

Stavangergata 13



Velkommen til

Stavangergata 13



Salgsoppgaven produsert 29. september 2025

Øvre bydel

Bolig med utleiemuligheter: Parkering på egen tomt - Sentral beliggenhet - Uinnredet kjeller - Oppgradert standard

Prisantydning	3 750 000,-
Omkostninger	95 100,-
Totalpris	3 845 100,-
BRA-i	185 kvm
Totalt BRA	194 kvm
Soverom	3
Etasje	3
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1951
Ansvarlig megler	Beate Helgeland
Telefon	464 29 525
E-post	b.helgeland@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik Haugesund v/Beate Helgeland har gleden av å presentere Stavangergata 13: En innholdsrik bolig med mulighet for utleie, oppgradert standard og sentral beliggenhet. Boligen har nøytrale fargevalg, med tidløse detaljer.

- 3- varmepumper
- Utvendig bod
- Uinnredet kjeller med mange bruksmuligheter
- Rør i rør system
- Påbygg i 2-etasje
- 1 balkong og 2 franske balkonger

- Velkommen til visning!

Arealer og innhold

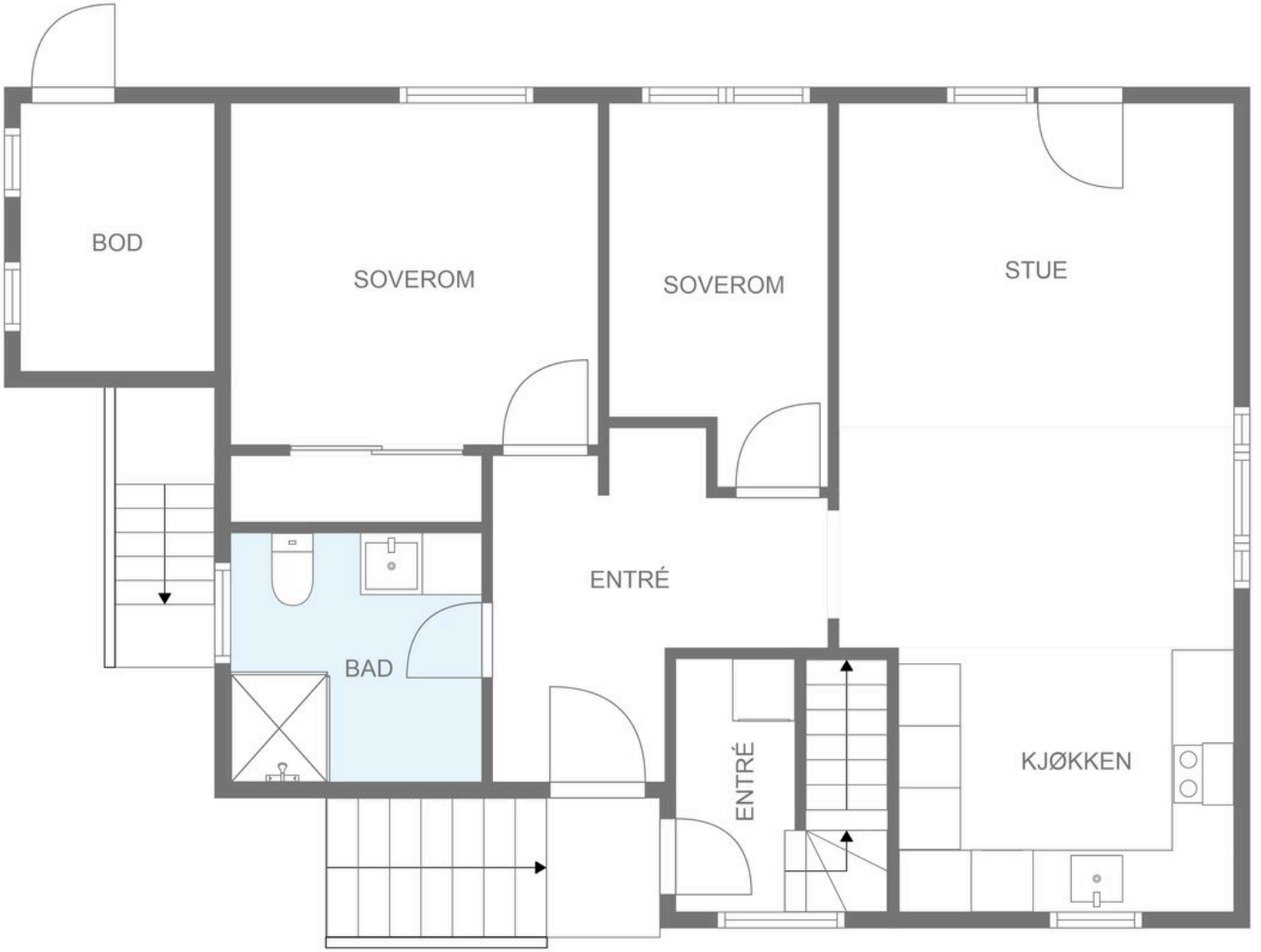
BRA-i:	185 kvm
BRA-e:	9 kvm
Totalt BRA:	194 kvm
TBA:	5 kvm

Beskrivelse

Areal
Kjeller:
BRA-i: 65 kvm. Uinnredet kjellerrom, Uinnredet kjellerrom 2, Uinnredet kjellerrom 3, Uinnredet kjellerrom 4
BRA-e: 5 kvm. Bod 4
Total BRA: 70 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Entré, Bad/vaskerom
BRA-e: 4 kvm. Trapperom
Total BRA: 71 kvm.

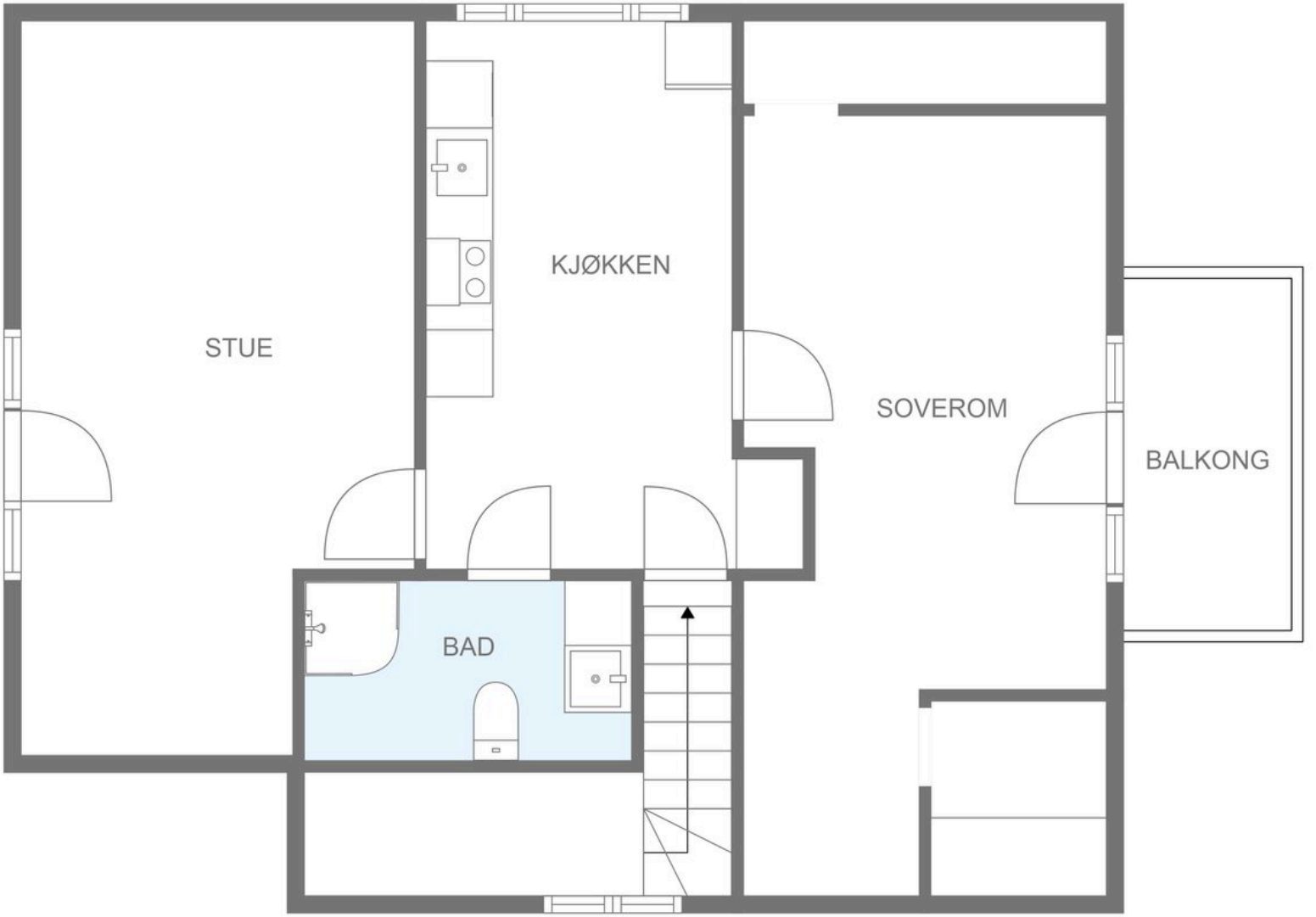
2. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Soverom, Kjøkken, Stue, Bad, Trapperom
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong



VESTBRIS

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

N



VESTBRIS

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

N



VESTBRIS

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

N

















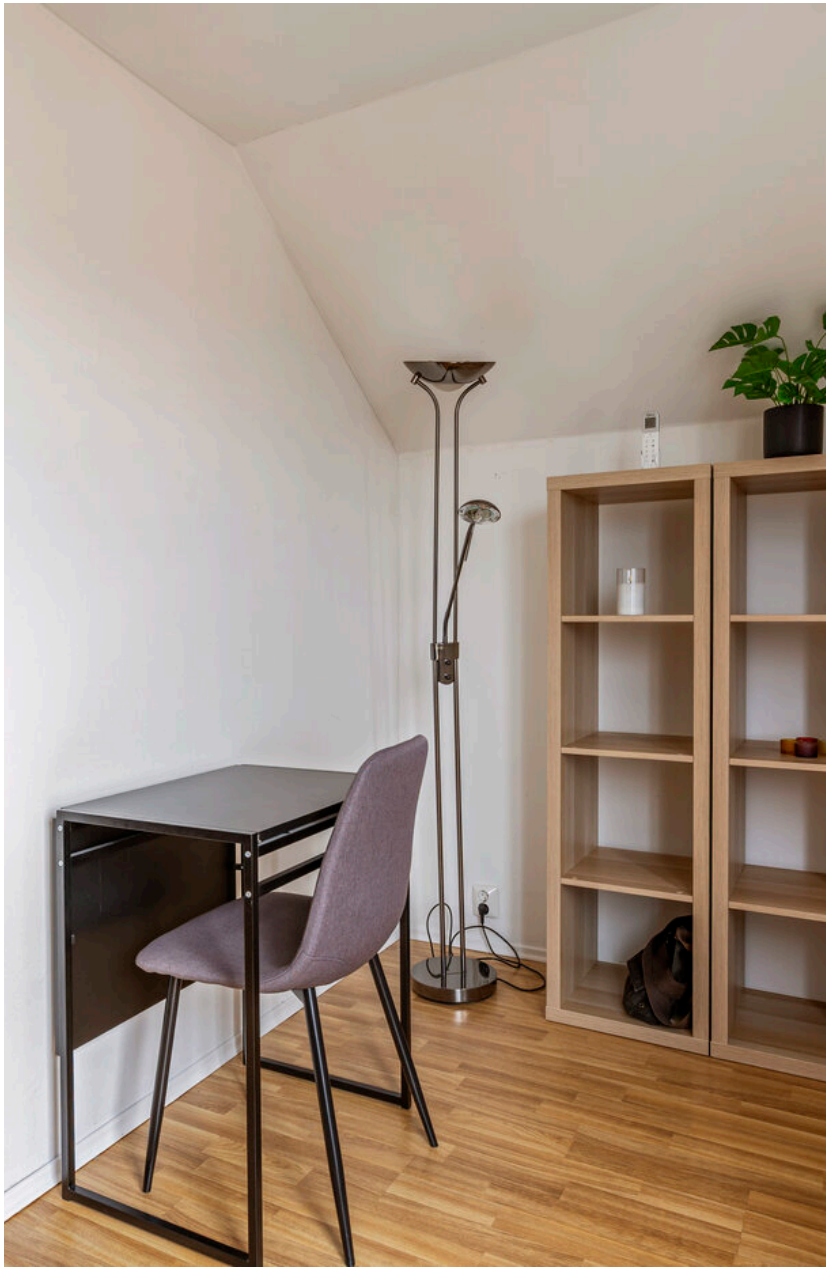
















Informasjon

Stavangergata 13



Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
70-0096/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Stavangergata 13, 5531 HAUGESUND
Gnr 31, bnr 244 (ideell andel 1/1) i Haugesund kommune

Selger
Arild Severeide

Kjøpesum og omkostninger
3 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
93 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
95 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
114 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 845 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 864 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1951

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 185 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 194 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:
Areal
Kjeller:
BRA-i: 65 kvm. Uinnredet kjellerrom, Uinnredet kjellerrom 2, Uinnredet kjellerrom 3, Uinnredet kjellerrom 4
BRA-e: 5 kvm. Bod 4
Total BRA: 70 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Entré, Bad/vaskerom
BRA-e: 4 kvm. Trapperom
Total BRA: 71 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Soverom, Kjøkken, Stue, Bad, Trapperom
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Åpent areal (TBA) på 5 kvm er balkong i andre etasje. Bra-e er trapperom i første etasje og utvendig bod i kjeller.

Innhold

Boligen er brukt som utleiebolig med to leiligheter.

Boligen inneholder:
Første etasje: Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, entré, bad/vaskerom, trapperom
Loftsetasje: Soverom, kjøkken, stue, bad, trapperom
Kjeller etasje: 4 uinnredet kjellerrom, Bod

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

Standard

Innvendig er boligen hovedsakelig innredet m/gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte Huntonit-panelbord. I kjeller mot grunnen er det gulv av betong. Veggene har betong og panel. Kjeller er uinnredet. Boligen har etasjeskiller er i tre, pipe i murstein. (Den er revet over tak og ikke i bruk). Tretrapp til kjeller.

STUE

Innbydende stue med åpen og sosial atmosfære til kjøkkenet. Rommet har store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og generelt god plass til sofagruppe, tv benk og spisebord.

KJØKKEN

Tidløst kjøkken, innredet med kjøleskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenet har mye skap og benkplass.

BAD

Pent, flislagt bad m/ elektriske varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

SOVEROM

Boligen tilbyr 3 soverom. 2 på hovedplan og 1 på loft. Alle rom egner seg godt til seng, nattbord og garderobe.

TRAPPEROM

Brukes i dag som vaske-stasjon for leietaker. Her er det plassert vaskemaskin og tørketrommel.

LOFTSETASJE

Lys stue med utgang til fransk balkong. Stuen rommer enkelt sittegruppe, tv benk og øvrig stuemøblement. Loftsetasjen har 1 soverom av god størrelse. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat. Det er frittstående og dels integrerte hvitevare som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avkast opp på kaldloft. Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Badet har ventilasjon via elektrisk styrt vifte. Tilluft fås via ventil i dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe og plast (rør -i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Boligen har tre varmepumper. De er av type Qlima fra 2010. Det er montert varmtvannstank i kjeller. Den er på ca. 200 liter. Den
er av fabrikat Høiax. Det er sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Det er monter AMS måler i 2020. Det foreligger samsvarserklæring på denne. Dl\e har hatt kontroll av de elektriske anlegget i 2021. Det ble ikke funnet feil ved anlegget. Det er montert brannvarslere og brannslukkingsapparat i boligen.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter i gårdstunet.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1 etasje Murmester Halvorsen flis og mur. Membran og flis Norelco koblet og monterte utstyr. De fikk bilder av varmekablene jeg hadde lagt, samt kopi av fagbrev og vitnemål. Det andre har jeg gjort over år! 2 etasje frem til ca 2013: Nedlagt murmesterfirma Norelco og Dle gikk over det elektriske jeg hadde gjort De fikk bilder av varmekablene jeg hadde lagt. Kopi av fagbrev og vitnemål.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1 etasje Murmester Halvorsen flis og mur. Membran og flis Norelco fikk bilder av varmekablene jeg hadde lagt. Det andre i huset har jeg gjort over mange år, også med mange års stans. 2 etasje nå nedlagt, men anerkjent murerfirma. Har kanskje 1 bilde

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2 etasje frem til ca 2013? Nedlagt murmesterfirma, ingen dokumentasjon fra over 10 år siden. Har tilsynelatende ikke vært problemer med fuktighet verken i bad eller konstruksjon. Norelco gikk over

det elektriske jeg hadde gjort. Jeg fikk ordnet med tilsyn fra Dle. Jeg har bilder fra 1 etasje, men finner dessverre ikke noe fra 2. etasje tatt med gammel mobil. Kanskje 1 bilde

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tilbygg fra forrige eier. Revet pipe, synlig avslutning i vaskekjeller. Arkitekt for påbygg. Jeg fjernet gamle boder i kjelleren. Fransk balkong min ide, laget av person som har hatt oppdrag dører/vinduer i antikvariske bygg. Han er pensjonist , jeg venn av familien og fikk ikke lov til å betale. Montert av meg, med litt slark sånn at folk tar det med ro Fornyet og harmonisert vinduer, 2 "ytterdører" + 1 vindu i kjelleren, isolering og kledningen. Det er lett å skille hvit
pvc og tre. Kjellervinduer ikke malt nå for å bedre vise tilstanden

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2010 ? Masseutskiftet og avrettet gårdsplass mot vest. Rensket opp på tomten med gravemaskin for å slippe hagearbeid Drenert mot sør vest og noe mot nord, dvs der hvor det var økonomisk forsvarlig. Jeg husker ikke hvilke firma som sendte meg regninger rundt 2010. Hvis kjeller skal innredes bør dette gjøres på nytt, og grunnmuren isoleres fra utsiden slik at ikke kulde/tele trenger lett inn i bygningen. Anbefaler spyle ned og kraftvask innvendig kjeller før
innredning

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: Norelco i forbindelse med bestilling av måler for 1 etasje. Installatøren fikk etter det frie tøyler i hele huset, og jeg betalte regninger etterhvert. Den "samsværklæringen" jeg hadde i 2 etasje 2013 er forsvunnet, og ble erstattet med full gjennomgang fra installatør og Dle. Jeg har et gammelt fagbrev som elektriker GR L. Ordningen med "Egen bolig" ble kraftig endret i 2013 men siden jeg ikke var en del av bransjen ble jeg ikke gjort oppmerksom på dette før ca i 2018. En elekrikerkamerat ga bort installasjonsmatreriell til meg etter overskudd de hadde på sine reisejobber og det var ikke lett å si nei til alt. Jeg er derimot vant med stive rør og kurrugert, trekke etterpå, og synes det er bedre. I 1. etasje er det noen punkt for evt data og smarthus. På soverommet er det en 22mm plate bak gipsen for vegghengt TV under dobbel boks v taket. Boksen v kjellerdør er tiltenkt litt smarthusutstyr

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Når ble kontrollen utført? Jeg kontaktet Dle og fikk tilsyn og godkjent fra Dle 23.8.2021. Installatør har hatt frie tøyler i huset. Elektrikere blir heller ikke alltid helt enige om hvordan ting skal være, og Norge har også egne særkrav. Jeg isolerte over og under tavlene for å stoppe lufttilgang fra konstuksjonen inn til tavlene, nipler montert

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Nei
Eventuell kommentar: Kabelskap i gårdsplass og kort vei til huset.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggeren når jeg overtok huset etterlot seg kaldlodding og dårlig tilskrudd koblinger vannmåler. Nå er nye stikkledninger lagt samt vannmåler er montert av skikkelig rørleggere. De gikk

også over hele anlegget mitt i hele huset og syntes det så bra ut. Jeg har aldri hatt en eneste vannlekkasje etter egeninnsats, dvs fra 1990 tallet. I dette huset er det brukt PEX, mye enklere å montere enn å lodde kobberrør. Jeg var borti litt rørarbeid i en tidligere jobb og har privatisteksamen automatiker. Ikke fagbrev, egeninnsats

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja, ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Ja
Arbeid som er utført: Påbygg tegnet og omsøkt av arkitekt. Kommunen fant meg skikket som selvbygger. Jeg har et kompetansebevis i tømrerfag, men gått ut på dato. Jeg har ferdigheter, ingen fagbrev, og betrakter meg som ufaglært med egeninnsats. Ble ferdigmeldt av arkitekt og deretter godkjent av kommunen
Balkong er ferdigmeldt, og det ble godkjent av kommunen.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Jeg og en kamerat rev f.eks skorsteinen. Dårlige greier, spesielt i overgangen mellom varmt og kaldt på loftet. Dette skulle være et utleiehus, og da passer det ikke alltid så bra å ha ilssted. Jeg har ingen dagbok.

Feil og mangler
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader? Ja
Beskriv: Lukt hvis sluket/vannlås går tørt Vegghengt WC i 2. etasje ble montert utenfor membran, noe som ikke var uvanlig dengang. Disse er bygget for å vare, har overløp fra sisterne til wc, men er ikke egnet for institusjoner, arrest, hærverk, ol. Norge har gjerne særkrav på flere områder.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? Ja
Beskriv: Pipene står gjerne på den fineste plassen i huset. Ildsteder og leieboere er ikke alltid en god kombinasjon. Det er mange måter å gjøre dette på, men jeg valgte å fjerne pipen og ildsted. Puss og mørtel var dårlig.

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) Ja
Beskriv: Det mer alltid noe "mott", men nå holder en varmepumpe kjelleren temperert. Dersom kjelleren skal innredes bør det etableres isolering og ny drenering. Isolasjon utvendig skal hindre kulde/tele å trenge inn i bygget, Det er en liten trevegg i kjelleren og der er det noe fuktighet. Kjelleren er uinnredet og det koster mye å drenere rundt hele huset da trapper og tilbygg bør fjernes

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Ja
Beskriv: Taket er 70 år gammelt. Pappen mot sutaksbord er råtten, ripene råtne, samt lektene vrir seg nedover slik at skiferen løsner. Vossaskiferen er av dårlig kvalitet, bytt alt på taket! Det doble stuevinduet i 1 som fransk balkong er spesielt preget av utleie, og fungerer dårlig. Jeg stenger dette vinduet og selger det som fastvindu. Hvis ny eier bygger terrasse utenfor må dette doble vinduet erstattes med terrassedører. Jeg mener det bør monteres krabbelister mot sør og vest.

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

Beskriv: Noen leieboere sliter med komfyrvaktene, men de funger. I skuffen under platetoppene må det ikke fylles opp med poser osv da manglende lufttilførsel sørger for at platetoppene blir ødelagt. Elektrisk er også beskrevet andre steder i egenerklæringen

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja
Beskriv: Ja, det er en godt synlig sprekk i grunnmuren mot vest. Det har vært gravd utenfor og kommunen sprengte en dyp grøft ute i gata. Jeg antar dette har sprukket pga gravearbeider, ikke pga spregning. Kommunens prosjektleder Oddvar Thune gjorde en kjempebra jobb under rehab av gata og hadde gitt beskjed hvis det var noe.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Ja
Beskriv: Kommunen sto med videobil utenfor huset i mange timer og sjekket avløpet i huset. De ville nekte å koble til hvis de fant noe, jeg ristet på hodet og de fant tydeligvis ingenting. Jeg antar grunnen er at jeg hadde tredd nytt 4" rør inn i de gamle glaserte rørene, nesten frem til hovedkloakken i gata, og det likte de ikke. Nå er stikkeldningene nye og jeg veldig fornøyd

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Ja
Beskriv: Huset har vært utleid. Jeg vet dessverre ikke om noe av det dere spør om. Ingen vil fortelle noe til utleier fordi leieboere tror de må betale . Rotter og mus har jeg ikke sett på eiendommen.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende? Ja
Beskriv: Varmepumper fra Jula har vist seg være stort sett dårlige greier, det er 3 her. Jeg er helt ferdig med Jula så jeg kjøper originale deler direkte fra Kina(Qlima/Midea), og en som jobber med varmepumper har reparert, jeg betaler. Hvis de varer mer enn 5 år er det bra. Jeg tror VP i kjelleren er litt for lavt montert slik at kondens ved avfuktingmodus ikke renner ut. Det ble brukt en ventilåpning for rør. Isolasjonen rundt rør VP ute mot vest bør byttes/armaflex.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? Ja
Beskriv: Kjøkken skal være bra. Hvitevarene på kjøkkenet er mer enn 5 år. Garderobeskap og baderomsinnredning er OK etter det jeg vet. Ingen stige på eiendommen pt. Ingen antenne. Varmtvannsberederen 120 l 2011 begynte å lekke så nå har huset 1 bereder. Når berederen er borte kan tilførselen kobles av og forsyne VM/TT da kabelen går rett ved.

Offentlige og private forhold
21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel? Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av
bygningsmyndighetene? Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene? Ja
Beskriv: De er ikke seksjonert i matrikkelen, men inntegnet på godkjente tegninger med kjøkken bad og soverom 1 og 2 etasje. Delene er nå adskilt med passive branntiltak, og har fått separate rømningsveier. Leieboere synes felles utetrapp er greit, men her slipper de felles innergang. Den gamle døråpningen fra 1 etasje lar seg åpne igjen.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja
Oppgi type rapport og årstall: Det er ingen skaderapporter. Det er en rapport som konkluderer med at jeg har gjort alt riktig når jeg kastet ut et "byggefirma" som skulle lage badet i 1 etasje, fjernet alt arbeidet deres, og nektet å betale regningen. Knutsen takst laget en rapport tidligere når jeg ønsket selge huset, men salget ble trukket pga en trivelig leiekontrakt med dette firma som leier fremdeles Emberland rehabiliterte nettopp soverom nr 2 i første etasje pga en eller annen ikke bygningsskapt lukt (ikke væske). etter leieboer. Jeg har gjort mitt ytterste for å hjelpe til etter utflytting. Bygget er fra ca 1952. 2 tilstandsrapporter fra takstmann med tilhørende erklæringer.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i
dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 2 målinger fra takstmenn angitt i rapportene deres, der den siste nå skal vektlegges.

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? Ja
Beskriv: Det er vel en byggelinje over eiendommen i forbindelse med Stavangergata i reguleringsplanen. Kommunen har nettopp foretatt en opprydning i grenselinjer på kartet i området, men eiendommen er en sirkeleiendom inntil en kartforretning blir foretatt

26. Vet du om det er påbud/ heftelser/ krav/ manglende tillatelser ved eiendommen? Ja
Beskriv: Utebod etter forrige eier er der fremdeles. Ingen bryr seg, men det kan selvsagt søkes godkjent av kommunen av ny eier. Det går nå en nedgravd Telia internett kabel i jorden langs muren i sør, men det gikk år med diskusjoner før tidligere tilstand ble ordnet opp i.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Ja
Beskriv: Huset er kun tiltenkt utleie. Jeg hadde selv flyttet inn i 2. etasje med egen tilgang til kjelleren, hvis det hadde blitt aktuelt. Utkast kladd for endring i trappen opp er klar. Jeg har brukt det av kompetanse og penger til det jeg trodde var til det beste for eiendommen, passiv brannforebygging og god bokvalitet for leieboere. For meg ble det ca. 10 år uten leieinntekter i 1 etasje og 2-3 år der alt sto tomt, med mer enn nok av utgifter. Kjeller og tilbygg har jeg hatt full tilgang til hele tiden. Jeg hadde
ingen planer om å si opp leieavtalen i 2 etasje, og de vil nok være med videre Jeg må selvsagt henvise til andre erklæringer beskrivelser osv.

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 skifertakstein. 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.

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

Nedløp og beslag: Nedløp, takfotbeslag og renner er i metall fra ukjent årstall.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Huseier opplyser at kledning ble byttet i 2015. Vegger ble da isolerte.

Veggkonstruksjon - takopplett: På takopplett er det fasadeplater på utvendige vegger.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen er i åstakkonstruksjon med undertak av trebord. Utvendig er taket tekket med skifer.

Vinduer: I hovedetasjen har boligen PVC vinduer med 2-lags glass.

Vinduer -andre etasje. : I andre etasje har boligen PVC vinduer med 2-lags glass. Vinduene er fra 2019 og 2010.

Vinduer - kjeller og takvindu. : Boligen har i kjelleren malte trevinduer med 1-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass.

Dører: Bygningen har PVC hovedytterdør og PVC balkongdør/vindu.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Boligen har en balkong i andre etasje. Den er i trekonstruksjon. Rekkverk er målt til 103 cm. Balkongen har et areal på ca 4 kvm.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Boligen har betonggulv mot grunnen og Etasjeskiller er i tre.

Høydeforskjellen ble målt i følgende rom.
Kjeller: Kjeller er uinnredet og derfor ikke vurdert.

Første etasje: Kjøkken/stue og et soverom.
I kjøkken/stue ble det målt en høydeforskjell på 13 mm. gjennom hele rommet og i soverom ble det målt en høydeforskjell på 22 mm. gjennom hele rommet.

Andre etasje: Et soverom og stue
I stue ble det målt en høydeforskjell på 20 mm. gjennom hele rommet og på soverom ble det målt en høydeforskjell på 33 mm. gjennom hele rommet.

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

Pipe og ildsted: Boligen har en pipe i murstein. Den er revet over tak og ikke i bruk.

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

Tomteforhold:
Byggegrunn: Det er byggegrunn av fjell.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 2010 på to og en halv side av boligen opplyser eier. På resterende sider er dreneringen fra byggeår.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur av sparesteinsmur på den opprinnelige delen.
Fundament er ikke synlig. Det er normalt ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den bli støp direkte på planert byggegrunn.

Forstøtningsmurer: Ved trapp til kjeller og på mur mot nabo i sør er det forstøtningsmurer i betong.

Terrengforhold: Boligen ligger i relativt flatt terreng. Terrenget faller på de fleste sider fra boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Bygningen har utvendige avløpsrør og vannledning i plast fra 2010. Disse er tilkoblet det offentlige vann- og avløpsnettet. Vann- og avløpsrørene er nedgravd i grunnen og er derfor ikke inspisert visuelt. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og eventuelle opplysninger gitt fra eier. Vann- og avløpsrørene fungerte på befaringsdagen.

TG2
Nedløp og beslag
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp. BF 1949
§ 7. Snøfangere og stiger. Bygningsrådet kan bestemme at det på tak skal være snøfangere og stiger av ikke brennbart materiale for brannvesenet.
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. Nye renner og nedløp må monteres. Det bør vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for at snø og is raser ned fra taket og skader personer i nedfallsområdet.
Rust på innfestingene bør utbedres for å forhindre videre korrosjon og mulig svikt i takrenner og nedløp, noe som kan føre til vannskader på bygningen.

Takkonstruksjon/Loft
Undertaket er misfarget. Det er spor etter mott/borebiller i takkonstruksjonen.
Det er noe nedbøying i takkonstruksjonen.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke omfanget av mottangrep og eventuelle skader på takkonstruksjonen.
Nedbøying i takkonstruksjonen bør vurderes av fagkyndig for å avklare årsak og behov for utbedring, for å unngå ytterligere svekkelse av konstruksjonen og redusert bæreevne.

Vinduer
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Dobbelt vindu i stue er vanskelig å åpne.
Konsekvens/tiltak: Vinduer må justeres.

Utvendige trapper
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke montert håndløper i trapper. Rekkverk i trapp til hovedetasje er for lavt og har for store åpninger.
Konsekvens/tiltak: Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde. Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Håndløper bør monteres for å øke sikkerheten ved bruk av trappene.

Rekkverkets høyde og åpninger bør vurderes utbedret for å redusere risikoen for fall og personskader, spesielt for barn.

Konsekvensen av manglende håndløper og utilstrekkelig rekkverk er økt fare for ulykker og redusert trygghetsfølelse ved bruk av trappene.

Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende målinger og fravær av radonsperre medfører økt risiko for helseskadelige radonkonsentrasjoner i innemiljøet.

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

Konsekvensen av fuktgjennomtrenging i kjellermur og kjellergulv er økt risiko for mugg- og råteskader i konstruksjonen, samt forringelse av inneklimaet.

Innvendige trapper
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Konsekvens/tiltak: Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Det bør monteres håndløper på vegg for å redusere risikoen for fall og personskader i trappen.

Åpningene i rekkverket bør reduseres for å hindre at barn kan krype gjennom og falle ned, noe som kan medføre alvorlige skader.

Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fall.

Innvendig trapp til andre etasje.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Konsekvens/tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde. Rekkverkshøyden bør økes og håndløper bør monteres på vegg for å ivareta sikkerheten i trappen.

Manglende håndløper og for lavt rekkverk øker risikoen for fall og personskader, spesielt for barn og eldre.

Loft etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. 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: Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og høydeforskjell mellom sluk og terskel for å hindre at vann renner ut av rommet ved lekkasje eller tett sluk.

Manglende fall og utilstrekkelig oppkant på membran medfører økt risiko for vannskader i tilstøtende rom og konstruksjoner.

Riss og sprekker i flisfuger bør utbedres, da dette kan indikere bakenforliggende fuktskader og øker risikoen for vanninntrengning i konstruksjonen.

Loft 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. Det er ikke tettet rundt avløpsrør fra vask og inn i vegg.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen. Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. For å unngå fuktskader i vegg ved kondensering på rør eller ved en vannlekkasje, må det tettes rundt rørgjennomføringene. Manglende tetting gir økt risiko for fuktinntrengning og skader på tilstøtende konstruksjoner.

Loft etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Toalettet ble montert i 2010.

Det er krav om at det skal være et system som synliggjør vannlekkasje fra sisternen. Manglende system kan medføre risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

For å lukke avviket kan det monteres et fuktovervåkningssystem i sisternekassen som stenger vanntilførselen ved eventuell lekkasje.

Loft etasje - Kjøkken - Avtrekk
Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende. Avkast fra kjøkkenventilator er opp på kaldloft.
Konsekvens/tiltak: Avkast fra kjøkkenventilator bør ledes ut i friluft, enten over tak eller gjennom ventil i yttervegg, for å unngå fukt- og luktproblemer på kaldloftet samt redusere risiko for mugg- og råteskader i takkonstruksjonen.

Vannledninger
Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Rørkursene på rør-i-rør-systemet for vannledninger er ikke merket.
Eier opplyser at han har gjort det meste av rørarbeidet selv.
Konsekvens/tiltak: Anlegget bør sjekkes av fagperson. Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes. Rørkurser på rør-i-rør-systemet bør merkes for å sikre enkel identifisering og vedlikehold av de ulike vannledningene.

Manglende merking kan føre til unødvendig tidsbruk ved reparasjoner og økt risiko for feil ved vedlikehold, noe som kan forverre eventuelle skader.

Ufagmessig utførelse av vannledninger bør vurderes av fagperson, da dette kan medføre økt risiko for lekkasjer, vannskader og redusert levetid på anlegget.

Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Stue/kjøkken i første etasje og oppholdsrom i andre etasje har ikke ventiler i vegger eller vinduer.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i stue/kjøkken i første etasje og oppholdsrom i andre etasje for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, helseplager og kondens på vinduer, noe som igjen kan gi skader på karmer og foringer.

Elektrisk anlegg
Pga. alder på det elektriske anlegget anbefales en utvidet el-kontroll?

Elektrisk anlegg - Andre etasje.
Pga. alder på det elektriske anlegget og manglende dokumetasjon anbefales en utvidet el-kontroll?

Fuktsikring og drenering
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Drenering ble byttet i 2010 på to og en halv side. Resten av dreneringen er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak. Konsekvensen av manglende eller feilplassert drenering er at ved mye overvann kan grunnen bli mettet med vann, noe som kan føre til at vann trenger opp i kjellergulvet. Eier har opplyst at det har vært vann i kjeller ved tre anledninger, men det er ikke konkludert hvor vannet kommer fra.

Ved manglende fuktsikring av grunnmur kan vann trenge inn gjennom grunnmuren og forårsake fuktskader i innvendige konstruksjoner. Det anbefales å vurdere utbedring av drenering og fuktsikring for å redusere risikoen for fremtidige fuktskader.

Grunnmur og fundamenter
Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekkdannelser.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Sprekkdannelser og skråriss i grunnmuren bør undersøkes nærmere av fagkyndig for å vurdere behov for utbedring.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det føre til ytterligere setningsskader og redusert bæreevne i konstruksjonen.

Terrengforhold
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen. Dette kan føre til fuktskade i boligen.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Det bør etableres fall vekk fra boligen, eller det bør etableres en ledegrøft som leder vann bort fra grunnmuren.

Konsekvensen av manglende fall på terrenget er økt risiko for vanninntrenging i grunnmur ved sviktende drenering eller utilstrekkelig fuktsikring, noe som kan føre til fuktskader i boligen.

TG3
Taktekking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er enkelte knekte taksten.
Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Knekte takstein må skiftes. Taket er fra byggeåret, og det må påregnes at taket må legges om.
Konsekvensen av å ikke utbedre taket er økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner, samt redusert levetid for bygget.

Vinduer - kjeller og takvindu.
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Konsekvens/tiltak: Vinduer må justeres. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer med fukt- eller råteskader bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre utvikling av fukt- og råteskader, samt sikre funksjonalitet og unngå varmetap. Dette reduserer risikoen for ytterligere skader på bygningskonstruksjonen og bidrar til et tilfredsstillende inneklima.
Vanskelig betjente vinduer bør utbedres for å sikre rømningsveier og brukervennlighet.
Tegn på innvendig kondensering bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle underliggende fuktproblemer, da dette kan føre til skader på både vinduer og omkringliggende konstruksjoner.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Det anbefales å vurdere oppretting av gulv dersom det skal legges nytt gulvbelegg, for å unngå oppsprekking og knirk. Skjevheter kan medføre ujevn slitasje og redusert komfort, men har normalt ikke betydning for bæreevnen så lenge bæresystemet er intakt. Forholdet bør holdes under oppsikt, og ytterligere undersøkelser kan være nødvendig ved mistanke om endringer i konstruksjonen.

Forstøtningsmurer
Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Forstøtningsmurene mangler rekkverk eller annen sikring, noe som ikke oppfyller dagens krav til sikkerhet for konstruksjoner som ligger mer enn 50 cm over bakken med hardt underlag. Dette medfører økt risiko for fallulykker.
Konsekvens/tiltak: Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres. Rekkverk må monteres for å hindre at personer faller ned og skader seg. Manglende sikring medfører økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og eldre.

TGIU
Andre utvendige forhold
Boligen har en utvendig bod. Den er i trekonstruksjon. Den har et areal på ca 5 kvm. Den er er ikke tilstandsvurdert.

Overflater - kjeller.
I kjeller er det gulv av betong. Veggene har betong og panel Innvendige tak har trepanel og pusset betong. Kjeller er uinnredet og overflater er ikke tilstandsvurdert.

Pipe og ildsted
Boligen har en pipe i murstein. Den er revet over tak og ikke i bruk.

Andre innvendige forhold
Ikke vurdert. Konsekvens/tiltak: Det bør monteres sluk eller vannstoppsystem som automatisk stenger vanntilførselen ved eventuell lekkasje, for å redusere risikoen for omfattende vannskader ved lekkasje fra vaskemaskin eller tørketrommel.

Innbo og løsøre

Vaskemaskin, tørketrommel, mikrobølgeovn, kjøleskap medfølger.

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

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk og varmepumpe

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. 16 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 22 491,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer: Avløp, vann, eiendomsskatt og renovasjon stort abo.

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

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring
- Kabel-tv/internett

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 694 834,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 779 337,- 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
FREMTIND
Polisenr: 21713713

TV/Internett/Bredbånd
Telia/Get/Altibox

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 607 kvm (Eiertomt)
Tomtens grenser er ikke oppmålt og koordinatfestet. Ifølge matrikkelrapport er arealet 607 m². Det er usikkert om det er riktig areal, men det er en indikasjon på tomtens reelle størrelse. I matrikkelen er tomten registrert som en såkalt sirkeleiendom (fiktive grenser).

En sirkeleiendom er en kartfaglig betegnelse på en eiendom som er kartfestet og avmerket i matrikkelen som en sirkel. Slike sirkler har blitt generert automatisk i matrikkelen med et areal på cirka 100 m², selv om det avviker fra det virkelige arealet. Det anbefales at kjøper gjennomfører oppmålingsforretning.

Et eventuelt avvik mellom areal etter oppmåling og det indikerte arealet på om lag 607 m² er kjøpers ansvar og risiko.

Matrikkel fra Haugesund er vedlagt salgsoppgaven.

Tomten er opparbeidet med 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
Gangavstand til Haugesund sentrum. Her finner man alt en skulle trenge for enhver smak. Shoppingmulighetene er gode - enten du vil ta turen til et kjøpesenter, besøke en av butikkene i byens egen gågate eller nyte en bedre middag på indre kai.

For de turglade og friluftsinteresserte finnes det flotte turområder i nærheten slik som Djupadalen. Her finner en flere turstier og lysløype. Det er sykkelavstand til Raglamyr og man kommer seg enkelt rundt til øvrige bydeler med buss.

Svært sentral beliggenhet med flere skoler, barnehager og nærbutikker i

middelbar nærhet.

Se vedlagt Nabolagsprofil for mer informasjon om nærområde.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for påbygg datert 2024.
Det foreligger ferdigattest for boligen datert 1951.

Utvendig sportsbod vises ikke på byggetegninger, og anses som ikke byggemeldt.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. I kjeller er det fjernet vegger. I første etasje er det gjort endringer i inngangsparti. Barnerom er flyttet. Barnerom er i dag blitt bad/vaskerom. Kjøkken og deler av entre er slått sammen til stue/kjøkken. Der hvor badet var er det nå gang. Første etasje har ikke tilgang til trapp til kjeller og andre etasje fra leiligheten. Boligen blir brukt som utleiebolig med to leiligheter. Boligen er ikke seksjonert som to leiligheter, men tegninger fra byggeår viser at det er bad og kjøkken i begge etasjer.

Eier opplyser at himling i første etasje har to lag med gips over synlig Huntonit panelbord. Bjelkelaget er fylt med 20 cm isolasjon + 5 cm isolasjon i nedforet himling. Gulvbordene i andre etasje har dobbelt lag med gips oppå, Pergo laminat på toppen.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Ja
Kommentar: Boligen blir brukt som utleiebolig med to leiligheter. Boligen er ikke seksjonert som to leiligheter, men tegninger fra byggeår viser at det er bad og kjøkken i begge etasjer.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rom 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.

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

100 kvm - Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

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

Reguleringsplaner
Id. RL767
Navn: Øst for Karmsundg mellom stadionStorasundg
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 23.08.1968

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

01.10.1945 - Dokumentnr: 745 - Opprettelse av matrikkelenheten
EIENDOMMEN OVERFØRT FRA ANNEN KOMMUNE

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

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 2,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 75 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Interiørveiledning kr. 2 500,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 158 690,- 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, byggetegninger, div kart og opplysninger fra kommunen, matrikkel, energiattest, vegstatus kart.

Fås ved forespørsel: Vedtak om tilbygg, kommuneplan og reguleringsplan.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 7. oktober 2025

Ansvarlig 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, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

Vedlegg

Stavangergata 13

Stavangergata 13

Nabolaget Hollenderhaugen-Litlasund - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Lillesund skole (1-7 kl.) 405 elever, 20 klasser	6 min 0.5 km
Solvang skole (1-7 kl.) 317 elever, 14 klasser	16 min 1.4 km
Rossabø skole (1-7 kl.) 296 elever, 14 klasser	16 min 1.4 km
Håvåsen skole (8-10 kl.) 420 elever, 16 klasser	13 min 1.2 km
Haraldsvang skole (8-10 kl.) 473 elever, 17 klasser	4 min 2 km
Vardafjell videregående skole 530 elever, 22 klasser	6 min 0.5 km
Haugaland videregående skole 815 elever	8 min 0.7 km

Offentlig transport

Wergelandsgata Totalt 7 ulike linjer	0 min 0 km
Haugesund Karmøy	17 min
Bergen Flesland	97.9 km

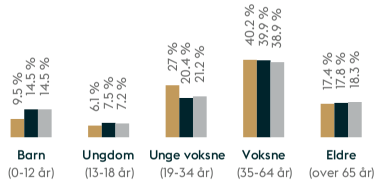
Barnehager

Espira Bråsteintunet barnehage... 74 barn	2 min 0.2 km
Små barnehager Sentrum (1-5 år... 30 barn	6 min 0.5 km
Lønneberget barnehage (0-5 år) 28 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Coop Prix Rogalandsgate	4 min
Bunnpris Karmsundgata	5 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hollenderhaugen-Litlasund	105	734
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

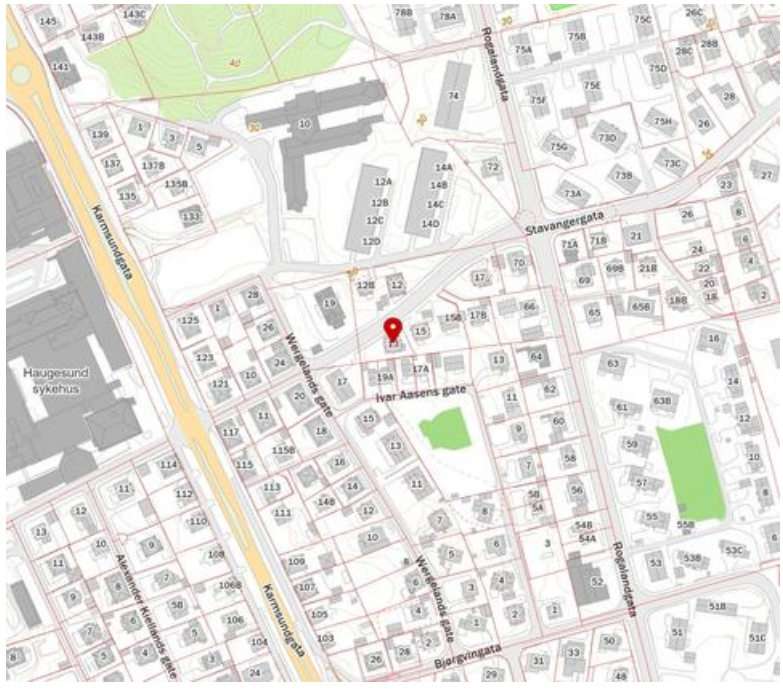
Sport

Ivar åsen balløkke	2 min
Holbergsplass balløkke	5 min
EVO Haugesund	10 min
Vici treningssenter	10 min

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 81/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Stavangergata 13 , 5531 HAUGESUND
HAUGESUND kommune
gnr. 31, bnr. 244

Sum areal alle bygg: BRA: 194 m² BRA-i: 185 m²



Befaringsdato: 17.09.2025 **Rapportdato:** 29.09.2025 **Oppdragsnr.:** 21152-1393 **Referansenummer:** UN8926

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tor Petter Alfredsen **Vår ref:** 008721

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.

Stavangergata 13 , 5531 HAUGESUND
Gnr 31 - Bnr 244
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 tre etasjer. Bygget i 1951. Boligen er fornyet i perioden 2010-2021 innvendig. Boligen er brukt som utleiebolig med to utleieleiligheter. Boligen inneholder i kjeller: fire uinnredede kjellerrom I første etasje er det to soverom, stue/kjøkken, trapperom og bad/vaskerom. I andre etasje er det kjøkken, bad/vaskerom soverom, trapperom og stue.
Boligen er oppført med grunnmur i stein og betong. Vegger er i bindingsverk med liggende kledning. Taket er i saltaksform med utvendig tekking i skifer og pappshingel. Vegger i i bindingsverk med liggende utvendig kledning. Veggene er opplyst isolerte. Vinduer er i PVC med doble glass og trevinduer med enkle og doble glass. Dører er i pvc.
Boligen er bygget etter datidens krav, byggeskikk og standard og må ikke forveksles med dagens krav.
Boligens innvendige og utvendige overflater samt de tekniske installasjoner fremtrer i bra stand med tanke på alder. På eldre boliger må det påregnes kostnader til vedlikehold og oppgraderinger.
Denne vurderingen er basert på visuell befaring og tilgjengelig dokumentasjon. For nærmere informasjon om tilstand og eventuelle avvik, vises det til rapportens detaljerte beskrivelser av de enkelte bygningsdelene.

Enebolig - Byggeår: 1951

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av skifertak stein.
Taktekkingen er av takpapp som er lagt oppå Paroc
Nedløp, takfotbeslag og renner er i metall fra ukjent årstall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning. Huseier opplyser at kledning ble byttet i 2015. Vegger ble da isolerte.
På takopplett er det fasadeplater på utvendige vegger.
Takkonstruksjonen er i åstakkonstruksjon med undertak av trebord.
Utvendig er taket tekket med skifer.
I hovedetasjen har boligen PVC vinduer med 2-lags glass.
Boligen har i kjeller malte trevinduer med 1-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass.
I andre etasje har boligen PVC vinduer med 2-lags glass. Vinduene er fra 2019 og 2010.
Bygningen har PVC hovedytterdør og PVC balkongdør/vindu.
Boligen har en balkong i andre etasje. Den er i trekonstruksjon.
Rekkverk er målt til 103 cm. Balkongen har et areal på ca 4 kvm.
Boligen har to utvendige trapper. Disse er i betong
Boligen har en utvendig bod. Den er i trekonstruksjon. Den har et areal på ca 5 kvm. Den er er ikke tilstandsvurdert

INNVENDIG Gå til side

Innvendig i første etasje er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte Huntonit-panelbord.
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har Huntonit trepanel bord og malte plater.
I kjeller er det gulv av betong. Veggene har betong og panel
Innvendige tak har trepanel og pusset betong. Kjeller er uinnredet og overflater er ikke tilstandsvurdert.
Boligen har betongulv mot grunnen og Etasjeskiller er i tre.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har en pipe i murstein. Den er revet over tak og ikke i bruk.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Boligen har en tretrapp til kjeller.
Boligen har malt tretrapp til andre etasje
Boligen har hvite formpressede dører med profiler.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom Første etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40 mm. fra gulv foran terskel til topp slukrist. Det er fall på gulvet mot sluk.
Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Eier har fremlagt bilde av sluk etter membran er påført.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Badet har ventilasjon via elektrisk styrt vifte. Tilluft fås via luftespalte i dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom bad/vaskerom og gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vektprosent.
Hulltaking er kun en stikkprøvekontroll og det utelukker ikke at det kan være fukt i andre vegger på våtrommet.

Bad Andre etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har Huntonit panelbord og baderomsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet. Fall mot sluk er målt til 14 mm. fra gulv foran terskel til topp slukrist. Det er ikke fall på gulvet utenfor dusjsone.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Badet har ventilasjon via elektrisk styrt vifte. Tilluft fås via ventil i dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mellom stue og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vektprosent.
Hulltaking er kun en stikkprøvekontroll og det utelukker ikke at det kan være fukt i andre vegger på våtrommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet første etasje har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avkast over tak.

Kjøkkenet i andre etasje har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avkast opp på kaldloft.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe og plast (rør

Stavangergata 13 , 5531 HAUGESUND
Gnr 31 - Bnr 244
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

Beskrivelse av eiendommen

-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har tre varmepumper. De er av type Qlima. Disse er fra 2010
Det er montert varmtvannstank i kjeller. Den er på ca. 200 liter. Den er av fabrikat Høiax.
Det er sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Det er monter AMS måler i 2020. Det foreligger samsvarserklæring på denne.
DI\e har hatt kontroll av de elektriske anlegget i 2021. Det ble ikke funnet feil ved anlegget.
Det er montert brannvarslere og brannslukkingsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Dreneringen er fra 2010 på to og en halv side av boligen opplyser eier. På resterende sider er dreneringen fra byggeår.
Grunnmur av sparesteinsmur på den opprinnelige delen.
Fundament er ikke synlig. Det er normalt ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den bli støp direkte på planert byggegrunn.
Ved trapp til kjeller og på mur mot nabo i sør er det forstøtningsmurer i betong.
Boligen ligger i relativt flatt terreng. Terrenget faller på de fleste sider fra boligen.
Bygningen har utvendige avløpsrør og vannledning i plast fra 2010. Disse er tilkoblet det offentlige vann- og avløpsnettet. Vann- og avløpsrørene er nedgravd i grunnen og er derfor ikke inspisert visuelt. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og eventuelle opplysninger gitt fra eier. Vann- og avløpsrørene fungerte på befaringsdagen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

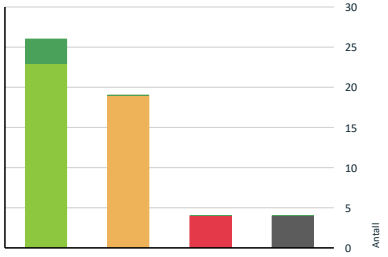
Enebolig

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

I kjeller er det fjernet vegger.
I første etasje er det gjort endringer i inngangsparti.
Barnerom er flyttet. Barnerom er i dag blitt bad/vaskerom.
Kjøkken og deler av entre er slått sammen til stue/kjøkken.
Der hvor badet var er det nå gang. Første etasje har ikke tilgang til trapp til kjeller og andre etasje fra leiligheten
Boligen blir brukt som utleiebolig med to leiligheter. Boligen er ikke seksjonert som to leiligheter, men tegninger fra byggeår viser at det er bad og kjøkken i begge etasjer.
Eier opplyser at himling i første etasje har to lag med gips over synlig Huntonit panelbord. Bjelkelaget er fylt med 20 cm isolasjon + 5 cm isolasjon i nedforet himling. Gulvbordene i andre etasje har dobbelt lag med gips oppå, Pergo laminat på toppen.

Sammendrag av boligens tilstand

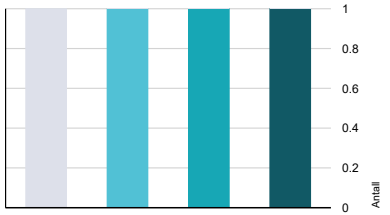
Fordeling av tilstandsgrader



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 > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Vinduer - kjeller og takvindu.	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater - kjeller.	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

Stavangergata 13 , 5531 HAUGESUND
Gnr 31 - Bnr 244
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendig trapp til andre etasje.	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg - Andre etasje.	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > Loft etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Loft etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Loft etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Loft etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1951

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsverdi

Anvendelse
Utleiebolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Hele huset malt med to strøk med maling

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.

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

Taket er fra byggeåret, og det må påregnes at taket må legges om. Konsekvensen av å ikke utbedre taket er økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner, samt redusert levetid for bygget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





TG 1 Taktekking - takopplett.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av takpapp som er lagt oppå Paroc. 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.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Stavangergata 13 , 5531 HAUGESUND
Gnr 31 - Bnr 244
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp, takfotbeslag og renner er i metall fra ukjent årstall.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

BF 1949
§ 7. Snøfangere og stiger. Bygningsrådet kan bestemme at det på tak skal være snøfangere og stiger av ikke brennbart materiale for brannvesenet.

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.
- Nye renner og nedløp må monteres

Det bør vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for at snø og is raser ned fra taket og skader personer i nedfallsområdet. Rust på innfestingene bør utbedres for å forhindre videre korrosjon og mulig svikt i takrenner og nedløp, noe som kan føre til vannskader på bygningen.





TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Huseier opplyser at kledning ble byttet i 2015. Vegger ble da isolerte.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



TG 1 Veggkonstruksjon - takopplett

På takopplett er det fasadeplater på utvendige vegger.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er i åstakkonstruksjon med undertak av trebord. Utvendig er taket tekket med skifer.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:
• Undertaket er misfarget.

Det er spor etter mott/borebiller i takkonstruksjonen.
Det er noe nedbøying i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke omfanget av mottangrep og eventuelle skader på takkonstruksjonen.
Nedbøying i takkonstruksjonen bør vurderes av fagkyndig for å avklare årsak og behov for utbedring, for å unngå ytterligere svekkelse av konstruksjonen og redusert bæreevne.







TG 2 Vinduer

I hovedetasjen har boligen PVC vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Dobbelt vindu i stue er vanskelig å åpne.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.





TG 1 Vinduer -andre etasje.

I andre etasje har boligen PVC vinduer med 2-lags glass. Vinduene er fra 2019 og 2010.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Stavangergata 13 , 5531 HAUGESUND
Gnr 31 - Bnr 244
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 3 Vinduer - kjeller og takvindu.

Boligen har i kjelleren malte trevinduer med 1-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass.

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

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer med fukt- eller råteskader bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre utvikling av fukt- og råteskader, samt sikre funksjonalitet og unngå varmetap.
Dette reduserer risikoen for ytterligere skader på bygningskonstruksjonen og bidrar til et tilfredsstillende inneklima.
Vanskelig betjente vinduer bør utbedres for å sikre rømningsveier og brukervennlighet.
Tegn på innvendig kondensering bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle underliggende fuktproblemer, da dette kan føre til skader på både vinduer og omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000









TG 1 Dører

Bygningen har PVC hovedytterdør og PVC balkongdør/vindu.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Boligen har en balkong i andre etasje. Den er i trekonstruksjon. Rekkverk er målt til 103 cm. Balkongen har et areal på ca 4 kvm.





TG 2 Utvendige trapper

Boligen har to utvendige trapper. Disse er i betong

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

Det er ikke montert håndløper i trapper. Rekkverk i trapp til hovedetasje er for lavt og har for store åpninger.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Håndløper bør monteres for å øke sikkerheten ved bruk av trappene.

Rekkverkets høyde og åpninger bør vurderes utbedret for å redusere risikoen for fall og personskader, spesielt for barn.

Konsekvensen av manglende håndløper og utilstrekkelig rekkverk er økt fare for ulykker og redusert trygghetsfølelse ved bruk av trappene.







TG IU Andre utvendige forhold

Boligen har en utvendig bod. Den er i trekonstruksjon. Den har et areal på ca 5 kvm. Den er er ikke tilstandsvurdert



INNVENDIG

Stavangergata 13 , 5531 HAUGESUND
Gnr 31 - Bnr 244
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - Andre etasje.

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har Huntonit trepanel bord og malte plater.
Det må forventes at det er skrue-/spikerhull etter møbler/bilder og lignende på vegger. Generell slitasje på overflate må påberegnes.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver









TG 1 Overflater

Innvendig i første etasje er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte Huntonit-panelbord.
Det må forventes at det er skrue- og spikerhull etter møbler, bilder og lignende på veggene. Generell slitasje på overflater må påregnes.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier







TG IU Overflater - kjeller.

I kjeller er det gulv av betong. Veggene har betong og panel Innvendige tak har trepanel og pusset betong. Kjeller er uinnredet og overflater er ikke tilstandsvurdert.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Boligen har betonggulv mot grunnen og Etasjeskiller er i tre.
Høydeforskjellen ble målt i følgende rom.
Kjeller: Kjeller er uinnredet og derfor ikke vurdert.

Første etasje: Kjøkken/stue og et soverom.
I kjøkken/stue ble det målt en høydeforskjell på 13 mm. gjennom hele rommet og i soverom ble det målt en høydeforskjell på 22 mm. gjennom hele rommet.

Andre etasje: Et soverom og stue
I stue ble det målt en høydeforskjell på 20 mm. gjennom hele rommet og på soverom ble det målt en høydeforskjell på 33 mm. gjennom hele rommet.

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

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Det anbefales å vurdere oppretting av gulv dersom det skal legges nytt gulvbelegg, for å unngå oppsprekking og knirk. Skjevheter kan medføre ujevn slitasje og redusert komfort, men har normalt ikke betydning for bæreevnen så lenge bæresystemet er intakt. Forholdet bør holdes under oppsikt, og ytterligere undersøkelser kan være nødvendig ved mistanke om endringer i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende målinger og fravær av radonsperre medfører økt risiko for helseskadelige radonkonsentrasjoner i innemiljøet.

TG RI Pipe og ildsted

Boligen har en pipe i murstein. Den er revet over tak og ikke i bruk.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

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

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

Konsekvensen av fuktgjennomtrenging i kjellermur og kjellergulv er økt risiko for mugg- og råteskader i konstruksjonen, samt forringelse av inneklimaet.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en tretrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Stavangergata 13 , 5531 HAUGESUND
Gnr 31 - Bnr 244
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det bør monteres håndløper på vegg for å redusere risikoen for fall og personskader i trappen.

Åpningene i rekkverket bør reduseres for å hindre at barn kan krype gjennom og falle ned, noe som kan medføre alvorlige skader.

Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fall.

TG 2 Innvendig trapp til andre etasje.

Boligen har malt tretrapp til andre etasje

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Rekkverkshøyden bør økes og håndløper bør monteres på vegg for å ivareta sikkerheten i trappen.

Manglende håndløper og for lavt rekkverk øker risikoen for fall og personskader, spesielt for barn og eldre.



TG 1 Innvendige dører

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





TG RI Andre innvendige forhold

Ikke vurdert.

VÅTROM

FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

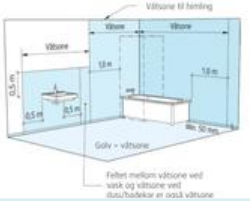
Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport







FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40 mm. fra gulv foran terskel til topp slukrist. Det er fall på gulvet mot sluk.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier





FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Eier har fremlagt bilde av sluk etter membran er påført.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier





Stavangergata 13 , 5531 HAUGESUND
Gnr 31 - Bnr 244
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

Tilstandsrapport

FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier







FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Badet har ventilasjon via elektrisk styrt vifte. Tilluft fås via luftespalte i dør.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier





FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom bad/vaskerom og gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vektprosent.
Hulltaking er kun en stikkprøvekontroll og det utelukker ikke at det kan være fukt i andre vegger på våtrommet.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



LOFT ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





LOFT ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har Huntonit panelbord og lakkert aluminiumsplater.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier



LOFT ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet. Fall mot sluk er målt til 14 mm. fra gulv foran terskel til topp slukrist. Det er ikke fall på gulvet utenfor dusjsone.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• 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
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og høydeforskjell mellom sluk og terskel for å hindre at vann renner ut av rommet ved lekkasje eller tett sluk.

Manglende fall og utilstrekkelig oppkant på membran medfører økt risiko for vannskader i tilstøtende rom og konstruksjoner.

Riss og sprekker i flisfuger bør utbedres, da dette kan indikere bakenforliggende fuktskader og øker risikoen for vanninntrengning i konstruksjonen.





LOFT ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2010 **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.

Stavangergata 13 , 5531 HAUGESUND
Gnr 31 - Bnr 244
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

For å unngå fuktskader i vegg ved kondensering på rør eller ved en vannlekkasje, må det tettes rundt rørgjennomføringene. Manglende tetting gir økt risiko for fuktinntrengning og skader på tilstøtende konstruksjoner.





LOFT ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Toalettet ble montert i 2010.

Det er krav om at det skal være et system som synliggjør vannlekkasje fra sisternen. Manglende system kan medføre risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

For å lukke avviket kan det monteres et fuktovervåkningssystem i sisternekassen som stenger vanntilførselen ved eventuell lekkasje.







LOFT ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har ventilasjon via elektrisk styrt vifte. Tilluft fås via ventil i dør.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





LOFT ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mellom stue og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vektprosent.
Hulltaking er kun en stikkprøvekontroll og det utelukker ikke at det kan være fukt i andre vegger på våtrommet.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier



KJØKKEN

FØRSTE ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier





FØRSTE ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avkast over tak.



LOFT ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Stavangergata 13 , 5531 HAUGESUND
Gnr 31 - Bnr 244
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport





LOFT ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avkast opp på kaldloft.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Avkast fra kjøkkenventilator er opp på kaldloft.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avkast fra kjøkkenventilator bør ledes ut i friluft, enten over tak eller gjennom ventil i yttervegg, for å unngå fukt- og luktproblemer på kaldloftet samt redusere risiko for mugg- og råteskader i takkonstruksjonen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe og plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskap.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Rørkursene på rør-i-rør-systemet for vannledninger er ikke merket. Eier opplyser at han har gjort det meste av rørarbeidet selv

Konsekvens/tiltak
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rørkurser på rør-i-rør-systemet bør merkes for å sikre enkel identifisering og vedlikehold av de ulike vannledningene.

Manglende merking kan føre til unødvendig tidsbruk ved reparasjoner og økt risiko for feil ved vedlikehold, noe som kan forverre eventuelle skader.

Ufagmessig utførelse av vannledninger bør vurderes av fagperson, da dette kan medføre økt risiko for lekkasjer, vannskader og redusert levetid på anlegget.





TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



TG 2 **Ventilasjon**

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Stue/kjøkken i første etasje og oppholdsrom i andre etasje har ikke ventiler i vegger eller vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i stue/kjøkken i første etasje og oppholdsrom i andre etasje for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, helseplager og kondens på vinduer, noe som igjen kan gi skader på karmer og foringer.



TG 1 **Varmesentral**

Boligen har tre varmepumper. De er av type Qlima. Disse er fra 2010

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier





TG 1 **Varmtvannstank**

Det er montert varmtvannstank i kjeller. Den er på ca. 200 liter. Den er av fabrikat Høiax.

Årstall: 2019



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.

Stavangergata 13 , 5531 HAUGESUND
Gnr 31 - Bnr 244
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det er sikringsskap med jordfeil automater og forankoblet ovebelastningsvern. KV, overspenningsbeskyttelse, jording og jordings muffe i kjelleren.
Det er montert AMS måler i 2020. Det foreligger samsvarserklæring på denne.
De har hatt kontroll av det elektriske anlegget i 2021. Det ble ikke funnet feil ved anlegget.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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





TG 2 **Elektrisk anlegg - Andre etasje.**

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 jordfeil automater og forankoblet ovebelastningsvern.
Det er monter AMS måler i 2017. Det foreligger samsvarserklæring på denne.
De har hatt kontroll av det elektriske anlegget i 2021. Det ble ikke funnet feil ved anlegget.

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)?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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



TG 0 **Branntekniske forhold**

Tilstandsrapport

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

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

Det er montert brannvarslere og brannslukkingsapparat i boligen.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei









TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2010 på to og en halv side av boligen opplyser eier. På resterende sider er dreneringen fra byggeår.

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

Drenering ble byttet i 2010 på to og en halv side. Resten av dreneringen er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
• Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Stavangergata 13 , 5531 HAUGESUND
Gnr 31 - Bnr 244
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

Konsekvensen av manglende eller feilplassert drenering er at ved mye overvann kan grunnen bli mettet med vann, noe som kan føre til at vann trenger opp i kjellergulvet. Eier har opplyst at det har vært vann i kjeller ved tre anledninger, men det er ikke konkludert hvor vannet kommer fra.

Ved manglende fuktsikring av grunnmur kan vann trenge inn gjennom grunnmuren og forårsake fuktskader i innvendige konstruksjoner. Det anbefales å vurdere utbedring av drenering og fuktsikring for å redusere risikoen for fremtidige fuktskader.









TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av spare steinsmur på den opprinnelige delen.
Fundament er ikke synlig. Det er normalt ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den bli støp direkte på planert byggegrunn.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Sprekkdannelser og skråriss i grunnmuren bør undersøkes nærmere av fagkyndig for å vurdere behov for utbedring.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det føre til ytterligere setningsskader og redusert bæreevne i konstruksjonen.





TG 3 Forstøtningsmurer

Tilstandsrapport

Ved trapp til kjeller og på mur mot nabo i sør er det forstøtningsmurer i betong.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Forstøtningsmurene mangler rekkverk eller annen sikring, noe som ikke oppfyller dagens krav til sikkerhet for konstruksjoner som ligger mer enn 50 cm over bakken med hardt underlag. Dette medfører økt risiko for fallulykker.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Rekkverk må monteres for å hindre at personer faller ned og skader seg. Manglende sikring medfører økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og eldre.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i relativt flatt terreng. Terrenget faller på de fleste sider fra boligen.

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

Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen. Dette kan føre til fuktskade i boligen

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres fall vekk fra boligen, eller det bør etableres en ledegrøft som leder vann bort fra grunnmuren.

Konsekvensen av manglende fall på terrenget er økt risiko for vanninntrenging i grunnmur ved sviktende drenering eller utilstrekkelig fuktsikring, noe som kan føre til fuktskader i boligen.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen har utvendige avløpsrør og vannledning i plast fra 2010. Disse er tilkoblet det offentlige vann- og avløpsnettet. Vann- og avløpsrørene er nedgravd i grunnen og er derfor ikke inspisert visuelt. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og eventuelle opplysninger gitt fra eier. Vann- og avløpsrørene fungerte på befaringsdagen.





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller etasje	65	5		70	
Første etasje	67	4		71	
Loft etasje	53			53	
SUM	**185**	**9**			
SUM BRA	**194**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller etasje	Uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2, uinnredet kjellerrom 3, uinnredet kjellerrom 4	Bod 4	
Første etasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, entré, bad/vaskerom	Trapperom	
Loft etasje	Soverom, kjøkken, stue, bad, trapperom		

Kommentar

Åpent areal (TBA) på 5 kvm er balkong i andre etasje.
Bra-e er trapperom i første etasje og utvendig bod i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I kjeller er det fjernet vegger.
I første etasje er det gjort endringer i inngangsparti. Barnerom er flyttet. Barnerom er i dag blitt bad/vaskerom. Kjøkken og deler av entre er slått sammen til stue/kjøkken. Der hvor badet var er det nå gang. Første etasje har ikke tilgang til trapp til kjeller og andre etasje fra leiligheten
Boligen blir brukt som utleiebolig med to leiligheter. Boligen er ikke seksjonert som to leiligheter, men tegninger fra byggeår viser at det er bad og kjøkken i begge etasjer.
Eier opplyser at himling i første etasje har to lag med gips over synlig Huntonit panelbord. Bjelkelaget er fylt med 20 cm isolasjon + 5 cm isolasjon i nedforet himling. Gulvbordene i andre etasje har dobbelt lag med gips oppå, Pergo laminat på toppen.

Brannceller

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

Kommentar: Boligen blir brukt som utleiebolig med to leiligheter. Boligen er ikke seksjonert som to leiligheter, men tegninger fra byggeår viser at det er bad og kjøkken i begge etasjer.
Eier opplyser at himling i første etasje har to lag med gips over synlig Huntonit panelbord. Bjelkelaget er fylt med 20 cm isolasjon + 5 cm isolasjon i nedforet himling. Gulvbordene i andre etasje har dobbelt lag med gips oppå, Pergo laminat på toppen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Oppfriskning av overflater

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er ikke sikkerhetsglass i vinduer som går ned til gulv i første og andre etasje.

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	67	118

Kommentar

Enebolig

P rom Kjeller: Ingen
S rom Kjeller: Fire uinnredet rom.
P rom Første etasje: Stue, gang, kjøkken og toalettrom/vaskerom
S-rom Første etasje: Bod/garderobe
P-rom Loft: Gang, tre soverom og bad
S-rom Loft: Ingen
Utvendig bod er ikke tatt med i denne arealoppstillingen. Den har et areal på ca 5 kvm.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
17.9.2025	Tor Petter Alfredsen	Takstingeniør
	Arild Severeide	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
1106 HAUGESUND	31	244		0	607 m²	MÅLEBREV (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Stavangergata 13

Hjemmelshaver
Severeide Arild

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Stavangergata, sentralt 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 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.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
694 834	2023	Som primærbolig

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 600 000	2010

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	08.09.2025		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Tegninger fra 1949	01.12.1949		Fremvist		Nei
Ferdigattest takopplett	08.05.0204		Fremvist		Nei
Tegninger Takopplett	16.05.2023		Fremvist		Nei
Ferdigattest	29.12.1951		Fremvist		Nei
Egenerklæring	25.09.2025		Gjennomgått		Nei

Stavangergata 13 , 5531 HAUGESUND
Gnr 31 - Bnr 244
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Stavangergata 13 , 5531 HAUGESUND
Gnr 31 - Bnr 244
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens 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.

Stavangergata 13 , 5531 HAUGESUND
Gnr 31 - Bnr 244
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/UN8926

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Severeide, Arild	9578-5995-4-336662	2025-09-29 01:09:14

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
28. sep. 2025

Oppdragsnummer
70-0096/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Stavangergata 13, 5531 HAUGESUND

Meglerfirma
Nordvik Haugesund

Selgere
Arild Severeide

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
6. mai 2010

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: 21713713
Forsikret i: FREMTIND

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: 1 etasje Murmester Halvorsen flis og mur. Membran og flis Norelco koblet og monterte utstyr i etasjen. De fikk bilder av varmekablene jeg hadde lagt, samt kopi av fagbrev og vitnemål. Det andre har jeg gjort over år 2 etasje frem til ca 2013: Nedlagt murmesterfirma. Norelco og Dle gikk over det elektriske jeg hadde gjort. Kopi av fagbrev og vitnemål fremlagt

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1 etasje Murmester Halvorsen flis og mur. Membran og flis Norelco fikk bilder av varmekablene jeg hadde lagt. Det andre i huset har jeg gjort over mange år, også med mange års stans. 2 etasje nå nedlagt, men anerkjent murerfirma. Har kanskje 1 bilde

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2 etasje frem til ca 2013? Nedlagt murmesterfirma, ingen dokumentasjon fra over 10 år siden. Har tilsynelatende ikke vært problemer med fuktighet verken i bad eller konstruksjon. Norelco gikk over det elektriske jeg hadde gjort. Jeg fikk ordnet med tilsyn fra Dle. Jeg har bilder fra 1 etasje, men finner dessverre ikke noe fra 2. etasje tatt med gammel mobil. Kanskje 1 bilde

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tilbygg fra forrige eier. Revet pipe, synlig avslutning i vaskekjeller. Arkitekt for påbygg. Jeg fjernet gamle boder i kjelleren. Fransk balkong min ide, laget av person som har hatt oppdrag dører/vinduer i antikvariske bygg. Han er pensjonist , jeg venn av familien og fikk ikke lov til å betale. Montert av meg, med litt slark sånn at folk tar det med ro Fornyet og harmonisert vinduer, 2 "ytterdører" + 1 vindu i kjelleren, isolering og kledningen. Det er lett å skille hvit pvc og tre. Kjellervinduer ikke malt nå for å bedre vise tilstanden

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2010 ? Masseutskiftet og avrettet gårdsplass mot vest. Rensket opp på tomten med gravemaskin for å slippe hagearbeid Drenert mot sør vest og noe mot nord, dvs der hvor det var økonomisk forsvarlig. Jeg husker ikke hvilke firma som sendte meg regninger rundt 2010. Hvis kjeller skal innredes bør dette gjøres på nytt, og grunnmuren isoleres fra utsiden slik at ikke kulde/tele trenger lett inn i bygningen. Anbefaler spyle ned og kraftvask innvendig kjeller før innredning

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: Norelco i forbindelse med bestilling av måler for 1 etasje. Installatøren fikk etter det frie tøyler i hele huset, og jeg betalte regninger etterhvert. Den "samsværklæringen" jeg hadde i 2 etasje 2013 er forsvunnet, og ble erstattet med full gjennomgang fra installatør og Dle. Jeg har et gammelt fagbrev som elektriker GR L. Ordningen med "Egen bolig" ble kraftig endret i 2013 men siden jeg ikke var en del av bransjen ble jeg ikke gjort oppmerksom på dette før ca i 2018. En elekrikerkamerat ga bort installasjonsmatreriell til meg etter overskudd de hadde på sine reisejobber og det var ikke lett å si nei til alt. Jeg er derimot vant med stive rør og kurrugert, trekke etterpå, og synes det er bedre. I 1. etasje er det noen punkt for evt data og smarthus. På soverommet er det en 22mm plate bak gipsen for vegghengt TV under dobbel boks v taket. Boksen v kjellerdør er tiltenkt litt smarthusutstyr

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Jeg kontaktet Dle og fikk tilsyn og godkjent fra Dle 23.8.2021. Installatør har hatt frie tøyler i huset. Elektrikere blir heller ikke alltid helt enige om hvordan ting skal være, og Norge har også egne særkrav. Jeg isolerte over og under tavlene for å stoppe lufttilgang fra konstuksjonen inn til tavlene, nipler montert

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

Nei

Eventuell kommentar: Kabelskap i gårdsplass og kort vei til huset.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggeren når jeg overtok huset etterlot seg kaldlodding og dårlig tilskrudd koblinger vannmåler. ALT det er bort nå Nå er nye stikkledninger lagt samt vannmåler er montert av skikkelig rørleggere. 2 rørleggere har også tatt seg en kikk over hele anlegget mitt i hele huset og syntes det så greit ut. Jeg har aldri hatt en eneste vannlekkasje etter egeninnsats, dvs fra 1990 tallet. I dette huset er det brukt PEX, mye enklere å montere enn å lodde kobberrør. Jeg var borti litt rørarbeid i en tidligere jobb og har privatisteksamen automatiker. Ikke fagbrev, egeninnsats

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

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Påbygg tegnet og omsøkt av arkitekt (faglært). Kommunen fant meg skikket som selvbygger. Jeg hadde blant annet et kompetansebevis i tømrerfag, men gått ut på dato. Jeg har ikke fagbrev, og betrakter meg som ufaglært med egeninnsats. Ble ferdigmeldt av arkitekt og deretter godkjent av kommunen Balkong er ferdigmeldt, og det ble godkjent av kommunen.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingenting av det finnes på eiendommen

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

Ja

Beskriv: Ingen oljetank eller sentralfyr. Jeg har jobbet noen år Servicetekniker ventilasjonsanlegg (ikke blikkenslager).

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Jeg og en kamerat rev f.eks skorsteinen. Dårlige greier, spesielt i overgangen mellom varmt og kaldt på loftet. Dette skulle være et utleiehus, og da passer det ikke alltid så bra å ha ilssted. Jeg har ingen dagbok

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

Nei

Eventuell kommentar: Utenfor radonsonen på kartet og derfor ikke prioritert

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Lukt hvis sluket/vannlås går tørt Vegghengt WC i 2. etasje ble montert utenfor membran, noe som ikke var uvanlig dengang. Disse er bygget for å vare, har overløp fra sisterne til wc, men er ikke egnet for institusjoner, arrest, hærverk, ol. Norge har gjerne særkrav på flere områder

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

Ja

Beskriv: Pipene står gjerne på den fineste plassen i huset. Ildsteder og leieboere er ikke alltid en god kombinasjon. Det er mange måter å gjøre dette på, men jeg valgte å fjerne pipen og ildsted. Puss og mørtel var dårlig

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)

Ja

Beskriv: Det er alltid noe "mott", men nå holder en varmepumpe kjelleren temperert. Dersom kjelleren skal innredes bør det etableres isolering og ny drenering, samt bytte kjellervinduene. Isolasjon utvendig skal hindre kulde/tele å trenge inn i bygget, Det er en liten trevegg i kjelleren og der er det noe fuktighet. Kjelleren er uinnredet og det koster mye å drenere rundt hele huset da trapper og tilbygg bør fjernes

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

Ja

Beskriv: Taket er 70 år gammelt. Pappen mot sutaksbord er råtten, ripene råtne, samt lektene vrir seg nedover slik at skiferen løsner. Vossaskiferen er av dårlig kvalitet, bytt alt på taket! Det doble stuevinduet i 1 som fransk balkong er spesielt preget av utleie, og fungerer dårlig. Jeg stenger dette vinduet og selger det som fastvindu. Hvis ny eier bygger terrasse utenfor må dette doble vinduet erstattes med terrassedører. Jeg mener det bør monteres krabbelister mot sør og vest

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

Ja

Beskriv: Noen leieboere sliter med komfyrvaktene, men de funger. I skuffen under platetoppene må det ikke fylles opp med poser osv da manglende lufttilførsel sørger for at platetoppene blir ødelagt. Elektrisk er også beskrevet andre steder i egenerklæringen

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

Ja

Beskriv: Ja, det er en godt synlig sprekk i grunnmuren mot vest. Det har vært gravd utenfor der og kommunen sprengte en dyp grøft ute i gata. Jeg antar dette har sprukket pga gravearbeider, kanskje manglende armering i den gamle grunnmuren, ikke pga spregning. Kommunens prosjektleder Oddvar Thune gjorde en kjempebra jobb under rehab av gata og hadde gitt beskjed hvis det var noe.

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

Ja

Beskriv: Kommunen sto med videobil utenfor huset i mange timer og sjekket avløpet i huset når gata ble rehabilitert. De ville nekte å koble til hvis de fant noe. Jeg antar grunnen er at det var tredd nytt 4" rør inn i de gamle glaserte rørene, nesten frem til hovedkloakken i gata. Huset ble tilkoblet uten anmerkninger etter kontrollen. Nå er samtlige stikkeldninger nye og jeg veldig fornøyd

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

Ja

Beskriv: Huset har vært utleid. Jeg vet dessverre ikke om noe av det dere spør om. Ingen vil fortelle noe til utleier fordi leieboere tror de må betale, noe som skaper problemer for dem selv, meg og neste leieboer. Rotter og mus har jeg ikke sett på eiendommen.

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

Ja

Beskriv: Varmepumper fra Jula har vist seg være stort sett dårlige greier, det er 3 her. Jeg er helt ferdig med Jula så jeg kjøper originale deler direkte fra Kina(Qlima/Midea), og en som jobber med varmepumper har reparert, jeg betaler. Hvis de varer mer enn 5 år er det bra. Jeg tror VP i kjelleren er litt for lavt montert slik at kondens ved avfuktingmodus ikke renner ut. Det ble brukt en ventilåpning for rør. Isolasjonen rundt rør VP ute mot vest bør byttes/armaflex

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

Ja

Beskriv: Kjøkken skal være bra. Hvitevarene på kjøkkenet er mer enn 5 år. Garderobeskap og baderomsinnredning er OK etter det jeg vet. Ingen stige på eiendommen pt. Ingen antenne. Varmtvannsberederen 120 l 2011 begynte å lekke så nå har huset 1 bereder. Når berederen er borte kan tilførselen kobles av og forsyne VM/TT da kabelen går rett ved

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: De er ikke seksjonert i matrikkelen, men inntegnet på godkjente tegninger med kjøkken bad og soverom 1 og 2 etasje . Delene er nå adskilt med passive brannttiltak, og har fått separate rømningsveier. Leieboere synes felles utetrapp er greit, men her slipper de felles innergang. Den gamle døråpningen fra 1 etasje lar seg åpne igjen

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det er ingen skaderapporter. Det er en rapport som konkluderer med at jeg har gjort alt riktig når jeg kastet ut et "byggefirma" som skulle lage badet i 1 etasje, fjernet alt arbeidet deres, og nektet å betale regningen. Knutsen takst laget en rapport tidligere når jeg ønsket selge huset, men salget ble trukket pga en trivelig leiekontrakt med dette firma som leier fremdeles Emberland rehabiliterte nettopp soverom nr 2 i første etasje pga en eller annen ikke bygningsskapt lukt (ikke væske). etter leieboer. Jeg har gjort mitt ytterste for å hjelpe til etter utflytting. Bygget er fra ca 1952. 2 tilstandsrapporter fra takstmann med tilhørende erklæringer

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 2 målinger fra takstmenn angitt i rapportene deres, der den siste nå skal vektlegges

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

Nei

Eventuell kommentar: Megler innhenter fakta fra kommunen

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?

Ja

Beskriv: Det er vel en byggelinje over eiendommen i forbindelse med Stavangergata i reguleringsplanen som kan hindre. Kommunen har nettopp foretatt en opprydning i grenselinjer på kartet i området, men eiendommen er en sirkeleiendom inntil en kartforretning blir foretatt

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

Ja

Beskriv: Utebod etter forrige eier er der fremdeles. Ingen bryr seg, men det kan selvsagt søkes godkjent av kommunen av ny eier. Det går nå en nedgravd Telia internett kabel i jorden langs muren i sør, men det gikk år med diskusjoner før tidligere tilstand ble ordnet opp i

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

Eventuell kommentar: Nå vet jeg ikke om noe

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

Eventuell kommentar: Naboer bør av erfaring holde seg borte fra støttemurer ol

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi fant ingen nedgravd tank når det ble gravd rundt huset

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

Ja

Beskriv: Huset er kun tiltenkt utleie. Jeg hadde selv flyttet inn i 2. etasje med egen tilgang til kjelleren, hvis det hadde blitt aktuelt. Utkast kladd for endring i trappen opp er klar. Jeg har brukt det av kompetanse og penger til det jeg trodde var til det beste for eiendommen, passiv brannforebygging og god bokvalitet for leieboere. For meg ble det ca. 10 år uten leieinntekter i 1 etasje og 2-3 år der alt sto tomt, med mer enn nok av utgifter. Kjeller og tilbygg har jeg hatt full tilgang til hele tiden. Jeg hadde ingen planer om å si opp leieavtalen i 2 etasje, og de vil nok være med videre Jeg må selvsagt henvise til andre erklæringer beskrivelser osv

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: 70-0096/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Severeide, Arild	2025-09-29

Identifikasjon

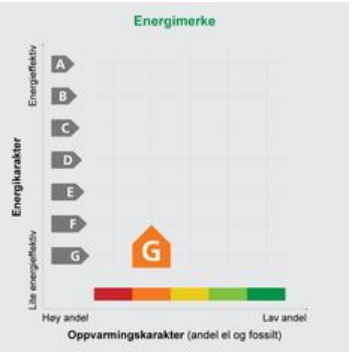
bankID Severeide, Arild

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Stavangergata 13
Postnr	5531
Sted	HAUGESUND
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	31
Bnr.	244
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	171124220
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1306973
Dato	02.09.2021



Innmeldt av	Arild Severeide

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.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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 tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Isolere varmtvannsrør**

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår:	1951
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	188
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

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

DATO: 15.09.2025

RENOVASJONSGEBYR - Saldo forfalt til betaling for eiendom:

Gårds-/Bruksnr: 1106.31.244.0.0
Adresse: Stavangergata 13
Eierkontakt: Severeide Arild

Eiendommen er ilagt følgende gebyr:

1 stk stort abo renovasjonsavgift kr 6.957,- 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. 15.09.2025

Faktura for 3. termin 2025 ble fakturert 26.08.2025 med forfall 30.09.2025. Og er derfor ikke med i restansen. Ber om at denne betales før eierskifte.

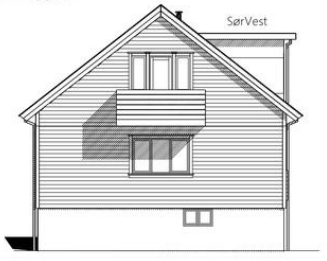
Merknader :
Årsbeløpet viser beregnet avgift basert på nåværende abonnement.



SørØst



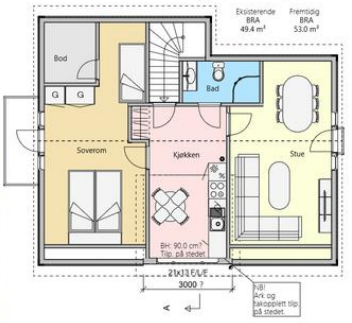
NordØst

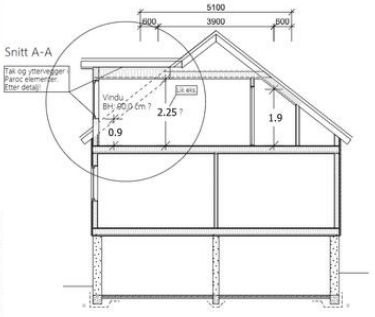


SørVest



Planløsning lik eks. situasjon.
Noe avvik i tegn. kan forekomme.





Eksisterende Arealberegning

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA kvm	
	Pr etasje	Sum BRA
1. etasje	66.9	66.9
2. etasje	71.7	71.7
3. etasje	49.4	49.4
SUM :	188.0	188.0
BYA :	77.5	77.5

Fremtidig Arealberegning

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA kvm	
	Pr etasje	Sum BRA
1. etasje	66.9	66.9
2. etasje	71.7	71.7
3. etasje	53.0	53.0
SUM :	191.6	191.6
BYA :	77.5	77.5

2	02.06.2023	Inga	Rev. i hht. mail 24.05.23
1	23.05.2023	Inga	Rev. i hht. mail 18.05.23

Kvala Arkitekter

Tiltakshaver: Arild Severeide
Byggeplass: Stavangergata 13, 5531 Haugesund
Kommune: Haugesund
Gnr: 31 Bnr: 244 Målt: 1 : 100
Snitt, plan og fasader

Dato: 16.05.2023
Tegn: Inga
Prosjekt: 470523
Tegn nr: 501

© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.

Haugesund kommune

Ferdigattest
Etter plan- og bygningslova (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10, jf. byggesaksforskrifta (SAK10) §§ 8-1 og 8-2.
JpID: 24/45697

Ansvarlig søker	**Tiltakshaver**
Kvala Arkitekter As Vestheimvegen 49 4250 KOPERVIK	Arild Severeide Stavangergata 17b 5531 HAUGESUND

Ferdigattest er gitt for

Adresse	**Gårdsnr.**	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
Stavangergata 13	31	244		

Type tiltak/bygning
Påbygg /Enebolig

Vedtaksdato	**Vedtaksnr.**
08.05.2024	294/24

Dato for søknad om ferdigattest:	2. mai 2024

Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det er gitt tillatelsen for, jf. pbl § 20-3.

Merknader
Det er ikke gitt opplysninger om at det er gjort endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og merknader gitt i tillatelsen.

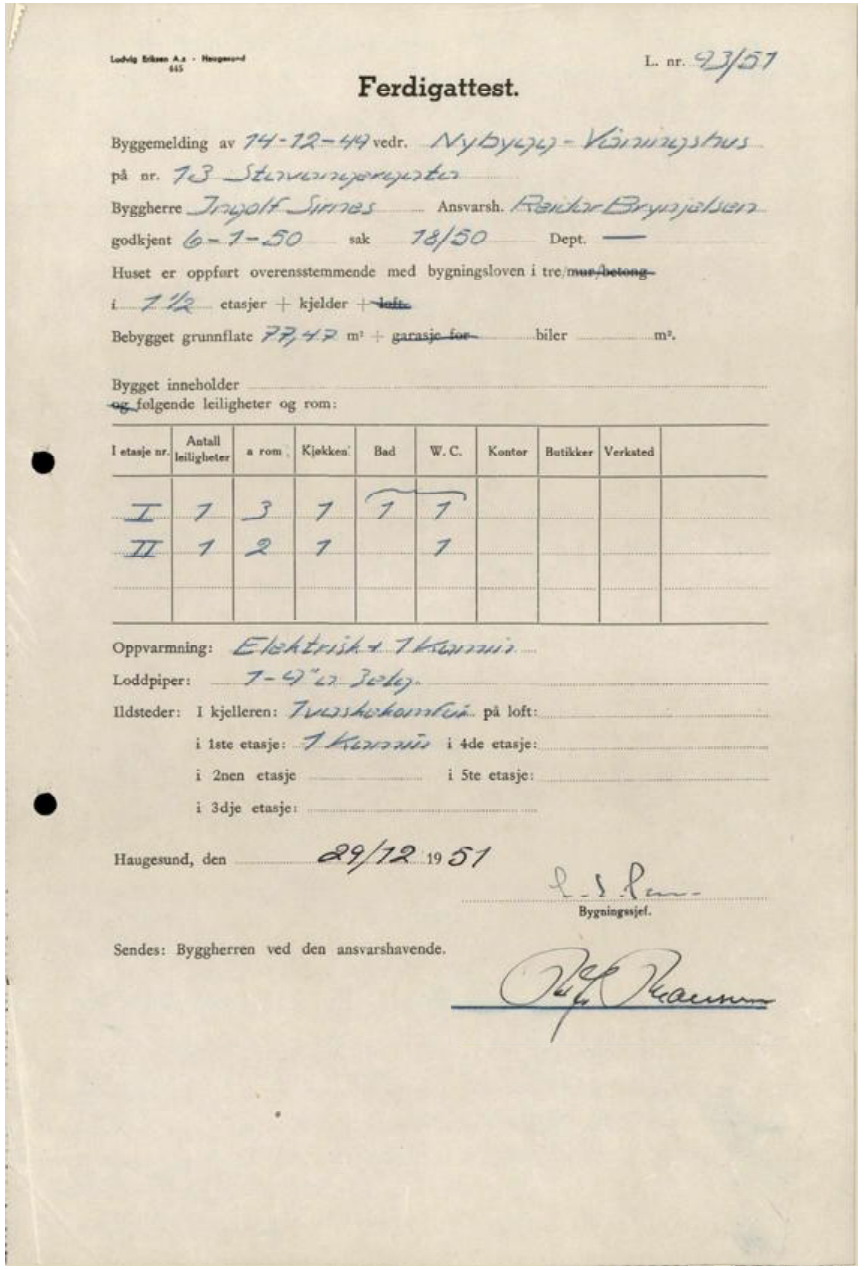
Sted	**Dato**	**Underskrift**
Haugesund	08.05.2024	Kjetil Husevåg *Dokumentet er godkjent elektronisk.*

Du kan klage på vedtaket
Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

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

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

080



Ludvig Eriksen A.s - Haugesund
645

L. nr. 93/51

Ferdigattest.

Byggemelding av 14-12-49 vedr. Nybygg - Våningshus
på nr. 73 Stavangerveien
Byggherre Trygve Simes Ansvarsh. Reidar Brynjelsen
godkjent 6-1-50 sak 18/50 Dept. —
Huset er oppført overensstemmende med bygningsloven i tre/~~mur/betong~~
i 1 1/2 etasjer + kjelder + ~~loft~~.
Bebygget grunnflate 77,42 m² + ~~garasje for~~ biler m².

Bygget inneholder
~~og~~ følgende leiligheter og rom:

I etasje nr.	Antall leiligheter	a rom	Kjøkken	Bad	W. C.	Kontor	Butikker	Verksted	
I	1	3	1	1	1				
II	1	2	1		1				

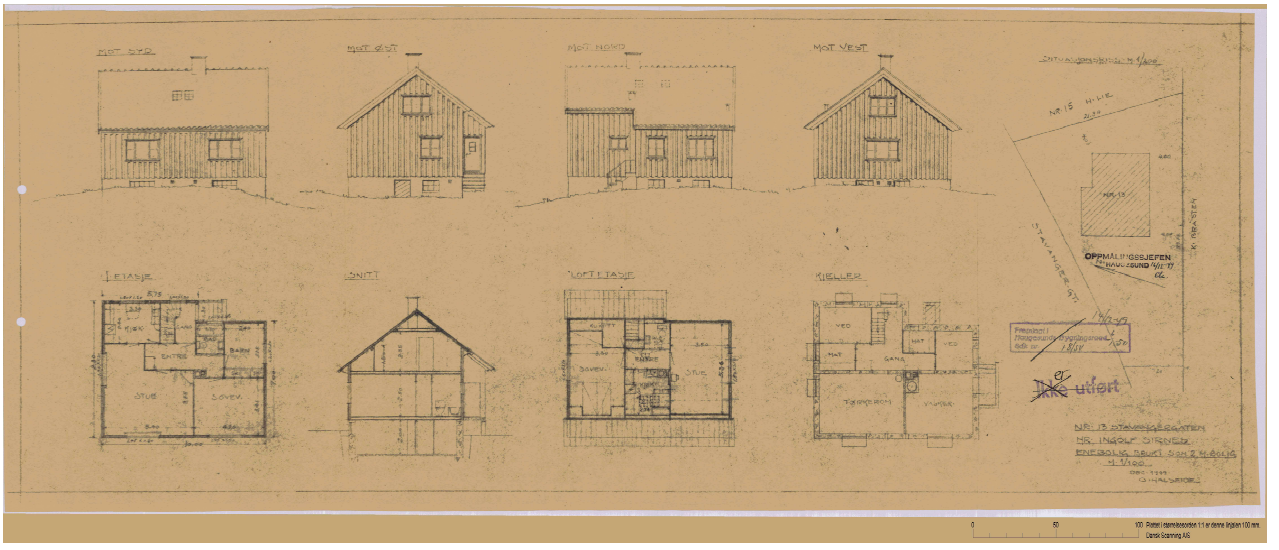
Oppvarmning: Elektrisk + Ildsted
Loddpiper: 1-4" i Jeløy.
Ildsteder: I kjelleren: Vaskekomfyr på loft:
i 1ste etasje: 1 Ildsted i 4de etasje:
i 2nen etasje i 5te etasje:
i 3dje etasje:

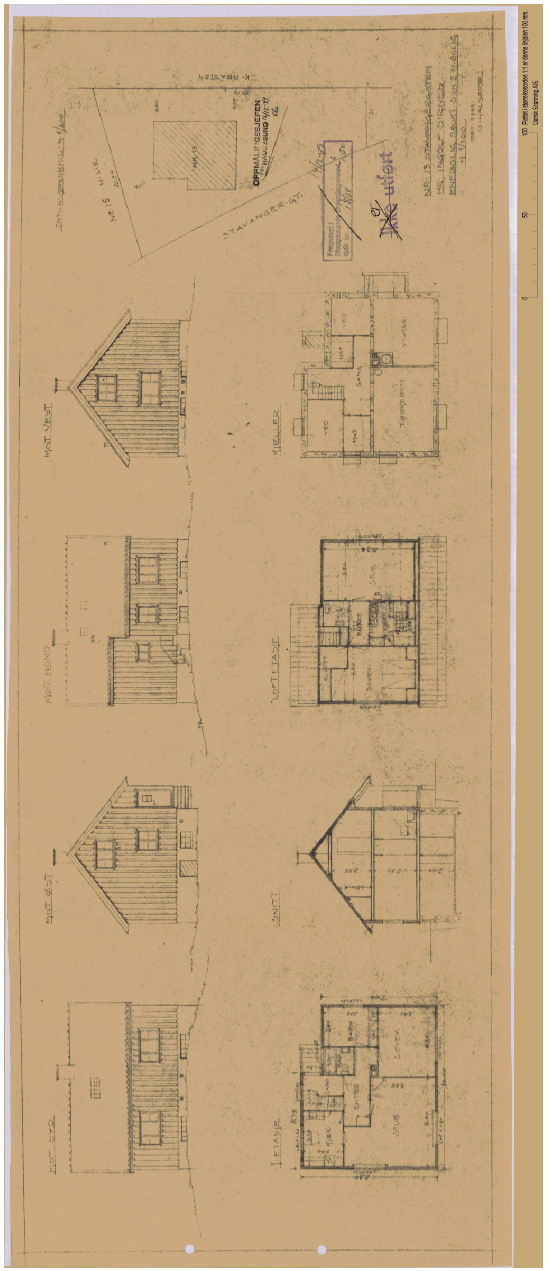
Haugesund, den 29/12 1951

L. S. Rem
Bygningssjef.

Sendes: Byggherren ved den ansvarshavende.

Reidar Brynjelsen


MOT SYD
MOT ØST
MOT NORD
MOT VEST
1. ETASJE
SNITT
LOFT 1. ETASJE
KJELLER
STUE
SOVEV.
BARN
ENTRE
KJØK.
VED
MAT
GANG
TØRKEROM
VASKER
OPPMÅLINGSSJEFEN
ikke utført
NR. 13 STAVANGERGATEN
NR. INGOLF BIRNEY
ENEBOLIG, BRUKT SOM 2 MANNS
0 50 100 Ramet i stamfasciation 1:1 er denne linjelen 100 mm
Dansk Scanning A/S


STAVANGERGT.
OPPMÅLINGSBUEN
utført
NØT VEST
KJELLER
NØT NORD
UTTASJE
NØT ØST
UNITT
NØT SØR
1 ETASJE

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

Utskriftsdato: 08.09.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	1106	**Gårdsnr.**	31	**Bruksnr.**	244	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Stavangergata 13, 5531 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	5 624,43 kr
Eiendomsskatt	5 235,15 kr
Vann	4 673,59 kr
Sum	**15 533,17 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Abon. Vann - Priv	15%	1 STK	1054.32	1/1	0 %	1 054,32 kr
Forskudd Vann 2025	15%	62 m^3	26.13	1/1	0 %	1 619,94 kr
Abon. Avløp - Priv	15%	1 STK	1362.52	1/1	0 %	1 362,52 kr
Forskudd Avløp 2025	15%	62 m^3	32.89	1/1	0 %	2 039,18 kr
Målerleie 1	15%	1 STK	185.84	1/1	0 %	185,84 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	1345300 STK	4.00	1/1	0 %	5 381,00 kr
					Sum	**11 642,80 kr**

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

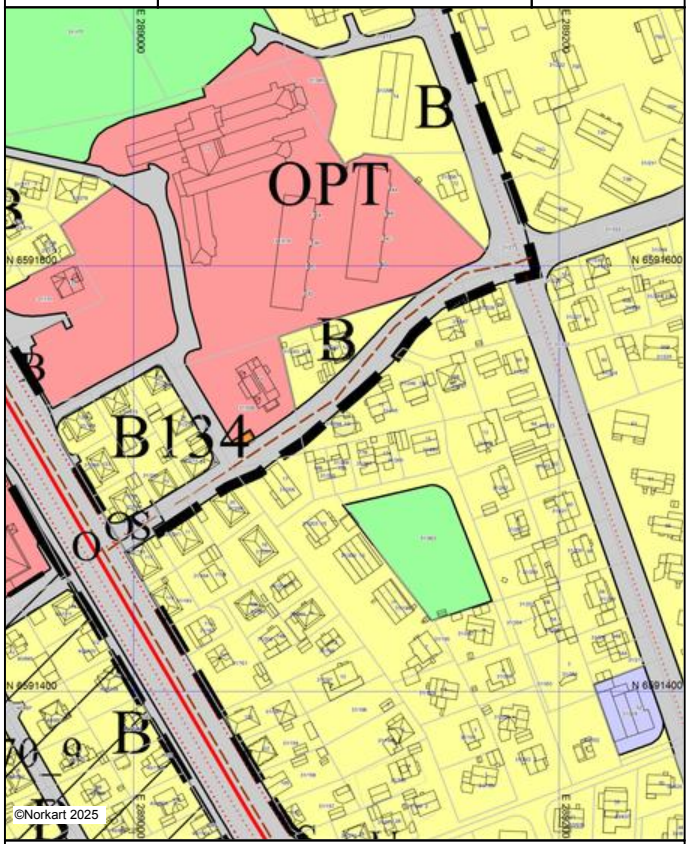
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 31/244
Adresse: Stavangergata 13
Utskriftsdato: 08.09.2025
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 200

- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiø
- Boligbebyggelse - nåværende
- Forretning - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur -
- Veg - nåværende
- Friområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hovedveg - framtidig
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Gang-/sykkelveg tunnel - framtidig
- Gang-/sykkelveg bro - framtidig
- Sykkelveg - framtidig
- Kollektivtrase - nåværende
- Abc Påskrift områdenavn
- Abc Påskrift arealformål/arealbruk

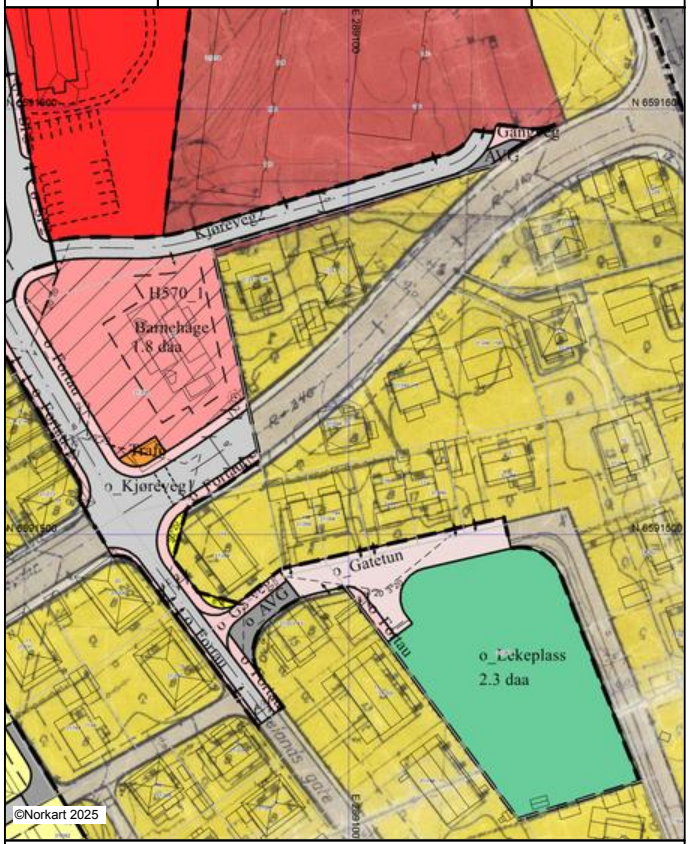
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 31/244
Adresse: Stavangergata 13
Utskriftsdato: 08.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32


H570_1
Barnehage
1.8 daa
o_Kjøreveg
o_Gatetun
o_AVG
o_Fortau
o_Kjøreveg
o_Lekeplass
2.3 daa
Kjøreveg
Gatetun
Fortau
Kjøreveg
Gatetun
Fortau
Kjøreveg
Fortau
Kjøreveg
Fortau
Kjøreveg

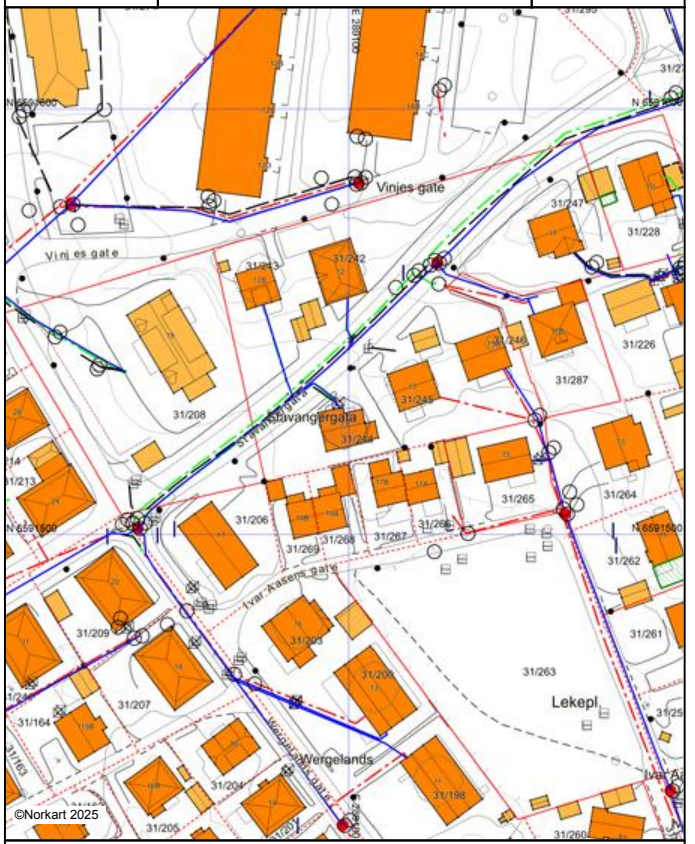
Haugesund kommune

Grunnkart

Eiendom: 31/244
Adresse: Stavangergata 13
Dato: 08.09.2025
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

TraktorvegSti
- Sti

VEG
- Annet vegareal
- Avgrensning mot annet vegareal
- Midtdeler/Trafikkøy
- Vegdekkekant
- Gangfeltavgrensing

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

Ledningsnett
- Fordelingsskap
- Mast
- Kumlokk

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

Adresser
- Ahr: Adressepunkttekst
- Gateadresse

Stedsnavn og andre tekster
- Ahr: Annen opplysende tekst
- Ahr: Fritekst

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

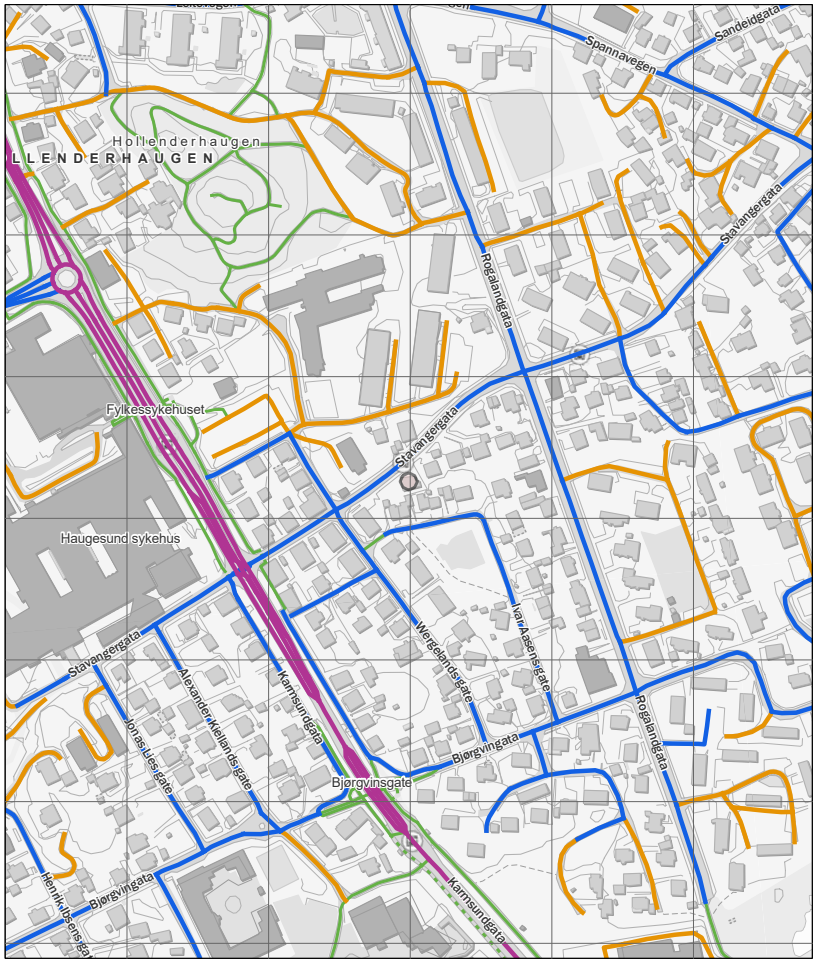
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Haugesund
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 31/244/0/0
Adresse: Stavangergata 13, 5531 HAUGESUND

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 08/09/2025



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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 31, Bruksnr 244	**Kommune:**	1106	Haugesund
Adresse:				
Veiadresse:	Stavangergata 13, gatenr 2250 5531 Haugesund	**Grunnkrets:**	604	Litlasund
		Valgkrets:	3	Breidablik
		Kirkesogn:	6050101	Vår Frelser
		Tettsted:	4532	Haugesund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Stavanger Gaten 13	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	01.10.1945	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	607,0 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Målebrev				
Arealmerknad:	Fiktive grenser				

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
Nymatrikulering	Forretning: Matrikkelført:	01.10.1945	Mottaker	1106/31/244	607,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Stavangergata 13 Ingen registrert adresse	Bolig Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	77,5	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	191,6	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	191,6	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	171124220			Antall etasjer:	3

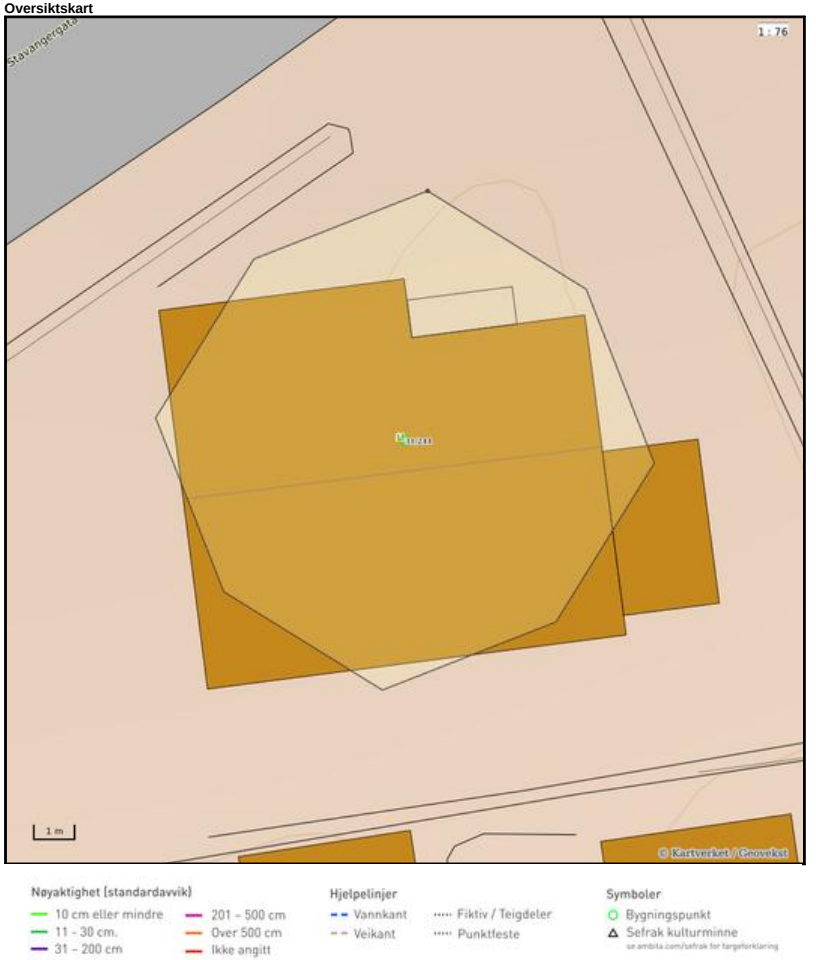
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1	66,9		66,9			
H02		71,7		71,7			
H03		53,0		53,0			

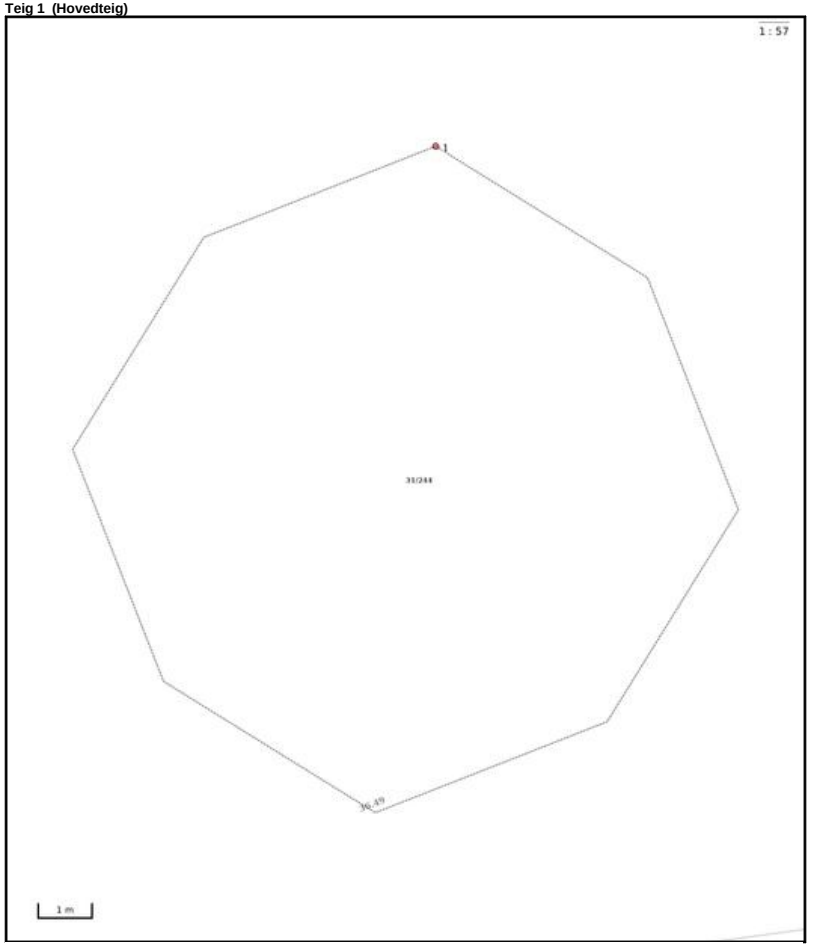
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 99,90m² **Arealmerknad:** Fiktive grenser
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 591 532,12	289 099,00	36,49m	Ukjent	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt

(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

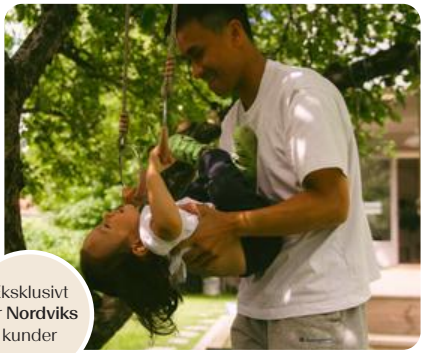
Kontakt

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 ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

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: 70-0096/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Stavangergata 13 5531 HAUGESUND

Betegnelse: Gnr 31, bnr 244 (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