinduets varmeisolerende funksjon, slitasje på tetningsdetaljer og evt. punkteringer etc. er allikevel sannsynlig.

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det ble ikke registrert skader på rammer utover det som er normalt, alder tatt i betraktning. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom. Trevirkets dimensjoner endrer seg ved skiftende værforhold.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Boligen har en terrasse i trekonstruksjon mot vest. Den har et areal på ca. 29 kvm.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Boligen har betonggulv mot grunnen og etaskjeskillere er i tre.
Høydeforskjellen ble målt i følgene rom.
Første etasje: Kjøkken stue og gang
I stue/kjøkken ble det målt en høydeforskjell på 12 mm. gjennom hele rommet, og i gang ble det målt en høydeforskjell på 6 mm. gjennom hele rommet.

Loft: Et soverom og loftstue
På soverom ble det målt en høydeforskjell på 7mm. gjennom hele rommet, og i loftstue ble det målt en høydeforskjell på 14 mm. gjennom hele rommet.

Det er ikke flyttet på møbler for å kontrollere høydeforskjellen.
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, vedovn og sotluke/feieluke.

Tomteforhold:
Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 1997. Drenering antatt som normalt på oppføringstidspunktet.

Grunnmur og fundamenter: Boligen har ringmur i betong og støpt plate mot grunnen.
Fundament er ikke synlig. Det er normalt ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den bli støp direkte på planert byggegrunn
Det er ikke observert tegn til dårlig fundamentering.

Forstøtningsmurer: Forstøtningsmurer er av betongstein. Rekkverk er i tre.

Terrengforhold: Tomten er relativ flat.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Bygningen har utvendig avløpsrør og vannledning fra byggeår. Normalt på den tiden boligen ble bygget brukte de vannledninger og avløpsrør i plast. og ble tilkoblet det offentlige vann og avløpsnett. Vann og avløpsrør er nedgravd i grunnen og dermed ikke inspisert. Tilstandsgrad settes på grunn av alder og evt. opplysninger gitt fra eier. Vann og avløpsrør fungerte på befaringsdag.

GARASJE
Boligen har en frittstående enkel garasje på 22 kvm.
Garasjen har ringmur og støpt gulv.
Vegg- og takkonstruksjon av tre.
Utvendig har garasjen liggende kledning.
Taket er tekket med betongtakstein.
Renner, nedløp og beslag er i plast.
Vinduene i garasje har karmer av tre og doble glass.
Garasjen har en leddport i metall.
Det er elektrisk portåpner på garasjeport.
Garasjen er kledd med plater innvendig. Det er innlagt strøm i garasjen.

Garasjen er ikke tilstandsvurdert.

TG2
Taktekking
Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Mose bør fjernes da dette kan føre til ekstra slitasje på taktekkingen.

Nedløp og beslag
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon
Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning. Når kledningen er montert for nær terrenget øker det faren for råteskader. Anbefalt avstand mellom terreng og kledning er 20 - 30 cm.

Takkonstruksjon/Loft
Luftingen av konstruksjonen er bygget opp på to forskjellige måter. Mot sør ligger isolasjon helt opptil plater. Mot nord er det laget luftespalte med papp.
Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser og innhente dokumentasjon på takets oppbygging, mulig det er brannkrav som er årsak til den valgte oppbyggingen.

Vinduer
Vinduene er over 20 år og tilstandsgrad settes på grunn av alder.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for tiltak.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.
Konsekvens/tiltak: Ny tekking må legges. Ny eier bør vurdere å legge nye terrassebord.

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

Innvendige trapper
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Krav til håndløper på trapp kom i mai 1972.
Konsekvens/tiltak: Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på

byggetidspunktet. Ved manglende håndløper kan dette medføre at personer faller i trappen og skader seg.

Innvendige dører
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres. Konsekvens ved at dører tar i karm er at dørblad og karm kan bli skadet og må byttes.

Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Konsekvens/tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Ved bruk av uegnede materialer i våtsone kan vann/damp trenge inn i konstruksjonen og føre til skader. Det er ikke tegn til skader i dag, men anbefaler at man følger med på om det blir misfarging/oppsvulming i trekarmer på vinduer.

Etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket. Det må foretas utbedring av fallforhold. Konsekvens ved manglende membran opp på terskel er at ved tett sluk eller vannlekkasje, kan det renne vann inn i tilstøtende rom og forårsake vann/fukt skade.

Etasje - Vaskerom - Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Kravet på byggetidspunktet var at det skulle være 25 mm. oppbrett på terskel ved dør. Her er det 19 mm.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket. Det må foretas utbedring av fallforhold. Våtrommet fungerer med dette avviket, men ved en evt. oppgradering av vaskerommet må en følge de krav som er gjelder for prosjektet.

Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. På grunn av alder er brukstiden på vinylbelegget oppbrukt.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Konsekvens av eldre tettesjikt og sluk er at det kan medføre lekkasjer og skader som vil medføre betydelige kostnader.
TILTAK: Holde konstruksjonen under jevnlig kontroll og utbedringer ved behov. For å unngå fuktskade i vegg ved kondensering på rør eller ved en vannlekkasje, må det tettes rundt rør gjennomføringene.

Loft - Bad - Overflater vegger og himling
Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater. Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Våtromsplater er ikke montert på bunnlist.
Det er tegn til fuktskade på plater i dusjsone.
Konsekvens/tiltak: Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Loft - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare

for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. På grunn av alder er brukstiden på vinylbelegg oppbrukt. Det er ikke tettet rundt avløpsrør fra vask og inn i vegg.
Konsekvens/tiltak: Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. 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. Konsekvens av eldre tettesjikt og sluk er at det kan medføre lekkasjer og skader, som vil medføre betydelige kostnader.
TILTAK: Holde konstruksjonen under jevnlig kontroll og utbedringer ved behov.
For å unngå fuktskade i vegg ved kondensering på rør eller ved en vannlekkasje, må det tettes rundt rørgjennomføringene.

Loft - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er påvist skader på innredning. Den en dusjdøren mangler et feste på bunnlisten.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Feste/glider bør monteres for å unngå å skade døren.

Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør
Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke påvist lufting på avløpsanlegget.
Konsekvens/tiltak: Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Stakeluke og lufting på avløpsanlegget bør påvises.

Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Krav i forskrift sier at det skal være direkte tilkobling til det elektriske nettet. Her var varmtvannsbereder koblet til via stikk-kontakt. Forskriftskravet har ikke tilbakevirkende kraft, men ved montering av ny varmtvannstank bør en følge kravet i forskriften.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Forskriftskravet har ikke tilbakevirkende kraft, men ved bytte av varmtvannstank bør en følge forskriftskravet.
Konsekvens ved å ha varmtvannstank tilkoblet via stikkontakt er at det kan bli varmgang i støpsel.

Elektrisk anlegg
På grunn av alder på det elektriske anlegget anbefales det kontroll av anlegget.

Terrengforhold
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

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

TG3
Snøfangere
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det er ikke montert snøfangere på tak. Iht. byggeforskrift 1969 og senere skal taket ha snøfanger e.l. hvor det er fare for at snøras og isras kan
medføre skade på personer og dyr.
Konsekvens/tiltak: Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav. Ved manglende snøfangere kan det rase snø/is ned fra taket og skade personer som befinner seg i nedfallsområdet.

Dører
Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Balkongdør har råtesskade i finer.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.
Råteskade i dør kan medføre at det trekker vann inn i boligen, som kan forårsake fuktskader.

Pipe og ildsted
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Feieluke er nærmere en. 300 mm til brennbar vegg.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det må gjøres tiltak for å tilfredsstille forskriftskrav. Dette kan gjøres med å montere ubrennbar plate på vegg ved feieluke. Konsekvens ved manglene brannsikring ved feieluke, er at ved mye strålevarme fra luke kan det begynne å brenne i vegg.

Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke tettet rundt avløpsrør fra vask og inn i vegg.
På grunn av alder er brukstiden på vinylbelegg oppbrukt.
Konsekvens/tiltak: Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. For å unngå fuktskade i vegg ved kondensering på rør eller ved en vannlekkasje må det tettes rundt rørgjennomføringene.
Konsekvens med eldre tettesjikt og sluk er at det kan medføre Lekkasjer, skader som vil medføre betydelige kostnader.
TILTAK: Holde konstruksjonen under jevnlig kontroll og utbedringer ved behov.
Det nå gjøres nærmere undersøkelser, og det kan medføre at det må gjøres tiltak i sluk.
Kostnadsestimat er satt til under 10 000 kr for undersøkelse som må gjøres. Hvis det må gjøres tiltak i sluk kan denne kostnaden øke.

## Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vaskemasin, Tørketrommen og liten fryseboks på vaskerom medfølger ikke
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Speil i stue og soverom
- Lysekrone over spisestuebord

Stuemøbler og hagemøbler kan medfølge handel mot et tillegg

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

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

### Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

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

## Energi og oppvarming

### Energimerking

D - gul
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmepumpe, peis og elektrisk

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. 14 366 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Kommunale avgifter

Kr 17 960,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer: Vann, avløp, renovasjon standard abo, feiing og eiendomsskatt

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

### Velavgift

Kr 300,- pr. år
Pliktig medlemskap

### Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring

- Kabel-tv/internett fra altibox

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

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 732 585,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 930 338,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### Forsikring

LO favør
Polisenr: 28633755

### TV/Internett/Bredbånd

Altibox

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 293 kvm (Eiertomt)
Matrikkel fra Haugesund er vedlagt salgsoppgaven.

Tomten er opparbeidet med gangveger med belegningsstein, flere uteplasser og gårdsplass.

### 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

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

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Populær og solrik beliggenhet på attraktive Porshaug. Herfra er det kort vei til det meste av servicetilbud, off. kommunikasjon, kjøpesentre, treningssenter, tur terreng m.m. Kort vei til skole og barnehage.

Kort vei til «skog og mark» med blant annet Storesundfjellet og Vardafjellet.

Området oppleves som trygt med mange hyggelige folk. Det er barn i alle aldre og flere familier som alle har bodd her i veldig mange år.

Nærmiljøet har veldig gode rekreasjonsmuligheter med helt nyoppusset kunstgressbane og stor lekeplass.

Flere lekeplasser i nærheten som er kjekke å benytte for store og små. Barnehage i gangavstand.

Rikelig med butikker i både sykkel og gangavstand - Kiwi, Rema 1000, Spar, Meny, Coop Extra.

Kort vei til Haugesund sentrum og Raglamyr.

Se vedlagt Nabolagsprofil for mer informasjon om nærområde.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for bolig og garasje datert 1998.

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

Det foreligger byggetegninger med mindre avvik. Vaskerom er innredet i ettertid og ikke byggemeldt. Rommet er originalt en bod. For at rommet lovlig skal kunne benyttes som XXX (eks. soverom) må det søkes om bruksendring.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen. Adkomst via offentlig 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
294 kvm - Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

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

Reguleringsplaner
Id. RL1407
Navn: Hemmingstad
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 20.04.2004

Delarealer
294 kvm - Formål: Frittliggende småhusbebyggelse

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

### Konsesjon

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1106/34/196:
14.05.1997 - Dokumentnr: 2402 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

14.05.1997 - Dokumentnr: 2402 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening m.v.

03.04.1997 - Dokumentnr: 1580 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1106 Gnr:34 Bnr:190

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 34, bnr. 190 i Haugesund kommune («hovedbølet»).

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

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

### Legalpant

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

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

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

## Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

## Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven

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

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

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

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

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

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

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

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

## Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra

våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

## Betalingsbetingelser

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

## Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Tilbud på finansiering

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

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

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

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

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 37 900,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 16 868,-

Samlet skal selger betale kr. 104 108,- 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, matrikkel, byggetegning, ferdigattest, planrapport m/bestemmelser, div kart og opplysninger fra kommunen.

Fås ved forespørsel: Kommuneplan, reguleringsplan, veiledning uterom delareal, tinglyst heftelse ang. vedlikehold vann/avløpsledninger.

## Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 8. august 2025

## Megler

Beate Helgeland, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46429525

## Meglerforetaket

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

## 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, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

# Ligustervegen 8

# Ligustervegen 8

Nabolaget Lysskar/Hemmingstad - vurdert av 40 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Rossabø skole (1-7 kl.)**<br>298 elever, 14 klasser | 13 min<br>0.9 km |
| **Brakahaug skole (1-7 kl.)**<br>152 elever, 8 klasser | 17 min<br>1.3 km |
| **Lillesund skole (1-7 kl.)**<br>412 elever, 19 klasser | 27 min<br>2 km |
| **Håvåsen skole (8-10 kl.)**<br>420 elever, 18 klasser | 15 min<br>1.1 km |
| **Haugaland videregående skole**<br>815 elever | 17 min<br>1.3 km |
| **Vardafjell videregående skole**<br>530 elever, 22 klasser | 20 min<br>1.5 km |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Valkyriegata**<br>Linje 206, 246 | 2 min<br>0.2 km |
| **Haugesund Karmøy** | 15 min |
| **Stavanger Sola** | 1 t 59 min |

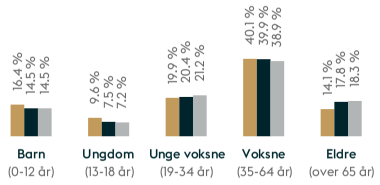
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Lysskar barnehage (0-5 år)**<br>26 barn | 6 min<br>0.5 km |
| **Hemmingstad barnehage (0-5 år)**<br>51 barn | 10 min<br>0.7 km |
| **Rossabø Fus aktivitetsbarnehag...**<br>67 barn | 10 min<br>0.7 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Spar Spannaveien** | 11 min |
| **Rema 1000 Spannavegen** | 12 min |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Lysskar/Hemmingstad | 1 025 | 415 |
| Haugesund | 49 898 | 24 645 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

### Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

### Naboskapet
Godt vennskap 73/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

## Sport

| | |
|---|---|
| Hemingstad balløkke | 5 min |
| Hoggaskar Sandvolleyballbane | 6 min |
| CrossFit Haugesund | 19 min |
| Liv & Lyst treningssenter | 20 min |

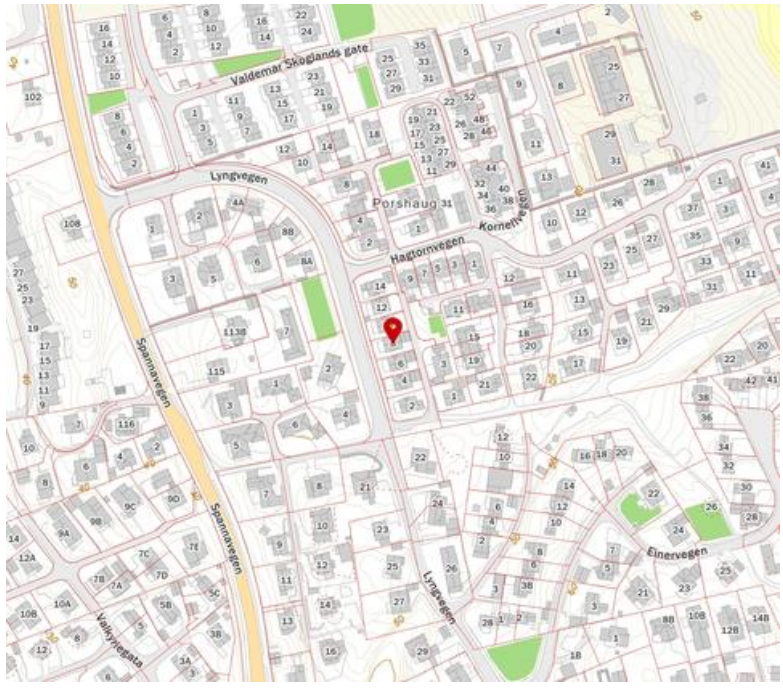
*«Rolig, mye lek og liv i gatene»*

Sitat fra en lokalkjent

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

### Gateparkering
Lett 88/100

### Støynivået
Lite støynivå 87/100




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 2024

# Tilstandsrapport

Enebolig
Ligustervegen 8 , 5535 HAUGESUND
HAUGESUND kommune
gnr. 34, bnr. 196

**Sum areal alle bygg: BRA: 130 m² BRA-i: 108 m²**



**Befaringsdato:** 02.04.2025 **Rapportdato:** 07.04.2025 **Oppdragsnr.:** 21152-1341 **Referansenummer:** GR1695

**Autorisert foretak:** TAKST TEAM AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tor Petter Alfredsen **Vår ref:** 007560

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

## Norsk takst

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

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

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

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

## TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

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

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

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

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

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



**Rapportansvarlig**

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



Ligustervegen 8 , 5535 HAUGESUND
Gnr 34 - Bnr 196
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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

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

TG 3

**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Bolig med to plan. Bygget i 1997. Boligen er oppført med ringmur i betong, bindingsverk konstruksjon, med liggende kledning utvendig og takkonstruksjon i tre med valmtaksform. Taket er tekket med betongtakstein. Vinduer i boligen har karmer i tre og doble glass. Dører er i tre.
Boligen har i første etasje et soverom, stue/kjøkken, gang bad og vaskerom. På loft er det to soverom, bad og loftstue. Det tilhører boligen en garasje på ca. 22 kvm.
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 fremstår i bra stand.

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

**Enebolig - Byggeår: 1997**

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Nedløp, takfotbeslag og renner er i plast fra byggeår. Renner og nedløp er ikke sjekket for lekkasje.
Det er ikke montert snøfanger på taket.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Det er ikke tilgang til kaldloft over himling på loft. Takkonstruksjonen er kun kontrollert fra loftsluker. Det er lagret en del løsøre i kott så kontrollen er begrenset.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Levetid på vinduer er ca. 20- 40 år. Tg settes på grunn av alder på vindu.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Boligen har en terrasse i trekonstruksjon mot vest. Den har et areal på ca. 29 kvm.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Det er noen sprekker i plateskjøter enkelte plasser.
Det må forventes at det er skrue-/spiker-hull etter møbler/bilder og lignende på vegger. Generell slitasje på overflate må påregnes.
Boligen har betonggulv mot grunnen og Etasjeskillere er i tre.
Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
I følge NGU ligger boligen i et område med moderat til lav forekomst av radon.
Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Boligen har malt tretrapp.
Det må påregnes at det er normale bruksmerker på trapp.
Innvendig har boligen finerdører. En dør på loft er blendet igjen og er ikke i bruk.

VÅTROM Gå til side

Bad Loft
Badet er fra byggeår. Det foreligger ikke dokumentasjon på badets oppbygging.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Skråtak har tapet på vegger.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 10 mm. fra gulv foran dør til topp slukrist. Belegg er brettet opp på vegg og under terskel.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Badet har avtrekk via boligens avtrekks anlegg. Tilluft fås via luftespalte i dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom soverom og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vektprosent.

Bad Første etasje
Badet er opplyst til å være fra 2021. Det foreligger ikke dokumentasjon på badets oppbygging.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Fliser er fra 2021.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 5 mm. høydeforskjell på gulv fra dørterskel til gulv ved badekar.
Sluk ligger under badekar. Bad ved badekar er nedsenket i gulvet.
Gulvet på badet er flatt. Det er ikke 25 mm. synlig membran/mansjett ved terskel.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Sluk er ikke kontrollert da den er vanskelig tilgjengelig under badekar.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.
Bad har mekanisk avtrekk via boligens avtrekksanlegg. Det er tilluftspalte i dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom bad og vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vektprosent.

Vaskerom Første etasje
Vaskerommet er opplyst å være fra 1997.
Veggene har våtrommstapet/belegg. Taket har himlingsplater.
Det er målt ca. 25 mm. høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Belegg er brettet opp under terskel.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank, stoppekrane for vann og sentralstøvsuger er montert på vaskerom.
Vaskerommet har mekanisk avtrekk via boligens avtrekksanlegg .
Det er til luft spalte i dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom vaskerom og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vektprosent.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er hvitevarer som kjøleskap ,oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn på kjøkkenet. Benkeplate er nylig byttet og induksjonstopp og oppvaskmaskin er relativ nye.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Tilgjengelige avløpsrør av plast.
Stakeluke er tilgjengelig i gang første etasje.
Avløpsrør er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i i rommene.
Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken og bad med tilluft fra ventiler i vegger og vinduer. Alle oppholdsrom har veggventiler og/eller ventiler i vinduer. Ventiler er ikke sjekket ut over at de er



Ligustervegen 8 , 5535 HAUGESUND
Gnr 34 - Bnr 196
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

# Beskrivelse av eiendommen

registrert i rom
Boligen har installert en varmepumpe. Innedelen på varmepumpen er plassert i stue. Varmepumpen er av merke Wilfa og er fra 2021.
Det er montert varmtvannstank på vaskerommet. Den er fra 1997 og er på ca. 200 liter. Den er av fabrikat OSO.
Det er sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. El bil lader er installert i 2022.
Det er montert AMS måler i 2017. Det foreligger samsvarserklæring på denne.
Det er montert brannvarslere og brannslukkingsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1997. Drenering antatt som normalt på oppføringstidspunktet.
Boligen har ringmur i betong og støpt plate mot grunnen.
Fundament er ikke synlig. Det er normalt ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den bli støp direkte på planert byggegrunn
Det er ikke observert tegn til dårlig fundamentering.
Forstøtningsmurer er av betongstein. Rekkverk er i tre
Tomten er relativ flat
Bygningen har utvendig avløpsrør og vannledning fra byggeår.
Normalt på den tiden boligen ble bygget brukte de vannledninger og avløpsrør i plast. og ble tilkoblet det offentlige vann og avløpsnett.
Vann og avløpsrør er nedgravd i grunnen og dermed ikke inspisert.
Tilstandsgrad settes på grunn av alder og evt. opplysninger gitt fra eier. Vann og avløpsrør fungerte på befaringsdag.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Enebolig**

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

Det viser et kott på soverom på loft på tegninger som er mottatt. Kott på soverom på loft er fjernet

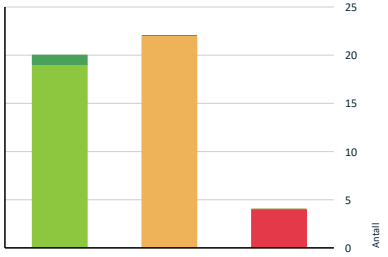
**Garasje**

• Det foreligger ikke tegninger

Har ikke mottatt tegninger på boligen enda. Megler laster disse opp når hun får disse fra kommunen

# Sammendrag av boligens tilstand

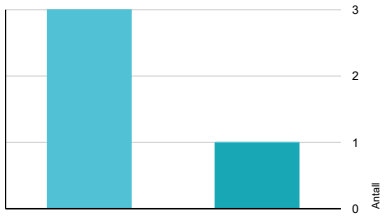
## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Begrensning av rapportens omfang:
Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på Boligen/leilighetens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring.
For rapporter som gjelder leiligheter er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten 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 flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flytte på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.
Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

## 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 |
| Utvendig > Dører | Gå til side |
| Innvendig > Pipe og ildsted | Gå til side |
| Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| Utvendig > Taktekking | Gå til side |
| Utvendig > Nedløp og beslag | Gå til side |
| Utvendig > Veggkonstruksjon | Gå til side |



Ligustervegen 8 , 5535 HAUGESUND
Gnr 34 - Bnr 196
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

# Sammendrag av boligens tilstand

| | |
|---|---|
| Utvendig > Takkonstruksjon/Loft | Gå til side |
| Utvendig > Vinduer | Gå til side |
| Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Gå til side |
| Innvendig > Radon | Gå til side |
| Innvendig > Innvendige trapper | Gå til side |
| Innvendig > Innvendige dører | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Avløpsrør | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Varmtvannstank | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg | Gå til side |
| Tomteforhold > Terrengforhold | Gå til side |
| Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger | Gå til side |
| Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling | Gå til side |
| Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv | Gå til side |
| Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv | Gå til side |
| Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling | Gå til side |
| Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1997

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

| Tilbygg / modernisering | | |
|---|---|---|
| 2024 | Modernisering | Ny benkeplate, vask og vannkran på kjøkkenet. Induksjonstopp og oppvaskmaskin er byttet for noen år siden. |
| 2021 | Modernisering | Bad i første etasje oppgradert |
| 2022 | Modernisering | El bil lader montert |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein. 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:**
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

**Konsekvens/tiltak**
• Lokal utbedring må utføres.

Mose bør fjernes da dette kan føre til ekstra slitasje på taktekkingen.





### TG 2 Nedløp og beslag

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

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.





Ligustervegen 8 , 5535 HAUGESUND
Gnr 34 - Bnr 196
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

# Tilstandsrapport





### TG 3 Snøfangere

Det er ikke montert snøfanger på taket.

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

Det er ikke montert snøfangere på tak. Iht. byggeforskrift 1969 og senere skal taket ha snøfanger e.l. hvor det er fare for at snøras og isras kan
medføre skade på personer og dyr.

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

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### TG 2 Veggkonstruksjon

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

**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.

Når kledningen er montert for nær terrenget øker det faren for råteskader. Anbefalt avstand mellom terreng og kledning er 20 - 30 cm.





### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Det er ikke tilgang til kaldloft over himling på loft. Takkonstruksjonen er kun kontrollert fra loftsluker. Det er lagret en del løsøre i kott, så kontrollen er derav begrenset.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Luftingen av konstruksjonen er bygget opp på to forskjellige måter. Mot sør ligger isolasjon helt opptil plater. Mot nord er det laget luftespalte med papp.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser og innhente dokumentasjon på takets oppbygging, mulig det er brannkrav som er årsak til den valgte oppbyggingen.

# Tilstandsrapport









TG 2 **Vinduer**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Levetid på vinduer er ca. 20- 40 år. Tg settes på grunn av alder på vindu.

Punktering av vinduer er vanskelig å oppdage og det kreves ofte spesielle lysforhold. Aldersrelatert slitasje med noe tap av vinduets varmeisolerende funksjon, slitasje på tetningsdetaljer og evt. punkteringer etc. er allikevel sannsynlig.

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det ble ikke registrert skader på rammer utover det som er normalt, alder tatt i betraktning. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom. Trevirkets dimensjoner endrer seg ved skiftende værforhold.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Vinduene er over 20 år og tilstandsgrad settes på grunn av alder.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.



TG 3 **Dører**

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Balkongdør har råtesskade i finer.

**Konsekvens/tiltak**
• Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

Råteskade i dør kan medføre at det trekker vann inn i boligen, som kan forårsake fuktskader.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**





Ligustervegen 8 , 5535 HAUGESUND
Gnr 34 - Bnr 196
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

# Tilstandsrapport





TG 2 **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Boligen har en terrasse i trekonstruksjon mot vest. Den har et areal på ca. 29 kvm.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

**Konsekvens/tiltak**
• Ny tekking må legges.

Ny eier bør vurdere å legge nye terrassebord.





## INNVENDIG

TG 1 **Overflater**

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Det er noen sprekker i plateskjøter enkelte plasser.
Det må forventes at det er skrue-/spiker-hull etter møbler/bilder og lignende på vegger. Generell slitasje på overflater må påregnes.





TG 1 **Etasjeskille/gulv mot grunn**

# Tilstandsrapport

Boligen har betonggulv mot grunnen og etaskjeskillere er i tre.
Høydeforskjellen ble målt i følgene rom.
Første etasje: Kjøkken stue og gang
I stue/kjøkken ble det målt en høydeforskjell på 12 mm. gjennom hele rommet, og i gang ble det målt en høydeforskjell på 6 mm. gjennom hele rommet.

Loft: Et soverom og loftstue
På soverom ble det målt en høydeforskjell på 7mm. gjennom hele rommet, og i loftstue ble det målt en høydeforskjell på 14 mm. gjennom hele rommet.
Det er ikke flyttet på møbler for å kontrollere høydeforskjellen.
Høydeforskjellen er målt i noen rom og det utelukker ikke at det er skjevheter i andre rom. Kontrollen må sees på som en stikkprøvekontroll.

### TG 2 Radon

Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
I følge NGU ligger boligen i et område med moderat til lav forekomst av radon.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Feieluke er nærmere en. 300 mm til brennbar vegg.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må gjøres tiltak for å tilfredsstille forskriftskrav. Dette kan gjøres med å montere ubrennbar plate på vegg ved feieluke. Konsekvens ved manglene brannsikring ved feieluke, er at ved mye strålevarme fra luke kan det begynne å brenne i vegg.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**





### TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.
Det må påregnes at det er normale bruksmerker på trapp.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Krav til håndløper på trapp kom i mai 1972.

**Konsekvens/tiltak**
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Ved manglende håndløper kan dette medføre at personer faller i trappen og skader seg.



### TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører. En dør på loft er blendet igjen, og er ikke i bruk.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

**Konsekvens/tiltak**
• Enkelte dører må justeres.

Konsekvens ved at dører tar i karm er at dørblad og karm kan bli skadet og må byttes.



Ligustervegen 8 , 5535 HAUGESUND
Gnr 34 - Bnr 196
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

ETASJE > BAD

### Generell

Badet er opplyst til å være fra 2021. Det foreligger ikke dokumentasjon på badets oppbygging.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Eier





ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Fliser er fra 2021.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Ved bruk av uegnede materialer i våtsone kan vann/damp trenge inn i konstruksjonen og føre til skader. Det er ikke tegn til skader i dag, men anbefaler at man følger med på om det blir misfarging/oppsvulming i trekarmer på vinduer.



ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 5 mm. høydeforskjell på gulv fra dørterskel til gulv ved badekar. Sluk ligger under badekar. Bad ved badekar er nedsenket i gulvet. Gulvet på badet er flatt. Det er ikke 25 mm. synlig membran/mansjett ved terskel. Eier opplyser at fliser er lagt oppå vinylbelegg fra byggeår.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet fungerer med dette avviket.
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Konsekvens ved manglende membran opp på terskel er at ved tett sluk eller vannlekkasje, kan det renne vann inn i tilstøtende rom og forårsake vann/fukt skade.



# Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

**TG 3 Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Sluk er ikke kontrollert da den er vanskelig tilgjengelig under badekar.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er ikke tettet rundt avløpsrør fra vask og inn i vegg.
På grunn av alder er brukstiden på vinylbelegg oppbrukt.

**Konsekvens/tiltak**
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

For å unngå fuktskade i vegg ved kondensering på rør eller ved en vannlekkasje må det tettes rundt rørgjennomføringene.
Konsekvens med eldre tettesjikt og sluk er at det kan medføre Lekkasjer, skader som vil medføre betydelige kostnader.
TILTAK: Holde konstruksjonen under jevnlig kontroll og utbedringer ved behov.
Det nå gjøres nærmere undersøkelser, og det kan medføre at det må gjøres tiltak i sluk.
Kostnadsestimat er satt til under 10 000 kr for undersøkelse som må gjøres. Hvis det må gjøres tiltak i sluk kan denne kostnaden øke.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**





ETASJE > BAD

**TG 1 Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.







ETASJE > BAD



Ligustervegen 8 , 5535 HAUGESUND
Gnr 34 - Bnr 196
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

# Tilstandsrapport

**TG 1 Ventilasjon**

Bad har mekanisk avtrekk via boligens avtrekksanlegg. Det er tilluftspalte i dør.





ETASJE > BAD

**TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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



ETASJE > VASKEROM

**Generell**

Vaskerommet er opplyst å være fra 1997.



ETASJE > VASKEROM

**TG 1 Overflater vegger og himling**

Veggene har våtrommstapet/belegg. Taket har himlingsplater.



ETASJE > VASKEROM

**TG 2 Overflater Gulv**

Det er målt ca. 25 mm. høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Belegg er brettet opp under terskel.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Kravet på byggetidspunktet var at det skulle være 25 mm. oppbrett på terskel ved dør. Her er det 19 mm.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet fungerer med dette avviket.
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Våtrommet fungerer med dette avviket, men ved en evt. oppgradering av vaskerommet må en følge de krav som er gjelder for prosjektet.

# Tilstandsrapport





ETASJE > VASKEROM

**TG 2 Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

På grunn av alder er brukstiden på vinylbelegget oppbrukt.

**Konsekvens/tiltak**
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Konsekvens av eldre tettesjikt og sluk er at det kan medføre lekkasjer og skader som vil medføre betydelige kostnader.
TILTAK: Holde konstruksjonen under jevnlig kontroll og utbedringer ved behov.
For å unngå fuktskade i vegg ved kondensering på rør eller ved en vannlekkasje, må det tettes rundt rør gjennomføringene.





ETASJE > VASKEROM

**TG 1 Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank, stoppekran for vann og sentralstøvsuger er montert på vaskerom.



ETASJE > VASKEROM

**TG 1 Ventilasjon**

Vaskerommet har mekanisk avtrekk via boligens avtrekksanlegg . Det er tilluftspalte i dør.



Ligustervegen 8 , 5535 HAUGESUND
Gnr 34 - Bnr 196
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

# Tilstandsrapport





ETASJE > VASKEROM

**TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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



LOFT > BAD

**Generell**

Badet er fra byggeår. Det foreligger ikke dokumentasjon på badets oppbygging.



LOFT > BAD

**TG 2 Overflater vegger og himling**

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Skråtak har tapet på vegger.

**Vurdering av avvik:**
- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

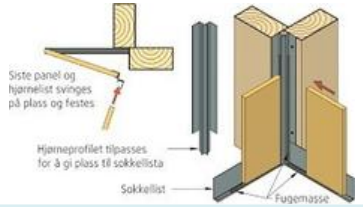
Våtromsplater er ikke montert på bunnlist.
Det er tegn til fuktskade på plater i dusjsone.

**Konsekvens/tiltak**
- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.





# Tilstandsrapport




LOFT > BAD

**TG 1 Overflater Gulv**

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 10 mm. fra gulv foran dør til topp slukrist. Belegg er brettet opp på vegg og under terskel.





LOFT > BAD

**TG 2 Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

På grunn av alder er brukstiden på vinylbelegg oppbrukt. Det er ikke tettet rundt avløpsrør fra vask og inn i vegg.

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

Konsekvens av eldre tettesjikt og sluk er at det kan medføre lekkasjer og skader, som vil medføre betydelige kostnader.
TILTAK: Holde konstruksjonen under jevnlig kontroll og utbedringer ved behov.
For å unngå fuktskade i vegg ved kondensering på rør eller ved en vannlekkasje, må det tettes rundt rørgjennomføringene.





LOFT > BAD

**TG 2 Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist skader på innredning.

Den en dusjdøren mangler et feste på bunnlisten.

**Konsekvens/tiltak**
• Lokal utbedring må utføres.

Feste/glider bør monteres for å unngå å skade døren.



Ligustervegen 8 , 5535 HAUGESUND
Gnr 34 - Bnr 196
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

# Tilstandsrapport

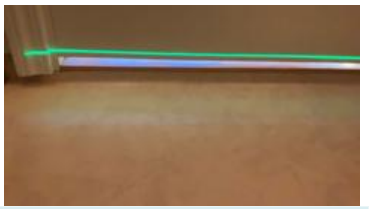


LOFT > BAD

**TG 1 Ventilasjon**

Badet har avtrekk via boligens avtrekksanlegg. Tilluft fås via luftespalte i dør.





LOFT > BAD

**TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN/STUE

**TG 1 Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er hvitevarer som kjøleskap ,oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn på kjøkkenet. Benkeplate er nylig byttet og induksjonstopp og oppvaskmaskin er relativ nye.





ETASJE > KJØKKEN/STUE

**TG 1 Avtrekk**

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.





### TG 2 Avløpsrør

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Det er ikke påvist lufting på avløpsanlegget.

**Konsekvens/tiltak**
• Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.
• Andre tiltak:
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Stakeluke og lufting på avløpsanlegget bør påvises.





### TG 1 Ventilasjon

Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken og bad med tilluft fra ventiler i vegger og vinduer. Alle oppholdsrom har veggventiler og/eller ventiler i vinduer. Ventiler er ikke sjekket ut over at de er registrert i rommene.





Ligustervegen 8 , 5535 HAUGESUND
Gnr 34 - Bnr 196
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

# Tilstandsrapport



### TG 1 Varmesentral

Boligen har installert en varmepumpe. Innedelen på varmepumpen er plassert i stue. Varmepumpen er av merke Wilfa, og er fra 2021.





### TG 2 Varmtvannstank

Det er montert varmtvannstank på vaskerommet. Den er fra 1997 og er på ca. 200 liter. Den er av fabrikat OSO. Det er byttet sikkerhetsventil og montert trykkutjevningstank i 2025 opplyser eier.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Krav i forskrift sier at det skal være direkte tilkobling til det elektriske nettet. Her var varmtvannsbereder koblet til via stikk-kontakt.
Forskriftskravet har ikke tilbakevirkende kraft, men ved montering av ny varmtvannstank bør en følge kravet i forskriften.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Forskriftskravet har ikke tilbakevirkende kraft, men ved bytte av varmtvannstank bør en følge forskriftskravet.
Konsekvens ved å ha varmtvannstank tilkoblet via stikkontakt er at det kan bli varmgang i støpsel.





### TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det er sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Det er monter AMS måler i 2017. Det foreligger samsvarserklæring på denne.
El bil lader er installert i 2022.

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

# Tilstandsrapport

rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
**1997**

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**

**Arbeid som nåværende eier har fått gjort på det elektriske annlegget foreligger det samsværserklæring på.**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
**Ja Når en skrur på lys i garasjen, hender det at sikringen går. Eier opplyser at han skal fikse dette.**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
**Ja Eier opplyser at det har vært varmgang/brann i hovedsikring. Denne er byttet ut.**

**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?
**Ja På grunn av alder på det elektriske anlegget anbefales det kontroll av anlegget.**



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert brannvarslere og brannslukkingsapparat i boligen.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
**Nei**





Ligustervegen 8 , 5535 HAUGESUND
Gnr 34 - Bnr 196
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1997. Drenering antatt som normalt på oppføringstidspunktet.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har ringmur i betong og støpt plate mot grunnen.
Fundament er ikke synlig. Det er normalt ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den bli støp direkte på planert byggegrunn
Det er ikke observert tegn til dårlig fundamentering.



## TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein. Rekkverk er i tre

## TG 2 Terrengforhold

Tomten er relativ flat

**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.



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen har utvendig avløpsrør og vannledning fra byggeår. Normalt på den tiden boligen ble bygget brukte de vannledninger og avløpsrør i plast. og ble tilkoblet det offentlige vann og avløpsnett. Vann og avløpsrør er nedgravd i grunnen og dermed ikke inspisert. Tilstandsgrad settes på grunn av alder og evt. opplysninger gitt fra eier. Vann og avløpsrør fungerte på befaringsdag.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår** **Kommentar**
1997

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**
Boligen har en frittstående enkel garasje på 22 kvm.
Garasjen har ringmur og støpt gulv.
Vegg- og takkonstruksjon av tre.
Utvendig har garasjen liggende kledning.
Taket er tekket med betongtakstein.
Renner, nedløp og beslag er i plast.
Vinduene i garasje har karmer av tre og doble glass.
Garasjen har en leddport i metall.
Det er elektrisk portåpner på garasjeport.
Garasjen er kledd med plater innvendig. Det er innlagt strøm i garasjen.

Garasjen er ikke tilstandsvurdert.

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



Ligustervegen 8 , 5535 HAUGESUND
Gnr 34 - Bnr 196
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.




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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | 69 | | | 69 | 29 |
| Loft | 39 | | | 39 | |
| **SUM** | **108** | | | | **29** |
| **SUM BRA** | **108** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | Bad, Soverom, Gang, Kjøkken/stue, Vaskerom | | |
| Loft | Soverom, Soverom 2, Loftstue, Bad | | |

**Kommentar**

Åpent areal (TBA) på 29 kvm er terrasse.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
*Kommentar:* Det viser et kott på soverom på loft på tegninger som er mottatt. Kott på soverom på loft er fjernet

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Bad i første etasje er pusset opp.

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

## Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 22 | | 22 | |
| **SUM** | | **22** | | | |
| **SUM BRA** | **22** | | | | |

### Romfordeling

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

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger





*Kommentar:* Har ikke mottatt tegninger på boligen enda. Megler laster disse opp når hun får disse fra kommunen

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

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

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Enebolig** | 108 | 0 |
| **Garasje** | 0 | 0 |

**Kommentar**

Enebolig

P rom Første etasje: Gang, vaskerom, bad, soverom og stue/kjøkken
S rom Første etasje: Ingen
P rom Loft: To soverom, bad og loftstue.
S-rom Loft: Ingen

Garasje

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 02.4.2025 | Tor Petter Alfredsen | Takstingeniør |
| | Anne Kristin Strand | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1106 HAUGESUND | 34 | 196 | | 0 | 293.9 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Ligustervegen 8

**Hjemmelshaver**
Strand Anne Kristin

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Boligen ligger i Ligustervegen på Porshaug, 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 gangveger med belegnnstein, flere uteplasser og gårdsplass.

**Tinglyste/andre forhold**

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

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

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|---|---|
| 2 660 000 | 2020 |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Ordrebekreftelse | | | Fremvist | | Nei |



Ligustervegen 8 , 5535 HAUGESUND
Gnr 34 - Bnr 196
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 07.04.2025 | |
| 2 | 08.04.2025 | |
| 3 | 23.05.2025 | |
| 4 | 23.05.2025 | Fått tegninger på boligen og endret areal fra innglasset balkong til tba |

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av 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.



Ligustervegen 8 , 5535 HAUGESUND
Gnr 34 - Bnr 196
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/GR1695

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## Signing Information

Side 1/1

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Strand, Anne Kristin | 9578-5997-4-283675 | 2025-05-15 13:46:49 |

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
15. mai 2025

Oppdragsnummer
70-0049/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Ligustervegen 8, 5535 HAUGESUND

**Meglerfirma**
Nordvik Haugesund

**Selgere**
Anne Kristin Strand

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
15. januar 2019

**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: 3434070
Forsikret i: LO favør

## Utført arbeid

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Flislegger er faglært, men det er ikke dokumentasjon på arbeidet. Rørlegger er Bård Magne Velde - og dokumentasjon er tilgjengelig

**1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?**
Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Flislegger er faglært, men det er ikke dokumentasjon på arbeidet. Rørlegger er Bård Magne Velde - og dokumentasjon er tilgjengelig

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

**Eventuell kommentar:** Modernisert og avskilt vaskerom fra bad

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

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

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

**Foreligger det en samsvarserklæring?**
Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Krumsvik Elektro har installert Overspenningsvern og kontrollert anlegget. El-bli lader montert av Elektriker via avtale med Haugaland Kraft

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

**Når ble kontrollen utført?** Utført kontroll av modifikasjoner utført i 2024. Ellers er anlegget kontrollert etter krav ved første gangs oppføring.

**4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Utført via Haugaland Kraft av godkjent elektriker- Helgevold Elektro.

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

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

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



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

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

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

## Feil og mangler

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

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

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

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

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

**Beskriv:** Feil på overspenningsvern, og det er nå nyinstallert i 2024.

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

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

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

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

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

## Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

### Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 70-0049/25**

## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Strand, Anne Kristin** | **2025-05-15** |

Identifikasjon

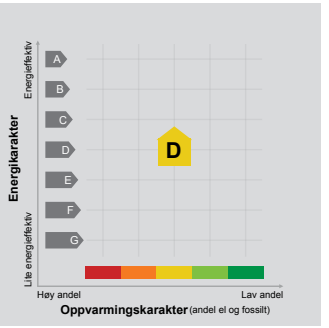
bankID Strand, Anne Kristin

SIGNICAT

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Ligustervegen 8 |
| Postnummer | 5535 |
| Sted | HAUGESUND |
| Kommunenavn | Haugesund |
| Gårdsnummer | 34 |
| Bruksnummer | 196 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 18681587 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-122454 |
| Dato | 19.05.2025 |




**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

**Målt energibruk 9 618 kWh pr. år**

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

| | |
|---|---|
| 9 000 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 Sm³ gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 467 liter ved |

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

**- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
**- Redusér innetemperaturen**
**- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
**- Slå el.apparater helt av**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Enebolig |
| **Byggeår** | 1997 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 108 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Varmepumpe<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Mekanisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

### Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

## Brukertiltak

### Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Fyr riktig med ved

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

### Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 13: 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 utendørs

### Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 21: 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.

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

DATO: 19.05.2025

**RENOVASJONSGEBYR - Saldo forfalt til betaling for eiendom:**

Gårds-/Bruksnr: 1106.34.196.0.0
Adresse: Ligustervegen 8
Eierkontakt: Strand Anne Kristin

Eiendommen er ilagt følgende gebyr:

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

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

Renovasjonsgebyr faktureres forskuddsvis 3 ganger årlig.

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

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

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

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2025 pr. 19.05.2025

Faktura for 2. termin 2025 ble fakturert 09.05.2025 med forfall 09.06.2025. Og er derfor ikke med i restansen. Ber om at denne betales før eierskifte.

Merknader :
Årsbeløpet viser beregnet avgift basert på nåværende abonnement.

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

## Eiendomsdata (Grunneiendom)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | LIGUSTERVEGEN 8 | Beregnet areal | 293.9 |
| Etablert dato | 26.06.1996 | Historisk oppgitt areal | 293,8 |
| Oppdatert dato | 20.12.2023 | Historisk arealkilde | Målebrev (1) |
| Skyld | 0 | Antall teiger | 1 |
| Bruk av grunn | | | |
| Arealmerknader | | | |

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

### Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte |
|---|---|---|---|---|
| Fradeling av grunneiendom<br>Kart- og delingsforretning | 26.06.1996 | | | 34/190 (-293,8), 34/196 (293,8) |

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsteig | 6590551.65 | 290076.56 | 0 | Ja | 293.9 | |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID | Rolle<br>Andel | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|---|---|---|---|
| STRAND ANNE KRISTIN<br>F280777***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/1 | LIGUSTERVEGEN 8<br>5535 5535 HAUGESUND | Bosatt (B) |

## Adresse

### Vegadresse: Ligustervegen 8

### Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Poststed | 5535 HAUGESUND | Kirkesogn | 06050201 Rossabø |
| Grunnkrets | 209 Hemmingstad | Tettsted | 4532 Haugesund |
| Valgkrets | 1 HÅVÅSEN | | |

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 18681587 | | Enebolig (111) | Tatt i bruk (TB) | 26.03.1997 |
| 2 | 18684241 | | Garasjeuthus anneks til bolig (181) | Tatt i bruk (TB) | 26.03.1997 |

### 1: Bygning 18681587: Enebolig (111), Tatt i bruk 26.03.1997

#### Bygningsdata





| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 109 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 109 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | Tilkn. off. vannverk | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | Biobrensel, Elektrisitet | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | Annen oppvarming, Elektrisk | Antall boenheter | 1 |

#### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|---|---|---|
| Rammetillatelse | 01.04.1996 | 14.05.1996 |
| Igangsettingstillatelse | 03.12.1996 | 14.01.1997 |
| Tatt i bruk | 26.03.1997 | 14.04.1997 |

#### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Ligustervegen 8 | H0101 | 34/196 | 109 | 4 | 1 | 1 | Kjøkken |

#### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| L01 | 0 | 40 | 0 | 40 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 1 | 69 | 0 | 69 | 0 | 0 | 0 |

### 2: Bygning 18684241: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 26.03.1997

#### Bygningsdata

| Næringsgruppe | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig | |
|---|---|---|---|
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | 23 |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 23 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | |

#### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|---|---|---|
| Rammetillatelse | 16.12.1996 | 09.01.1997 |
| Igangsettingstillatelse | 27.02.1997 | 07.03.1997 |
| Tatt i bruk | 26.03.1997 | 14.04.1997 |

#### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Unummerert | | - | 34/196 | - | - | - | - | - |

#### Etasjer

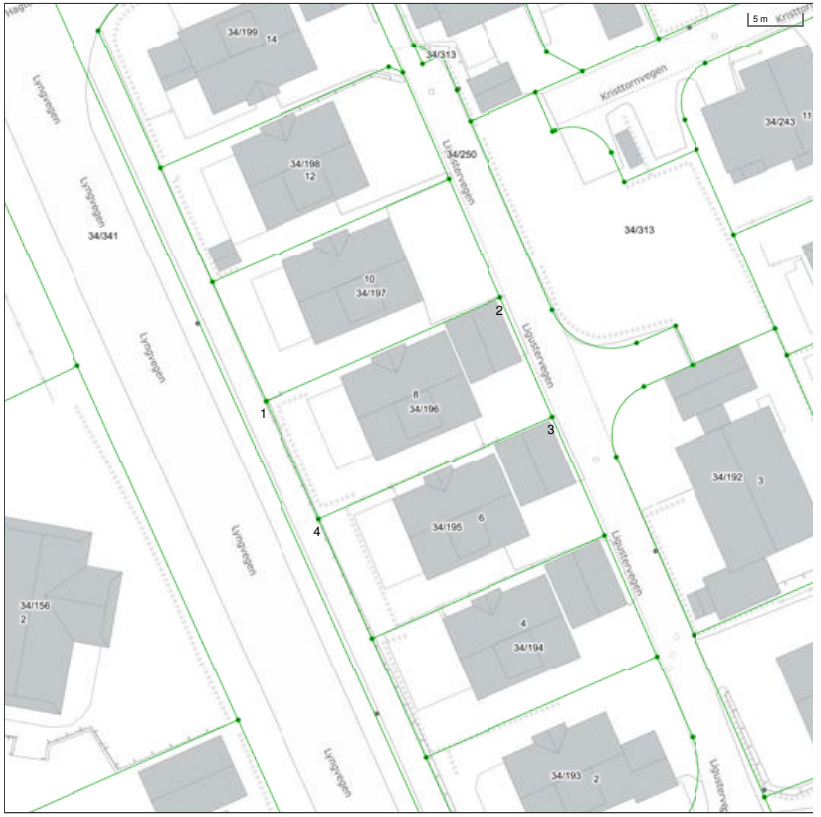
**Eiendomsrapport** (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Haugesund kommune: Grunneiendom 1106-34/196

Norkart
Utskriftsdato: 13.05.2025 09:10

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 0 | 23 | 23 | 0 | 0 | 0 |

Utskriftsdato: 13.05.2025

# Eiendomskart for eiendom 1106 - 34/196//




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

Eiendomsgr omtvistet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
Eiendomsgr nøyaktig <= 10
Eiendomsgr uviss nøyaktighet
Grensepunkt lite nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt middels nøyaktig
Grensepunkt nøyaktig
Grensepunkt - offentlig godkjent
Grensepunkt - bolt
Grensepunkt - kors
Grensepunkt - rør
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
Grensepunkt - uten klassifisering

## Areal og koordinater for eiendommen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Areal** | 293,90 m² | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6590551,65 | **Øst** | 290076,56 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6590553,12 | 290063,11 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 12,21 | |
| 2 | 6590561,56 | 290085,74 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 24,15 | |
| 3 | 6590550,13 | 290090 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 12,20 | |
| 4 | 6590541,73 | 290067,5 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 24,02 | |

Haugesund kommune

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 34/196
Adresse: Ligustervegen 8
Utskriftsdato: 13.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




©Norkart 2025

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

## Tegnforklaring

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

Utskriftsdato: 13.05.2025

# Kommunale gebyrer 2025

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 1106 | **Gårdsnr.** | 34 | **Bruksnr.** | 196 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Ligustervegen 8, 5535 HAUGESUND | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

| Gebyr | Fakturert beløp i 2024 |
|---|---|
| Avløp | 4 468,38 kr |
| Eiendomsskatt | 5 557,15 kr |
| Feiing | 516,38 kr |
| Vann | 3 750,27 kr |
| **Sum** | **14 292,18 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

| Vare | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Årsgebyr feiing og tilsyn | 1 STK | 500,00 kr | 1/1 | 0 % | 500,00 kr | 250,00 kr |
| Abon. Vann - Priv | 1 STK | 1 146,00 kr | 1/1 | 0 % | 1 146,00 kr | 573,00 kr |
| Forskudd Vann 2025 | 98 m³ | 28,40 kr | 1/1 | 0 % | 2 783,20 kr | 1 391,60 kr |
| Abon. Avløp - Priv | 1 STK | 1 481,00 kr | 1/1 | 0 % | 1 481,00 kr | 740,50 kr |
| Forskudd Avløp 2025 | 98 m³ | 35,75 kr | 1/1 | 0 % | 3 503,50 kr | 1 751,75 kr |
| Målerleie 1 | 1 STK | 202,00 kr | 1/1 | 0 % | 202,00 kr | 101,00 kr |
| Eiendomsskatt bolig | 1451000 STK | 4,00 kr | 1/1 | 0 % | 5 804,00 kr | 2 902,00 kr |
| Avlest forbruk vann | 98 m³ | 25,26 kr | 1/1 | 0 % | 2 475,72 kr | 2 475,72 kr |
| Forskuddbet.vann 2024 | -103 STK | 25,26 kr | 1/1 | 0 % | -2 602,05 kr | -2 602,05 kr |
| Avlest forbruk avløp | 98 m³ | 31,72 kr | 1/1 | 0 % | 3 109,05 kr | 3 109,05 kr |
| Forskuddbet.avløp 2024 | -103 STK | 31,72 kr | 1/1 | 0 % | -3 267,70 kr | -3 267,70 kr |
| | | | | **Sum** | **15 134,72 kr** | **7 424,87 kr** |

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

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

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

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

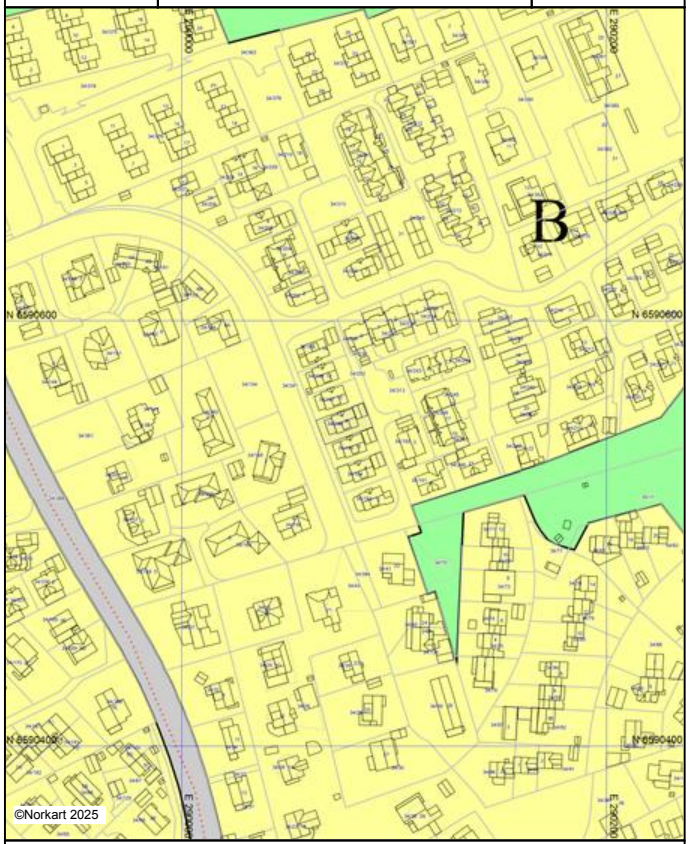
Haugesund kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 34/196
Adresse: Ligustervegen 8
Utskriftsdato: 13.05.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

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

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Sykkelveg - framtidig
- Abc Påskrift områdenavn

Utskriftsdato: 13.05.2025

# Haugesund kommune

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

## Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 1106 | **Gårdsnr.** | 34 | **Bruksnr.** | 196 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Ligustervegen 8, 5535 HAUGESUND | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

**Plantyper uten treff**

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 1106plan-kp3 |
| **Navn** | Kommuneplanens arealdel 2014-2030 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 09.09.2015 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/4196/Kommuneplan%202014-2030%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer_datert%20060417.pdf<br>- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/10368/Veileder%20for%20uterom%20vedtatt%2009-09-2015.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 294 m$^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | RL1407 |
| **Navn** | Hemmingstad |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 20.04.2004 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/1417/RL1407.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 294 m$^2$<br>**Formål** Frittliggende småhusbebyggelse |

**RL 1407**

**BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HEMMINGSTAD**
**(KONF. GJELDENDE BEBYGGELSESPLANER)**

**§ 1 FORMÅL**

Bestemmelsene gjelder for området som er avmerket med plangrense.

Området disponeres til byggeområde, trafikkområde, friområde og fellesområde.

**§ 2 BYGGEOMRÅDE**

Innenfor det angitte byggeområdet skal det oppføres bolighus, som eneboliger, 2-mannsboliger eller rekkehus/kjedehus. For plassering av hus, garasje og avkjørsel – se bebyggelsesplanene.

Etter bygningsrådets nærmere bestemmelser, og i den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan mindre virksomhet tilknyttet boliger tillates.

Byggeforskriftenes bestemmelser legges til grunn m.h.t. avstand til nabogrense og brannvern.

Tillatt bebygd areal ekskl. garasje / bod skal ikke overstige 35 % BYA av den enkelte tomts nettoareal, og for konsentrert småhusbebyggelse i øst 40 %.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer inkludert måleverdig kjeller og loft i samsvar med byggeforskriftene. Gesimshøyde skal være maks. 8,5 m og mønehøyde maks 11,5 m fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt huset. For konsentrert småhusbebyggelse i øst kan østre boligrekke oppføres i inntil 4 etasjer.

Bebyggelsen skal utformes som husgrupper med individuelt preg, hvor de enkelte husene gis et variert uttrykk innenfor en helhetlig ramme. For eksempel takvinkel, materialbruk og fargesetting.

Bebyggelsen skal fargesettes etter samlet plan.

Garasjer/boder skal plasseres og utformes som vist i bebyggelsesplaner med maksimal grunnflate på 30 $m^2$. Materialbruk og fargevalg skal harmonisere med eksisterende bolighus.

Gjerder og levegger skal ha maksimal høyde 1,8 m. Materialbruk og fargevalg skal harmonisere med bolighus. Forstøtningsmurer skal utformes i naturstein/sprengstein, eventuelt plasstøpt betong.

I tilknytning til hver tomt skal det gis plass til to biloppstillingsplasser inkl. garasje/carport. Utkjørsel skal være utformet slik at det etter bygningsrådets skjønn blir betryggende oversikt.
Parkeringsbehov i tilknytning til flermannsboliger kan dekkes på felles parkeringsplass.
Avkjørsel/gårdsplass skal opparbeides med hardt dekke innenfor avmerket areal på tomta.

Påbygg/tilbygg og endringer av bebyggelsen skal skje etter samlet plan godkjent av bygningsrådet.

**§ 3 FELLESOMRÅDER**

Felles parkeringsplass og avkjørsel frem til enkelttomter skal opparbeides og ferdigstilles før boligene tas i bruk.
Fellesområder for lek og opphold skal opparbeides og beplantes som parkområde og utstyres med apparater og innretninger for variert lek og opphold for alle aldersgrupper.
Lekeplasser med apparater skal ferdigstilles før boliger tas i bruk. Minimumskrav for areal for lek og opphold skal være 50 $m^2$ for inntil 15 boliger og økes med 4 $m^2$ pr. bolig utover 15. Arealet skal utstyres med apparater for variert lek og opphold for alle aktuelle aldersgrupper. Avstand fra bolig til lekeplass skal ikke overstige ca 50 m.

Ved plassering av lekeareal skal det tas hensyn til lys og lokale klimatiske forhold. Plassene må være skjermet for trafikk og sikres mot vann og bratte skrenter. Der veier og snuplasser tilsluttes lekeplassene må det sikres med gjerder.

Installasjoner i tilknytning til tekniske anlegg, renovasjon med mer skal gis en utforming som er i harmoni med bebyggelsen forøvrig.

**§ 4 FRIOMRÅDER**

Friområder skal opparbeides etter godkjent plan, som skal gjennomføres i takt med ferdigstillelsen av husgruppene.

Nødvendige synlige anlegg i forbindelse med vannforsyning, avløp eller elektrisitetsforsyning kan etter plan godkjent av bygningsrådet oppføres i friområder.

Steingarden som avgrenser området skal bevares, men dette skal ikke være til hinder for busstrace fra Floravegen til Storasundgata.

Våtmarksområdet må sikres.

Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

Ballplass kan anlegges i friområdene etter plan godkjent av Fast utvalg etter plan- og bygningsloven.

**§ 5 TRAFIKKOMRÅDER**

Innenfor de på planen viste frisiktsoner skal det, til enhver tid være fri sikt 0,5 m over de tilstøtende vegers nivå.

Frisiktsonen opparbeides som grøntareal og tillates ikke brukt til parkering, lagring av gods med mer.

Rabatter og skråninger skal gis parkmessig behandling.

**§ 6 STØYSKJERMING**

Støynivået må ikke overstige følgende retningsgivende nivåer:

| | Ekvivalent støynivå, døgn | Maks støynivå natt (22-06) |
|---|---|---|
| Utenfor fasade Boliger | 55 dBA | 70-80 dBA |

Skjermingstiltak skal ferdigstilles før boliger tas i bruk.

**§ 7 FELLESBESTEMMELSER**

Utbygger er ansvarlig for bortledning av vann og sikring av fjell.

Haugesund kommune, Teknisk forvaltning , 16.02.04

**BARNEHAGE**
Se bestemmelsene til RL1212

Haugesund kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 34/196
Adresse: Ligustervegen 8
Utskriftsdato: 13.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Anlegg for lek
- Privat veg
- Område for anlegg og drift av kommunaltekn
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg

*Reguleringsplan PBL 2008*

- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Lekeplass
- Annet uteoppholdsareal
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Grønnstruktur
- Sikringsone - Frisikt
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastn
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

**HAUGESUND KOMMUNE**
**Sektor for teknisk drift**

Hemmingstad Boligfelt A/S
Breidablikgt. 191

HAUGESUND5500

| Deres ref. | Vår ref. | Saksbehandler | Dato |
|---|---|---|---|
| | 114445/98<br>96/32610<br>34/190 | Lars Magne Brekke.<br>Tlf. 52 73 42 12. | 02.11.98 |

# FERDIGATTEST

for arbeid etter Plan- og bygningslovens § 93
av 14. juni 1985. Jfr. § 99 nr. 1.

| Byggeplass | Gnr. | Bnr. |
|---|---|---|
| Ligustervegen 8. | 34 | 196 |

| Arbeidets art | Byggets art | Mottatt | Beh.dato | Saksnr. |
|---|---|---|---|---|
| Nybygg. | Garasje. | | | |

| | |
|---|---|
| Byggherre | Adresse |
| Hemmingstad Boligfelt A/S | Breidablikgt. 191 |
| Anmelder | Adresse |
| Trygve J Sjøen A/S. | 4270 Åkrehamn. |
| Ansvarshavende | Adresse |
| Jan Petter Sjøen | 4270 Åkrehamn. |

Brukstillatelse gitt : 26.03.97.

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

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

Haugesund Kommune, Sektor for teknisk drift 02.11.98

Magnus Fredheim
Bygg- og oppm.sjef

Lars Magne Brekke.
Bygningskontrollør.


| | | | |
|---|---|---|---|
| Sentralbord: | 52 73 43 00 | Postadresse: | Sektor for teknisk drift |
| Telefax: | 52 73 42 72 | | Kirkegata 85 |
| E-mail adresse: | postmottak. teknisk@haugesund. Kommune.no | | 5500 Haugesund |


**HAUGESUND KOMMUNE**
**Sektor for teknisk drift**

Hemmingstad Boligfelt A/S
Breidablikgt. 191

HAUGESUND5500

| Deres ref. | Vår ref. | Saksbehandler | Dato |
|---|---|---|---|
| | 114456/98<br>96/30203<br>34/190 | Lars Magne Brekke<br>Tlf. 52 73 42 12 | 02.11.98 |

# FERDIGATTEST

for arbeid etter Plan- og bygningslovens § 93
av 14. juni 1985. Jfr. § 99 nr. 1.

| Byggeplass | Gnr. | Bnr. |
|---|---|---|
| Ligustervegen 8. | 34 | 196. |

| Arbeidets art | Byggets art | Mottatt | Beh.dato | Saksnr. |
|---|---|---|---|---|
| Nybygg. | Bolig. | 23.01.96. | 01.04.96. | BD. 203/96. |

| | |
|---|---|
| Byggherre | Adresse |
| Hemmingstad Boligfelt A/S | Breidablikgt. 191 |
| Anmelder | Adresse |
| Trygve J Sjøen A/S | 4270 Åkrehamn |
| Ansvarshavende | Adresse |
| Jan Petter Sjøen V/ Trygve J Sjøen A/S | D.S. |

Brukstillatelse gitt : 26.03.97.

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

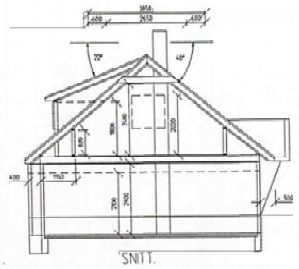
Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. §93

Haugesund Kommune, Sektor for teknisk drift 02.11.98

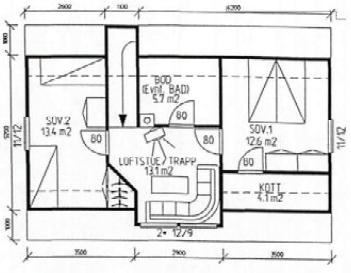
Magnus Fredheim
Bygg- og oppm.sjef

Lars Magne Brekke
Bygningskontrollør

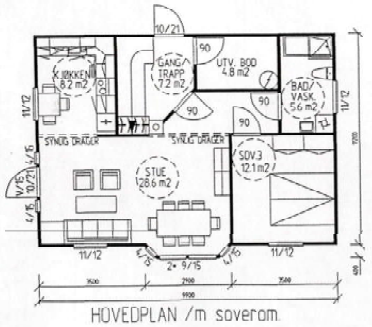

| | | | |
|---|---|---|---|
| Sentralbord: | 52 73 43 00 | Postadresse: | Sektor for teknisk drift |
| Telefax: | 52 73 42 72 | | Kirkegata 85 |
| E-mail adresse: | postmottak. teknisk@haugesund. Kommune.no | | 5500 Haugesund |



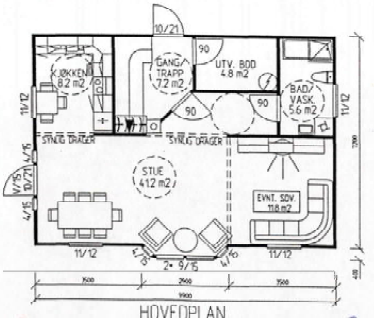
SNITT.




LOFTSPLAN.




HOVEDPLAN /m. soverom.




HOVEDPLAN

Haugesund kommune
TEKNISK ETAT
GODKJENT
Saks nr. 03/96-3 nr.

Gnr. 34 bnr. 196 Ligusterv. 8

BEBYGD AREAL : BYA= 72,3 m²

| | | |
|---|---|---|
| LOFTSPLAN: BRA= | 40,2 + 0,6 | BA= 24,1m² |
| HOVEDPLAN: BRA= | 68,9 + 1,0 | BA= 68,9m² |
| SUM. BRA-K=BRA= | 109,1m² | BA= 93,0m² |

OBS! Stiplede deler er ikke medtatt i husprisen.

Største lengde= 9,9m
Største bredde= 7,6m

| Dato | Konstr./Tegnet | Godkjent | Målestokk |
|---|---|---|---|
| 02.10.95. | R.A. Olsen | | 1:100 |

TYPE 604
TOMT NR. 38-44 Hemmingstad Boligfelt
BYGGHERRE: Hemmingstad Boligfelt A/S
PLAN & SNITT.

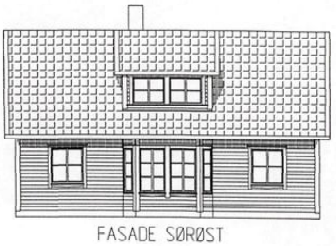
TEGN. NR.: 604 | Beregning:

HEMMINGSTAD
Boligfelt A/S
ET SAMARBEID MELLOM
Isdahl & Skogland Hus A/S
&
Trygve J. Sjøen A/S
telefon Haugesund : 52 71 60 44
telefon Åkrehamn : 52 81 61 33

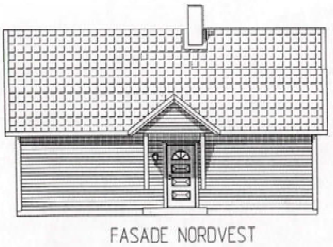
Rev. | Rev. gelder: | Dato: | Sign.



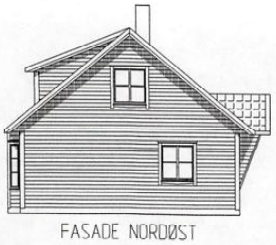
FASADE SØRVEST



FASADE SØRØST



FASADE NORDVEST



FASADE NORDØST

Haugesund kommune
TEKNISK ETAT
GODKJENT
Saks nr. 03/96-3 nr.

Gnr. 34 bnr. 196 Ligusterv. 8

BEBYGD AREAL : BYA= 72,3 m²

| | | |
|---|---|---|
| LOFTSPLAN: BRA= | 40,2 + 0,6 | BA= 24,1m² |
| HOVEDPLAN: BRA= | 68,9 + 1,0 | BA= 68,9m² |
| SUM. BRA-K=BRA= | 109,1m² | BA= 93,0m² |

OBS! Stiplede deler er ikke medtatt i husprisen.

Største lengde= 9,9m
Største bredde= 7,6m

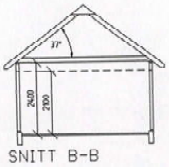
| Dato | Konstr./Tegnet | Godkjent | Målestokk |
|---|---|---|---|
| 02.10.95. | R.A. Olsen | | 1:100 |

TYPE 604
TOMT NR. 38-44 Hemmingstad Boligfelt
BYGGHERRE: Hemmingstad Boligfelt A/S
FASADER

TEGN. NR.: 604 | Beregning:

HEMMINGSTAD
Boligfelt A/S
ET SAMARBEID MELLOM
Isdahl & Skogland Hus A/S
&
Trygve J. Sjøen A/S
telefon Haugesund : 52 71 60 44
telefon Åkrehamn : 52 81 61 33

Rev. | Rev. gelder: | Dato: | Sign.



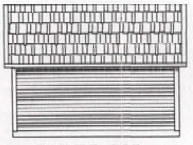

SNITT B-B



FASADE NORD



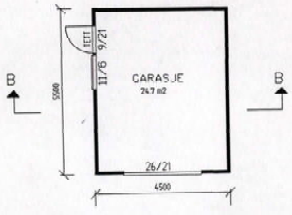
FASADE SØR



FASADE ØST



FASADE VEST




HAUGESUND KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Dato: 27. 11. 96
511

Haugesund kommune
TEKNISK ETAT
GODKJENT
Saks nr. 749/96 J nr.

Gnr. 34, bnr. 196

| Dato | Konstr./Tegnet | Godkjent | Målestokk |
|---|---|---|---|
| 06.11.96. | R.A.Olsen | | 1:100 |

TYPE: GARASJE-39 B
TOMT NR: 41, Hemmingstad Boligfelt.
BYGGEHERRE:
PLAN, FASADER OG SNITT

| Henvisning | Beregning |
|---|---|
| GAR-39 | |

N

TRYGVE J. SJØEN A/S
PØSTBOKS 33
4270 AKREHAMN
TELEFON: 52816133
TELEFAX: 52817129

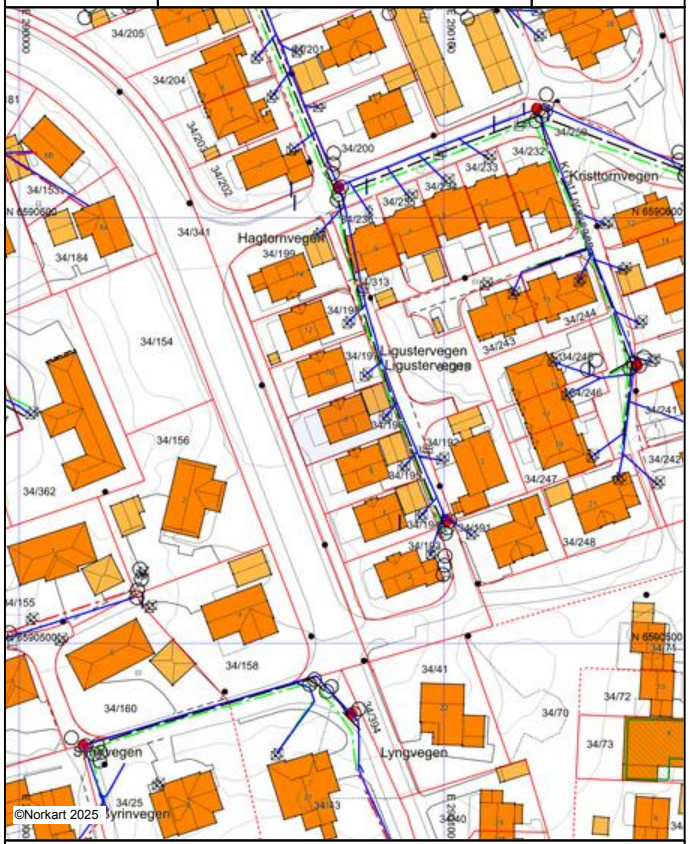
Haugesund kommune

# Grunnkart

Eiendom: 34/196
Adresse: Ligustervegen 8
Dato: 13.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

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

*Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)*
- Godkj. Bygningsendring

*VEG*
- Annet vegareal
- Avgrensning mot annet vegareal
- Vegdekkekant
- Vegbom

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

*Ledningsnett*
- Mast
- Sluk
- Kumlokk

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

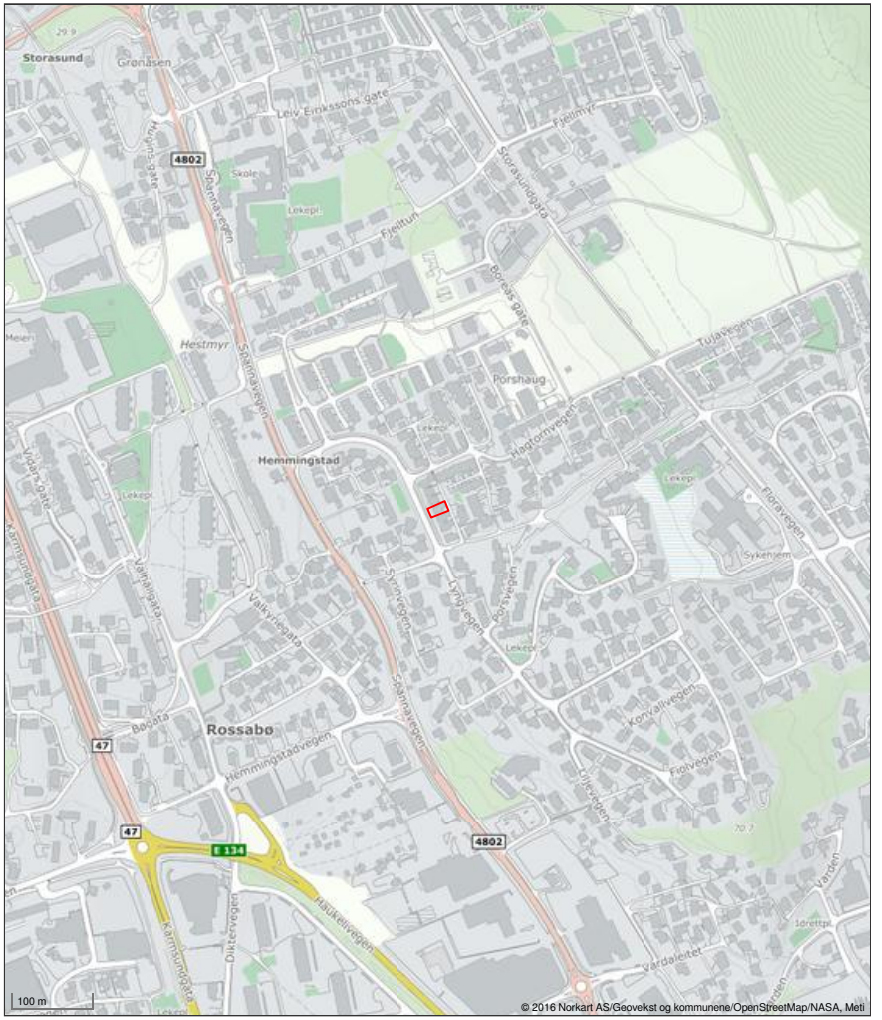
*Adresser*
- Ahr — Adressepunkt tekst
- Gateadresse

*Stedsnavn og andre tekster*
- Ahr — Fritekst

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

Utskriftsdato: 13.05.2025

# Oversiktskart for eiendom 1106 - 34/196//




*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.*

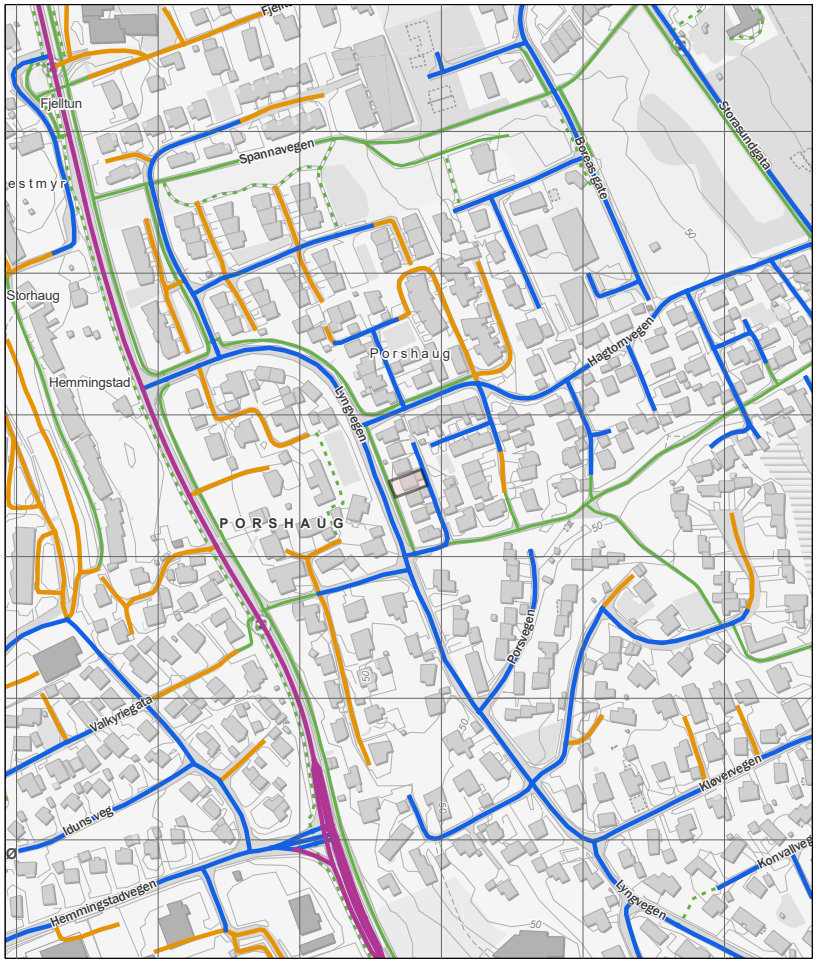
ambita

# Vegstatuskart

**Kommune:** Haugesund
**Gnr/Bnr/Fnr/Snr:** 34/196/0/0
**Adresse:** Ligustervegen 8, 5535 HAUGESUND

N

**Målestokk v/A4:** 1:3000
**Dato:** 13/05/2025




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

# Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrikkelenhet:** | Gårdsnr 34, Bruksnr 196 | **Kommune:** | 1106 | Haugesund |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | Ligustervegen 8, gatenr 1405<br>5535 Haugesund | **Grunnkrets:**<br>**Valgkrets:** | 209<br>1 | Hemmingstad<br>Håvåsen |
| Oppdatert: | 19.10.2012 | **Kirkesogn:**<br>**Tettsted:** | 6050201<br>4532 | Rossabø<br>Haugesund |

## Eiendomsopplysninger

### Matrikkel:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. grunneiendom | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | Ligustervegen 8 | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | 1 |
| **Etableringsdato:** | 26.06.1996 | **Har festegrunn:** | Nei | **Seksjonert:** | Nei |
| **Areal:** | 293,9 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 |
|---|---|---|---|---|---|
| Kart- og delingsforretning | Forretning: | 26.06.1996 | Avgiver | 1106/34/190 | -293,8 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 1106/34/196 | 293,8 |

## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

### Bygning 1 av 2: Enebolig

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ligustervegen 8 | Bolig | 109,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 1 |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | 01.04.1996 |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | 109,0 | Igangset.till.: | 03.12.1996 |
| Energikilde: | Elektrisitet, Biobrensel | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | Elektrisk, Annen oppvarming | BRA totalt: | 109,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | 26.03.1997 |
| Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk | | | Antall boliger: | 1 |
| Bygningsnr: | 18681587 | | | Antall etasjer: | 2 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: Bolig | Annet | Totalt | BTA: Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | 69,0 | | 69,0 | | | |
| L01 | | 40,0 | | 40,0 | | | |

**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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ingen registrert adresse | Unummerert bruksenhet | | | | | |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | 16.12.1996 |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | | Igangset.till.: | 27.02.1997 |
| Energikilde: | | BRA annet: | 23,0 | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 23,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | 26.03.1997 |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | |
| Bygningsnr: | 18684241 | | | Antall etasjer: | 1 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: Bolig | Annet | Totalt | BTA: Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | | | 23,0 | 23,0 | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

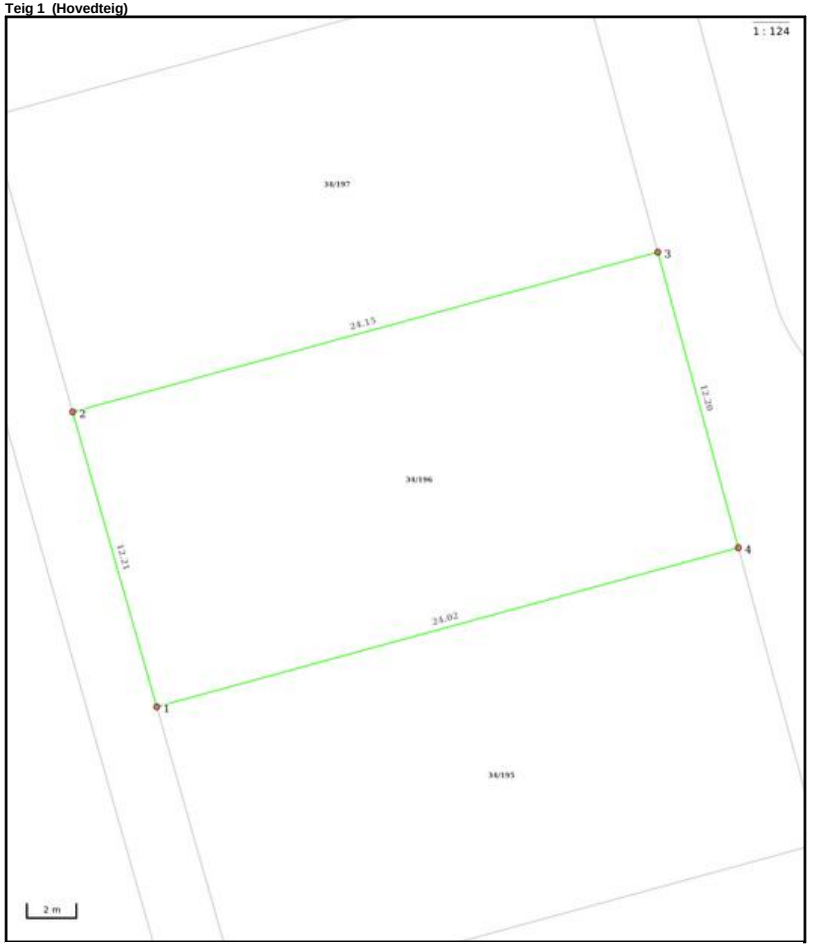




**Oversiktskart**



**Teig 1 (Hovedteig)**








## Areal og koordinater

**Areal:** 293,90m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 590 541,73 | 290 067,50 | 12,21m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 2 | 6 590 553,12 | 290 063,11 | 24,15m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 3 | 6 590 561,56 | 290 085,74 | 12,20m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 4 | 6 590 550,13 | 290 090,00 | 24,02m | 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.

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Haugesund

**Haraldsgata 90, 5528 HAUGESUND**

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

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

**464 29 525**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

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

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

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

NORDVIK

# Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

## Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

**Pris: 19 200,-**

## Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

**Pris: 24 200,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

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

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

**2. HELDEKKENDE TEPPER**
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 70-0049/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Ligustervegen 8 5535 HAUGESUND

**Betegnelse:** Gnr 34, bnr 196 (ideell andel 1/1) i Haugesund kommune

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

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

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no