NORDVIK

Markvegen 5

2 soverom | 210 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Markvegen 5

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
6	Planløsning
29	Om boligen
43	Nabolagsprofil
44	Vedlegg
80	Egenerklæringsskjema
87	Andre vedlegg
107	Kontaktinfo
110	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
113	Forbrukerinformasjon om budgivning
114	Budskjema

Salgsoppgave produsert 24.03.2026

Nøkkelinformasjon



Hel tomannsbolig med solrik hage, gressplen og garasje - Bo sentralt, men også med friområde / rekreasjonsområde som nabo

Prisantydning	**4 490 000,-**
Omkostninger	**113 630,-**
Totalpris	**4 603 630,-**
BRA-i	**210 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1947**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

NORDVIK Bolig v/Lars Frøyland har gleden av å presentere Markvegen 5. Eiendommen i Markvegen består av en hel, vertikaldelt tomannsbolig sentralt plassert rett utenfor sentrumskjernen og med kort gange til alt du trenger. Eiendommen skiller seg ut fra flere tomannsboliger med solrik hage, gressplen og tumleplass. Boligen inneholder bla. flere stuer, 2 bad og en stor uinnredet kjeller. I gårdstunet er det garasje. Nærmeste nabo er Hollenderhaugen som er friområde og rekreasjonsområde, en absolutt fordel i hverdagen.

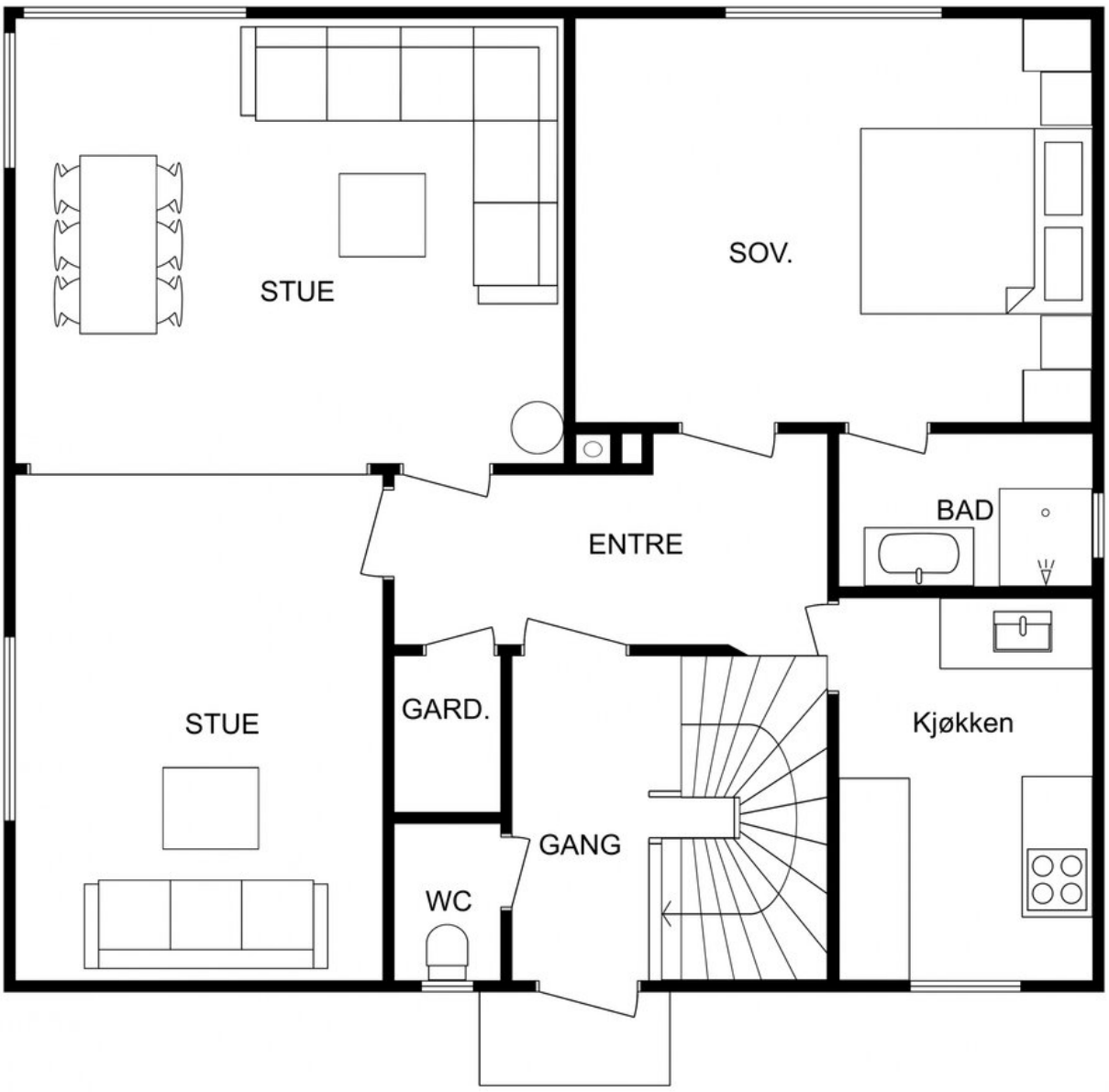
Vegg mot sør og vest er etterisolert og har ny kledning (2019)
Nytt kjøkken (2020) i øverste etasje.
2 like planløsninger med 4 soverom.
De fleste vinduer i hovedetasjene er fra 2020.
Garasje (23kvm)
Behov for utvendig/innvendig oppgraderinger





Planløsning

Markvegen 5
1. Etg



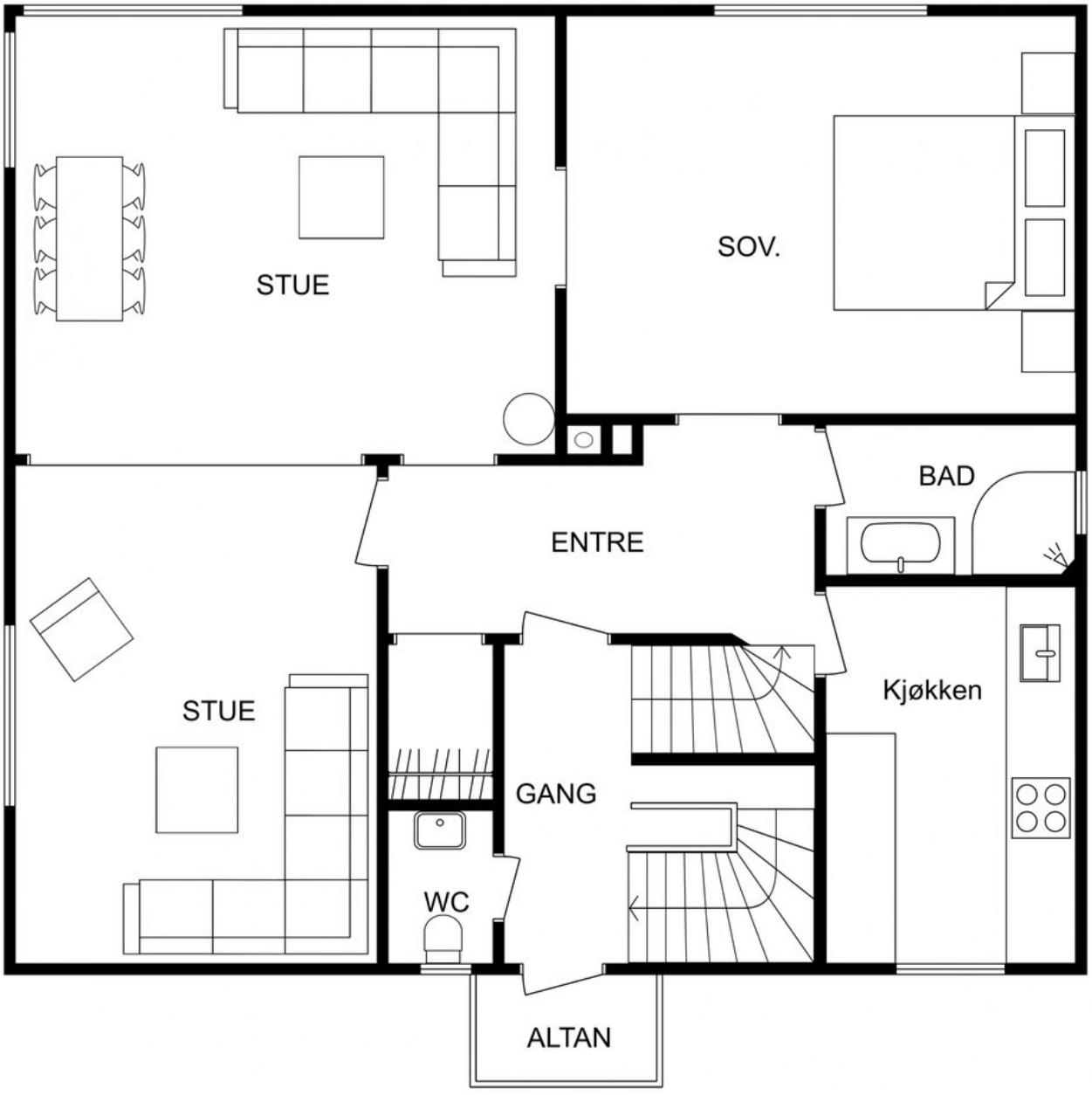
MS

Mari Staveland AS

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

Planløsning

Markvegen 5
2. Etg



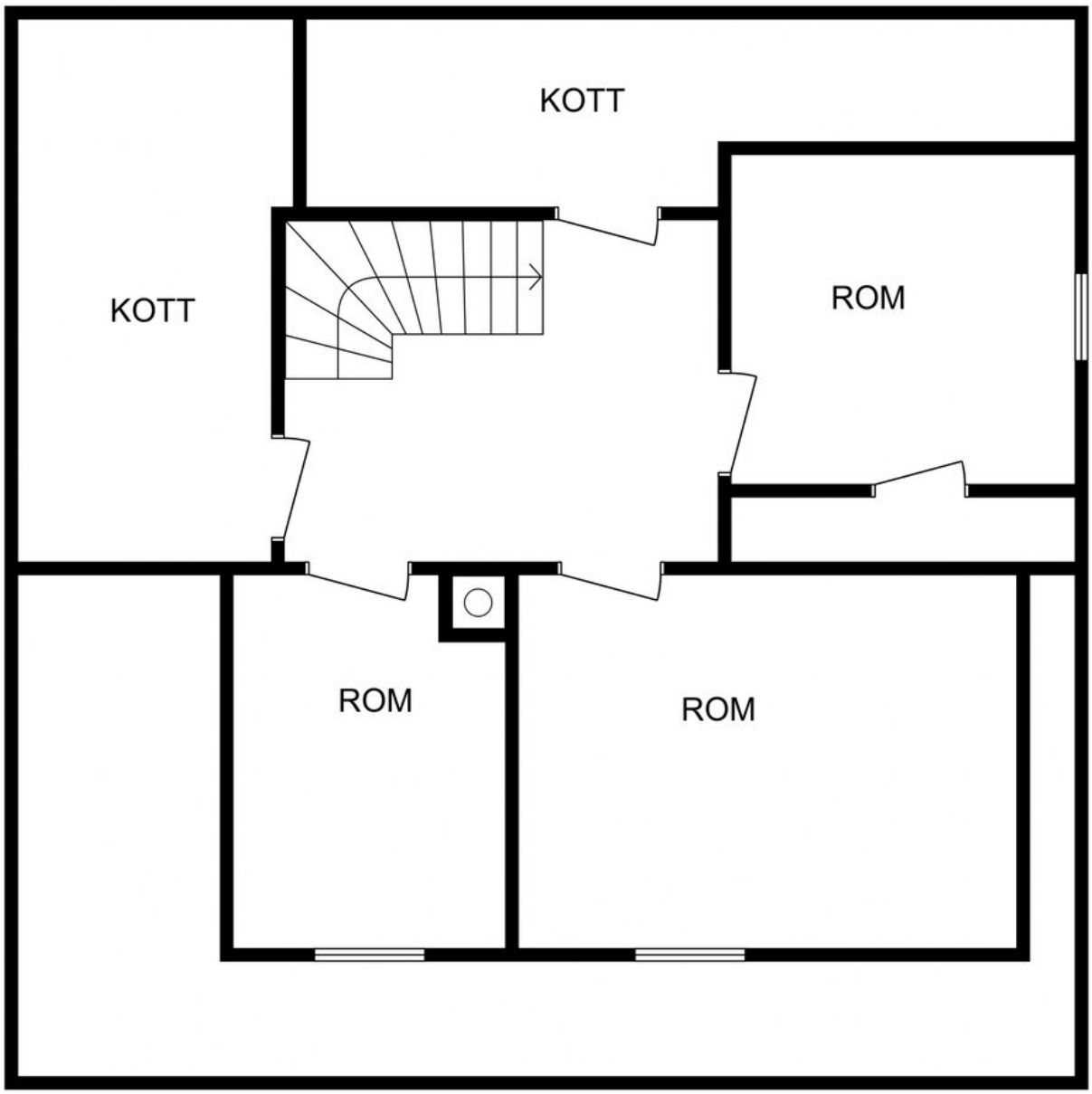
MS

Mari Staveland AS

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

Planløsning

Markvegen 5
Loft



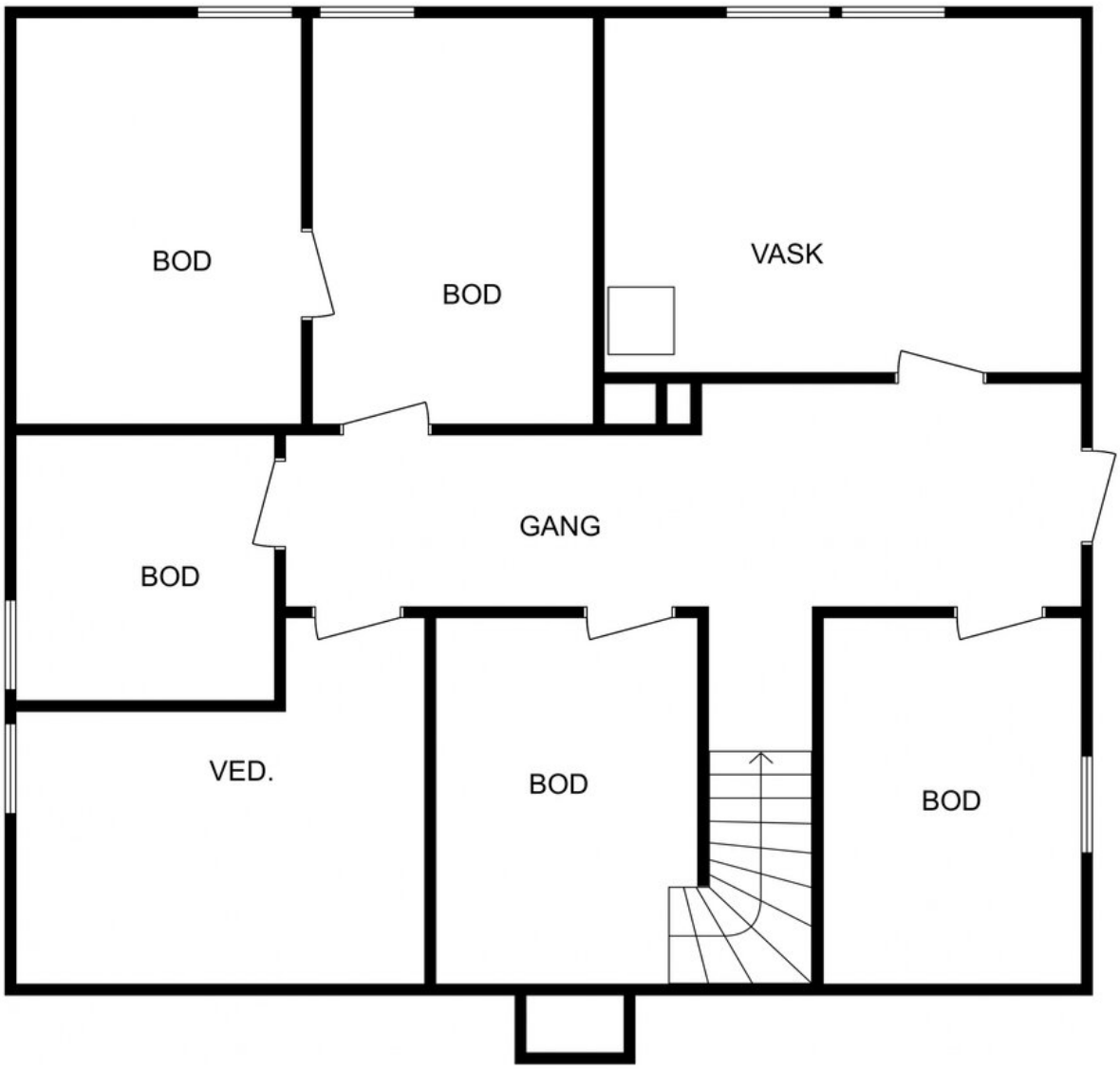
MS

Mari Staveland AS

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

Planløsning

Markvegen 5
Kjeller



MS

Mari Staveland AS

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













































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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







Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
70-0018/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Markvegen 5, 5522 HAUGESUND
Gnr 31, bnr 278 (ideell andel 1/1) i Haugesund kommune

Selgere
Helge Simonsen
Åse Helen Knudsen

Kjøpesum og omkostninger
4 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
112 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
113 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
133 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 603 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 623 330,- (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
1947

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 210 kvm
BRA-e: 39 kvm
Totalt BRA: 249 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:

Tomannsbolig
Kjeller:
BRA-i: 65 kvm. Vaskerom, bod, gang, bod 2, bod 3
Total BRA: 65 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Gang, kjøkken, bad, soverom, stue, bod
BRA-e: 8 kvm. Toalettrom, gang 2
Total BRA: 72 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Gang, bad, soverom, stue, kjøkken
BRA-e: 8 kvm. Toalettrom, gang 2
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 2 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 17 kvm. Bod, bod, gang, bod
Total BRA: 17 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 23 kvm. Garasje
Total BRA: 23 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Bra-e i første og andre etasje er gang og toalettrom. Åpent areal (TBA) på 2 kvm er balkong i andre etasje. Det er uvisst hvordan disse arealene fordels mellom boenhetene.

Solforhold
Gode solforhold.

Innhold
Boligene er fordelt på fire etasjer og inneholder:

1. etasje: Gang, kjøkken, bad, soverom, stue, bod, toalettrom, gang 2
2. etasje: Gang, bad, soverom, stue, kjøkken, toalettrom, gang 2

Loft: Bod, bod, gang, bod
Kjeller: Vaskerom, bod, gang, bod 2, bod 3

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

Standard
STUE
2 stuer av god størrelse med god plass til spisebord, sofagruppe, tv benk og øvrig stuemøblement. Begge rom har vedovn til oppvarmning på kjølige dager.

KJØKKEN
Lys kjøkkeninnredning m/dels integrerte hvitevarer. Kjøkkenet har gode oppbevaringsmuligheter i over og underskap samt godt med benkplass til matlaging. Eldre kjøkken uten hvitevarer i første etasje.

BAD
Bad første etasje: Veggene har baderomsplater og malte plater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett. Badet har naturlig ventilering via ventil i tak. Bad andre etasje: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

SOVEROM
Boligen har totalt 2 soverom med mulighet for 2 ekstra rom da stuen kan enkelt deles av.

LOFT
Svært gode lagringsmuligheter. Loftsetasjen tilbyr flere rom og kott til oppbevaring og lagring.

KJELLER
Kjeller inneholder vaskerom, gang og uinnredet kjellerrom. Vaskerommet er ikke bygget opp med tettesjikt og må ses på som en vaskekjeller.

UTEAREAL
Frodig og stor hage med ulike beplantninger. Hagen er usjenert og innrammet m/hekk. Eiendommen har gruset sti og lettstelt bedd.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av kobber. Tilgjengelige avløpsrør av plast og støpejern. Boenhetene har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger og vindu. Boligen har varmtvannstank på ca. 300 liter. Den er plassert i vaskerom i kjeller. Den er av eldre dato og er av fabrikat Hoovenette. Sikringsskap m/skrusikringer og automatsikringer i første etasje. Det er montert 2 AMS målere i 2017. Det foreligger samsvarserklæring på disse. Det er sikringsskap med automatsikringer i andre etasje. Det er montert AMS måler i 2017. Det foreligger samsvarserklæring på denne.

Boligen har betonggulv mot grunnen og etasjeskiller er i tre. Boligen har mursteinspipe og sotluke/feieluke. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Uinnredet kjeller.

Boligen er bygget etter datidens krav, byggeskikk og standard og må ikke forveksles med dagens krav.
Det må forventes at det er skrue-/spiker-hull etter møbler/bilder og lignende på vegger. Generell slitasje på overflate må påregnes.

Parkering
Parkering i gruset tun og garasje.

Modernisering og påkostninger
- Sør og vestside av hus er etterisolert og skiftet kledning
- Vinduer skiftet på det meste av huset
- Takvinduer på loft er skiftet utenom 1 vindu (Velux)
- Beslag på pipe og beslag på skifertak
- Kjøkken totalrenovert i 2 etasje etter branntilløp i ventilator i 2021 (montert vannstoppersikring og komfyrvakt)
- Oppvaskmaskin satt inn i 2 etasje
- Komfyrvakt montert 1 etasje
- Elektriske anlegg noe oppgradert (inntak og sikringsskaper)
- Ytterdør i kjeller skiftet

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad 1 etasje utført av Geir Sirnes? 10-15 år siden? 2 etasje en del år eldre så vet ikke? gulvbelegg av nyere dato

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Geir Sirnes? Vet ikke

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye beslag på skifertak, pipe kledd inn Vet ikke hvem? Takvinduer skiftet (Velux) 2018? Kallstveit & Vik Skiftet kledning, isolert og skiftet vinduer på 2 sider 2019?Traa bygg Kjellerdør skiftet 2020? Traa bygg

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: 1 etasje Sundfør & Perdersen. Ny Tavle. Vet ikke når? 2 etasje Sundfør & Velde. Ny tavle. Vet ikke når? Diverse arbeid i kjeller. Vet ikke når Målere med samsvarserklæring skiftet av OneCo 2014-2017

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Geir Sirnes 2021 brudd på vannledning p.g.a. frost? 2025 brudd på vannledning

Feil og mangler
17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Nei
Eventuell kommentar: Ikke innvendig

Offentlige og private forhold
21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel? Nei
Eventuell kommentar: Det er en vertikaldelt tomannsbolig

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja
Oppgi type rapport og årstall: Det blir for øyeblikket laget takstrapport for huset. Det er Takst Team som står for dette

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.

Nedløp og beslag: Nedløp, takfotbeslag og renner er i plast fra ukjent årstall. Takrenner er ikke kontrollert for lekkasjer da det var oppholdsvær på befaringsdag.

Veggkonstruksjon: Veggene har trekonstruksjon. Fasade har liggende bordkledning. Rekvirent opplyser at det er byttet kledning på sør- og østsiden i 2019. Disse veggen ble da isolerte.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. De fleste vinduer i første og andre etasje er fra 2020. Vinduer på bad er fra 1979 og vindu på kjøkken i første etasje er fra 1980. Vinduer som er eldre en 20 år får TG 2.

Takvinduer mot øst og vinduer på badene og kjøkken: Takvinduer mot øst og vinduer på badene og kjøkken har malte trevinduer med 2-lags glass.

Takvinduer mot sør, nord og vest: Boligen har PVC med 2-lags glass i taket mot sør, nord og vest.

Vinduer i kjeller: Boligen har malte trevinduer med 1-lags glass i kjeller.

Dører: Bygningen har teak hovedytterdør, malt kjellerdør i tre og balkongdør i teak. Kjellerdør er opplyst i egenerklæring at ble byttet i 2020.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Boligen har en balkong. Den er i trekonstruksjon. Rekkverk er i tre og er målt til 86 cm. Balkong er tekket med metallbeslag. Balkong har et areal på ca. 2 kvm.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Boligen har betonggulv mot grunnen og etasjeskiller er i tre.
Høydeforskjellen ble målt i følgende rom:
Kjeller er ikke kontrollert da kjeller ikke er innredet med oppholdsrom.

Første etasje: Stue og gang.
I stue ble det målt en høydeforskjell på 10 mm gjennom hele rommet og i gang ble det målt en høydeforskjell på 6 mm gjennom hele rommet.

Andre etasje: Stue og gang.
I stue ble det målt en høydeforskjell på 17 mm gjennom hele rommet og på kjøkken ble det målt en høydeforskjell på 15 mm gjennom hele rommet.

Loft: Et soverom og gang
I gang ble det målt en høydeforskjell på 8 mm gjennom hele rommet og på soverom ble det målt en

høydeforskjell på 11 mm gjennom hele rommet.

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

Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe og sotluke/feieluke.

Rom Under Terreng: Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Uinnredet kjeller.

Tomteforhold:
Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 1947.
Det er ikke registrert spesiell fuktsikring av grunnmuren.
På oppføringstidspunktet var det vanlig å smøre grunnmuren inn med et asfaltprodukt.
Hvordan dreneringen er opprettet eller fungerer er ikke mulig å fastslå. Om det er drensledninger eller drenering rundt grunnmuren så er ikke disse kontrollert grunnet manglende tilkomst. Det gjøres oppmerksom på at drenering og fuktsikring svekkes over tid.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur av ukjent type. Det var mest vanlig å bruke sparesteinsmur på denne tiden.
Fundament er ikke synlig. Det er normalt ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den bli støpt direkte på planert byggegrunn.
Det er ikke observert tegn til dårlig fundamentering.

Forstøtningsmurer: Forstøtningsmurer er av betong.

Terrengforhold: Tomten er lett skrånende. Mot nord faller terrenget inn mot boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Bygningen har utvendig avløpsrør og vannledning fra byggeår.
Disse er av ukjent type.
Normalt på denne tiden ble det brukt keramiske avløpsrør og vannledning i jern.
Disse er tilkoblet det offentlige vann- og avløpsnettet.
Vann- og avløpsrør er nedgravd i grunnen og er derfor ikke inspisert visuelt.
Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og eventuelle opplysninger gitt fra eier.
Vann- og avløpsrør fungerte på befaringsdagen.

GARASJE
Boligen har en frittstående enkel garasje på 23 kvm.
Garasjen har ringmur i betongblokker, betong og støpt gulv. Vegg- og takkonstruksjon av tre.
Utvendig har garasjen liggende kledning. Taket er tekket med tak shingel. Renner, nedløp og beslag er i plast.
Vinduene i garasje har karmer av tre og enkle glass.
Garasjen har en vippeport i tre. Dør inn til garasje er en enkel tredør.

Garasje er ikke tilstandsvurdert.

TG2
Taktekking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Konsekvens/tiltak: 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 undertak nærmer seg. Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Det anbefales å få utført en grundigere undersøkelse av taket av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Videre bør det vurderes utskiftning av taktekking og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen.

Nedløp og beslag
Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Konsekvens/tiltak: Stigetrinn for feier må monteres. 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. Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier, samt montere snøfangere for å ivareta sikkerhet og hindre takras.
Avvik i beslagløsninger og eldre renner/nedløp bør utbedres eller skiftes ut for å redusere risiko for lekkasjer, vannskader og redusert funksjon.

Veggkonstruksjon
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
Konsekvens/tiltak: Musesperre må etableres. Råteskadet trekledning må skiftes ut. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre god uttørking og redusere risiko for fuktskader og råte.

Råteskadet bordkledning bør skiftes ut for å opprettholde fasadens klimabeskyttelse og hindre videre skade på underliggende konstruksjoner. Ved manglende musebånd bak kledning kan det medføre at skadedyr

kommer inn i huset.

Dører
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut. Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører. Hold konstruksjonen under oppsyn, ved endringer må det påregnes vedlikehold/oppgraderinger av dører. Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak ut ifra at konstruksjonen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre konstruksjoner.

Andre utvendige forhold
Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Overflater
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er en del slitasje på overflater.
Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Kjøper må vurdere utskiftinger ut fra egne ønsker.

Overflater - loft
Overflater er av eldre dato.
Konsekvens/tiltak: Kjøper må vurdere utskiftinger ut fra egne ønsker.

Overflater - kjeller
Det er saltutslag på vegger og i gulv.
Konsekvens/tiltak: Hvis kjeller skal innredes må det gjøres tiltak for å hindre fukt i gulv og vegger. Redrenering rundt boligen anbefales.

Overflater - 2 etasje
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Konsekvens/tiltak: Kjøper må vurdere utskiftinger ut fra egne ønsker.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er noe knirk i gulvene.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales at det gjøres nærmere undersøkelser på hvorfor det er knirk i gulv. Knirk i gulv kan være et sammensatt problem. Det kan være at det er løse gulvplanker som gnikker mot bjelker. Det kan være endringer i fuktinnhold i treverk, mangel på støtte under bordbjelker.

Rom Under Terreng
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Overflaten har fuktskjolder.
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. Fuktskjolder er ofte et tegn på underliggende fuktproblemer, som kan føre til vekst av mugg og sopp. Dette kan skje både på synlige overflater og skjult inne i konstruksjonen.

Innvendige trapper
Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom. Trapp til loft er bratt og egner seg lite til trapp mellom oppholdsrom.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens med bratte trapper er at det er fare for fall og personskade.

Innvendige dører
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres. Dører har behov for vedlikehold og justering.
Konsekvens ved at dører tar i karm er at dørblad og karm kan bli skadet og må byttes.

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

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

1. etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Konsekvens/tiltak: Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Ved bruk av uegnede materialer i våtsone kan vann/damp trenge inn i konstruksjonen og føre til skader. Det er ikke tegn til skader i dag, men anbefaler at en følger med på om det blir misfarging/oppsvelling i trekarmer på vinduer.

1. 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.
Konsekvens/tiltak: Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. For å unngå fuktskade i vegg ved kondensering på rør eller ved en vannlekkasje må det tettes rundt

rørgjennomføringene.

1. etasje - Bad - Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader. Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres. Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning. Manglende avtrekk fra våtrom kan ha flere negative konsekvenser, både for bygningskonstruksjonen og for innemiljøet. Det kan medføre fuktproblem ved at fukt ikke blir ventilert ut av rommet, som igjen kan medføre sopp og muggproblemer. Ved sopp og muggdannelse kan dette medføre eller forverre helseplager som allergi og astma.

1. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.
Konsekvens/tiltak: Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

1. etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Manglende avtrekk fra våtrom kan ha flere negative konsekvenser, både for bygningskonstruksjonen og for innemiljøet. Det kan medføre fuktproblem ved at fukt ikke blir ventilert ut av rommet, som igjen kan medføre sopp og muggproblemer. Ved sopp og muggdannelse kan dette medføre eller forverre helseplager som allergi og astma osv.

2. etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Manglende avtrekk fra våtrom kan ha flere negative konsekvenser, både for bygningskonstruksjonen og for innemiljøet. Det kan medføre fuktproblem ved at fukt ikke blir ventilert ut av rommet, som igjen kan medføre sopp og muggproblemer. Ved sopp og muggdannelse kan dette medføre eller forverre helseplager som allergi og astma osv.

Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er noe svetting og rust på avløpsrør.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Det er ikke behov for å gjøre noe idag, men ting kan plutselig oppstå på eldre avløpsrør.

Varmtvannstank
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det er ikke behov for tiltak ut i fra at bereder fungerer i dag, men pga. alder bør det forventes behov for utskifting innen rimelig tid.

Grunnmur og fundamenter
Grunnmuren har sprekkdannelser.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Tiltak bør iverksettes for å utbedre gjennomgående riss og sprekker i grunnmuren, for å hindre vann- og fuktinntrengning som kan føre til ytterligere skader på konstruksjonen.

Terrengforhold
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser anbefales. Det bør etableres fall vekk fra boligen eller etablere en ledegrøft som leder vann vekk fra grunnmur.
Konsekvens ved manglende fall på terrenget er at det kan medføre vanninntrengning i grunnmur ved sviktende drenering eller sviktende fuktsikring av grunnmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Det er noe fukt og rust på avløpsledningen.
Eier opplyser at det har vært brudd på rørene og at dette er fikset.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Avløpsanlegget må sjekkes. Rørinspeksjon med kamera anbefales for å fnne evt. feil eller kartlegge
behov for utbedrings- eller vedlikeholdstilak på

rørsystemer. Spesielt
ved rør over 25 år.

TG3
Takkonstruksjon/Loft
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er ingen lufting i konstruksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Det er registrert noe sopp i takkonstruksjon på kaldloft over himling på loft.
Konsekvens/tiltak: Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr. Lufting/ventilering bør forbedres. Det bør gjennomføres tiltak for å hindre og begrense tilkomst av skadedyr (mott og smågnagere) til takkonstruksjonen, for å unngå ytterligere skader på konstruksjonen og isolasjonen.

Misfarging på undertaket og nedbøyning i takkonstruksjonen bør undersøkes nærmere og eventuelle skader utbedres, da dette kan indikere fuktproblemer eller svekkelse av bærende konstruksjon.

Ventileringen av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for kondens, fukt, sopp- og råteskader.

Takvinduer mot øst og vinduer på badene og kjøkken
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. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Konsekvens/tiltak: Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer. Vinduer med råteskader må erstattes med nye. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
Kondensering på vindusglass er ofte et tegn på dårlig ventilasjon i rommet. Konsekvens med dårlig ventilasjon er at det påvirker innemiljøet negativt og en kan få helseplager. Kondensering på vindusglass medfører at treverk i vinduer får fuktskader.
Punkterte vindusglass medfører tap av vinduets varmeisolerende evne.

Vinduer i kjeller
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. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet. Vinduer med råteskader må erstattes med nye. Vinduer med fukt- og råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Vanskelig betjening og slitte karmer med sprekker bør utbedres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere skade.

Tiltak bør også vurderes for å redusere innvendig kondens, da dette kan føre til økt risiko for råte og soppdannelse.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
Konsekvens/tiltak: Tekkingen må skiftes/utbedres. Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Råteskadet treverk må byttes ut for å forhindre at konstruksjonen mister sin ytelse. Tekking på balkong må byttes ut for å forhindre at vann trenger inn i konstruksjoner og forårsaker skader.

Pipe og ildsted
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Pipevanger er ikke synlige. Feieluke på loft er for nærme brennbart materialet.
Konsekvens/tiltak: Pipevanger må gjøres tilgjengelig. Pipevange må gjøres synlige: Konsekvens ved manglende synlighet av pipevanger er at det kan bli varmgang i materialer rundt pipe og det kan begynne å brenne i konstruksjonen og det er vanskelig å inspisere pipevanger.
Det må gjøres tiltak for å tilfredsstille forskriftskrav. Dette kan gjøres med å montere for eksempel sotlukestein.
Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder tilfredsstiller dagens krav.
Kommunal etat er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.
Det anbefales generelt kontroll (brannsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.

2. etasje - Bad - Generell
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kjeller - Vaskerom - Generell
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Rommet er ikke bygget opp med tettesjikt og må ses på som en vaskekjeller. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Rommet må totalrenoveres for å sikre at det tåler normal bruk etter dagens standard, og for å redusere risikoen for fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner. Alle forhold rundt sluk og tettesjikt må dokumenteres.

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. Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt. Det er fukt/saltutslag på vegger og gulv i kjeller.
Konsekvens/tiltak: Drenering må skiftes. Dreneringen bør overvåkes jevnlig, og det bør vurderes tiltak for redrenering rundt boligen.

Konsekvensen av å ikke utbedre eldre drenering er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og underetasje, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og dårligere innemiljø.

Forstøtningsmurer
Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
Forstøtningsmur ut mot vei har skjevheter og sprekker.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres.
Forstøtningsmur bør rives og settes opp på nytt.

TGIU
2. etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Vegger er i tømmer og hulltaking er ikke utført. Det er foretatt fuktsøk med fuktmåler på tilstøtende vegger.

Kjeller - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Alle vegger i rommet er i betong. Hulltaking er derfor ikke mulig, Det er saltutslag på vegger og gulv. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
Konsekvens/tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Helse, miljø og sikkerhet
Forskrift til avhendingsloven stiller krav til at forhold som kan medføre helse-, miljø- og sikkerhetsfare skal nevnes i tilstandsrapporten. Det skal ikke settes tilstandsgrad på disse punktene, men de som leser rapporten skal få et innblikk i hvilke farer som følger med avvik som blir avdekket.
Det ble avdekket en del forhold som har betydning for HMS i boligen:
Brannslukkingsapparatene er over 10 år gamle.
Det er ikke foretatt radonmålinger.
Det er ikke tilfredsstillende rømning fra loft.
Trapp til kjeller og loft mangler håndløper.
Rekkverk på innvendige trapper for lave i forhold til dagens krav.
Forstøtningsmur på trapp til kjeller er for lav.
Rekkverk på balkong er for lavt i forhold til dagens krav.
Det er avvik i rømningsveier.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Brannslokningsapparatene er over 10 år gamle.
Det er ikke foretatt radonmålinger
Det er ikke tilfredsstillende rømning fra loft.
Trapp til kjeller og loft mangler håndløper.
Rekkverk på innvendige trapper for lave i forhold til danens krav
Forstøtningsmur på trapp til kjeller er for lav
Rekkverk på balkong er for lavt i forhold til dagens krav.
Konsekvens/tiltak:
For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
Innhent nytt brannslukningsutstyr.
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.
Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
Det bør gjennomføres radonmålinger.
Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innbo og løsøre
Kjøleskap m/frys, komfyr og oppvaskmaskin og vaskemaskin i kjeller 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
Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Energi og oppvarming

Energimerking
Megler har fylt ut fullstendig energiattest som fås ved forespørsel.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Ildsted og elektrisk

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

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 31 883,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Avløp, renovasjon standard abo x2, vann, eiendomsskatt og feiing.

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

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 037 338,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 149 351,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

Forsikring
IF
Polisenr: 4012468

TV/Internett/Bredbånd
Ikke tilkoblet.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 456 kvm (Eiertomt)
Matrikkelbrev fra Haugesund kommune er vedlagt salgsoppgaven. Tomten er skylddelt i 1946.

Tomtens grenser er lite nøyaktig ifølge kommunene. Det er usikkert om det er riktig areal, men det er en indikasjon på tomtens størrelse.

Det anbefales at kjøper gjennomfører oppmålingsforretning. Et eventuelt avvik mellom areal etter oppmåling og det indikerte arealet på om lag 456 m² er kjøpers ansvar og risiko. Det vil være opp til kjøper å rekvirere oppmålingsforretning fra kommunen i samråd med eierne av tilliggende eiendommer.

Tomten er opparbeidet med gårdsplass, plen, beplantnig og forstøtningsmurer.

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
Hollenderhaugen - Svært sentral beliggenhet i Haugesund med kort gange til sentrum.

Det som skiller denne sentrale beliggenheten fra de andre er at den også er tett opp mot friområder og rekreasjonsområde Hollenderhaugen. Rett utenfor din egen inngangsdør har du denne grønne lungen, men samtidig er du altså helt ved sentrum av byen.

For de turglade og friluftsinteresserte finnes det flotte turområder på Hollenderhaugen, Vangen og ved Haraldshaugen. Dette er områder som blir benyttet til turgåing hele året.

I sentrum 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.

Byen har et meget variert tilbud av utesteder som kafeer, diskotek og restauranter, som besøkes av gjester både fra byen og nabokommunene.

I sykkelavstand finner man idrett og fritidsanlegg. Her kan man blant annet benytte seg av kunstgressbaner, svømmehall, klatrehall og fri-idrettsarena. Det er sykkelavstand til Raglamyr og man kommer seg enkelt rundt til øvrige bydeler med buss en liten spasertur fra buss stasjonen Flotmyr.

Se vedlagt Nabolagsprofil for mer informasjon om nærområde.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 1948.
Det foreligger ferdigattest for garasje datert 1987.

Det er ikke krav til bruksendring for å omgjøre stue til soverom da begge er i kategorien hoveddel. De originale bygningstegningene viser 2 soverom, men i praksis er det 4 fungerende soverom i boligen, med 2 i hver av hovedetasjene.

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.

Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Loft har ikke tilfredsstillende rømning hvis det blir brukt som oppholdsrom. I første og andre etasje er vegg i stue fjernet. Noen dører er fjernet/flyttet. I kjeller er det satt opp en ekstra vegg i rom mot sørvest.
På loft er det laget et ekstra rom i forhold til det som viser på tegninger.

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.

Private adkomst.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål.

Kommuneplaner
Id. RL1700
Navn. Kommunedelplan for Haugesund sentrum 2022
Plantype. Kommunedelplan
Status. Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse. 15.06.2022

Delarealer
453 kvm - Arealbruk. Boligbebyggelse,Nåværende (OmrådenavnB)
2 kvm - Arealbruk. Veg,Nåværende (OmrådenavnVeg)

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

Id 202401
Navn. Kommunedelplan for gatebruk og parkering i Haugesund sentrum
Status. Planforslag
Plantype. Kommunedelplan

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

Delarealer
318 kvm - Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Id. RL1281
Navn. Barne- og Ungdomspyk.avd
Plantype. Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status. Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse. 27.01.1998

Delarealer
136 kvm - Formål. Boliger
2 kvm - Formål. Kjørevei

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved

overskjøting til ny hjemmelshaver:

1106/31/278:
21.11.1949 - Dokumentnr: 1317 - Best om garasje/parkering
Bestemmelse om bebyggelse

25.07.1991 - Dokumentnr: 2384 - Livsvarig borett for Haldis Lorentzen, f. 16.02.16, vederlagsfritt. (SENDT TIL SLETTING)

11.11.1946 - Dokumentnr: 1022 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1106 Gnr:31 Bnr:274
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.

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

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

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

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

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

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

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

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

ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet

personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (visninger utover 3 stk belastes ikke) kr. 2 900,-

Utlegg:
Samlet skal selger betale kr. 116 300,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

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, egenerklæringen, div kart og opplysninger fra kommunene, byggetegning, ferdigattest garasje, ferdigattest bolig, matrikkel.

Fås ved forespørsel: Kommuneplan, reguleringsplan, energimerking, tinglyst heftelse.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 30. mars 2026

Megler
Lars Frøyland, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90736858

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).

Markvegen 5

Nabolaget Hollenderhaugen-Litlasund - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Lillesund skole (1-7 kl.) 398 elever, 19 klasser	**8 min** 0.6 km
Solvang skole (1-7 kl.) 318 elever, 14 klasser	**16 min** 1.3 km
Rossabø skole (1-7 kl.) 286 elever, 14 klasser	**17 min** 1.5 km
Håvåsen skole (8-10 kl.) 424 elever, 16 klasser	**15 min** 1.3 km
Haraldsvang skole (8-10 kl.) 594 elever, 22 klasser	**5 min** 2.2 km
Vardafjell videregående skole 530 elever, 22 klasser	**8 min** 0.7 km
Haugaland videregående skole 815 elever	**10 min** 0.9 km

Offentlig transport

Haugesund sjukehus Totalt 15 ulike linjer	**2 min** 0.2 km
Haugesund Karmøy	**17 min**
Bergen Flesland	**97.8 km**

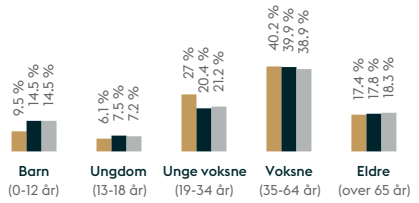
Barnehager

Espira Bråsteintunet barnehage... 77 barn	**2 min** 0.2 km
Små barnehager Sentrum (0-5 år... 26 barn	**5 min** 0.4 km
Lønneberget barnehage (1-5 år) 30 barn	**8 min** 0.7 km

Dagligvare

Coop Prix Rogalandsgate	**6 min**
Bunnpris Markedet	**7 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hollenderhaugen-Litlasund	1 105	734
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

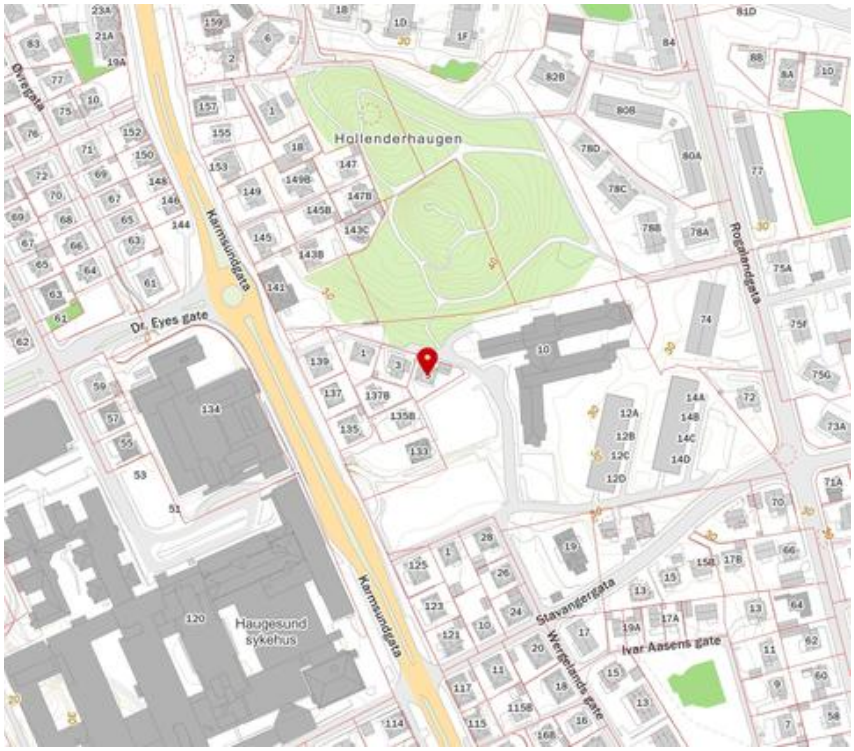
Sport

Ivar åsen balløkke	4 min
Dropsen balløkke	5 min
Vici treningssenter	8 min
EVO Haugesund	11 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 2026

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Markvegen 5 , 5522 HAUGESUND
HAUGESUND kommune
gnr. 31, bnr. 278

Sum areal alle bygg: BRA: 249 m² BRA-i: 210 m²



Befaringsdato: 11.03.2026 **Rapportdato:** 25.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21152-1461 **Referansenummer:** WR4439

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tor Petter Alfredsen **Vår ref:** 010553

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

Norsk takst

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

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

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

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

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Tor Petter Alfredsen

Uavhengig Takstingeniør

tor.petter@takst-team.no

930 87 443

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt tomannsbolig beliggende sentralt til i Markvegen, Haugesund kommune. Boligen er bygget i 1947.
Boligene er over fire etasjer. Første etasje inneholder to ganger, stue, kjøkken, soverom, bad og toalettrom i felles gang.
Andre etasje inneholder soverom, to ganger, stue, kjøkken, toalettrom og bad.
Kjeller inneholder vaskerom, gang og uinnredet kjellerrom.
Boligen er oppført med grunnmur i betong/stein, betonggulv mot grunnen, etasjeskiller i trebjelkelag. Yttervegger er i tre som er utvendig kledd med trepanel. To yttervegger er etterisolert.
Taket er i valmtaksform som er tekket med skifer.
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 har behov for oppgraderinger/utskifting.
For øvrig vises det til rapportens beskrivelser av de enkelte bygningsdelene.

Tomannsbolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Nedløp, takfotbeslag og renner er i plast fra ukjent årstall. Takrenner er ikke kontrollert for lekkasjer da det var oppholdsvær på befaringsdag.
Veggene har trekonstruksjon. Fasade har liggende bordkledning. Rekvirent opplyser at det er byttet kledning på sør- og østsiden i 2019. Disse veggene ble da isolerte.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Boligen har malte trevinduer med 1-lags glass i kjeller.
Boligen har PVC vinduer med 2-lags glass i taket mot sør, nord, og vest.
Takvinduer mot øst og vinduer i badene og kjøkken, har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har teak hovedytterdør, malt kjellerdør i tre og balkongdør i teak. Kjellerdør er opplyst i egenerklæring at ble byttet i 2020.
Boligen har en balkong. Den er i trekonstruksjon. Rekkverk er i tre og er målt til 86 cm. Balkong er tekket med metallbeslag. Balkong har et areal på ca. 2 kvm.
Trapp til kjeller er i betong.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig i første etasje er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet. I himling er det malt strietak og panel.
Innvendig i andre etasje er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Innvendig på loft er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Innvendig i kjeller er det gulv av betong. Veggene har trepanel og betong. Innvendige tak har trepanel og pusset tak
Det må forventes at det er skrue-/spiker-hull etter møbler/bilder og lignende på vegger. Generell slitasje på overflate må påregnes.
Boligen har betonggulv mot grunnen og etasjeskiller er i tre.
Boligen har mursteinspipe og sotluke/feieluke.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Uinnredet kjeller.
Boligen har malte tretrapper mellom etasjene.
I første etasje har boligen hvitmalte finérdører.
Innvendig har boligen i andre etasje finérdører. Dør mellom gang og kjøkken er malt og dør mellom gang og stue har glassfelt.
I kjeller har boligen enkle tredører.
Det må påregnes at det er noen bruksmerker på dørene og karmer.

VÅTROM Gå til side

Bad første etasje:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater og malte plater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Fall er målt til 40 mm fra gulv foran terskel til topp slukrist. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50 mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.
Badet har naturlig ventilering via ventil i tak. Det er ikke tilluftsspalte i dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gulv under dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10 vektprosent.

Bad andre etasje:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Vegger er i tømmer og hulltaking er ikke utført. Det er foretatt fuktsøk med fuktmåler på tilstøtende vegger.

Vaskerom kjeller:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Rommet er ikke bygget opp med tettesjikt og må ses på som en vaskekjeller.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Alle vegger i rommet er i betong. Hulltaking er derfor ikke mulig. Det er saltutslag på vegger og gulv.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken første etasje:
Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er montert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstopsystem og komfyrvakt på kjøkkenet.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken andre etasje:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Toalettrom i andre etasje med belegg på gulv og tapet på vegger. I taket er det himlingsplater.
Toalettrom er innredet med toalett og servant. Toalettrom har naturlig ventilering via ventil i tak. Det er ikke tilluftsspalte i dør.

Toalettrom i første etasje med belegg på gulv og tapet på vegger. I taket er det himlingsplater.
Toalettrom er innredet med toalett og servant. Det er ovn på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Tilgjengelige avløpsrør av plast og støpejern.
Avløpsrør er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.
Boenhetene har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger og vindu.
Boligen har varmtvannstank på ca. 300 liter. Den er plassert i vaskerom i kjeller. Den er av eldre dato og er av fabrikat Hoovenette.
Sikringsskap m/skrusikringer og automatsikringer i første etasje.
Det er montert 2 AMS målere i 2017. Det foreligger samsvarserklæring på disse.

Det er sikringsskap med automatsikringer i andre etasje.
Det er montert AMS måler i 2017. Det foreligger samsvarserklæring på denne.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1947.
Det er ikke registrert spesiell fuktsikring av grunnmuren.
Grunnmur av ukjent type. Det var mest vanlig å bruke sparesteinsmur på denne tiden.
Fundament er ikke synlig. Det er normalt ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den bli støpt direkte på planert byggegrunn.
Forstøtningsmurer er av betong.
Tomten er lett skrånende. Mot nord faller terrenget inn mot boligen.
Bygningen har utvendig avløpsrør og vannledning fra byggeår.
Disse er av ukjent type.
Normalt på denne tiden ble det brukt keramiske avløpsrør og vannledning i jern.
Disse er tilkoblet det offentlige vann- og avløpsnettet.
Vann- og avløpsrør er nedgravd i grunnen og er derfor ikke inspisert visuelt.
Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og eventuelle opplysninger gitt fra eier.
Vann- og avløpsrør fungerte på befaringsdagen.

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

Gå til side

Brannslukkingsapparatene er over 10 år gamle.
Det er ikke foretatt radonmålinger.
Det er ikke tilfredsstillende rømning fra loft.
Trapp til kjeller og loft mangler håndløper.
Rekkverk på innvendige trapper for lave i forhold til dagens krav.
Forstøtningsmur på trapp til kjeller er for lav.
Rekkverk på balkong er for lavt i forhold til dagens krav.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

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

I første og andre etasje er vegg i stue fjernet. Noen dører er fjernet/flyttet.
I kjeller er det satt opp en ekstra vegg i rom mot sørvest.
På loft er det laget et ekstra rom i forhold til det som viser på tegninger.

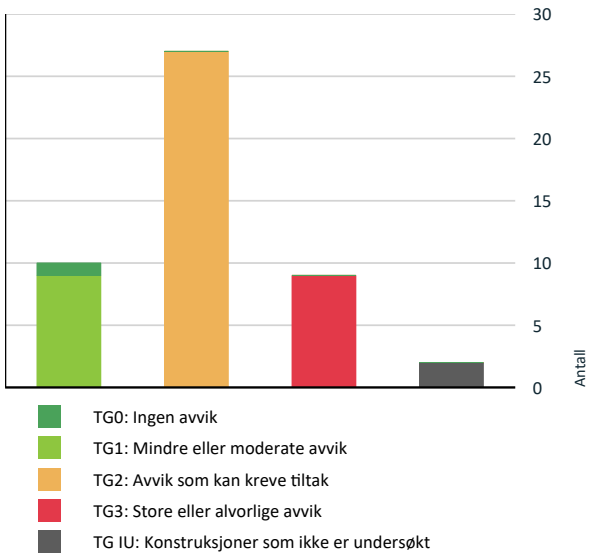
Garasje

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

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

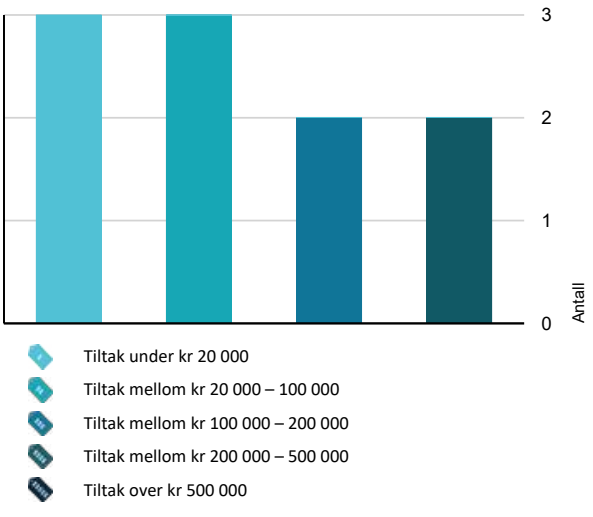
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Etasjeskille:
Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fra yttervegg til yttervegg, eller kun det største rommet per etasje.
Selger er et dødsbo og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Takvinduer mot øst og vinduer på badene og kjøkken	Gå til side
Utvendig > Vinduer i kjeller	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell Gå til side

TO U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Utvendig > Dører Gå til side

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Innvendig > Overflater Gå til side

Innvendig > Overflater - loft Gå til side

Innvendig > Overflater - kjeller Gå til side

Innvendig > Overflater - 2 etasje Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Innvendig > Innvendige dører kjeller. Gå til side

Innvendig > Innvendige dører andre etasje Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er avvik i rømningsveier. Gå til side

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

Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1947

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra rekvirent.

Anvendelse
Helårsbolig.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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.

Konsekvens/tiltak
- 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 undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

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

Videre bør det vurderes utskiftning av taktekking og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen.





TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp, takfotbeslag og renner er i plast fra ukjent årstall. Takrenner er ikke kontrollert for lekkasjer da det var oppholdsvær på befaringsdag.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
- Stigetrinn for feier må monteres.
- 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.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier, samt montere snøfangere for å ivareta sikkerhet og hindre takras.
Avvik i beslagløsninger og eldre renner/nedløp bør utbedres eller skiftes ut for å redusere risiko for lekkasjer, vannskader og redusert funksjon.

Tilstandsrapport









TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon. Fasade har liggende bordkledning. Rekvirent opplyser at det er byttet kledning på sør- og østsiden i 2019. Disse veggen ble da isolerte.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre god uttørking og redusere risiko for fuktskader og råte.

Råteskadet bordkledning bør skiftes ut for å opprettholde fasadens klimabeskyttelse og hindre videre skade på underliggende konstruksjoner. Ved manglende musebånd bak kledning kan det medføre at skadedyr kommer inn i huset.







Tilstandsrapport



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er registrert noe sopp i takkonstruksjon på kaldloft over himling på loft.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør gjennomføres tiltak for å hindre og begrense tilkomst av skadedyr (mott og smågnagere) til takkonstruksjonen, for å unngå ytterligere skader på konstruksjonen og isolasjonen.

Misfarging på undertaket og nedbøyning i takkonstruksjonen bør undersøkes nærmere og eventuelle skader utbedres, da dette kan indikere fuktproblemer eller svekkelse av bærende konstruksjon.

Ventileringen av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for kondens, fukt, sopp- og råteskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. De fleste vinduer i første og andre etasje er fra 2020. Vinduer på bad er fra 1979 og vindu på kjøkken i første etasje er fra 1980. Vinduer som er eldre en 20 år får TG 2.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 3 Takvinduer mot øst og vinduer på badene og kjøkken

Beskrivelse

Takvinduer mot øst og vinduer på badene og kjøkken har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1947

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.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kondensering på vindusglass er ofte et tegn på dårlig ventilasjon i rommet. Konsekvens med dårlig ventilasjon er at det påvirker innemiljøet negativt og en kan få helseplager. Kondensering på vindusglass medfører at treverk i vinduer får fuktskader. Punkterte vindusglass medfører tap av vinduets varmeisolerende evne.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport







TG 1 Takvinduer mot sør, nord og vest

Beskrivelse

Boligen har PVC med 2-lags glass i taket mot sør, nord og vest.







TG 3 Vinduer i kjeller

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 1-lags glass i kjeller.

Årstall: 1947

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.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

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

Vinduer med fukt- og råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Vanskelig betjening og slitte karmer med sprekker bør utbedres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere skade.

Tiltak bør også vurderes for å redusere innvendig kondens, da dette kan føre til økt risiko for råte og soppdannelse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport













TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør, malt kjellerdør i tre og balkongdør i teak. Kjellerdør er opplyst i egenerklæring at ble byttet i 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører.

Hold konstruksjonen under oppsyn, ved endringer må det påregnes vedlikehold/oppgraderinger av dører. Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak ut ifra at konstruksjonen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre konstruksjoner.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har en balkong. Den er i trekonstruksjon. Rekkverk er i tre og er målt til 86 cm. Balkong er tekket med metallbeslag. Balkong har et areal på ca. 2 kvm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Konsekvens/tiltak

- Tekkingen må skiftes/utbedres.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Råteskadet treverk må byttes ut for å forhindre at konstruksjonen mister sin ytelse. Tekking på balkong må byttes ut for å forhindre at vann trenger inn i konstruksjoner og forårsaker skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport





TG 1 **Utvendige trapper**

Beskrivelse

Trapp til kjeller er i betong.



TG 2 **Andre utvendige forhold**

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det foreligger tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 2 **Overflater**

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet. I himling er det malt strietak og panel.
Det må forventes at det er skrue-/spiker-hull etter møbler/bilder og lignende på vegger. Generell slitasje på overflate må påregnes.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
• Det er avvik:

Det er en del slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Kjøper må vurdere utskiftinger ut fra egne ønsker.







TG 2 **Overflater - loft**

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøper må vurdere utskiftinger ut fra egne ønsker.







TG 2 Overflater - kjeller

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av betong. Veggene har trepanel og betong. Innvendige tak har trepanel og pusset tak.
Det må forventes at det er skrue-/spiker-hull etter møbler/bilder og lignende på vegger. Generell slitasje på overflate må påregnes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er saltutslag på vegger og i gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Hvis kjeller skal innredes må det gjøres tiltak for å hindre fukt i gulv og vegger. Redrenering rundt boligen anbefales.





TG 2 Overflater - 2 etasje

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper må vurdere utskiftinger ut fra egne ønsker.



Tilstandsrapport





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har betonggulv mot grunnen og etasjeskiller er i tre.
Høydeforskjellen ble målt i følgende rom:
Kjeller er ikke kontrollert da kjeller ikke er innredet med oppholdsrom.

Første etasje: Stue og gang.
I stue ble det målt en høydeforskjell på 10 mm gjennom hele rommet og i gang ble det målt en høydeforskjell på 6 mm gjennom hele rommet.

Andre etasje: Stue og gang.
I stue ble det målt en høydeforskjell på 17 mm gjennom hele rommet og på kjøkken ble det målt en høydeforskjell på 15 mm gjennom hele rommet.

Loft: Et soverom og gang
I gang ble det målt en høydeforskjell på 8 mm gjennom hele rommet og på soverom ble det målt en høydeforskjell på 11 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 avvik:

Det er noe knirk i gulvene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales at det gjøres nærmere undersøkelser på hvorfor det er knirk i gulv. Knirk i gulv kan være et sammensatt problem. Det kan være at det er løse gulvplanker som gnikker mot bjelker. Det kan være endringer i fuktinnhold i treverk, mangel på støtte under bordbjelker.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Pipevanger er ikke synlige.

Feieluke på loft er for nærme brennbart materialet.

Konsekvens/tiltak

• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Pipevange må gjøres synlige: Konsekvens ved manglende synlighet av pipevanger er at det kan bli varmgang i materialer rundt pipe og det kan begynne å brenne i konstruksjonen og det er vanskelig å inspisere pipevanger.
Det må gjøres tiltak for å tilfredsstille forskriftskrav. Dette kan gjøres med å montere for eksempel sotlukestein.
Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder tilfredsstiller dagens krav.
Kommunal etat er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.
Det anbefales generelt kontroll (brannsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Uinnredet kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Overflaten har fuktskjolder.

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.
• Fuktskjolder er ofte et tegn på underliggende fuktproblemer, som kan føre til vekst av mugg og sopp. Dette kan skje både på synlige overflater og skjult inne i konstruksjonen.

Tilstandsrapport







TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malte tretrapper mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trapp til loft er bratt og egner seg lite til trapp mellom oppholdsrom.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens med bratte trapper er at det er fare for fall og personskade.



Trapp til kjeller.



Trapp til andre etasje.



Trapp til loft.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

I første etasje har boligen hvitmalte finérdører.
Det må påregnes at det er noen bruksmerker på dørene og karmer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

Dører har behov for vedlikehold og justering.
Konsekvens ved at dører tar i karm er at dørblad og karm kan bli skadet og må byttes.

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige dører kjeller.

Beskrivelse

I kjeller har boligen enkle tredører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte dører må justeres.

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

TG 2 Innvendige dører andre etasje

Beskrivelse

Innvendig har boligen i andre etasje finérdører. Dør mellom gang og kjøkken er malt og dør mellom gang og stue har glassfelt. Det må påregnes at det er noen bruksmerker på dørene og karmer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

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



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater og malte plater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

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



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Fall er målt til 40 mm fra gulv foran terskel til topp slukrist. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50 mm.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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.

Konsekvens/tiltak

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

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





1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig ventilering via ventil i tak. Det er ikke tilluftsspalte i dør.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
• Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Manglende avtrekk fra våtrom kan ha flere negative konsekvenser, både for bygningskonstruksjonen og for innemiljøet. Det kan medføre fuktproblem ved at fukt ikke blir ventilert ut av rommet, som igjen kan medføre sopp og muggproblemer. Ved sopp og muggdannelse kan dette medføre eller forverre helseplager som allergi og astma.





1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gulv under dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10 vektprosent.



2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vegger er i tømmer og hulltaking er ikke utført. Det er foretatt fuktsøk med fuktmåler på tilstøtende vegger.



Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Rommet er ikke bygget opp med tettesjikt og må ses på som en vaskekjeller.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Rommet må totalrenoveres for å sikre at det tåler normal bruk etter dagens standard, og for å redusere risikoen for fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner. Alle forhold rundt sluk og tettesjikt må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Alle vegger i rommet er i betong. Hulltaking er derfor ikke mulig, Det er saltutslag på vegger og gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2020 **Kilde:** Rekvirent



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020 **Kilde:** Rekvirent



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i første etasje med belegg på gulv og tapet på vegger. I taket er det himlingsplater.
Toalettrom er innredet med toalett og servant. Det er ovn på vegg.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Manglende avtrekk fra våtrom kan ha flere negative konsekvenser, både for bygningskonstruksjonen og for innemiljøet. Det kan medføre fuktproblem ved at fukt ikke blir ventilert ut av rommet, som igjen kan medføre sopp og muggproblemer. Ved sopp og muggdannelse kan dette medføre eller forverre helseplager som allergi og astma osv.







2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Toalett med belegg på gulv og tapet på vegger. I taket er det himlingsplater.
Toalettrom er innredet med toalett og servant. Toalettrom har naturlig ventilering via ventil i tak. Det er ikke tilluftsspalte i dør.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Manglende avtrekk fra våtrom kan ha flere negative konsekvenser, både for bygningskonstruksjonen og for innemiljøet. Det kan medføre fuktproblem ved at fukt ikke blir ventilert ut av rommet, som igjen kan medføre sopp og muggproblemer. Ved sopp og muggdannelse kan dette medføre eller forverre helseplager som allergi og astma osv.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

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

Det er noe svetting og rust på avløpsrør.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det er ikke behov for å gjøre noe idag, men ting kan plutselig oppstå på eldre avløpsrør.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boenhetene har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger og vindu.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har varmtvannstank på ca. 300 liter. Den er plassert i vaskerom i kjeller. Den er av eldre dato og er av fabrikat Hoovenette.

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

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

Det er ikke behov for tiltak ut i fra at bereder fungerer i dag, men pga. alder bør det forventes behov for utskifting innen rimelig tid.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap m/skrusikringer og automatsikringer i første etasje.
Det er montert 2 AMS målere i 2017. Det foreligger samsvarserklæring på disse.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1970 Ukjent når sikringsskap ble oppgradert.

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



Elektrisk anlegg - Andre etasje

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Det er sikringsskap med automatsikringer.
Det er montert AMS måler i 2017. Det foreligger samsvarserklæring på denne.

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

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

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

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

   Det er samsvarserklæring på montering av AMS måler i 2017.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

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

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

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

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

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1947.
Det er ikke registrert spesiell fuktsikring av grunnmuren. På oppføringstidspunktet var det vanlig å smøre grunnmuren inn med et asfaltprodukt.
Hvordan dreneringen er opprettet eller fungerer er ikke mulig å fastslå. Om det er drensledninger eller drenering rundt grunnmuren så er ikke disse kontrollert grunnet manglende tilkomst. Det gjøres oppmerksom på at drenering og fuktsikring svekkes over tid.

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.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Det er fukt/saltutslag på vegger og gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.

Dreneringen bør overvåkes jevnlig, og det bør vurderes tiltak for redrenering rundt boligen.

Konsekvensen av å ikke utbedre eldre drenering er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og underetasje, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og dårligere innemiljø.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av ukjent type. Det var mest vanlig å bruke sparesteinsmur på denne tiden.
Fundament er ikke synlig. Det er normalt ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den bli støpt direkte på planert byggegrunn.
Det er ikke observert tegn til dårlig fundamentering.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Tiltak bør iverksettes for å utbedre gjennomgående riss og sprekker i grunnmuren, for å hindre vann- og fuktinntrengning som kan føre til ytterligere skader på konstruksjonen.

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Forstøtningsmur ut mot vei har skjevheter og sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Forstøtningsmur bør rives og settes opp på nytt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er lett skrånende. Mot nord faller terrenget inn mot boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør etableres fall vekk fra boligen eller etablere en ledegrøft som leder vann vekk fra grunnmur.
Konsekvens ved manglende fall på terrenget er at det kan medføre vanninntrengning i grunnmur ved sviktende drenering eller sviktende fuktsikring av grunnmur.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Bygningen har utvendig avløpsrør og vannledning fra byggeår.
Disse er av ukjent type.
Normalt på denne tiden ble det brukt keramiske avløpsrør og vannledning i jern.
Disse er tilkoblet det offentlige vann- og avløpsnettet.
Vann- og avløpsrør er nedgravd i grunnen og er derfor ikke inspisert visuelt.
Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og eventuelle opplysninger gitt fra eier.
Vann- og avløpsrør fungerte på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe fukt og rust på avløpsledningen.
Eier opplyser at det har vært brudd på rørene og at dette er fikset.

Konsekvens/tiltak

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

Rørinspeksjon med kamera anbefales for å fnne evt. feil eller kartlegge behov for utbedrings- eller vedlikeholdstilak på rørsystemer. Spesielt ved rør over 25 år.

Tilstandsrapport









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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Forskrift til avhendingsloven stiller krav til at forhold som kan medføre helse-, miljø- og sikkerhetsfare skal nevnes i tilstandsrapporten. Det skal ikke settes tilstandsgrad på disse punktene, men de som leser rapporten skal få et innblikk i hvilke farer som følger med avvik som blir avdekket.
Det ble avdekket en del forhold som har betydning for HMS i boligen:
Brannslukkingsapparatene er over 10 år gamle.
Det er ikke foretatt radonmålinger.
Det er ikke tilfredsstillende rømning fra loft.
Trapp til kjeller og loft mangler håndløper.
Rekkverk på innvendige trapper for lave i forhold til dagens krav.
Forstøtningsmur på trapp til kjeller er for lav.
Rekkverk på balkong er for lavt i forhold til dagens krav.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik i rømningsveier.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Brannslokningsapparatene er over 10 år gamle.
Det er ikke foretatt radonmålinger
Det er ikke tilfredsstillende rømning fra loft.
Trapp til kjeller og loft mangler håndløper.
Rekkverk på innvendige trapper for lave i forhold til danens krav
Forstøtningsmur på trapp til kjeller er for lav
Rekkverk på balkong er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
• Innhent nytt brannslukningsutstyr.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.
• Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Trapp til kjeller.



Trapp til andre etasje.



Trapp til loft.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1987

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra ferdigattest

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Boligen har en frittstående enkel garasje på 23 kvm. Garasjen har ringmur i betongblokker, betong og støpt gulv. Vegg- og takkonstruksjon av tre.
Utvendig har garasjen liggende kledning. Taket er tekket med tak shingel. Renner, nedløp og beslag er i plast. Vinduene i garasje har karmer av tre og enkle glass. Garasjen har en vippeport i tre. Dør inn til garasje er en enkel tredør.

Garasje er ikke tilstandsvurdert.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	64	8		72	
Loft	17			17	
2. etasje	64	8		72	2
Kjeller	65			65	
SUM	**210**	**16**			**2**
SUM BRA	**226**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, kjøkken, bad, soverom, stue, bod	Toalettrom, gang 2	
Loft	Bod, bod, gang, bod		
2. etasje	Gang, bad, soverom, stue, kjøkken	Toalettrom, gang 2	
Kjeller	Vaskerom, bod, gang, bod 2, bod 3		

Kommentar

Bra-e i første og andre etasje er gang og toalettrom. Det er uvisst hvordan disse arealene fordels mellom boenhetene.
Åpent areal (TBA) på 2 kvm er balkong i andre etasje.
Det er ikke kjent hvordan fordeling kjeller og loft er mellom boenhetene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: I første og andre etasje er vegg i stue fjernet. Noen dører er fjernet/flyttet.
I kjeller er det satt opp en ekstra vegg i rom mot sørvest.
På loft er det laget et ekstra rom i forhold til det som viser på tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Loft har ikke tilfredsstillende rømning hvis det blir brukt som oppholdsrom.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		23		23	
SUM		**23**			
SUM BRA	**23**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Tor Petter Alfredsen	Takstingeniør
	Helge Simonsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	31	278		0	456 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Markvegen 5

Hjemmelshaver
Simonsen Harald

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt til i Markvegen 5, Haugesund kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. 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, plen, beplantnig og forstøtningsmurer.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	18.03.2026		Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema	18.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger garasje	05.10.1985		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest garasje	21.12.1987		Gjennomgått		Nei
Tegninger bolig	08.06.1947		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest bolig	07.11.1948		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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.

• 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/WR4439

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

Helge Simonsen	9578-5997-4-4516968	2026-03-16 12:17:35

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
16. mars 2026

Oppdragsnummer
70-0018/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Markvegen 5, 5522 HAUGESUND

Meglerfirma
Nordvik Haugesund

Selgere
Åse Helen Knudsen, Helge Simonsen

Fullmektige
Helge Simonsen for Åse Helen Knudsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. juli 1991

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Harald Simonsen

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: 4012468
Forsikret i: if

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad 1 etasje utført av Geir Sirnes? 10-15 år siden? 2 etasje en del år eldre så vet ikke? gulvbelegg av nyere dato

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Geir Sirnes? Vet ikke

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye beslag på skifertak, pipe kledd inn Vet ikke hvem? Takvinduer skiftet (Velux) 2018? Kallstveit & Vik Skiftet kledning, isolert og skiftet vinduer på 2 sider 2019?Traa bygg Kjellerdør skiftet 2020? Traa bygg

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1 etasje Sundfør & Perdersen. Ny Tavle. Vet ikke når? 2 etasje Sundfør & Velde. Ny tavle. Vet ikke når? Diverse arbeid i kjeller. Vet ikke når Målere med samsvarserklæring skiftet av OneCo 2014-2017

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Geir Sirnes 2021 brudd på vannledning p.g.a. frost? 2025 brudd på vannledning

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke innvendig

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: Det er en vertikaldelt tomannsbolig

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det blir for øyeblikket laget takstrapport for huset. Det er Takst Team som står for dette

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 70-0018/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Helge Simonsen	**2026-03-16**

Identifikasjon

Helge Simonsen

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

HIM IKS

Haugaland Interkommunale Miljøverk IKS

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

DATO: 20.03.2026

RENOVASJONSGEBYR - Saldo forfalt til betaling for eiendom:

Gårds-/Bruksnr: 1106.31.278.0.0
Adresse: Markvegen 5
Eierkontakt: Simonsen Harald

Eiendommen er ilagt følgende gebyr:

2 stk standard renovasjonsavgift kr 2* 3.796,- inkl mva, da eiendommen er oppført med 2 boenheter.

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

Renovasjonsgebyr faktureres forskuddsvis 2 ganger årlig.

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

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

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

Restansen utgjør kr 1 898,00 for år 2026 pr. 20.03.2026. I tillegg kommer renter og gebyrer og inkassosalær til Amili. Ta kontakt med Amili på legal@amili.no, for å få opplysninger om restanse og betalingsinformasjon.

Eiendommen har for tiden innvilget fritak for boenhet 2, ny eier må evt søke på nytt viss kriteriene for fritak fortsatt er gjeldene.

Merknader :
Årsbeløpet viser beregnet avgift basert på nåværende abonnement.

Utskriftsdato: 13.03.2026

Haugesund kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1106	**Gårdsnr.**	31	**Bruksnr.**	278	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Markvegen 5, 5522 HAUGESUND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	5 596,88 kr
Eiendomsskatt	5 263,00 kr
Feiing	500,00 kr
Vann	4 581,36 kr
Sum	**15 941,24 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Årsgebyr feiing og tilsyn	0%	1 STK	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	125,00 kr
Abon. Vann - Priv	15%	2 STK	1054.55	1/1	0 %	2 109,10 kr	527,27 kr
Forskudd Vann 2026	15%	13 m^3	26.13	1/1	0 %	339,66 kr	84,92 kr
Abon. Avløp - Priv	15%	2 STK	1468.55	1/1	0 %	2 937,10 kr	734,27 kr
Forskudd Avløp 2026	15%	13 m^3	35.45	1/1	0 %	460,91 kr	115,23 kr
Målerleie 1	15%	1 STK	209.30	1/1	0 %	209,30 kr	52,32 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	1451700 STK	4.00	1/1	0 %	5 807,00 kr	1 451,50 kr
Avlest forbruk vann	25%	6.5 m^3	28.40	1/1	0 %	184,60 kr	184,60 kr
Forskuddbet.vann 2025	25%	-41.5 STK	28.40	1/1	0 %	-1 178,60 kr	-1 178,60 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avlest forbruk avløp	25%	6.5 m^3	35.75	1/1	0 %	232,38 kr	232,38 kr
Forskuddbet.avløp 2025	25%	-41.5 STK	35.75	1/1	0 %	-1 483,63 kr	-1 483,63 kr
Avlest forbruk vann	15%	6.5 m^3	26.13	1/1	0 %	169,83 kr	169,83 kr
Forskuddbet.vann 2025	15%	-41.5 STK	26.13	1/1	0 %	-1 084,31 kr	-1 084,31 kr
Avlest forbruk avløp	15%	6.5 m^3	32.89	1/1	0 %	213,78 kr	213,78 kr
Forskuddbet.avløp 2025	15%	-41.5 STK	32.89	1/1	0 %	-1 364,93 kr	-1 364,93 kr
					Sum	**8 052,19 kr**	**-1 220,37 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

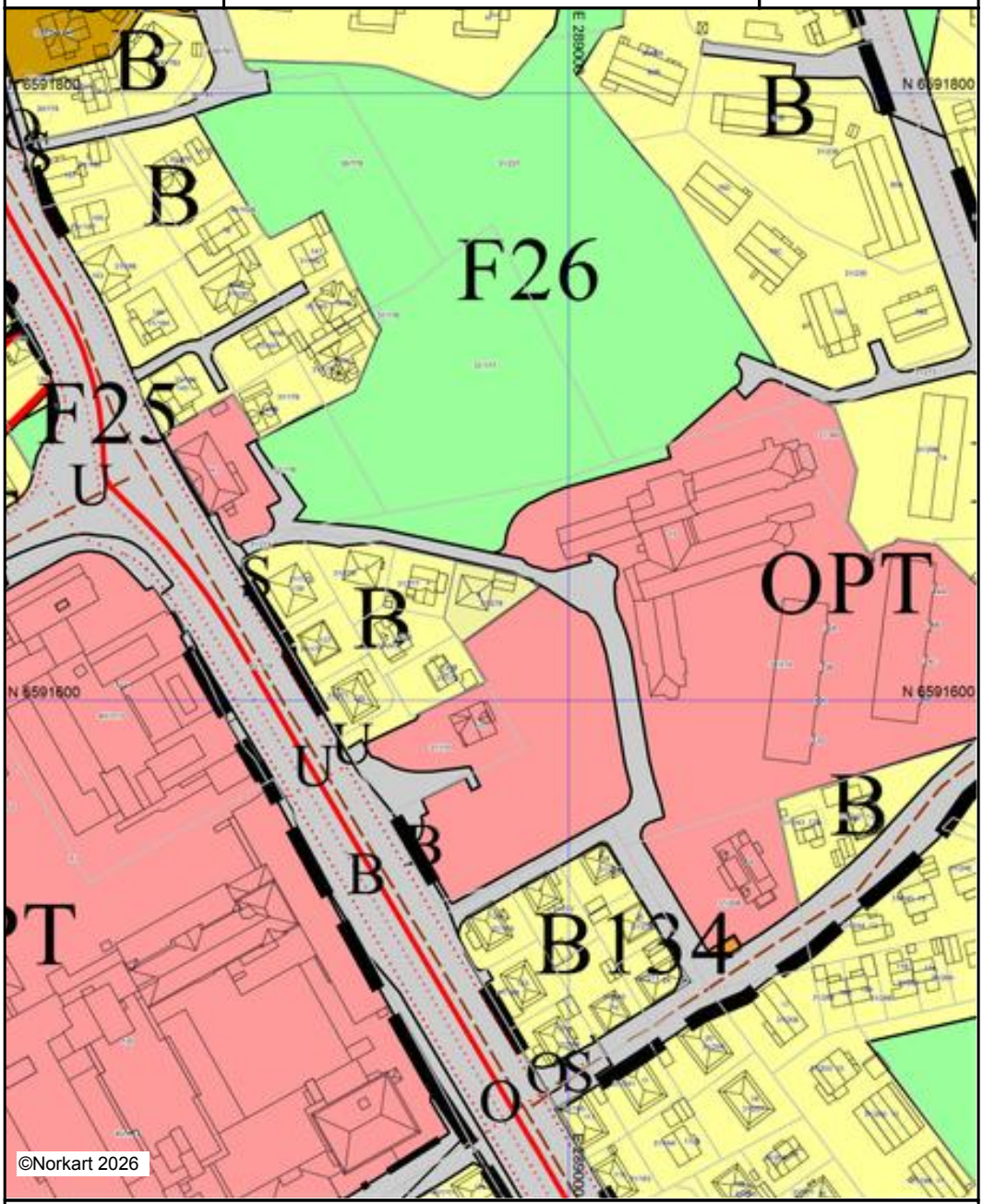
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 31/278
Adresse: Markvegen 5
Utskriftsdato: 13.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200

- Faresone grense
- Faresone - Brann-/eksplosjonsfare
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring kultumiljø
- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - 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

Ludvig Eriksen A.s - Haugesund
445

L. nr. 64/48

Ferdigattest.

Ført på kort

Byggemelding av 11-6-47 vedr. Nybygg Våningshus

på nr. 5 Markveien

Byggherre Haldis Lorentsen Ansvarsh. Martin Brynjelsen

godkjent 13-6-47 sak 224-47 Dept. —

Huset er oppført overensstemmende med bygningsloven i tre/~~mur~~/betong

i 2 etasjer + kjelder + loft.

Bebygget grunnflate 77,92 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	3	1	1	1				

Oppvarmning: Ovner

Loddpiper: 1-9"

Ildsteder: I kjelleren: 1 Kamin på loft:

i 1ste etasje: 1 Ovn i 4de etasje:

i 2nen etasje 2 Ovner i 5te etasje:

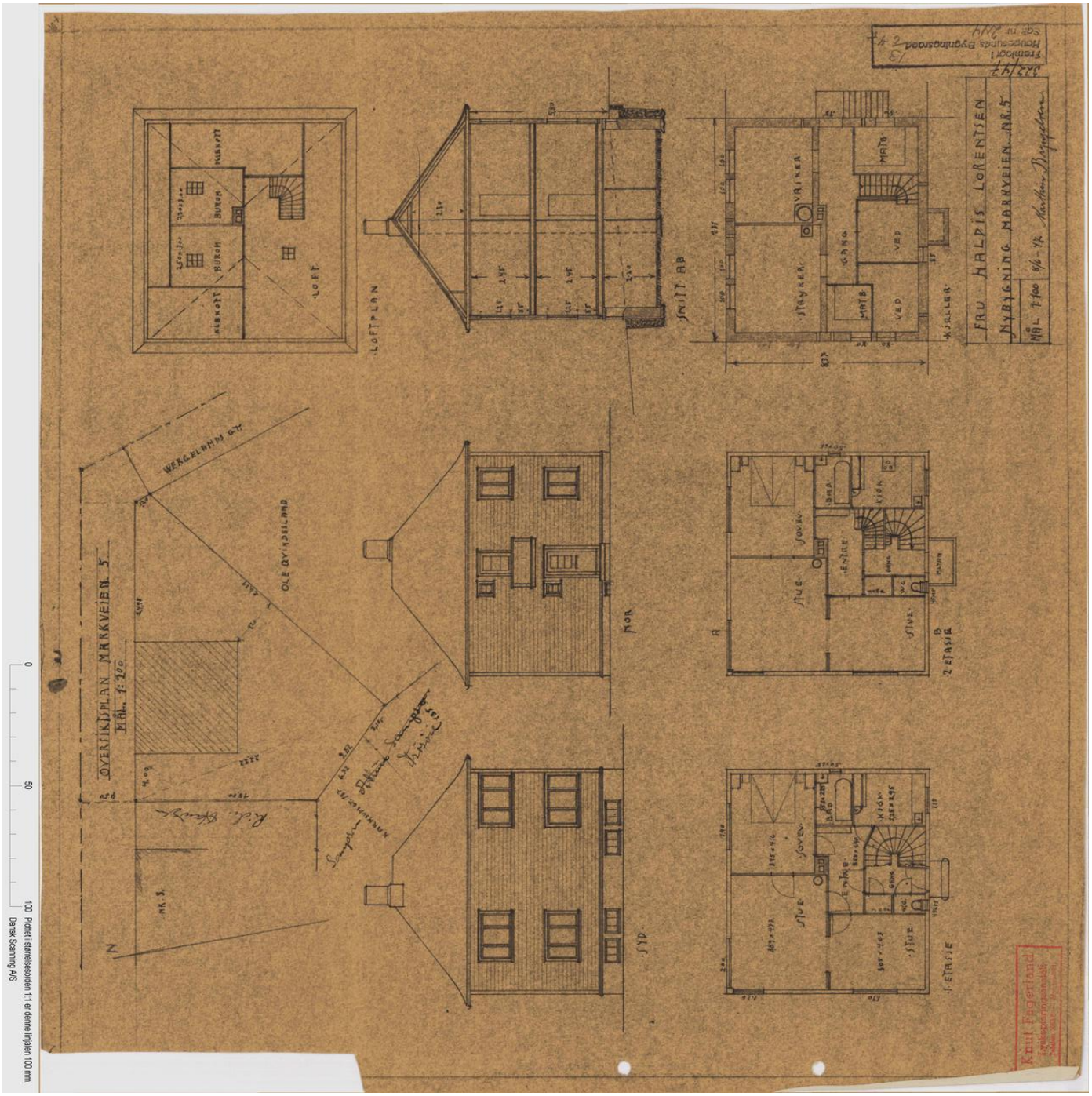
i 3dje etasje:

Haugesund, den 27-11 1948

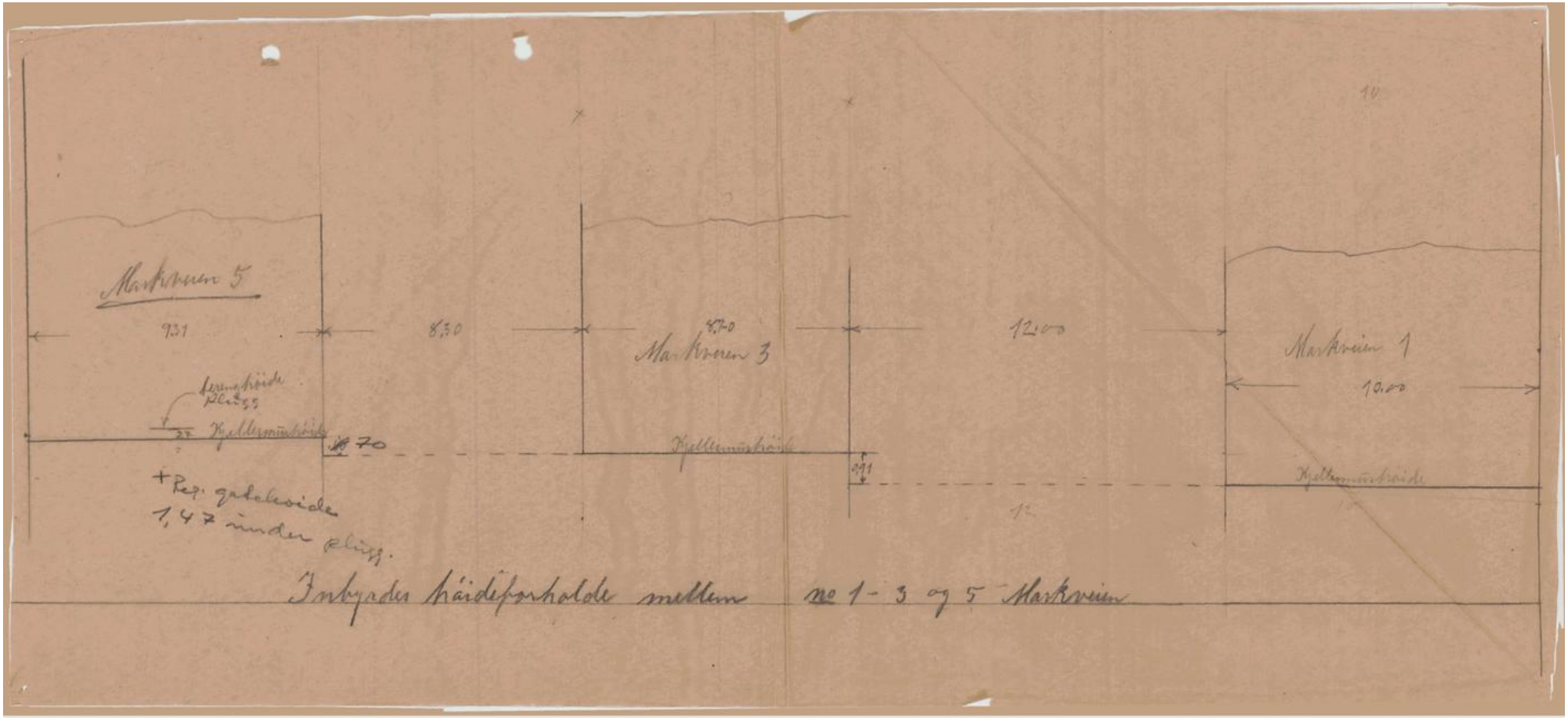
L. L. Lau.
Bygningssjef.

Sendes: Byggherren ved den ansvarshavende.

Rich. J. Thomsen



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


Markrum 5
9,31
8,30
Markrum 3
12,00
Markrum 1
10,00
Kjellermurbrede
+ Reg. gadeside
1,47 under plinj.
Indbyrdes hældesforhold mellem nr 1-3 og 5 Markrum
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

HAUGESUND KOMMUNE
BYGNINGS- OG
REGULERINGSSJEFEN

466/87

FERDIGATTEST

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

Byggeplass (adresse)	Matr. nr.	G.nr.	B.nr.
Markvegen	5	31	278

Arbeidets art	Byggets art	Mottatt	Bygningsrådets behandling: Dato:	Sak:
nybygg	garasje	26/11-85	17/12-85	1518/85

Byggherrens navn	Adresse
Harald Simonsen	Markvegen 5

Anmelders navn	Adresse
ds	

Ansvarshavendes navn	Adresse

☐ Brukstillatelse gitt .....

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

Haugesund den 9/12-87.....

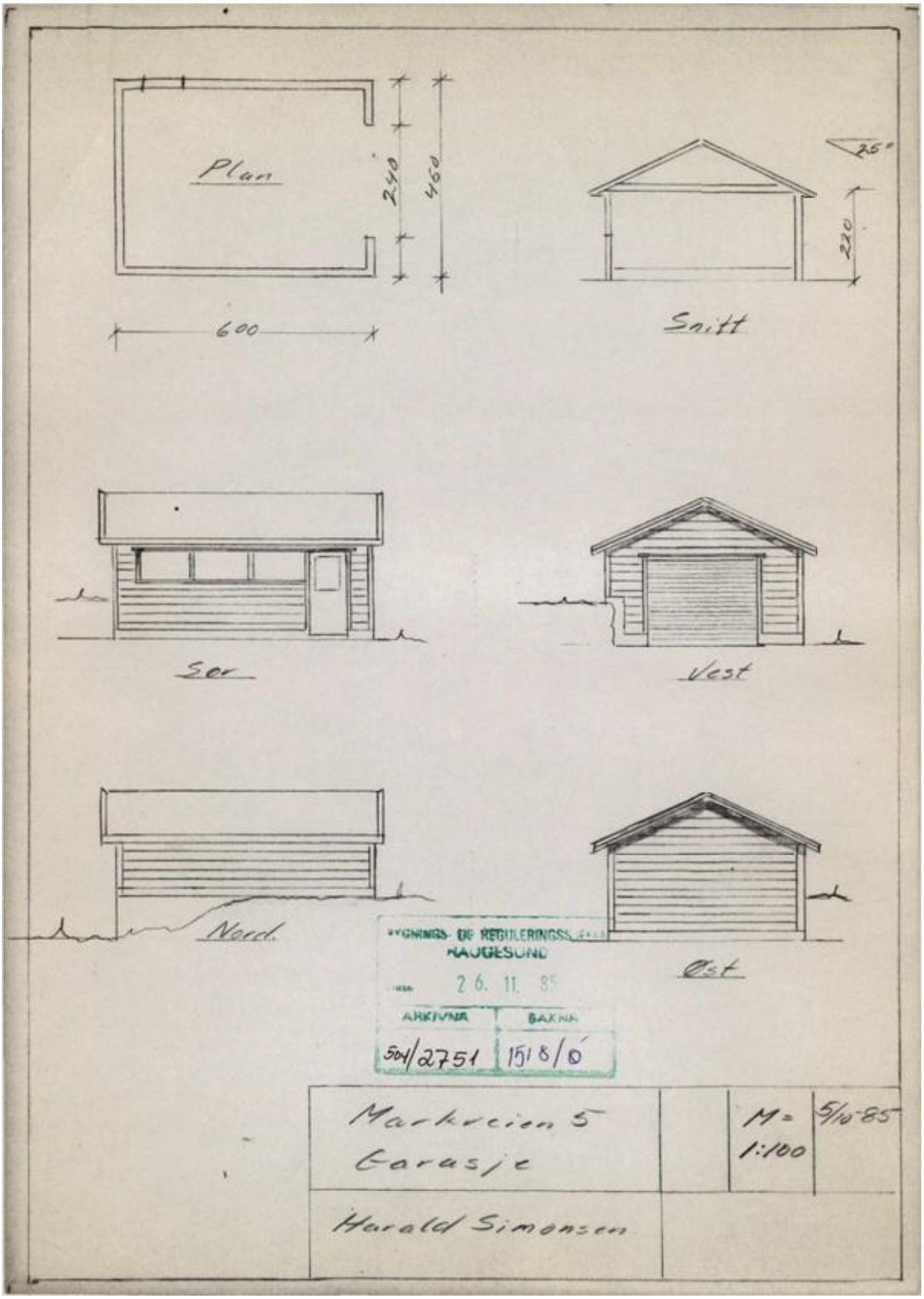
Per Føiland
Bygningssjef

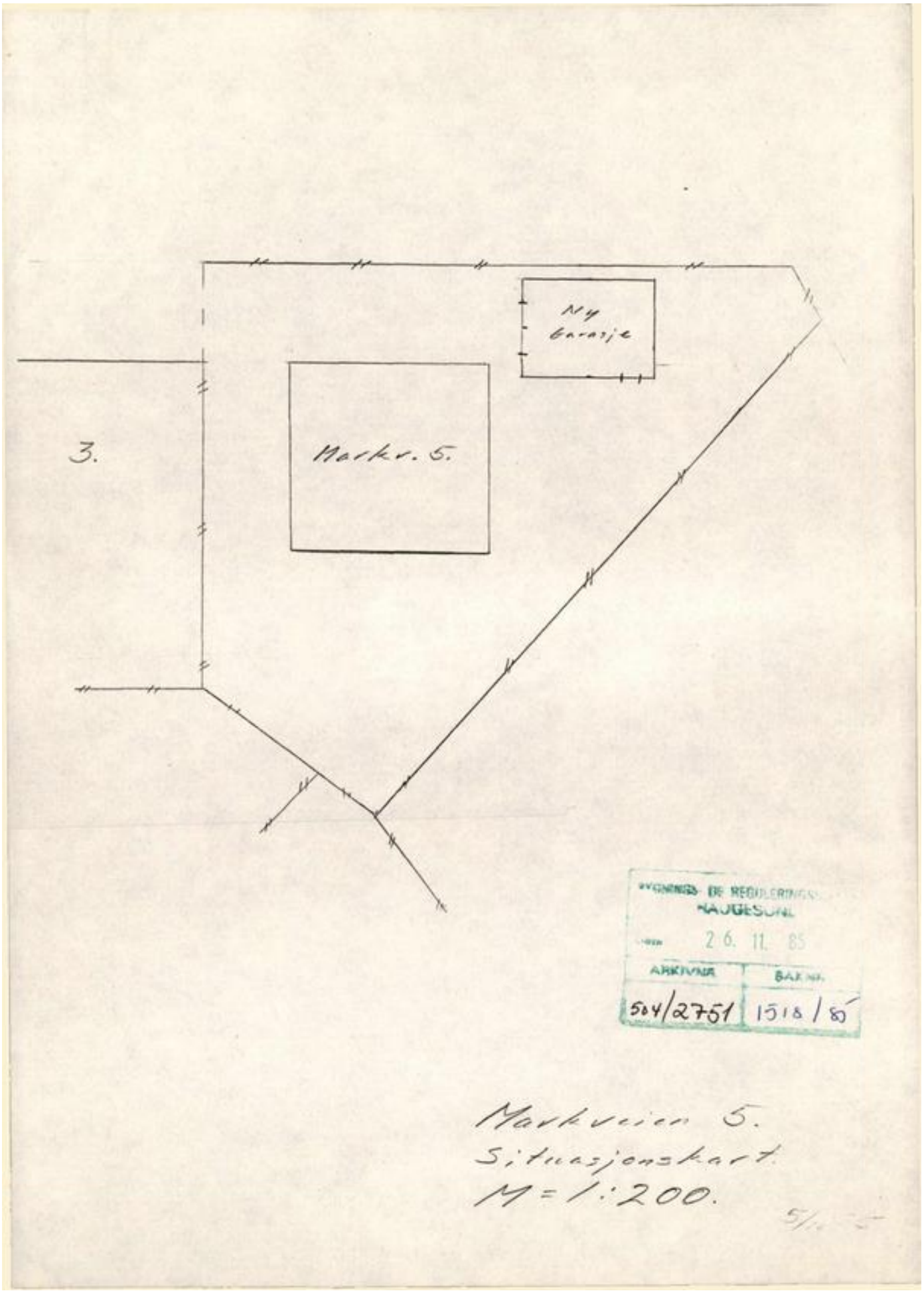
BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
HAUGESUND
Dato: 21. 12. 87
ARKIVNR. 504/2751 | SAKNR.

Sendes:
- ☐ Byggherre
- ☐ Anmelder
- ☐ Ansvarshavende

Kjell Olav Hauge
Kjell O. Hauge
Bygningsinspektør

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


Plan
240
460
600
25°
220
Snitt
Sør
Vest
Nord
Øst
HAUGESUND
26. 11. 85
ARKIVNR
504/2751
BAKNR
1518/6
Markveien 5
Garasje
M=
1:100
5/10-85
Harald Simonsen



KRAGESUND
26. 11. 85
ARKIVNR.
504/2751
1518/85

Markveien 5.
Situasjonskart.
M = 1:200.

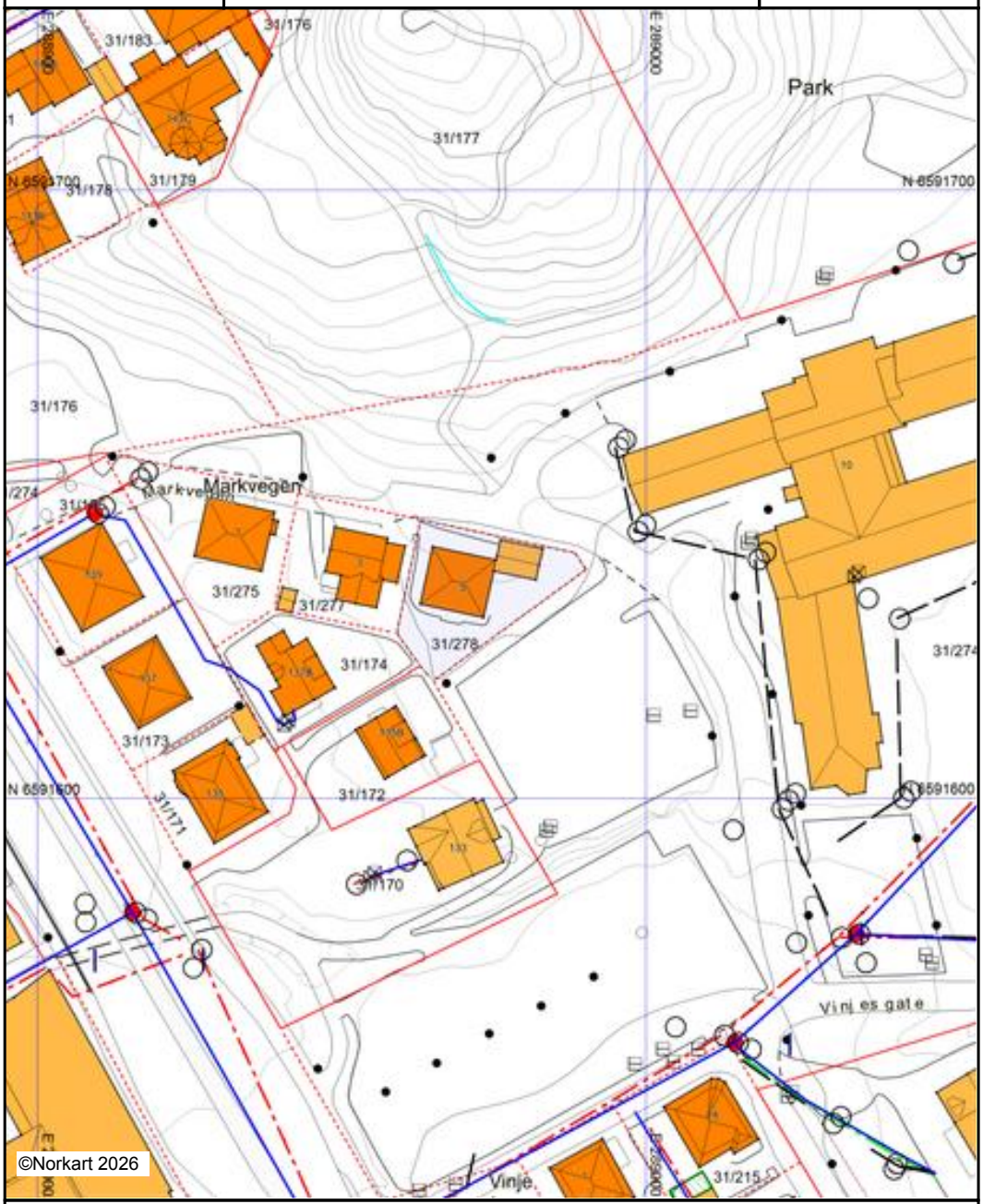
Haugesund kommune

Grunnkart

Eiendom: 31/278
Adresse: Markvegen 5
Dato: 13.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



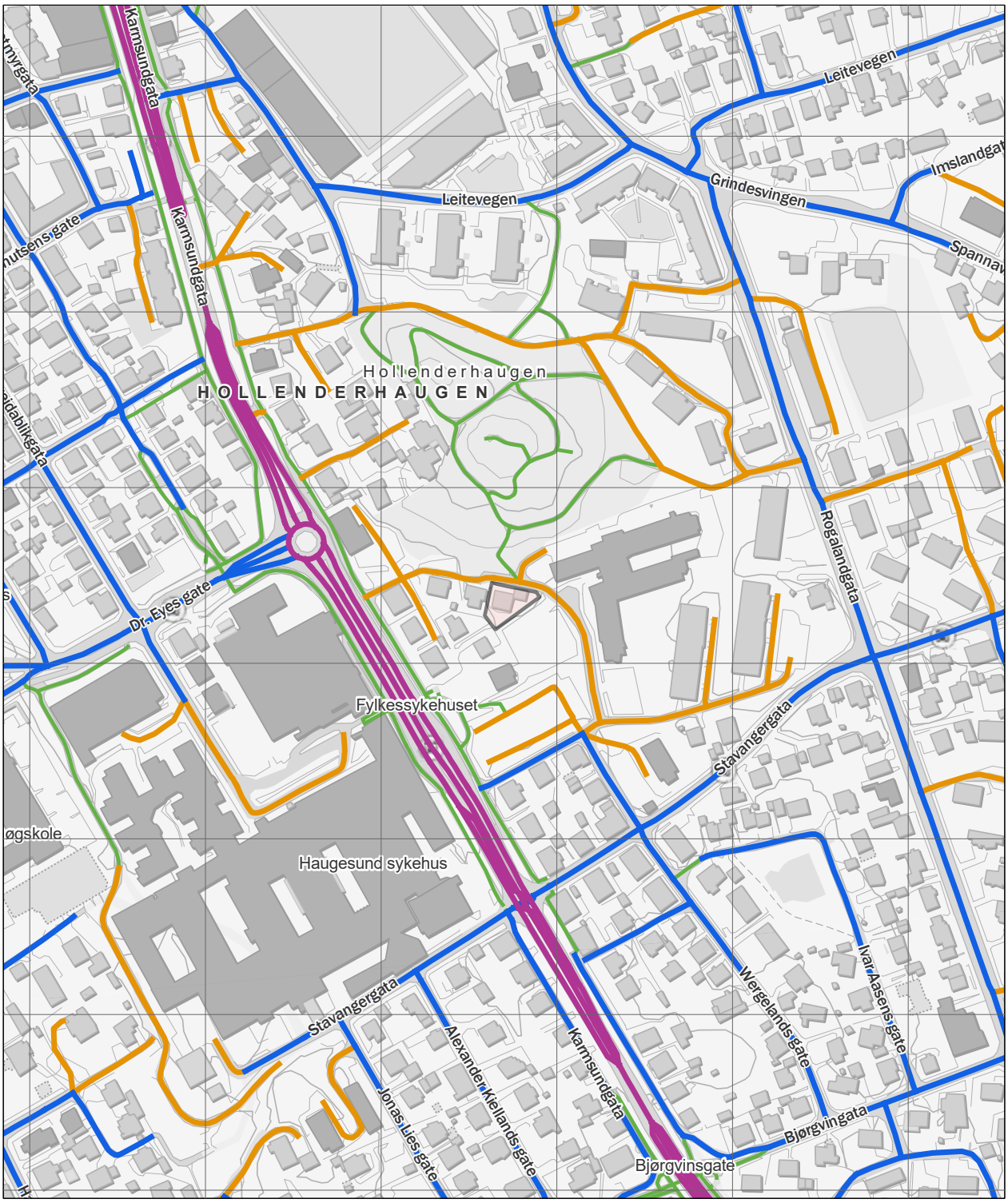
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Haugesund
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 31/278/0/0
Adresse: Markvegen 5, 5522 HAUGESUND

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 13/03/2026



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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 31, Bruksnr 278	**Kommune:**	1106	Haugesund
Adresse:				
Veiadresse:	Markvegen 5, gatenr 1510 5522 Haugesund	**Grunnkrets:**	603	Hollenderhaugen
		Valgkrets:	3	Breidablik
		Kirkesogn:	6050101	Vår Frelser
		Tettsted:	4532	Haugesund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Markveien 5	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	11.11.1946	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	456,0 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	10.12.2014	Berørt	1106/31/170	0,0
	Matrikkelført:	12.12.2014	Berørt	1106/31/172	0,0
			Berørt	1106/31/174	0,0
			Berørt	1106/31/278	0,0
Nymatrikulering	Forretning:	11.11.1946	Mottaker	1106/31/278	463,4
	Matrikkelført:				

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Tomannsbolig, horisontaldelt (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Markvegen 5	H0101	Bolig		Kjøkken			
Markvegen 5	H0201	Ikke godkjent bolig		Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	171112826			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								
H02	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	171191483			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

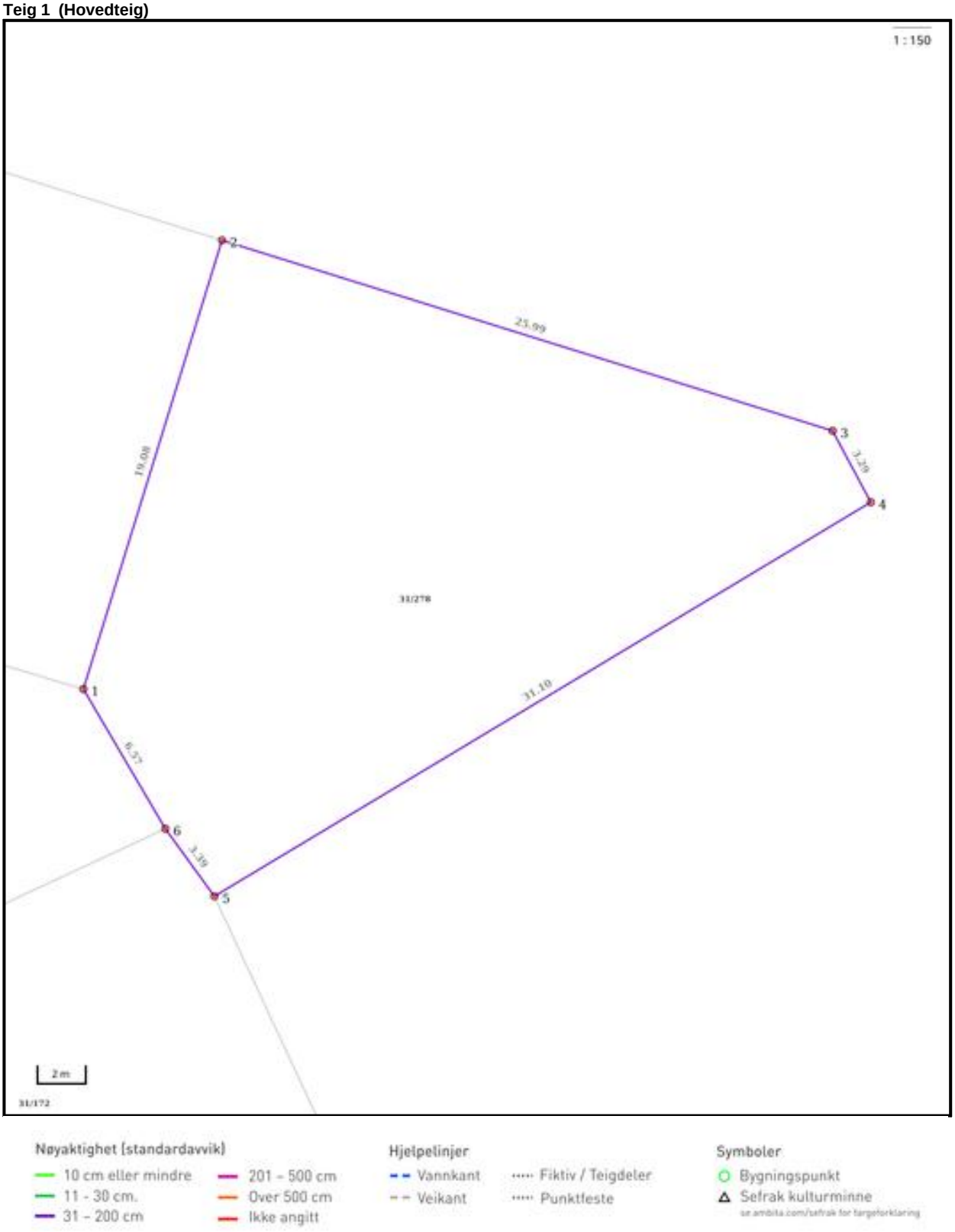
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 456,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 591 627,16	288 959,04	19,08m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 591 645,82	288 963,00	25,99m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 591 640,36	288 988,41	3,29m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 591 637,61	288 990,22	31,10m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 591 619,27	288 965,10	3,39m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 591 621,82	288 962,87	6,57m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Asfaltspiker

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

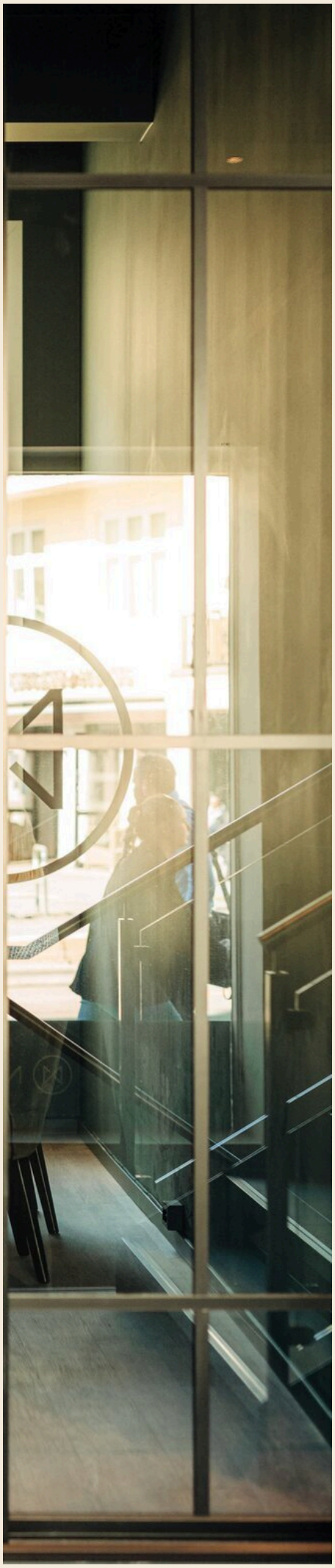
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I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

Velkommen til

Nordvik Haugesund

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.

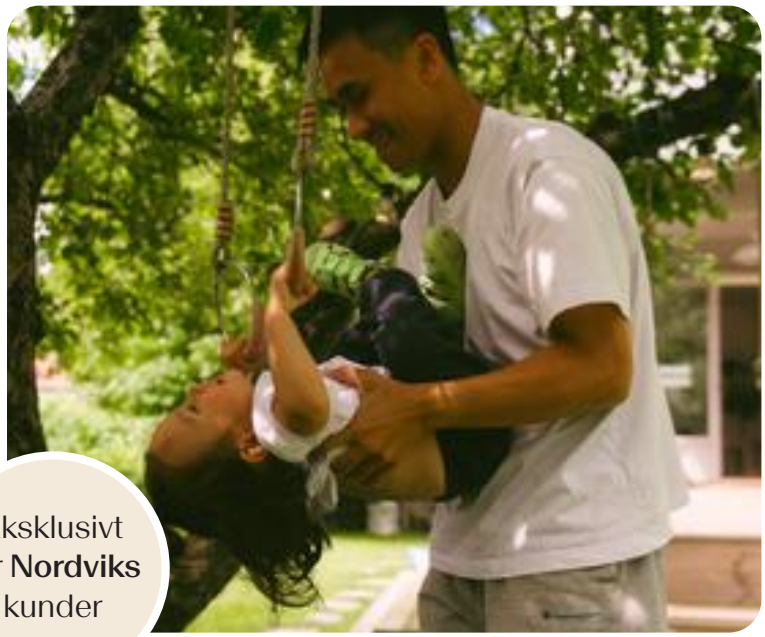


Haraldsgata 90, 5528 HAUGESUND
haugesund@nordvikbolig.no
464 29 525

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 70-0018/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Markvegen 5 5522 HAUGESUND
Matrikkel: Gnr 31, bnr 278 (ideell andel 1/1) i Haugesund kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Lars Frøyland

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Haugesund
l.froyland@nordvikbolig.no
907 36 858