NORDVIK

# Tord Folesons veg 2B

4 soverom | 109 kvm | Enebolig



Velkommen til

# Tord Folesons veg 2B

## Innhold


4 Nøkkelinformasjon
5 Bilder
6 Planløsning
25 Om boligen
38 Nabolagsprofil
39 Tilstandsrapport
67 Egenerklæringsskjema
75 Vedlegg
80 Andre vedlegg
99 Kontaktinfo
102 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
105 Forbrukerinformasjon om budgivning
106 Budskjema


Salgsoppgave produsert 12.02.2026

# Nøkkelinformasjon



Velholdt familievennlig enebolig m/sentrumsnær beliggenhet - Carport - Terrasse (67 kvm) - Hage - Gjennomgående standard

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **3 490 000,-** |
| Omkostninger | **88 630,-** |
| Totalpris | **3 578 630,-** |
| BRA-i | **109 kvm** |
| Soverom | **4** |
| Boligtype | **Enebolig** |
| Byggeår | **1993** |
| Eierform | **Eiet** |

## Kort fortalt

Espen Bergtun v/Nordvik Bolig har gleden av å presentere Tord Folesons veg 2B - En pen og velholdt enebolig med nærhet til "alt" en skulle trenge i hverdagen. Svært barnevennlig beliggenhet. Boligen er fordelt på to plan m/god planløsning i hver etasje. Gode parkeringsmuligheter til bil, sykkel og uteleker. Meget flott opparbeidet uteareal med belegningsstein og grus, romslig terrasse m/overbygg (2023), plen, bed, blomster og ulike planter spredt på eiendommen.

4 soverom
Behagelige fargevalg
Lys og luftig stue m/åpen løsning til kjøkken
Pent kjøkken m/god skap-og benkeplass
Vedfyr og varmepumpe
Terrasse (67 kvm) mot sør og vest
Lettstelte utearealer, perfekt for både store og små
Praktisk tilbygg med spisekrok
Helfliset bad
Tilbaketrukket boligområde



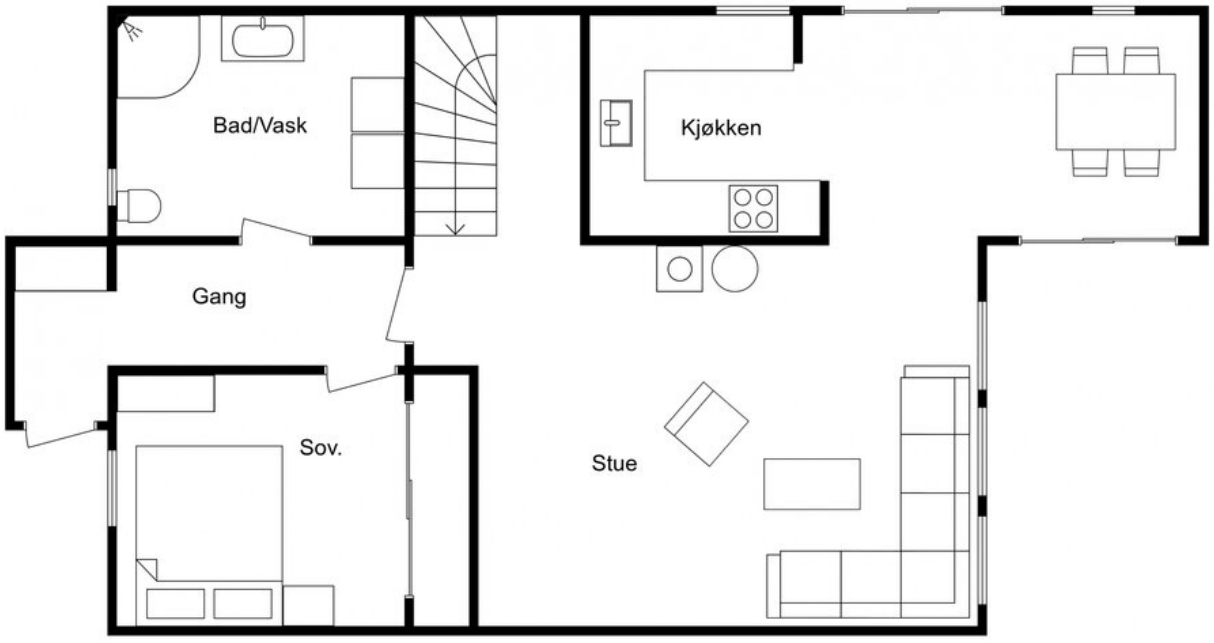




# Planløsning

**1. Etasje**
BRA-i: 81 kvm
Total BRA: 86 kvm

## Tord Folesons Gate 2B
1. Etg




MS

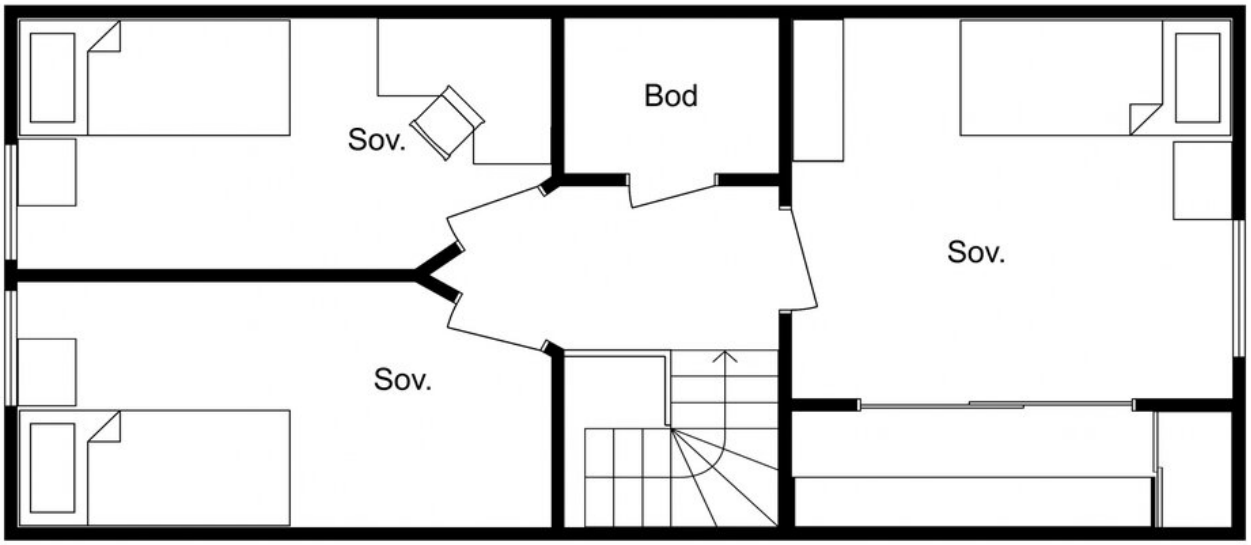
Mari Staveland AS

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

# Planløsning

**2. Etasje**
BRA-i: 28 kvm
Total BRA: 28 kvm

## Tord Folesons Gate 2B
2. Etg




MS

Mari Staveland AS

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


















SIEMENS
extraklasse










GOAL
KYLIAN MBAPPÉ



# 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**
70-0003/26

**Boligtype og eierform**
Enebolig (Eiet)

**Adresse og betegnelse**
Tord Folesons veg 2B, 5518 HAUGESUND
Gnr 26, bnr 1195 (ideell andel 1/1)  i Haugesund kommune

**Selgere**
Eline Ekornsæter
Morten Ekornsæter

**Kjøpesum og omkostninger**
3 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
87 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
88 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
108 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 578 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 598 330,- (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**
1993

**Antall soverom**
4

**Arealer**

BRA-i: 109 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 114 kvm
TBA: 67 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 81 kvm. Bad/vaskerom, gang, stue/kjøkken, soverom, vindfang
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 86 kvm.
TBA: 67 kvm. Terrasse mot vest og sør

2. etasje:
BRA-i: 28 kvm. Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bod
Total BRA: 28 kvm.

**Solforhold**
Gode solforhold.

**Innhold**
Boligen inneholder:
Hovedetasje: Gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, vindfang, soverom
Loft: Gang, 3 soverom, bod

Utvendig er det oppført 2 carporter.

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

**Standard**
Boligen er hovedsakelig innredet med gulv av parkett. Veggene har tapet og malte plater.

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

S T U E
Lett og luftig stue med gode møbleringsmuligheter. Store vinduer som slipper inn rikelig med naturlig lys. Stuen egner seg godt til tv benk, sofagruppe, skjenk og øvrig stuemøblement. Rommet har en sosial atmosfære til kjøkkenet med delvis åpen løsning, peis til oppvarming på kjølige dager og varmepumpe.

K J Ø K K E N
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Mye skap og benkeplass. Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenet har god plass til stort spisebord for hele familien og utgang til terrasse på sør og vestside av boligen.

B A D
Fullfliset bad m/elektriske varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

S O V E R O M
Boligen tilbyr 4 soverom fordelt med et på hovedplan og tre i overetasjen. Loftstue er omgjort til 2 soverom. Rommene lar seg møblere med seng, nattbord og skrivepult. Hovedsoverom har stor skyvedørsgarderobeløsning.

E N T R E
Enkel entre m/flislagt gulv, plass til oppbevaring av jakker og rom for å parkere sko. Gangen leder videre til innergang hvor en kan montere garderobeskap eller møblere med gangmøblement.

U T E A R E A L
Svært trivelig terrasse på 67 kvm, ypperlig til hagemøblement, grill og potteplanter. Deler av terrassen er overbygget og strekker seg langs boligen. Eiendommen er opparbeidet med lettstelt plen, beplantning, gruset tun og belegningsstein.

**Parkering**
Gode parkeringsmuligheter i gårdstun og carport.

**Modernisering og påkostninger**
2018: Vegger og tak i første etasje og trappeoppgang malt
2021: Utvendig stikkontakt til ny varmepumpe, fjernet gammel termostat. renovert carport samt installert nye utelys, oppdatert elektrisk anlegg på soverom i 1. etasje og bod i 2. etasje. Taktekket carport og utbedret fuktskade.
2022: Planert og drenert hage på vestsiden.
2023: Skiftet lamper i gang og soverom 1etg. Dimmer i gang, rep av utestikk og opplegg for robotklipper, montert lamper over sofabord i stue og trådløs Pleijd dimming/bryter. Oppført terrasse på vest og sørside.
2023: Oppussing av soverom i 2.etg
2023: Ny inngangsdør
2023: Nye vinduer på loft, vestside
2023: Ny terrasse på sør og vest siden
2025: Nye vinduer på loft, østside
2025: Innsetting av nye terrassedører
2025: Nytt elektrisk anlegg i soverom 2. etasje

**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? Nei
Eventuell kommentar: Det står i salgsoppgave da vi kjøpte i 2017 at badet ble pusset opp i 2005, samme år som forrige eier kjøpte. Men i dokumenter vi fikk ved overtakelse står det ikke spesifisert hvem dette arbeidet er utført av og det ligger ingen kvittering.

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:
2021: - Taktekket carport (Nygård tak). - Utarbeidet fuktskade tak carport samt pusset opp carport (Kellerhus).
2023: - Oppført terrasse på vest og sørside, samt byttet vinduer på vestside 2. etasje (Kellerhus).
2024: - Skiftet terrassedør på nordside og satt inn en ekstra terrassedør på sørside (Kjellesvik og Severinsen AS).
2025: - Vindu på østside i 2. etasje byttet ut (Kellerhus).

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
2022: – Planert og drenert hage på vestsiden (Rasmus Ytreland AS).

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:
2021: – Utvendig stikkontakt til ny varmepumpe, fjernet gammel termostat, spotter i Carport og utelys, nytt elektrisk anlegg 2 soverom, gang og bod i 2. etasje (Frøvik Elektro).
2023: – Skiftet lamper i gang og soverom 1. etasje, dimmer i gang, rep av utestikk og opplegg for robotklipper, monterte lamper over sofabord i stue og trådløs dimming/bryter i stue (Frøvik elektro).
2025: – Nytt elektrisk anlegg siste soverom 2. etasje (Byelektrikeren).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Nei
Eventuell kommentar: Jeg vet ikke om dette er utført ifm det elektriske arbeidet som ble gjort i 2021, 2023 og 2025.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Nei
Eventuell kommentar: Et par ganger ila perioden vi har bodd her har felles avløpsrør vært gjennomspylt. Dette har skjedd noen ganger mens tidligere eier har bodd her også. Dette er en kostnad på 4-5.000 som deles på fire husstander.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tilbygg på vestside. Arbeidet ble utført av Byggdetalj i 2007. Overbygg ved inngang ble kledd inn og gjort til et vindfang da forrige eier bodde her. Vet ikke årstall og vet ikke hvem som har utført arbeidet.

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
Eventuell kommentar: Det eneste er at det er litt tregt avløp i baderomsvasken. Avløpsrør er inspisert, demontert og kameraundersøkt av rørlegger uten at feil/årsak er identifisert.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Ja
Beskriv: Jeg tror østveggen på vindfanget har en fuktskade nederst mot bakkenivå. Dette skyldes trolig at kledningen her ikke har lufting og ligger helt ned mot bakkenivå.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja
Beskriv: Det virker som om lengre perioder med minusgrader gjør at gulv i vindfang får noe bevegelse. Dette gjør at inngangsdør kan være vrien å få lukket.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Nei
Eventuell kommentar: Ikke på private rør i huset, men, som nevnt over, så er det et felles avløpsrør som deles av fire husstander som fører til kommunal kum som har vært tett grunnet masse løv noen ganger. Dette må gjennomspyles, og denne kostnaden deles da på de 4 husstandene.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Ja
Beskriv: Det har vært et par episoder med maur på sommerstid, sist for 3 år siden. Disse har forsvunnet ila 2-4 uker ved å sette ut åte. Tidligere eier opplevde det samme noen ganger.

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja
Oppgi type rapport og årstall: Hadde nylig Tor Petter Alfredsen, Takst ingeniør For Takst Team, innom for utførelse av tilstandsrapport.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja, finnes i tidligere salgsoppgave, og ny måling er foretatt av takstmann i år.

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

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

**Bygningssakkyndig**
Takst Team AS

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

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

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

Nedløp og beslag: Nedløp, takfotbeslag og renner er i plast fra byggeår.

Snøfangere: Det er ikke montert snøfangere på taket.

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

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Takkonstruksjonen er kun besiktiget via knevegg mot

nord. Kaldloft over himling er ikke tilgjengelig.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer i andre etasje byttet ut i 2023 på vestsiden, og i 2025 på østsiden.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedører i tre. Inngangsdør er byttet i 2023 og terrassedører er byttet i 2024.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Boligen har en treterrasse mot vest og sør. Deler av terrasse er overbygd. Terrasse har et areal på ca. 67 kvm.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Boligen har betonggulv mot grunnen og  Etasjeskiller er i tre.
Høydeforskjellen ble målt i følgende rom.
Hovedetasje: Kjøkken og stue.
I stue ble det målt en høydeforskjell på 15 mm. gjennom hele rommet og i vindfang ble det målt en høydeforskjell på 27 mm. gjennom hele rommet.

Loft: Et soverom og gang
I gang ble det målt en høydeforskjell på 5 mm. gjennom hele rommet og på soverom ble det målt en høydeforskjell på 7 mm. gjennom hele rommet.

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

Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Tomteforhold:
Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 1993. Eier opplyser at det i 2022 ble planert og drenert i hage på vestsiden.

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

Terrengforhold: Det er registrert at terrenget stedvis ikke har anbefalt fallforhold bort fra boligen. Der hvor overflatevann ikke renner tilstrekkelig bort fra boligen, medfører dette økt fuktbelastning på grunnmuren og økt risiko for fuktskader.

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

TG2
Taktekking
Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Taket bør rengjøres for mose og undersøkes nærmere av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå lekkasjer og skader på undertak og takkonstruksjon som følge av mosedannelse og slitasje.

Nedløp og beslag
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det mangler beslag mellom tak på bolig og carport.
Nedløp på vindfang er ikke tilkoblet boligen overvannssystem.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Renner, nedløp og beslag bør vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen. Nedløp bør tilkobles overvannssystemet, og det bør monteres beslag mellom hovedtaket og taket på carporten.

Manglende tilkobling til overvannssystemet kan føre til vannansamling og fuktskader på bygningskonstruksjonen. Manglende beslag øker risikoen for vanninntrenging mellom bolig og carport, noe som kan gi skader på konstruksjonen over tid.

Veggkonstruksjon
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. På vindfang er det ikke luftespalte mellom mur og kledning.  Kledning går stedvis ned i terrenget.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. 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 etableres tilstrekkelig luftespalte mellom mur og kledning, samt sørges for at kledningen ikke går ned i terrenget.
Manglende lufting og kontakt med terreng kan føre til fuktskader, råte og redusert levetid på kledningen.

Vinduer
Normal levetid på vinduer er 20-40 år. Aldersrelatert slitasje med noe tap av vinduets varmeisolerende funksjon, slitasje på tetningsdetaljer og evt. punkteringer må påregnes. Tg 2 settes på grunn av vinduenes alder.
Konsekvens/tiltak: Det bør påregnes vedlikehold eller utskifting av vinduene for å opprettholde tilstrekkelig varmeisolasjon og funksjon, samt forhindre ytterligere

slitasje og eventuelle fuktskader som følge av punkterte glass eller defekte tetningslister. Manglende tiltak kan medføre økt varmetap, trekk og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Overflater
Det er påvist skader på overflater. I vindfang er det skader på overflate. Dette kan være fukt eller setningsskader. Eier har fikset overflaten på plater.
Konsekvens/tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare årsaken til skadene på overflaten i vindfanget, da dette kan skyldes fukt eller setningsskader.
Dersom det viser seg å være fukt, bør nødvendige utbedringer utføres for å unngå videre skadeutvikling og redusere risikoen for følgeskader på konstruksjonen.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Etasje - Bad/vaskerom - 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.

Etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Når det ikke er tilfredsstillende fall til sluk.
.
Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Det bør etableres tilfredsstillende fall mot sluk for å sikre at vann ledes effektivt bort, og for å redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen.
Manglende fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker faren for fuktskader og lekkasjer til omkringliggende bygningsdeler.

Etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Membran/ mansjett er smurt ned på sluk og er ikke klemt under klemring. Det er ikke tettet rundt rørgjennomføringer i vegg.
Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader. Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
Membranarbeidene er ikke utført i henhold til gjeldende anbefalinger og krav.
Det bør foretas utbedring av membran og tetting rundt rørgjennomføringer for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen, da mangelfull eller feil utførelse kan føre til lekkasjer og omfattende skader med store kostnader som konsekvens.
Konstruksjonen bør holdes under jevnlig kontroll, og nødvendige utbedringer bør gjennomføres ved behov for å redusere risikoen for fuktskader.

Etasje - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning
Det er påvist skader på innredning. Det er noen skader og svellskader på innredning .
Konsekvens/tiltak: Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling. Innredning fungerer med avviket, men skaden kan utvikle seg over tid. Anbefaler at skader utbedres eller at innredning byttes.

Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning
Det er noe slitasje på kjøkkenfronter og et merke på benkeplate ved komfyr. På benkeplate ved komfyr har kantforseglingen løsnet og mangler noen plasser.
Konsekvens/tiltak: Det bør monteres ny kantforsegling på benkeplaten for å hindre at vann trenger inn og forårsaker oppsvulming eller skade på platen.

Slitte kjøkkenfronter og merker på benkeplaten bør utbedres for å opprettholde funksjon og estetikk.

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

tiltak vurderes.

Konsekvensen av å ikke følge opp dette er økt risiko for lekkasjer eller andre skader på grunn av alder på vannledningene, noe som kan føre til fuktskader og kostbare reparasjoner.

Avløpsrør
Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Eier opplyser at det er et felles avløpsrør som deles av fire husstander som fører til kommunal kum som har vært tett grunnet masse løv noen ganger. Dette må gjennomspyles, og denne kostnaden
deles da på de 4 husstandene som er tilknyttet kummen.
Konsekvens/tiltak: Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å unngå luktproblemer og redusert funksjon på avløpet.

Videre bør det vurderes utskiftning eller nærmere kontroll av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for lekkasjer, tette rør og skader på bygningskonstruksjoner.

Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Krav i forskrift sier at det skal være direkte tilkobling til det elektriske nettet. Her var varmtvannsbereder koblet til via stikkontakt. Forskriftskravet har ikke tilbakevirkende kraft, men ved montering av ny varmtvannstank må en følge kravet i forskriften.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det bør etableres fast tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrift for å redusere risikoen for varmgang og brann i stikkontakt og plugg.

Fuktsikring og drenering
Mer enn halvparten av forventet  levetid på drenering er overskredet.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Grunnmur og fundamenter
Det er påvist andre avvik:. Eier opplyser at det er bevegelse i grunnmur på vindfang om vinteren.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av bevegelsen i grunnmuren ved vindfanget, for å avdekke årsak og omfang.
Uavklarte bevegelser i grunnmuren kan medføre risiko for setningsskader, sprekker og redusert stabilitet i 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 foretas terrengjusteringer. Det bør foretas terrengjusteringer slik at terrenget får tilstrekkelig fall bort fra boligen.
Dette vil redusere risikoen for vannansamlinger mot grunnmuren og dermed forebygge fuktskader på bygningsmassen.

Utvendige vann- og avløpsledninger
Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Avløpsrør har blitt tette to ganger ila perioden vi har bodd her. Dette påvirker fire husstander. Ikke identifisert årsak, men dette krever gjennomspyling, og har en kostnad som har vært delt på de fire husstandene. Problemet sitter tettere på kommunal kum i nærheten av Haugebanen er vi blitt fortalt av vann og avløpsarbeiderne.
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. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til gjentatte tette avløpsrør, og eventuelle nødvendige utbedringer bør utføres for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for gjentatte tilstoppinger, driftsavbrudd og potensielle vannskader, samt økte vedlikeholdskostnader for de berørte husstandene.

TG3
Snøfangere
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var  krav  på byggemeldingstidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav. Snøfangere bør monteres for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet, og for å redusere risikoen for person- og materielle skader som følge av snø- og isras fra taket.

Renner, nedløp og beslag bør vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen.

Pipe og ildsted
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Sotluke er nærmere vegg enn 30 cm.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom sotluke og brennbart materiale, for eksempel ved å montere en brannhemmende plate eller flytte sotluken.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for brannspredning ved eventuell overoppheting eller glør

fra sotluken.

TGIU
Andre utvendige forhold
Fundamentet som vindfanget er bygget på virker å ha noe forflytning om vinter ifm frost, noe som påvirker ytterdør. Den kan da bli stri å få lukket.
Har vært maur to ganger, sist sommeren 2024. Satt ut maurgift begge gangene, som fjernet problemet. Usikker på hvor de kommer fra, men mistenker muligens vindfang.

Andre utvendige forhold - carporter
Boligen har to utvendige carporter. Disse er i enkel trekonstuksjon. Disse er ikke tilstandsvurdert. Carport som er bygd sammen med boligen har et areal på ca 16 kvm. Frittståebde carport har et areal på ca 13 kvm.

Helse, miljø og sikkerhet
Forskrift til avhendingsloven stiller krav til at forhold som kan medføre Helse, miljø og sikkerhtesfare skal nevnes i tilstandsrapporten. Det skal ikke settes tilstandsgrad på disse punktene, men de som leser rapporten skal få et innblikk i hvilke farer som følger med avvik som blir avdekket.
Det ble avdekket  forhold som har betydning for HMS i boligen
Boligen er ikke utført med radonsperre i grunnet og det er ikke foretatt radonmålinger
På grunn av alder på det elektriske anlegget anbefales det at det blir utført en el kontroll på anlegget.
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak:
Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende radonsperre og målinger medfører økt risiko for helseskadelige radonverdier i innemiljøet.

Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person utfører en kontroll av det elektriske anlegget, da eldre elektriske anlegg kan ha skjulte feil eller mangler som kan medføre brann- eller berøringsfare.

**Innbo og løsøre**
Kjøleskap, komfyr, vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Ikea skap/hyller x 2 som er montert I stuen og kjøkkenstuen
- Lampe som henger på veggen I trappeoppgangen
- Speil I stuen
- Knagg-rekker I gangen
- Kommoder fra soverom I overetasjen

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

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

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

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

**Oppvarming**
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmepumpe, elektrisk og peis

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

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 12 176 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

# Økonomi

**Kommunale avgifter**
Kr 21 143,-pr. 2025

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

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

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

- Årlig bygningsforsikring kr 10 254,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra altibox kr 1 339,- pr mnd.

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

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 728 283,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 913 131,- pr. 2024
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**
Watercircles
Polisenr: 101019612

**TV/Internett/Bredbånd**
Fiber gjennom Haugaland kraft/Altibox.

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 377 kvm (Eiertomt)
Matrikkel fra Haugesund er vedlagt salgsoppgaven.

Tomten er opparbeidet med plen, prydbusker, blomster og gårdsplass.

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

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

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

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Beliggende i rolig og veletablert boligområde.
Fra boligen har man kort avstand til flere butikker, barnehage, barneskole og naturskjønne turområder.

På Gard er det gangavstand til Haraldsvang turområde med bademulighet, turløyper og Haugesund idrettspark hvor det finnes flere gode idrettstilbud for barn og unge. Haugesund idrettspark tilbyr blant annet kunstgressbaner, svømmehall og klatrehall.

Gode muligheter for rekreasjon nærliggende. Haraldstøtten og Kyststien ligger en kort spasertur unna og her kan en oppleve flotte solnedganger på finværsdager og litt mer røff natur når vinden står på.

Det er kort og trygg vei til Gard barneskole. I nærområdet er det dagligvarebutikk (Kiwi) på Gard senteret med kiosk, apotek, lege og frisør.

Gangavstand til Haugesund sentrum. Her finner man alt en skulle trenge for enhver smak. Shoppingmulighetene er gode - enten du vil ta turen til et kjøpesenter eller besøke en av butikkene i byens egen gågate.

Se vedlagt Nabolagsprofil for mer informasjon om nærområde.

**Offentlig kommunikasjon**
Gode bussforbindelser i nærområdet.

**Skoler og barnehager**
Nærhet til Gard Skole(1-7 kl.), Hauge skole(1-10kl.) HTG-U, Haugesund Toppidrettsgymnas m.m.
Nærhet til Skåre Fus Barnehage, Kyvikdalen barnehage og Gard barnehage.
Nærhet til Haugebanen, diverse treningssentre og turområder.
Gard skolekrets.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 1993. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger vedtak for tilbygg datert 2007. Vedtaket gjelder tilbygg i stuedel og kommunen opplyser at vedtaket er behandler og godkjent som en forenklet

byggesak - Krevdes ikke ferdigattest.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Loftstue er omgjort til 2 soverom
- Tak over terrasse mot vest viser ikke på tegningene
- Byggetegninger viser til 2 soverom i hovedetg - Bad/vaskerom er plassert/bygget om på soverom 2
- Videre er trapperom plassert i tiltenkt bad og kjøkken er noe utvidet
- Tegningene viser til garasje
- Gang i andre etg viser ikke på tegninger
- Det er byttet ut vindu på sørsiden og satt inn terrassedør

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

Det foreligger ikke tegninger for carport sør på eiendommen. Den er delvis bygget utenfor tomteareal og er ikke byggemeldt/godkjent.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk.

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

Eiendommen har tilkomst via privat vei/eiendom.

Det er tinglyst rett/plikt til bruk/vedlikehold av atkomstveg via nabotomten. (Gnr. 26, bnr. 1134).

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er regulert til boligformål.

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

Delarealer
377 kvm - Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

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

Reguleringsplaner
Id. RL867
Navn: Gard-område
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 03.08.1977

Delarealer
344 kvm - Formål: Frittliggende småhusbebyggelse
34 kvm - Formål: Gang-/sykkelvei (ikke opparbeidet)
Kommentar megler: Det er tegnet inn en sykkel- og gangsti på reguleringsplankartet gjennom hagen til eiendommen. Det er ikke megler kjent om sykkel- og gangsti vil bli aktuelt i fremtiden.
Kontakt megler for detaljer.

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

**Konsesjon**
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

1106/26/1195:
09.06.1993 - Dokumentnr: 1909 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:1106 Gnr:26 Bnr:1134
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om adkomstrett
Meglers beskrivelse: Gnr. 26, bnr. 1134 har rett/plikt til bruk og vedlikehold av atkomstveg, garasjeplass, vann- og avløpsledninger.

19.03.1993 - Dokumentnr: 850 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1106 Gnr:26 Bnr:1134

07.07.1993 - Dokumentnr: 2351 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:26 Bnr:1134
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om adkomstrett
Meglers beskrivelse: Gnr. 26, bnr. 1195 har rett/plikt til bruk og vedlikehold av atkomstveg, garasjeplass, vann- og avløpsledninger.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 26, bnr. 1134 i Haugesund kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

**Legalpant**
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av

grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

# Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

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

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen.

Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Hus kr. 8 700,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 10 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 0,-

Utlegg:
Foto - Mari Staveland kr. 5 500,-

Samlet skal selger betale kr. 101 100,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

**Vedlegg til salgsoppgaven**
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i

vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Vedlegg: Tilstandsrapport datert 11.02.2026, egenerklæring datert 28.01.2026, diverse kart og opplysninger fra kommunen datert 30.01.2026, matrikkel, byggetegning, tegning tilbygg, midlertidig brukstillatelse, energiattest.

Fås ved forespørsel: Vedtak tilbygg, kommuneplan, reguleringsplan, tinglyst veirett.

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 17. februar 2026

**Megler**
Espen Bergtun, Eiendomsmegler
Tlf. 46421422

**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).

# Tord Folesons veg 2B

Nabolaget Nygård/Skeisvang vgs - vurdert av 48 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Gard skole (1-7 kl.)**<br>420 elever, 23 klasser | **6 min**<br>0.5 km |
| **Hauge skole (1-10 kl.)**<br>363 elever, 22 klasser | **7 min**<br>0.6 km |
| **Solvang skole (1-7 kl.)**<br>317 elever, 14 klasser | **20 min**<br>1.6 km |
| **HTG-U (8-10 kl.)**<br>81 elever, 6 klasser | **7 min**<br>0.6 km |
| **Haraldsvang skole (8-10 kl.)**<br>473 elever, 17 klasser | **14 min**<br>1.2 km |
| **Haugesund Toppidrettsgymnas**<br>300 elever, 10 klasser | **5 min**<br>0.4 km |
| **Skeisvang videregående skole**<br>590 elever, 21 klasser | **6 min**<br>0.5 km |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Rekavikgata**<br>Totalt 6 ulike linjer | **2 min**<br>0.2 km |
| **Haugesund Karmøy** | **21 min** |
| **Bergen Flesland** | **96.1 km** |

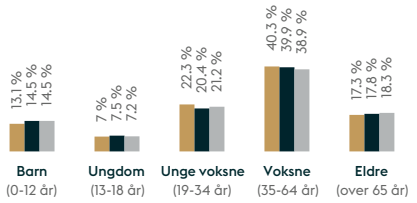
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Skåre Fus barnehage (0-5 år)**<br>82 barn | **6 min**<br>0.5 km |
| **Kyvikdalen barnehage (0-5 år)**<br>83 barn | **8 min**<br>0.7 km |
| **Gard barnehage (1-5 år)**<br>46 barn | **9 min**<br>0.8 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Kiwi Gard** | **4 min** |
| **Kiwi Gard Senter** | **5 min** |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Nygård/Skeisvang vgs | 1 639 | 857 |
| Haugesund | 49 898 | 24 645 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 86/100

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 83/100

**Naboskapet**
Høflige 65/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

## Sport

| | |
|---|---|
| Haugebanen- gress | 3 min |
| Haugebanen | 3 min |
| Trimeriet Haugesund | 12 min |
| Actic Haraldshallen | 12 min |

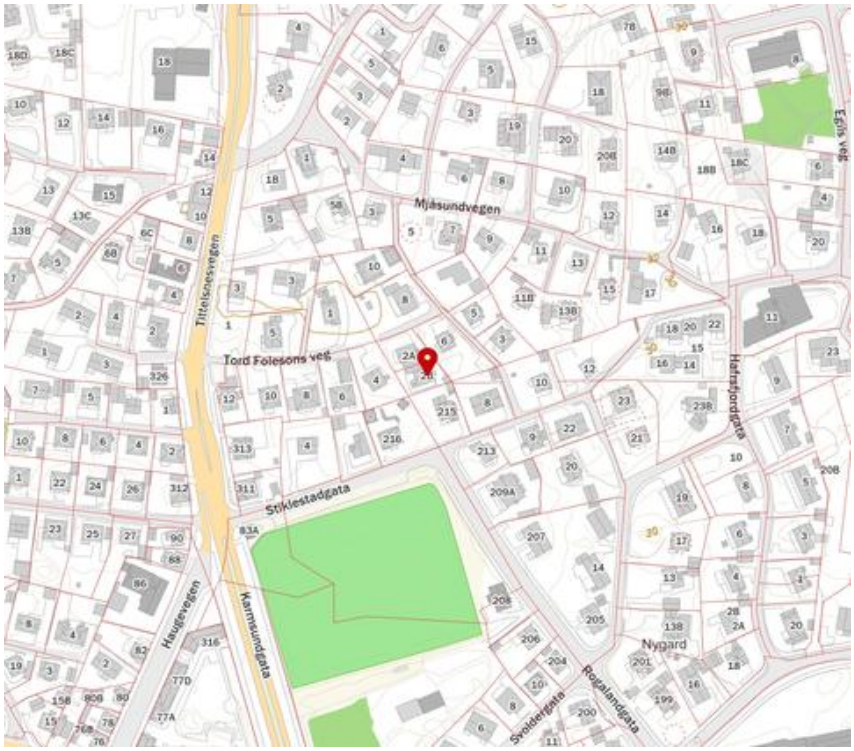
*«Sentralt rolig strøk med alle fasiliteter i umiddelbar nærhet»*

— Sitat fra en lokalkjent

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 95/100

**Støynivået**
Lite støynivå 87/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 86/100




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

Enebolig
Tord Folesons veg 2B , 5518 HAUGESUND
HAUGESUND kommune
gnr. 26, bnr. 1195

**Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 109 m²**



**Befaringsdato:** 26.01.2026 **Rapportdato:** 11.02.2026 **Oppdragsnr.:** 21152-1448 **Referansenummer:** RR1501

**Autorisert foretak:** TAKST TEAM AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tor Petter Alfredsen **Vår ref:** 010217

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, branneller 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

Bolig i nordre bydel, Haugesund kommune. Boligen er bygget i 1993. Boligen har to carporter.
Boligen er oppført med 1. etasje og loft.
Første etasje er innredet med stue,/kjøkken, Bad,/vaskerom, vindfang gang og soverom.
På loft er det gang, bod og tre soverom.
Boligen er bygget etter datidens krav, byggeskikk og standard og må ikke forveksles med dagens krav.
Boligens innvendige og utvendige overflater samt de tekniske installasjoner fremtrer i grei stand med tanke på alder. Det må påregnes en del oppgraderinger utvendig og innvendig.

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

**Enebolig - Byggeår: 1993**

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Nedløp, takfotbeslag og renner er i plast fra byggeår.
Det er ikke montert snøfangere på taket.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Takkonstruksjonen er kun besiktiget via knevegg mot nord. Kaldloft over himling er ikke tilgjengelig.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer i andre etasje byttet ut i 2023 på vestsiden og i 2025 på østsiden opplyser eier.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt Terrassedører i tre.
Inngangsdør byttet i 2023. Terrassedører er byttet i 2024.
Boligen har en treterrasse mot vest og sør. Deler av terrasse er overbygd. Terrasse har et areal på ca. 67 kvm.
Eier opplyser at vindfang er ikke godkjent ikke godkjent hos kommunen. Fundamentet som vindfanget er bygget på virker å ha noe forflytning om vinter ifm frost, noe som påvirker ytterdør. Den kan da bli stri å få lukket.
Har vært maur to ganger, sist sommeren 2024. Satt ut maurgift begge gangene, som fjernet problemet. Usikker på hvor de kommer fra, men mistenker muligens vindfang.
Boligen har to utvendige carporter. Disse er i enkel trekonstruksjons. Disse er ikke tilstandsvurdert. Carport som er bygd sammen med boligen har et areal på ca 16 kvm. Frittstående carport har et areal på ca 13 kvm.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet og malte plater.
Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.
Det må forventes at det er skrue-/spikerhull etter møbler/bilder og lignende på vegger. Generell slitasje på overflate må påberegnes.
Boligen har betonggulv mot grunnen og Etasjeskillere er i tre.
Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører og hvite dører med profiler.
Dør mellom stue og gang har glassfelt.
Det må påregnes at innvendige dører og karmer har normale bruksmerker.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 13mm fra gulv foran terskel til topp slukrist. Dør inn til bad/vaskerom er bygget opp med ca 40 mm. Det er ikke synlig membran opp på tetskel eller bak terskel list.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Bad/ Vaskerommet har ventilasjon via mekanisk avtrekk. Det er til luft spalte i dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom bad/vaskerom og gang.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vektprosent.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl- og fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er fliser på vegg mellom benkeplate og overskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er noe ulyd i vifte når den går på fullt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Tilgjengelige avløpsrør av plast.
Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken og bad med tilluft fra ventiler i vegger og vinduer. Ventiler ikke kontrollert ut over at de er påvist på vegger/vinduer.
Boligen har installert en varmepumpe. Innedelen på varmepumpen er plassert i stue. Varmepumpen er av merke Daikin og er fra 2021.
Boligen har varmtvannstank på ca 120 liter. Den er plassert i på bad/ vaskerom . Den er fra 2013 og er av fabrikat Høiax.
Det er sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Det er monter AMS måler i 2017. Det foreligger samsvarserklæring på denne.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1993. Eier opplyser at i 2022 ble det Planert og drenert i hage på vestsiden.
Boligen har ringmur i betong og støpt plate mot grunnen.
Fundament er ikke synlig. Det er normalt ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den bli støp direkte på planert byggegrunn
Det er registrert at terrenget stedvis ikke har anbefalt fallforhold bort fra boligen. Der hvor overflatevann ikke renner tilstrekkelig bort fra boligen, medfører dette økt fuktbelastning på grunnmuren og økt risiko for fuktskader.
Bygningen har utvendige avløpsrør og vannledning fra byggeåret. På denne tiden var det vanlig å benytte vann- og avløpsrør i plast. Disse er tilkoblet det offentlige vann- og avløpsnettet. Vann- og avløpsrørene er nedgravd i grunnen og er derfor ikke inspisert visuelt. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og eventuelle opplysninger gitt fra eier. Vann- og avløpsrørene fungerte på befaringsdagen.

# Beskrivelse av eiendommen

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

Forskrift til avhendingsloven stiller krav til at forhold som kan medføre Helse, miljø og sikkerhtesfare skal nevnes i tilstandsrapporten. Det skal ikke settes tilstandsgrad på disse punktene, men de som leser rapporten skal få et innblikk i hvilke farer som følger med avvik som blir avdekket.
Det ble avdekket  forhold som har betydning for HMS i boligen
Boligen er ikke utført med radonsperre i grunnet og det er ikke foretatt radonmålinger
På grunn av alder på det elektriske anlegget anbefales det at det blir utført en el kontroll på anlegget.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

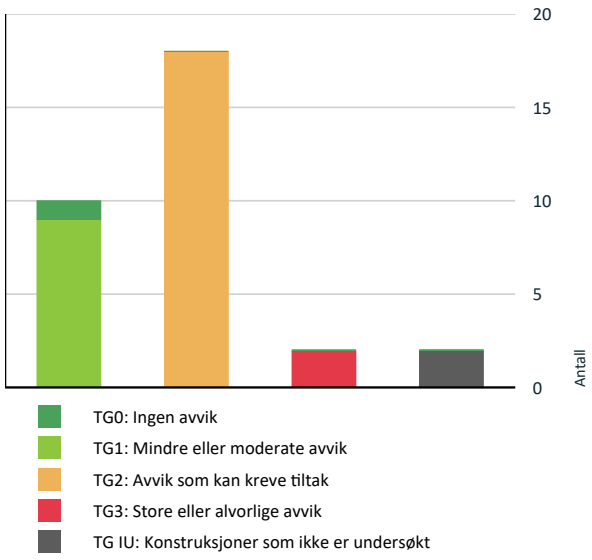
**Enebolig**

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

Loft: Loftstue er gjort om til to soverom.
Tak over terrasse mot vest viser ikke på tegninger.
På tegninger viser det at carport er garasje.
Det er ikke ferdigattest på tilbygg

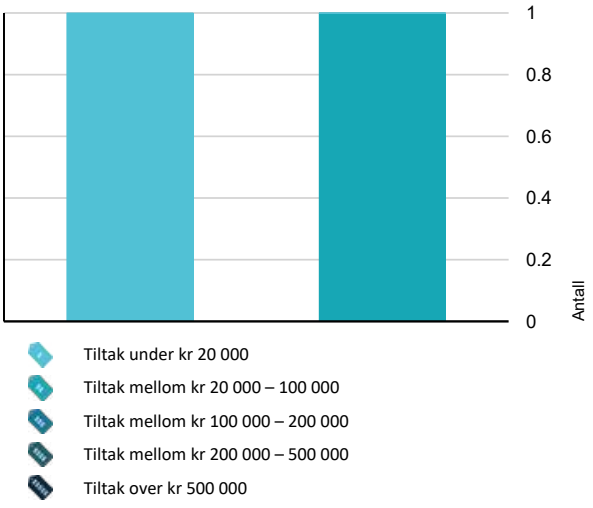
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 boligens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring.
For rapporter som gjelder leiligheter er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende).
Utvendige fasader og bygningsdeler som tilhører leiligheten er vurdert. Brannskiller og lydskiller mellom boenheter er ikke kontrollert for om de tilfredsstiller forskriftskrav.
Det er flyttet på møbler/inventar som står i rommene, men som kan skjule skader (f.eks. hakk i parkett, sprekk i flis etc.).
Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg
Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Tilleggsbygg:
Tilleggsbygg er kun enkelt beskrevet, ikke kontrollert iht. NS 3600.
Etasjeskille:
Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fra yttervegg til yttervegg, eller kun det største rommet per etasje.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Snøfangere** | Gå til side |
| **Innvendig > Pipe og ildsted** | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Andre utvendige forhold** | Gå til side |
| **Utvendig > Andre utvendige forhold - carporter** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Nedløp og beslag** | Gå til side |
| **Utvendig > Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand

| | | |
|---|---|---|
| ! | **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| ! | **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| ! | **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| ! | **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| ! | **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |
| ! | **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** | Gå til side |
| ! | **Tomteforhold > Terrengforhold** | Gå til side |
| ! | **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| ! | **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

| | | |
|---|---|---|
| ⚠ | Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. | Gå til side |
| ⚠ | Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. | |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1993

**Kommentar**
Byggeår er basert på opplysninger i eiendomsverdi

**Anvendelse**
Helårsbolig

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2021 | Modernisering | Utvendig stikkontakt til ny varmepumpe +fjernet gammel termostat+Førte i tavleskjema+ ryddet/boss + førte utstyr og dokumentasjon. Carport og utelys + soverom, gang og bod i 2etg. Taktekket carport og utarbeidet fuktskade. |
| 2022 | Modernisering | Planert og drenert hage på vestsiden. |
| 2023 | Modernisering | Skifte lamper i gang, soverom 1etg. + dimmer i gang + rep av utestikk og opplegg for robotklipper + monterte lamper over sofabord i stue og trådløs Pleijd dimming/bryter + dokumentasjon og boss/elavfall. Oppført terrase på vest og sørside. |
| 2025 | Modernisering | Nytt elektrisk anlegg i soverom 2. etasje |
| 2023 | Modernisering | Ny inngangsdør |
| 2023 | Modernisering | Nye vinduer på loft, vestside |
| 2025 | Modernisering | Nye vinduer på loft, østside |
| 2023 | Modernisering | Ny terrasse på sør og vest siden |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

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

**Vurdering av avvik:**
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

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

Taket bør rengjøres for mose og undersøkes nærmere av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå lekkasjer og skader på undertak og takkonstruksjon som følge av mosedannelse og slitasje.





# Tilstandsrapport



## TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp, takfotbeslag og renner er i plast fra byggeår.

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

Det mangler beslag mellom tak på bolig og carport.
Nedløp på vindfang er ikke tilkoblet boligen overvannssystem.

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

Renner, nedløp og beslag bør vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen. Nedløp bør tilkobles overvannssystemet, og det bør monteres beslag mellom hovedtaket og taket på carporten.

Manglende tilkobling til overvannssystemet kan føre til vannansamling og fuktskader på bygningskonstruksjonen. Manglende beslag øker risikoen for vanninntrenging mellom bolig og carport, noe som kan gi skader på konstruksjonen over tid.





## TG 3 Snøfangere

Det er ikke montert snøfangere på taket.

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

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

Snøfangere bør monteres for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet, og for å redusere risikoen for person- og materielle skader som følge av snø- og isras fra taket.

Renner, nedløp og beslag bør vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 2 Veggkonstruksjon

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

På vindfang er det ikke luftespalte mellom mur og kledning. Kledning går stedvis ned i terrenget.

**Konsekvens/tiltak**
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

# Tilstandsrapport

• 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 etableres tilstrekkelig luftespalte mellom mur og kledning, samt sørges for at kledningen ikke går ned i terrenget.
Manglende lufting og kontakt med terreng kan føre til fuktskader, råte og redusert levetid på kledningen.

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Takkonstruksjonen er kun besiktiget via knevegg mot nord. Kaldloft over himling er ikke tilgjengelig.





## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer i andre etasje byttet ut i 2023 på vestsiden, og i 2025 på østsiden.

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

Normal levetid på vinduer er 20-40 år. Aldersrelatert slitasje med noe tap av vinduets varmeisolerende funksjon, slitasje på tetningsdetaljer og evt. punkteringer må påregnes. Tg 2 settes på grunn av vinduenes alder

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør påregnes vedlikehold eller utskifting av vinduene for å opprettholde tilstrekkelig varmeisolasjon og funksjon, samt forhindre ytterligere slitasje og eventuelle fuktskader som følge av punkterte glass eller defekte tetningslister. Manglende tiltak kan medføre økt varmetap, trekk og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.







## TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedører i tre. Inngangsdør er byttet i 2023 og terrassedører er byttet i 2024.



# Tilstandsrapport



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en treterrasse mot vest og sør. Deler av terrasse er overbygd. Terrasse har et areal på ca. 67 kvm.





## TG IU Andre utvendige forhold

Fundamentet som vindfanget er bygget på virker å ha noe forflytning om vinter ifm frost, noe som påvirker ytterdør. Den kan da bli stri å få lukket.
Har vært maur to ganger, sist sommeren 2024. Satt ut maurgift begge gangene, som fjernet problemet. Usikker på hvor de kommer fra, men mistenker muligens vindfang.



## TG IU Andre utvendige forhold - carporter

Boligen har to utvendige carporter. Disse er i enkel trekonstuksjon. Disse er ikke tilstandsvurdert. Carport som er bygd sammen med boligen har et areal på ca 16 kvm. Frittståebde carport har et areal på ca 13 kvm.





## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

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

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

I vindfang er det skader på overflate. Dette kan være fukt eller setningsskader. Eier har fikset overflaten på plater.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare årsaken til skadene på overflaten i vindfanget, da dette kan skyldes fukt eller setningsskader.
Dersom det viser seg å være fukt, bør nødvendige utbedringer utføres for å unngå videre skadeutvikling og redusere risikoen for følgeskader på konstruksjonen.









## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har betonggulv mot grunnen og Etasjeskiller er i tre.
Høydeforskjellen ble målt i følgende rom.
Hovedetasje: Kjøkken og stue.
I stue ble det målt en høydeforskjell på 15 mm. gjennom hele rommet og i vindfang ble det målt en høydeforskjell på 27 mm. gjennom hele rommet.

Loft: Et soverom og gang
I gang ble det målt en høydeforskjell på 5 mm. gjennom hele rommet og på soverom ble det målt en høydeforskjell på 7 mm. gjennom hele rommet.

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

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

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

## TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

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

Sotluke er nærmere vegg enn 30 cm.

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

Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom sotluke og brennbart materiale, for eksempel ved å montere en brannhemmende plate eller flytte sotluken.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for brannspredning ved eventuell overoppheting eller glør fra sotluken.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



# Tilstandsrapport



TG 1 **Innvendige trapper**

Boligen har malt tretrapp.





TG 1 **Innvendige dører**

Innvendig har boligen malte glatte dører og hvite dører med profiler.
Dør mellom stue og gang har glassfelt.
Det må påregnes at innvendige dører og karmer har normale bruksmerker.





## VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

**Generell**

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

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Eier

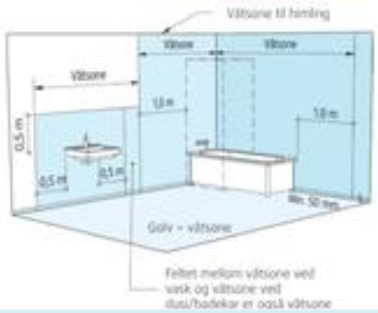
**Vurdering av avvik:**
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

# Tilstandsrapport

**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.








ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 13 mm fra gulv foran terskel til topp slukrist. Dør inn til bad/vaskerom er bygget opp med ca 40 mm. Det er ikke synlig membran opp på terskel eller bak terskellist.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Eier

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

Når det ikke er tilfredsstillende fall til sluk.
.

**Konsekvens/tiltak**
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør etableres tilfredsstillende fall mot sluk for å sikre at vann ledes effektivt bort, og for å redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen.
Manglende fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker faren for fuktskader og lekkasjer til omkringliggende bygningsdeler.







ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membran/ mansjett er smurt ned på sluk og er ikke klemt under klemring. Det er ikke tettet rundt rørgjennomføringer i vegg.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Membranarbeidene er ikke utført i henhold til gjeldende anbefalinger og krav.
Det bør foretas utbedring av membran og tetting rundt rørgjennomføringer for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen, da mangelfull eller feil utførelse kan føre til lekkasjer og omfattende skader med store kostnader som konsekvens.
Konstruksjonen bør holdes under jevnlig kontroll, og nødvendige utbedringer bør gjennomføres ved behov for å redusere risikoen for fuktskader.









ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Eier

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

Det er noen skader og svellskader på innredning .

**Konsekvens/tiltak**
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Innredning fungerer med avviket, men skaden kan utvikle seg over tid. Anbefaler at skader utbedres eller at innredning byttes.

# Tilstandsrapport







ETASJE > BAD/VASKEROM

**TG 1 Ventilasjon**

Bad/vaskerommet har ventilasjon via mekanisk avtrekk. Det er tilluftsspalte i dør.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Eier





ETASJE > BAD/VASKEROM

**TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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



## KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

**TG 2 Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl- og fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er fliser på vegg mellom benkeplate og overskap.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Det er noe slitasje på kjøkkenfronter og et merke på benkeplate ved komfyr. På benkeplate ved komfyr har kantforseglingen løsnet og mangler noen plasser.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det bør monteres ny kantforsegling på benkeplaten for å hindre at vann trenger inn og forårsaker oppsvulming eller skade på platen.

Slitte kjøkkenfronter og merker på benkeplaten bør utbedres for å opprettholde funksjon og estetikk.

# Tilstandsrapport







ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er noe ulyd i viften når den går på fullt.



TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

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

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

Det anbefales at anlegget kontrolleres av fagperson, og at nødvendige tiltak vurderes.

Konsekvensen av å ikke følge opp dette er økt risiko for lekkasjer eller andre skader på grunn av alder på vannledningene, noe som kan føre til fuktskader og kostbare reparasjoner.





## TG 2 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør av plast.

Avløpsrør er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.
Eier opplyser at det er et felles avløpsrør som deles av fire husstander som fører til kommunal kum som har vært tett grunnet masse løv noen ganger. Dette må gjennomspyles, og denne kostnaden
deles da på de 4 husstandene som er tilknyttet kummen.

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

# Tilstandsrapport

Eier opplyser at det er et felles avløpsrør som deles av fire husstander som fører til kommunal kum som har vært tett grunnet masse løv noen ganger. Dette må gjennomspyles, og denne kostnaden deles da på de 4 husstandene som er tilknyttet kummen.

**Konsekvens/tiltak**

• Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.
• Tiltak:
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å unngå luktproblemer og redusert funksjon på avløpet.

Videre bør det vurderes utskiftning eller nærmere kontroll av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for lekkasjer, tette rør og skader på bygningskonstruksjoner.





## TG 1 Ventilasjon

Boligen har periodisk avtrekk  fra kjøkken og bad med tilluft fra ventiler i vegger og vinduer. Ventiler ikke kontrollert ut over at de er påvist på vegger/vinduer.





## TG 1 Varmesentral

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

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





# Tilstandsrapport

## TG 2 Varmtvannstank

Boligen har varmtvannstank på ca 120 liter. Den er plassert i på bad/ vaskerom . Den er fra 2013 og er av fabrikat Høiax.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres fast tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrift for å redusere risikoen for varmgang og brann i stikkontakt og plugg.



## 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.*

Det er sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
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**

**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.
   **1993**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **På det arbeid som er utført av nåværende eier foreligger det samsvarserklæring.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**
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?
    **Nei**
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 Pga. alder på det elektriske anlegget anbefales en utvidet el-kontroll.**

**Generell kommentar**

Undertegnede takstingeniør har begrenset kunnskap om elektriske anlegg. Kontrollen er dermed begrenset og baserer seg på visuell kontroll.

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1993. Eier opplyser at det i 2022 ble planert og drenert i hage på vestsiden.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

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

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

Eier opplyser at det er bevegelse i grunnmur på vindfang om vinteren

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av bevegelsen i grunnmuren ved vindfanget, for å avdekke årsak og omfang. Uavklarte bevegelser i grunnmuren kan medføre risiko for setningsskader, sprekker og redusert stabilitet i konstruksjonen.

### TG 2 Terrengforhold

Det er registrert at terrenget stedvis ikke har anbefalt fallforhold bort fra boligen. Der hvor overflatevann ikke renner tilstrekkelig bort fra boligen, medfører dette økt fuktbelastning på grunnmuren og økt risiko for fuktskader.

**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 foretas terrengjusteringer.

Det bør foretas terrengjusteringer slik at terrenget får tilstrekkelig fall bort fra boligen.
Dette vil redusere risikoen for vannansamlinger mot grunnmuren og dermed forebygge fuktskader på bygningsmassen.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

**Vurdering av avvik:**
• Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Avløpsrør har blitt tette to ganger ila perioden vi har bodd her. Dette påvirker fire husstander. Ikke identifisert årsak, men dette krever gjennomspyling, og har en kostnad som har vært delt på de fire husstandene. Problemet sitter tettere på kommunal kum i nærheten av Haugebanen er vi blitt fortalt av vann og avløpsarbeiderne.

**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.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til gjentatte tette avløpsrør, og eventuelle nødvendige utbedringer bør utføres for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for gjentatte tilstoppinger, driftsavbrudd og potensielle vannskader, samt økte vedlikeholdskostnader for de berørte husstandene.

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

### 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.*

# Tilstandsrapport

Forskrift til avhendingsloven stiller krav til at forhold som kan medføre Helse, miljø og sikkerhtesfare skal nevnes i tilstandsrapporten. Det skal ikke settes tilstandsgrad på disse punktene, men de som leser rapporten skal få et innblikk i hvilke farer som følger med avvik som blir avdekket.
Det ble avdekket  forhold som har betydning for HMS i boligen
Boligen er ikke utført med radonsperre i grunnet og det er ikke foretatt radonmålinger
På grunn av alder på det elektriske anlegget anbefales det at det blir utført en el kontroll på anlegget.

**Vurdering av avvik:**
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

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

Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person utfører en kontroll av det elektriske anlegget, da eldre elektriske anlegg kan ha skjulte feil eller mangler som kan medføre brann- eller berøringsfare.





# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Loft | 28 | | | 28 | |
| Etasje | 81 | 5 | | 86 | |
| **SUM** | **109** | **5** | | | |
| **SUM BRA** | **114** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Loft | Gang, soverom, soverom 2, bod, soverom 3 | | |
| Etasje | Gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, vindfang, soverom | Bod | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:* Loft: Loftstue er gjort om til to soverom.
Tak over terrasse mot vest viser ikke på tegninger.
På tegninger viser det at carport er garasje.
Det er ikke ferdigattest på tilbygg

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Byttet vinduer på loft og dører i hovedetasjen. Det er gjort noe elektrisk arbeid på det el anlegget

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 26.1.2026 | Tor Petter Alfredsen | Takstingeniør |
| | Eline Ekornsæter | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1106 HAUGESUND | 26 | 1195 | | 0 | 377.3 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Tord Folesons veg 2B

**Hjemmelshaver**
Ekornsæter Eline, Ekornsæter Morten

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Boligen ligger i Tord Folesons veg, Haugesund kommune. Boligen ligger i et sentrumsnært område med skoler, friområder og idrettsanlegg i nærheten.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

**Om tomten**

Tomten er opparbeidet med plen, prydbusker, blomster og gårdsplass

**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.

## Skattetakst og formuesverdi

| Formuesverdi | År | Kommentar |
|---|---|---|
| 728 283 | 2024 | Som primærbolig |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Ordrebekreftelse | | | Fremvist | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 11.02.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Kommunalinformasjon | 11.02.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger bolig | 22.10.1989 | | Fremvist | | Nei |
| Brukstillat enebolig | 23.03.1992 | | Fremvist | | Nei |
| Tegninger Tilbygg | 05.07.2007 | | Fremvist | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 11.02.2026 | |
| 2 | 16.02.2026 | Endring gjelder lagt til soverom |

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/RR1501

## 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**

| | | |
|---|---|---|
| Thormodsen, Eline S | 9578-5999-4-1529374 | 2026-01-29 08:49:12 |
| Ekornsæter, Morten Voraa | 9578-5997-4-815426 | 2026-01-28 22:10:56 |

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
28. jan. 2026

Oppdragsnummer
70-0003/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Tord Folesons veg 2B, 5518 HAUGESUND

**Meglerfirma**
Nordvik Haugesund

**Selgere**
Eline Ekornsæter, Morten Ekornsæter

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. august 2017

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 101019612
Forsikret i: Winterbergh by Watercircles

## Utført arbeid

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Det står i salgsoppgave da vi kjøpte i 2017 at badet ble pusset opp i 2005, samme år som forrige eier kjøpte. Men i dokumenter vi fikk ved overtakelse står det ikke spesifisert hvem dette arbeidet er utført av og det ligger ingen kvittering.

---

### 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:** 2021: - Taktekket carport (Nygård tak). - Utarbeidet fuktskade tak carport samt pusset opp carport (Kellerhus). 2023: - Oppført terrasse på vest og sørside, samt byttet vinduer på vestside 2. etasje (Kellerhus). 2024: - Skiftet terrassedør på nordside og satt inn en ekstra terrassedør på sørside (Kjellesvik og Severinsen AS). 2025: - Vindu på østside i 2. etasje byttet ut (Kellerhus).

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** 2022: – Planert og drenert hage på vestsiden (Rasmus Ytreland AS).

---

### 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:** 2021: – Utvendig stikkontakt til ny varmepumpe, fjernet gammel termostat, spotter i Carport og utelys, nytt elektrisk anlegg 2 soverom, gang og bod i 2. etasje (Frøvik Elektro). 2023: – Skiftet lamper i gang og soverom 1. etasje, dimmer i gang, rep av utestikk og opplegg for robotklipper, monterte lamper over sofabord i stue og trådløs dimming/bryter i stue (Frøvik elektro). 2025: – Nytt elektrisk anlegg siste soverom 2. etasje (Byelektrikeren).

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Jeg vet ikke om dette er utført ifm det elektriske arbeidet som ble gjort i 2021, 2023 og 2025.

---

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

Nei

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Et par ganger ila perioden vi har bodd her har felles avløpsrør vært gjennomspylt. Dette har skjedd noen ganger mens tidligere eier har bodd her også. Dette er en kostnad på 4-5.000 som deles på fire husstander.

---

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

Ja, faglært

**Var tiltaket søknadspliktig?**

Ja

**Har arbeidet blitt godkjent?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Tilbygg på vestside. Arbeidet ble utført av Byggdetalj i 2007. Overbygg ved inngang ble kledd inn og gjort til et vindfang da forrige eier bodde her. Vet ikke årstall og vet ikke hvem som har utført arbeidet.

---

### 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

**Eventuell kommentar:** Ikke relevant.

---

**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

**Eventuell kommentar:** Jeg vet ikke

---

## 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

**Eventuell kommentar:** Det eneste er at det er litt tregt avløp i baderomsvasken. Avløpsrør er inspisert, demontert og kameraundersøkt av rørlegger uten at feil/årsak er identifisert.

---

**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?**

Ja

**Beskriv:** Jeg tror østveggen på vindfanget har en fuktskade nederst mot bakkenivå. Dette skyldes trolig at kledningen her ikke har lufting og ligger helt ned mot bakkenivå.

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Det virker som om lengre perioder med minusgrader gjør at gulv i vindfang får noe bevegelse. Dette gjør at inngangsdør kan være vrien å få lukket.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Ikke på private rør i huset, men, som nevnt over, så er det et felles avløpsrør som deles av fire husstander som fører til kommunal kum som har vært tett grunnet masse løv noen ganger. Dette må gjennomspyles, og denne kostnaden deles da på de 4 husstandene.

---

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

Ja

**Beskriv:** Det har vært et par episoder med maur på sommerstid, sist for 3 år siden. Disse har forsvunnet ila 2-4 uker ved å sette ut åte. Tidligere eier opplevde det samme noen ganger.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Offentlige og private forhold

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

Nei

---

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

Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** Hadde nylig Tor Petter Alfredsen, Takst ingeniør For Takst Team, innom for utførelse av tilstandsrapport.

---

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

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Ja, finnes i tidligere salgsoppgave, og ny måling er foretatt av takstmann i år.

---

**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: 70-0003/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Ekornsæter, Morten Voraa** | **2026-01-28** | **Thormodsen, Eline S** | **2026-01-29** |

Identifikasjon

bankID Ekornsæter, Morten Voraa

Identifikasjon

bankID Thormodsen, Eline S

Signicat

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

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Tord Folesons veg 2B, 5518 HAUGESUND** | |
| Dato for energimerking<br>**07.02.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-257075** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**9178236** |
| Gårdsnummer<br>**26** | Bruksnummer<br>**1195** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1993** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**114,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**109,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**211,50 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**184,64 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**21 085 kWh** |




# Tord Folesons veg 2B, 5518 HAUGESUND

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Ja** | Vegger<br>**Ja** |
| Vindu<br>**Ja** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Ja** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |




# Tord Folesons veg 2B, 5518 HAUGESUND

## Tiltak

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

#### Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

#### Tiltak 3: Montering tetningslister

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

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 4: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

# HIM IKS

**Haugaland Interkommunale Miljøverk IKS**

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


DATO: 02.02.2026

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

Gårds-/Bruksnr: 1106.26.1195.0.0
Adresse: Tord Folesons Veg 2 B
Eierkontakt: Ekornsæter Morten

Eiendommen er ilagt følgende gebyr:

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

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

Renovasjonsgebyr faktureres forskuddsvis 2 ganger årlig.

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

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

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

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2026 pr. 02.02.2026

Faktura for 1. termin 2026 ble fakturert 26.01.2026 med forfall 27.02.2026. Og er derfor ikke med i restansen. Ber om at denne betales før eierskifte.

Merknader :
Årsbeløpet viser beregnet avgift basert på nåværende abonnement.

Utskriftsdato: 30.01.2026

# 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.** | 26 | **Bruksnr.** | 1195 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Tord Folesons veg 2B, 5518 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 | 6 419,48 kr |
| Eiendomsskatt | 5 162,00 kr |
| Feiing | 500,00 kr |
| Vann | 5 264,60 kr |
| **Sum** | **17 346,08 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% | 1 STK | 1054.55 | 1/1 | 0 % | 1 054,55 kr | 263,64 kr |
| Forskudd Vann 2026 | 15% | 158 $m^3$ | 26.13 | 1/1 | 0 % | 4 128,22 kr | 1 032,06 kr |
| Abon. Avløp - Priv | 15% | 1 STK | 1468.55 | 1/1 | 0 % | 1 468,55 kr | 367,14 kr |
| Forskudd Avløp 2026 | 15% | 158 $m^3$ | 35.45 | 1/1 | 0 % | 5 601,81 kr | 1 400,45 kr |
| Målerleie 1 | 15% | 1 STK | 209.30 | 1/1 | 0 % | 209,30 kr | 52,32 kr |
| Eiendomsskatt bolig | 0% | 1439100 STK | 4.00 | 1/1 | 0 % | 5 756,00 kr | 1 439,00 kr |
| Avlest forbruk vann | 25% | 79 $m^3$ | 28.40 | 1/1 | 0 % | 2 243,60 kr | 2 243,60 kr |
| Forskuddbet.vann 2025 | 25% | -70.5 STK | 28.40 | 1/1 | 0 % | -2 002,20 kr | -2 002,20 kr |

| Vare | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Avlest forbruk avløp | 25% | 79 $m^3$ | 35.75 | 1/1 | 0 % | 2 824,25 kr | 2 824,25 kr |
| Forskuddbet.avløp 2025 | 25% | -70.5 STK | 35.75 | 1/1 | 0 % | -2 520,38 kr | -2 520,38 kr |
| Avlest forbruk vann | 15% | 79 $m^3$ | 26.13 | 1/1 | 0 % | 2 064,11 kr | 2 064,11 kr |
| Forskuddbet.vann 2025 | 15% | -70.5 STK | 26.13 | 1/1 | 0 % | -1 842,02 kr | -1 842,02 kr |
| Avlest forbruk avløp | 15% | 79 $m^3$ | 32.89 | 1/1 | 0 % | 2 598,31 kr | 2 598,31 kr |
| Forskuddbet.avløp 2025 | 15% | -70.5 STK | 32.89 | 1/1 | 0 % | -2 318,74 kr | -2 318,74 kr |
| | | | | | **Sum** | **19 765,36 kr** | **5 726,54 kr** |

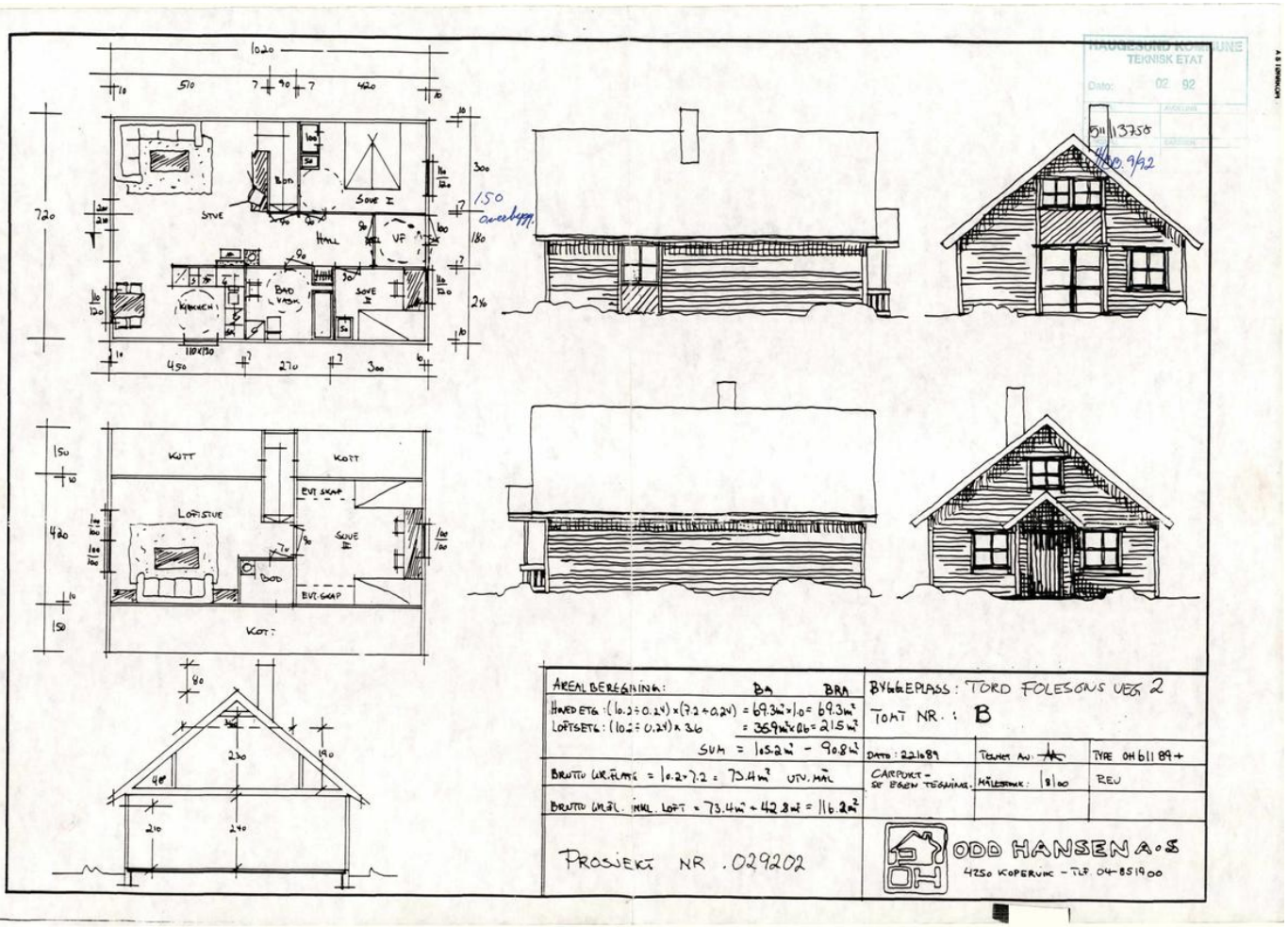
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

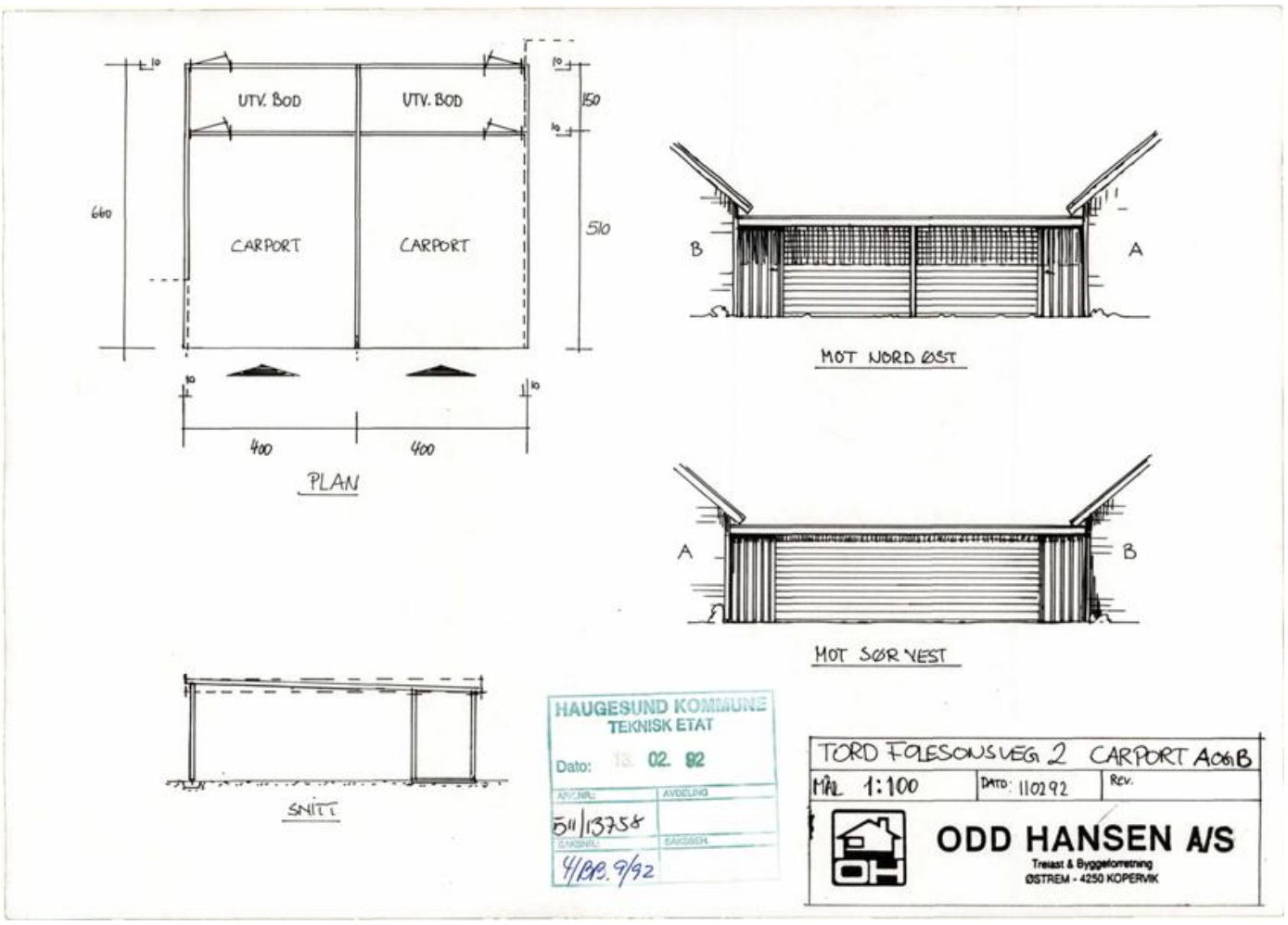
Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

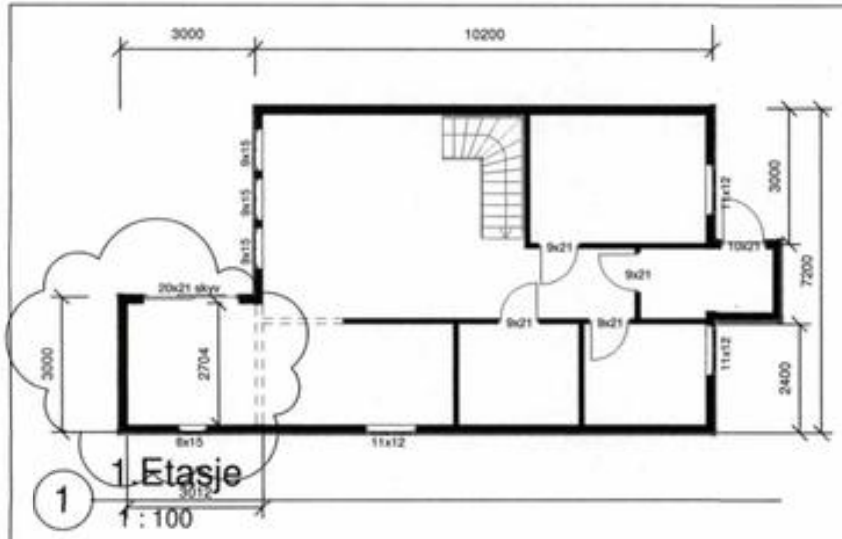
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

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

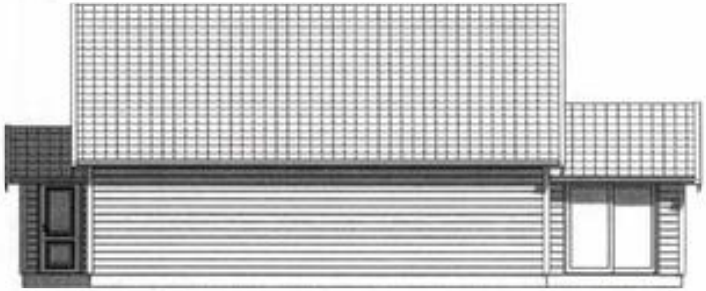
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.


STUE
SOVE 1
HALL
VF
BAD
KJØKKEN
SOVE 2
SOVE 3
KOTT
KOTT
EVT. SKAP
LOFTSTUE
SOVE 4
BOD
EVT. SKAP
KOTT
150 overbygg.
AREALBEREGNING: BA BRA
HOVED ETG: (10.2 ÷ 0.24) x (7.2 ÷ 0.24) = 69.3m² x 1.0 = 69.3m²
LOFTSETG: (10.2 ÷ 0.24) x 36 = 359m² x 0.6 = 21.5m²
SUM = 105.2m² - 90.8m²
BRUTTO UKEFLATE = 10.2 x 7.2 = 73.4m² UTV. MÅL
BRUTTO UNGEL. INKL. LOFT = 73.4m² + 42.8m² = 116.2m²
PROSJEKT NR. 029202
BYGGEPLASS: TORD FOLESONS VEG 2
TOMT NR.: B
DATO: 22/6 89
TEGNET AV:
TYPE OH 61 89 +
CARPORT - SE EGEN TEGNING.
MÅLESTOKK: 1:100
REV
ODD HANSEN A.S
4250 KOPERVIK - TLF. 04-851900

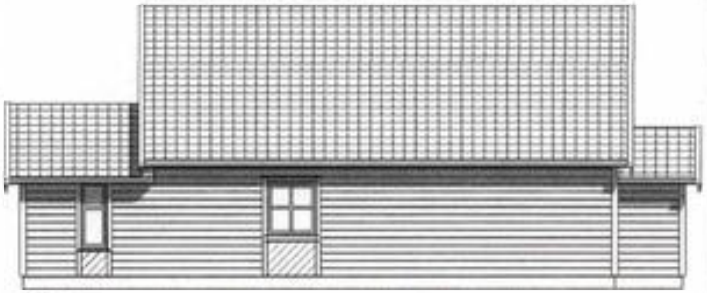

UTV. BOD
UTV. BOD
CARPORT
CARPORT
660
150
510
400
400
PLAN
B
A
MOT NORD ØST
A
B
MOT SØR VEST
SNITT
HAUGESUND KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Dato: 13. 02. 92
ARKIVNR. 511/13758
AVDELING
SAKSNR. 4/BB. 9/92
SAKSBEH.
TORD FOLESONSVEG 2 CARPORT A og B
MÅL 1:100
DATO: 11.02.92
REV.
ODD HANSEN A/S
Treiast & Byggeforretning
ØSTREM - 4250 KOPERVIK




1 1. Etasje
1 : 100



2 Nord
1 : 100



3 Sør
1 : 100




4 Vest
1 : 100



5 Øst
1 : 100

Haugesund kommune
TEKNISK FORVALTNING
Sjekk nr.
17/4-07

HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
13. 03. 07
ARKIVKODE:
SAKNR:
JP. FINALNR:

REV. | DATO | REVISJON | SIGN.

# Byggdetalj

TILTAKSHAVER: Bernad Hagen
BYGGEPLASS:
GNR./BNR.: 26/1195
KOMMUNE: Haugesund

TEGN. INNHOLD: Plan og Fasade
TILTAKSART: Tilbygg
MÅL: 1:100
PROSJEKT:
TEGNET AV: ERLEND AARVIK
DATO: 5.02.07
SIGN: EAA
PROSJEKT. TEGN. NR.:

tegningen eies av byggdetalj as. den kan på ingen måte kopieres helt eller delvis, eller brukes i arbeider som Byggdetalj ikke medvirker i

**HAUGESUND KOMMUNE**
Teknisk etat - Bygg- og oppmålingsavd.

# M I D L E R T I D I G  B R U K S T I L L A T E L S E

for arbeid etter Plan- og bygningslovens § 99 av
18.06.1965. Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

| Byggeplass | Gnr. | Bnr. | Ark.nr. |
|---|---|---|---|
| Tord Folrsons vei 2 B | 26/1195 | | 511/13758 |

| Arbeidets art | Byggets art | Søkn.dato | Vedt. dato | Saksnr. |
|---|---|---|---|---|
| Nybygg | Enebolig m/garasje | 13.02.92 | 23.03.92 | 4/BB. 10/92 |

Byggherre — Adresse
Odd Hansen A/S — Østrem, 4250 Kopervik

Anmelder — Adresse
Ds

Ansvarshavende — Adresse
Lars Magne Brekke c/o Odd Hansen A/S — "

Byggearbeid påbegynt Febr. 1993
Arbeidet er besiktiget. I medhold av Plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for ENEBOLIG M/GARASJE

Ferdigattest må rekvireres senere av ansvarshavende; men attesten kan ikke gis før følgende arbeid er utført:

1. Spalte under eller over dør (frisklufttilførsel) til Bad/Wc , Straks.

2. Støpe fundament under søyler hovedinngangsparti, Straks.

**DISSE ARBEIDER MÅ VÆRE UTFØRT INNEN STRAKS**

Teknisk etat, Haugesund, 26.04.93

Idar Hansen
Bygningskontrollør

Sendes : Byggherre
Anmelder
Ansvarshavende
Feiemester

Haugesund kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 26/1195
Adresse: Tord Folesons veg 2B
Utskriftsdato: 30.01.2026
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

*Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for industri/lager
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Felles avkjørsel

*Reguleringsplan PBL 2008*

- Infrastrukturgrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Lekeplass
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruk
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- ] Tunnelåpning
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius

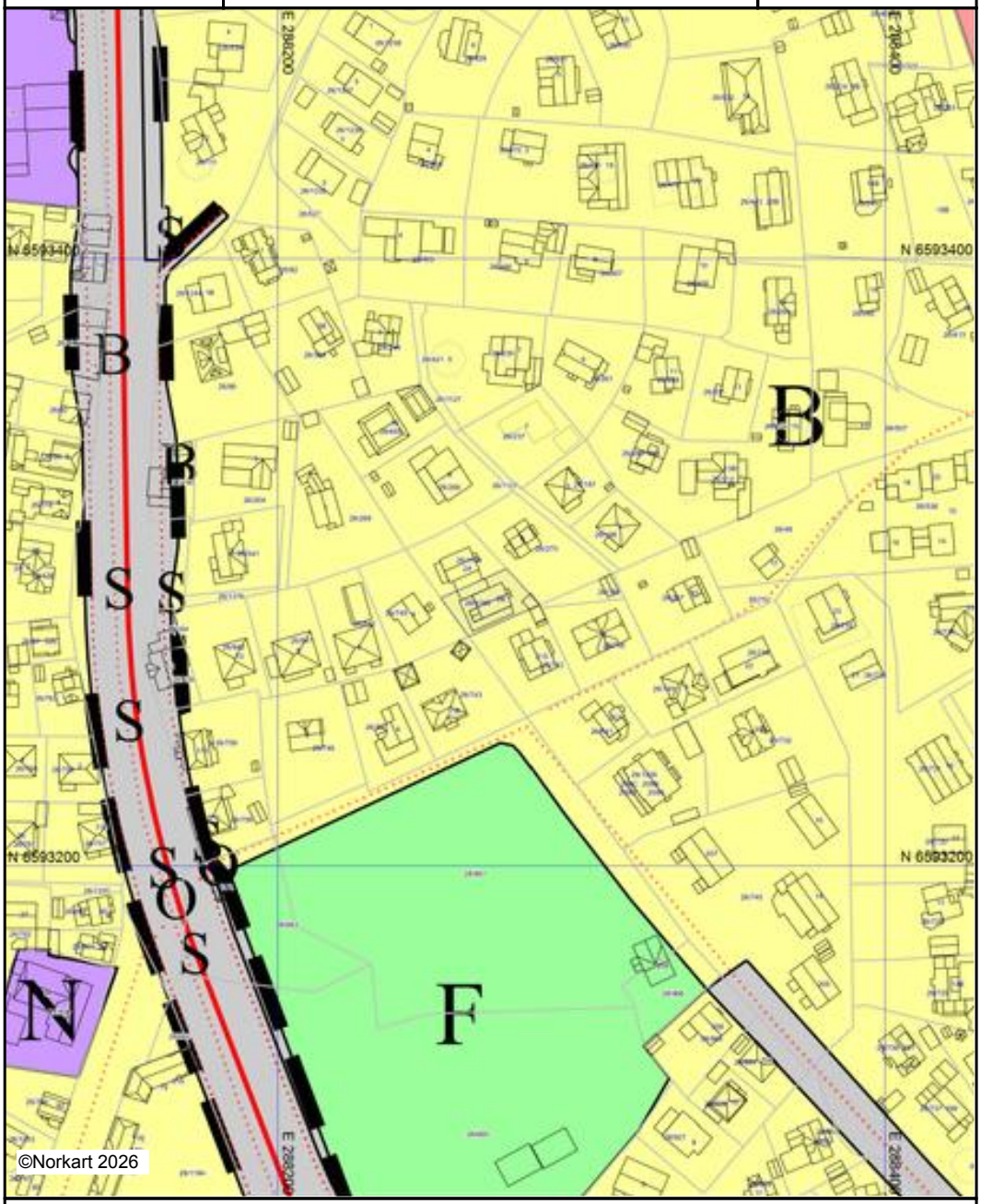
Haugesund kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 26/1195
Adresse: Tord Folesons veg 2B
Utskriftsdato: 30.01.2026
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



# Grunnkart

Haugesund kommune

Eiendom: 26/1195
Adresse: Tord Folesons veg 2B
Dato: 30.01.2026
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**

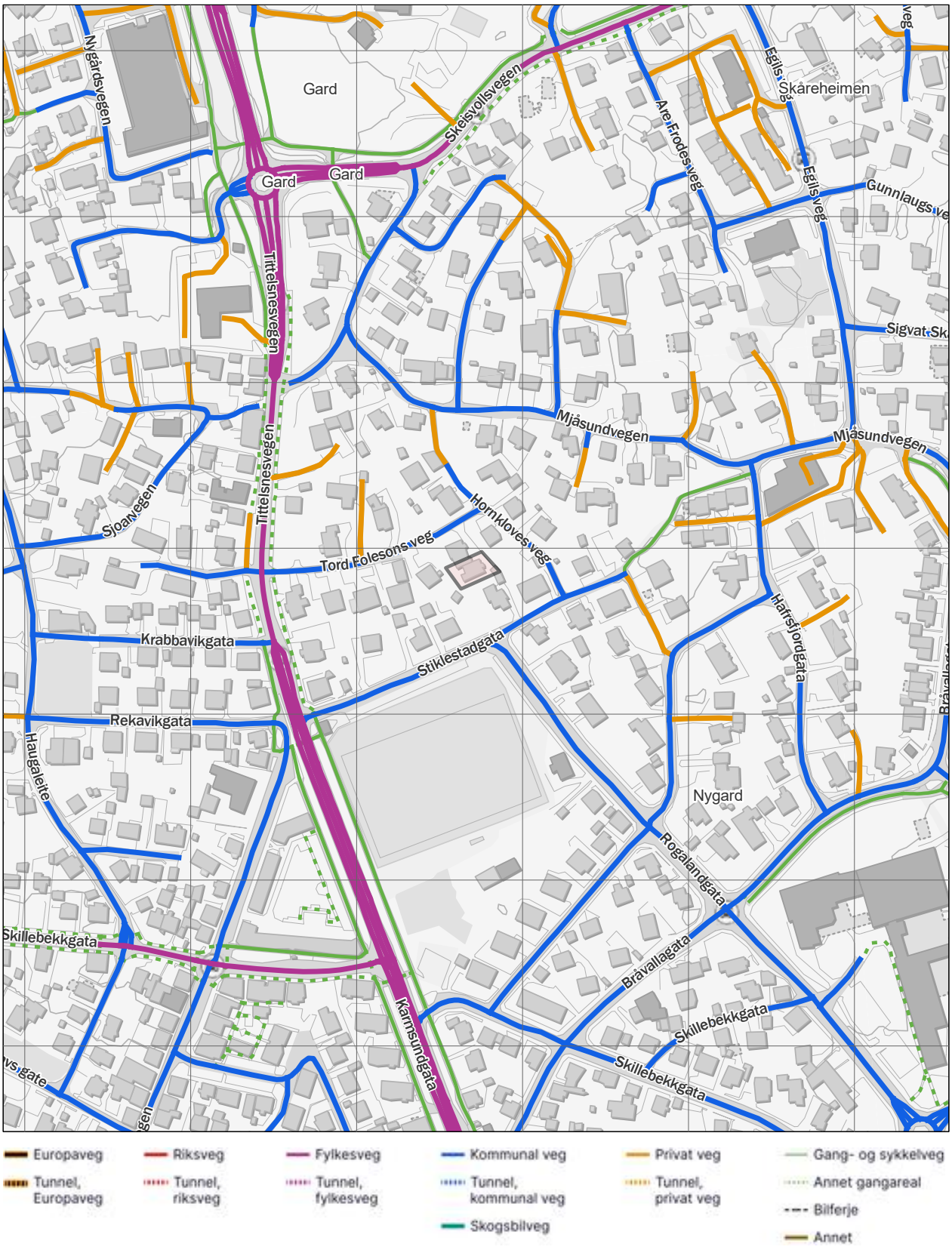


ambita

# Vegstatuskart

**Kommune:** Haugesund
**Gnr/Bnr/Fnr/Snr:** 26/1195/0/0
**Adresse:** Tord Folesons veg 2B, 5518 HAUGESUND

**Målestokk v/A4:** 1:3000
**Dato:** 30/01/2026



# Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrikkelenhet:** | Gårdsnr 26, Bruksnr 1195 | **Kommune:** | 1106 | Haugesund |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | Tord Folesons veg 2 B, gatenr 2521<br>5518 Haugesund | **Grunnkrets:**<br>**Valgkrets:**<br>**Kirkesogn:**<br>**Tettsted:** | 804<br>4<br>6050301<br>4532 | Bråvallagata<br>Haraldsvang<br>Skåre<br>Haugesund |

## Eiendomsopplysninger

### Matrikkel:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. grunneiendom | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | Tord Folesons veg 2 B | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | 1 |
| **Etableringsdato:** | 29.01.1993 | **Har festegrunn:** | Nei | **Seksjonert:** | Nei |
| **Areal:** | 377,3 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 |
|---|---|---|---|---|---|
| Opplysninger fra eldre dokument | Forretning: | 14.06.2024 | Berørt | 1106/26/269 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 14.06.2024 | Berørt | 1106/26/741 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1106/26/743 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1106/26/745 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1106/26/747 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1106/26/840 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1106/26/842 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1106/26/1195 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1106/28/967 | 0,0 |
| Feilretting | Forretning: | 18.12.2009 | Berørt | 1106/26/160 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 18.12.2009 | Berørt | 1106/26/1195 | 0,0 |
| Kart- og delingsforretning | Forretning: | 29.01.1993 | Avgiver | 1106/26/1134 | -377,2 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 1106/26/1195 | 377,2 |

## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

### Enebolig

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Nr | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Tord Folesons veg 2 B | H0101 | Bolig | 132,0 | Kjøkken | 5 | 1 | 1 |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | 24.03.1992 |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | 132,0 | Igangset.till.: | 05.03.1993 |
| Energikilde: | Elektrisitet, Biobrensel | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | Elektrisk, Annen oppvarming | BRA totalt: | 132,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | 26.04.1993 |
| Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk | | | Antall boliger: | 1 |
| Bygningsnr: | 9178236 | | | Antall etasjer: | 2 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | | 96,0 | | 96,0 | | | | |
| L01 | | | 36,0 | | 36,0 | | | | |

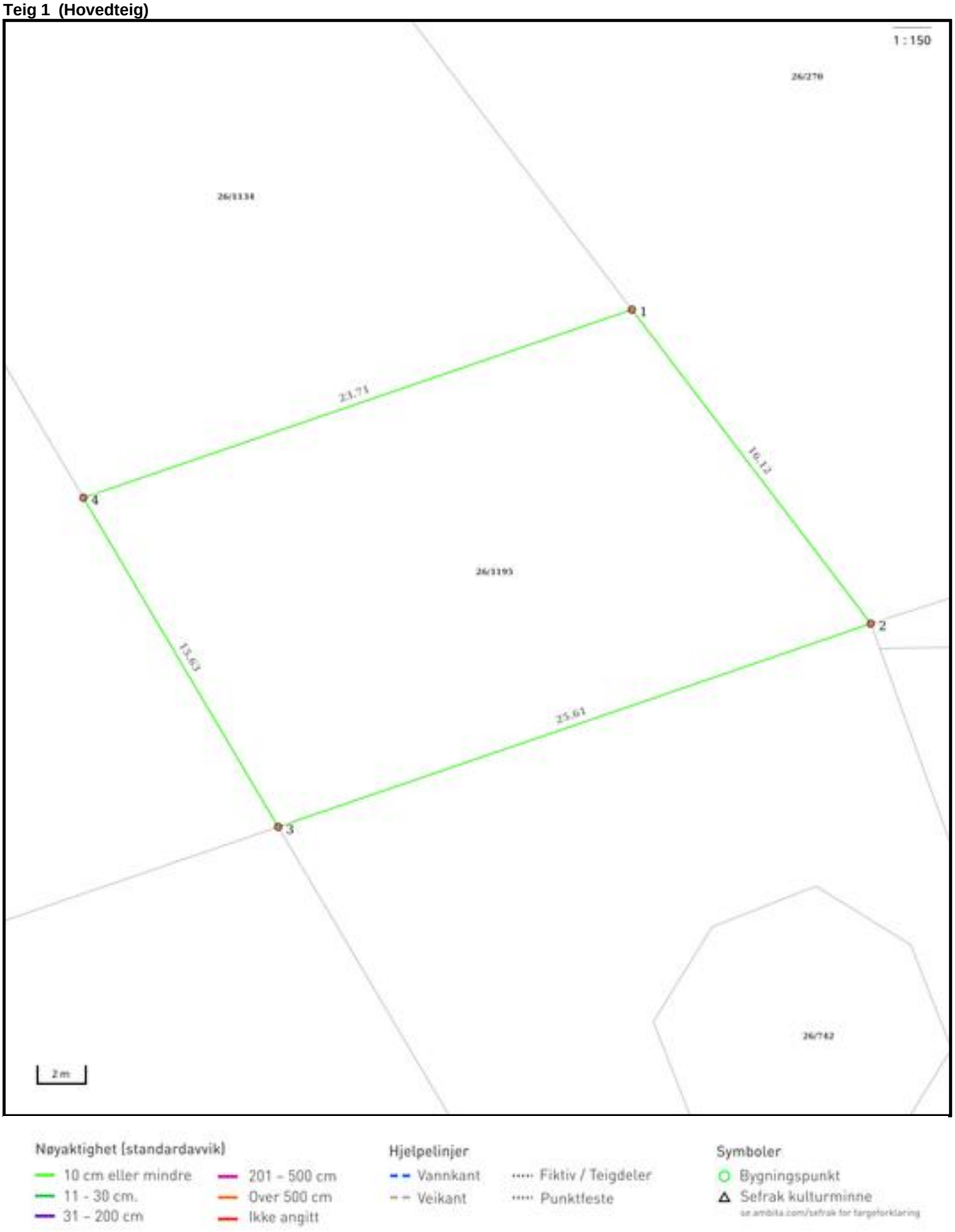
**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Oversiktskart**



**Teig 1 (Hovedteig)**



## Areal og koordinater

**Areal:** 377,30m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 593 297,90 | 288 275,37 | 16,12m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 2 | 6 593 286,01 | 288 286,26 | 25,61m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 3 | 6 593 275,55 | 288 262,88 | 15,63m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 4 | 6 593 288,22 | 288 253,73 | 23,71m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |

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

### Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

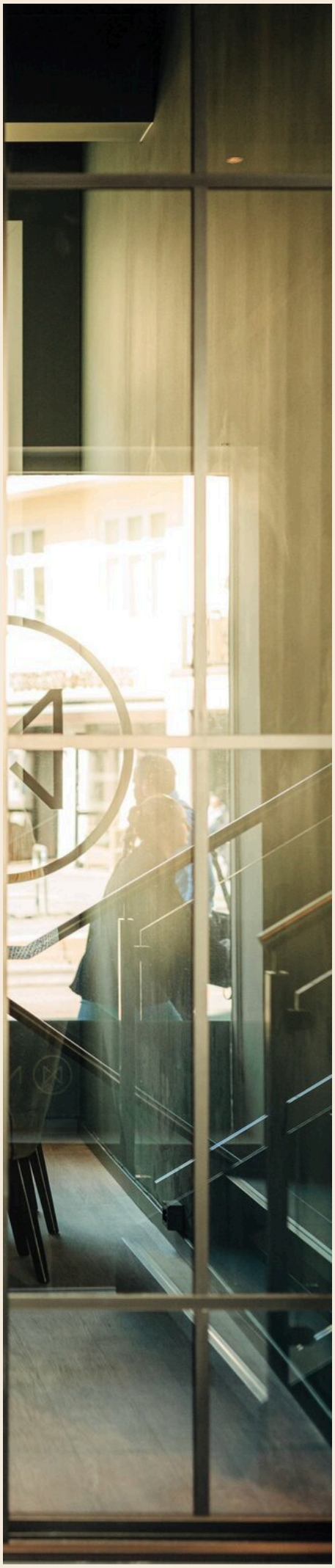
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I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

Velkommen til

# Nordvik Haugesund

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.

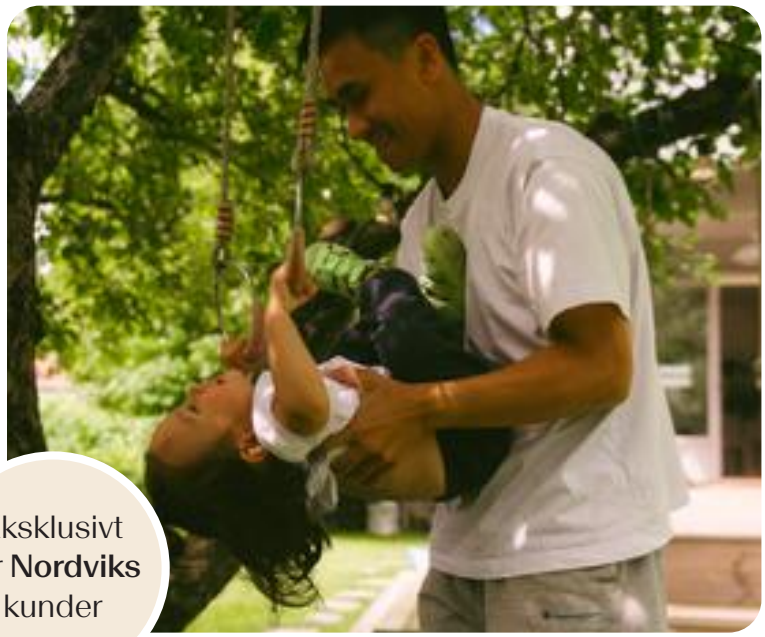


Haraldsgata 90, 5528 HAUGESUND
haugesund@nordvikbolig.no

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: 70-0003/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Tord Folesons veg 2B 5518 HAUGESUND
Matrikkel: Gnr 26, bnr 1195 (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:


**Espen Bergtun**

Eiendomsmegler
Haugesild Eiendomsmegling AS
e.bergtun@nordvikbolig.no
464 21 422