NORDVIK

Svebakktunet 14B

2 soverom | 71 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Svebakktunet 14B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
34	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
60	Egenerklæringsskjema
67	Vedlegg
71	Andre vedlegg
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.01.2026

Nøkkelinformasjon



Tiltalende og lettstelt 3-roms leilighet - Vestvendt altan 5 kvm - 2 soverom - Attraktivt område

Prisantydning	**2 290 000,-**
Omkostninger	**58 630,-**
Totalpris	**2 348 630,-**
BRA-i	**71 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2002**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Espen Bergtun v/Nordvik Bolig har gleden av å presentere Svebakktunet 14B - En tiltalende 3-roms leilighet i 2.etg.
Boligen har tidsriktige og behagelige fargevalg og en god planløsning. Nærhet til butikk, skole, barnehage og flotte turområder.

- 2 soverom av god størrelse
- Stort pent bad
- Stue m/åpen løsning til kjøkken
- Røft mørkt kjøkken m/god skapplass
- Vestvendt altan m/gode solforhold
- 1 sportsbod og 1 innvendig bod(brukt til kontor)
- Rør-i-rør og balansert ventilasjon m/varmegjenvinning.
- Perfekt for førstegangskjøpere og par
- Gangavstand til Steinsfjellet, djupadalen m.m.

Velkommen til visning!

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 71 kvm
Total BRA: 71 kvm

Svebakktunet 14B
Hovedplan



MS

Mari Staveland AS

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










beko


POTET-
KOKEBOKA
Småbrød

























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
70-0002/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Svebakktunet 14B, 5533 HAUGESUND
Gnr 4, bnr 259, snr 2 (ideell andel 1/1) i Haugesund kommune

Selgere
Lene Eide Høyvik
Markus Raaen

Kjøpesum og omkostninger
2 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
57 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
58 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
71 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 348 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 361 630,- (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
2002

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 71 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 76 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
2. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Gang, kontor, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bad/vaskerom
Total BRA: 71 kvm.
TBA: 6 kvm. Altan

1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Åpent areal (TBA) på 6 kvm er altan.
Bra-e er utvendig bod i første etasje.

Solforhold
Man har sol på de 2 terrassene som tilhører leiligheten samt, felles uteområde på plen. Vest-vendt terrasse har kveldssol til ca. klokken 21:30 på sommerstid. Øst-vendt terrasse har morgensol.

Innhold
Leiligheten inneholder:
Gang, kontor, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bad/vaskerom

Leiligheten disponerer felles bod samt egen bod utenfor leiligheten V/ felles trappen.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
E N T R È / G A N G
Her ønskes en velkommen av lun entrè/gang med fliser på gulv og behagelig fargevalg. Her har en god plass til å henge fra seg yttertøy og plassere sine sko, samt plass til skohylle og annet møblement.

S T U E
Innbydende stue med delikat fargevalg og herlig downlights belysning. Store vindusflater som gir godt med naturlig lysinnslipp. Her har en plass til sitte- og spisegruppe. Åpen løsning til kjøkken. Utgang til altan.

K J Ø K K E N
Mørk kjøkkeninnredning med god plass til det kjøkkenutstyret en skulle trenge i hverdagen. Inneholder oppvaskmaskin, komfyr, vask og vifte.

A L T A N
Herlig altan på 5 kvm mot vest med gode solforhold. Her har en plass til sittegruppe som kan nytes i ett bedre selskap.

S O V E R O M
Leiligheten har 2 soverom. Hovedsoverom er av stor størrelse med plass til stor seng og nattbord - Stor garderobe med plass til alle dine antrekk. Soverom 2 egner seg godt som barnerom, lekerom eller kontor.

B A D / V A S K E R O M
Pent bad med fliser på gulv m/varmekabler og malte baderomsplater på vegg. Inneholder baderomsinnredning m/dobbel servant, overspeil, gulvstående toalett, VVS, opp/plass til vaskemaskin og tørketrommel,

B O D
Leiligheten har 1 innvendig bod som er benyttet til kontor og har gode lagringsmuligheter. Videre disponeres 1 sportsbod på utsiden hvor en eksempelvis kan lagre bildekk, sykkel m.m.

Parkering
Biloppstillingsplass merket med 14B.

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: Bad har blitt pusset opp uten at jeg sitter med konkret dokumentasjon på dette.

Feil og mangler
14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Ja
Beskriv: Punktert vindu på soverom.

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 metall fra byggeår.
Nedløp, takfotbeslag og renner besiktiget i andre etasje der hvor det er mulig å sjekke disse fra leiligheten.

Snøfangere: Det er ikke montert snøfangere på taket.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledning er besiktiget fra leiligheten i andre etasje.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Det er noen kondensmerker rundt rørgjennomføring i tak for ventilasjon.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Takvindu kontor: På kontor er det et takvindu. Det har malte trekarmer med 2-lags glass.

Dører: Bygningen har teak hovedytterdør og malt to-fløyet altandør i tre. Dør til bod er malt tredør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Leiligheten har en altan i trekonstruksjon. Rekkverk er i tre og er målt til 93 cm høyt. Altan har et areal på 6 kvm.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Leiligheten har etasjeskille i trebjelkelag.
Høydeforskjellen ble målt i følgende rom:

Andre etasje etasje: Kjøkken stue og et soverom.
I kjøkken/stue ble det målt en høydeforskjell på 15 mm gjennom hele rommet og på soverom ble det målt en høydeforskjell på 10 mm gjennom hele rommet.

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

Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe. Det er ikke montert ildsted i leiligheten.

TG2
Nedløp og beslag
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. 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.

Takkonstruksjon/Loft
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. På kaldloft er ventilasjonsanlegget plassert. Avløp fra dette er ført ned i isolasjon. Det er ikke tilkobet til avløp. Det er vann oppå plast under isolasjon i taket på bad/vaskerom.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres korrekt tilkobling av avløp fra ventilasjonsanlegget for å hindre at kondensvann samler seg i konstruksjonen.
Videre bør det undersøkes omfanget av fuktskader og eventuelt utbedres for å unngå risiko for råte, muggdannelse og redusert levetid på takkonstruksjonen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til ytterligere fuktskader og forringelse av inneklimaet.

Vinduer
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Vindu på hovedsoverom er punktert.
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 og punktert vindu på soverom.
Konsekvens/tiltak: Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Det bør påregnes vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer eller glass som har nedsatt funksjon, for å unngå ytterligere varmetap, trekk og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Takvindu kontor
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 takvinduet for å opprettholde tilstrekkelig varmeisolasjon og funksjon, samt forhindre ytterligere slitasje eller eventuelle lekkasjer.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert energieffektivitet, økt varmetap og risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Dører
Utvendig kleding på altandør begynner å bli dårlig.
Konsekvens/tiltak: Utvendig kledning på altandøren bør vedlikeholdes og eventuelt utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktskader eller råte i dørkonstruksjonen.

Andre utvendige forhold
Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket ihht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt. Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet om byggets tilstand og kan føre til uforutsette vedlikeholdsbehov og økte kostnader.

Overflater
Det er påvist fuktskader på overflater. På kjøkken foran oppvaskmaskin er det noe fuktskade på gulv.
Konsekvens/tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Kjøper må vurdere utskiftinger ut fra egne ønsker.

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. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.
Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre dette som et enkeltstående tiltak, men det kan vurderes ved fremtidig renovering.
Konsekvensen ved å ikke utbedre er hovedsakelig estetisk og kan påvirke innredningsmuligheter, samt gi økt slitasje på gulvbelegg.
Videre bør forholdet overvåkes for å unngå eventuelle følgeskader.

Innvendige dører
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres. Dørblad mellom stue og gang bør monteres tilbake i karm, og eventuelle justeringer av dører bør utføres for å sikre normal funksjon.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og estetiske mangler.

2. etasje - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling
Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
Baderomsplatene er montert helt ned til gulvet. Platene skal avsluttes 60 mm over ferdig gulv, og det skal monteres en metallist i underkant av platene.
Konsekvens/tiltak: Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer. Baderomsplatene bør demonteres og monteres på nytt i henhold til produsentens anvisninger, slik at de avsluttes 60 mm over ferdig gulv og med korrekt metallist i underkant.

Mangelfull montering kan føre til fuktopptak i platene, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen.

2. etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv
Det er påvist avvik på varmekilde. Temperaturen som vises på termostaten samsvarer ikke med den faktiske gulvtemperaturen.
Konsekvens/tiltak: Varmekilde bør undersøkes og eventuelt repareres av rørfagkyndig personell. Termostaten bør kontrolleres og eventuelt kalibreres eller byttes ut, slik at den viser korrekt gulvtemperatur. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til feil oppvarming av gulvet, redusert komfort og unødvendig energiforbruk.

2. etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det kan ikke konstanteres at membran er ført opp 25 mm på vegg og det er ikke synlig membran under klemring i sluk.
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. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det må gjøres nærmere undersøkelser. Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Det bør gjennomføres undersøkelser for å avdekke om membranen er korrekt ført 25 mm opp på vegg bak plater, samt om det er membran på gulvet.

Konsekvensen av manglende eller feil utført membran er økt risiko for fuktskader og lekkasjer til underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare utbedringer.

2. etasje - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning
Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det er sprekk i toalettsisterne.
Konsekvens/tiltak: Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling. Toalettet bør byttes for å unngå lekkasjer og videre skader på våtrommet, samt sikre funksjon og hygiene. En sprekk i sisternen kan føre til vannlekkasje og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

2. etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning
Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Det er noe oppsvulming på gulv foran oppvaskmaskin.
Det er noe skade på folie på benkeplate.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utbedring av oppsvulmet gulv foran oppvaskmaskin og skade på folie på benkeplate for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader og ytterligere slitasje.

Vannledninger
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
Konsekvens/tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes. Rørkurser på rør-i-rør systemet bør merkes for å sikre enkel identifisering og vedlikehold. Manglende merking kan føre til unødvendig tidsbruk ved reparasjoner og økt risiko for feil håndtering ved lekkasjer eller vedlikehold.

Avløpsrør
Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Det bør etableres tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegget for å sikre enkel tilgang ved eventuelle blokkeringer eller vedlikeholdsbehov. Manglende stakemulighet kan føre til økt risiko for tette rør og vanskeliggjøre utbedring ved avløpsproblemer.

Ventilasjon
Avløpsrør fra ventilasjonsanlegg er avsluttet i isolasjon på kaldloft.
Konsekvens/tiltak: Avløpsrøret må kobles til bygningens avløpssystem for å unngå fuktskader og muggdannelse på kaldloftet, som kan oppstå dersom kondensvann ikke ledes bort på en forskriftsmessig måte.

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

Konsekvensen av å ha varmtvannsbereder tilkoblet via stikkontakt er økt risiko for varmgang og i verste fall brann.

På grunn av tankens alder bør det også forventes behov for utskifting innen rimelig tid, da skader plutselig kan oppstå på eldre tanker.

TG3
Snøfangere
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det er ikke montert snøfangere på taket. I henhold til byggeforskrifter fra 1949 og senere skal det monteres snøfangere eller tilsvarende sikring der det er fare for at snø- og isras kan medføre skade på personer og dyr.
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.

Helse, miljø og sikkerhet
Forskrift til avhendingslova stiller krav til at forhold som kan medføre helse, miljø og sikkerhetsfare skal nevnes i tilstandsrapporten. Det skal ikke settes tilstandsgrad på disse punktene, men de som leser rapporten skal få et innblikk i hvilke farer som følger med avvik som blir avdekket.
Det ble avdekket en del forhold som har betydning for HMS i boligen.
Det er ikke utført radonmålinger i leiligheten og bygget er ikke utført med radonsikring i grunnen
Rekkverk på altan er for lavt i forhold til dagens forskrifter.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak:
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
Det bør gjennomføres radonmålinger.
Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonverdier i boligen, da manglende målinger og radonsikring kan medføre helserisiko for beboerne.

Rekkverket på altanen bør forhøyes til dagens forskriftskrav for å redusere risikoen for fallulykker.

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

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 11 740 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Inkluderer: Sameiet har ikke månedlige felleskostnader. Felles bygningsforsikring fordeles på 4 seksjoner. Hver seksjon betaler kr. 2 688,- hvert kvartal. Totalen pr år 10.752 pr seksjon.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig

at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kr 14 739,-pr. 2025

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

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

Velavgift
Det er pliktig medlemskap i områdets velforening. Dette innebærer å ta del i felles vedlikehold.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig felles bygningsforsikring kr 2.688 i kvartalet.

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

Vannavgift
Kr 3 431,- pr. 01.01.2025

Eiendomsskatt
Kr 3 642,- pr. 01.01.2025

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 577 305,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 309 219,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Altibox

Sameiet

Om sameiet
Sameiet har ikke et aktivt sameie og har ingen månedlige felleskostnader. Felles utvendig byggforsikring deles på 4 seksjoner.
Der føres ikke regnskap og det foreligger kun utkast til vedtekter - Ikke signert stand.

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Informasjon om regnskap er ikke mottatt fra selger/sameiet/forretningsfører.

Vedtekter og husordensregler
Foreligger utkast til vedtekter for Sameiet Svebakktunet gnr. 4, bnr. 259. Hverken selger eller eiendomsmegler har lykkes i å innhente sameie vedtekter i signert stand.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad. Snømåking ved behov og vårrengjøring av uteområder i mai.

Dyrehold
Det er tillatt med husdyr. Dyrehold bør ikke være til ulempe for de andre seksjonseierne.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 024 kvm (Eiertomt)
Vedlagt salgsoppgaven følger kart over eiendommen. Kartet viser hvilke deler av eiendommen som er seksjonert til tilleggsdel grunn for de respektive seksjonene og fellesareal. Tomteareal opplyst i salgsoppgaven er totalt areal for hele eiendommen (inkludert fellesareal og tilleggsdel grunn for andre seksjoner).

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Matrikkelbrev fra Haugesund er vedlagt salgsoppgaven.

Eiendommen er opparbeidet og beplantet plen, trær, prydbusker, lekeplass og asfaltert parkeringsplass

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
Attraktiv og sentral beliggenhet i veletablert boligområdet. Gangavstand til skole, barnehager og idrettsanlegg. Kort vei til det meste man trenger!

For de turglade og friluftsinteresserte finnes det flotte turområder i gangavstand til byens kanskje mest populære turområder i Djupadalen. Her har du et mangfold av turløyper på både natursti og grusveg som blir benyttet til turgåing hele året med lysløype samt badestrand.

Sykkel og gangavstand til Haugesund sentrum og Raglamyr. 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 sentrums egen, gågate.

Det er gode bussforbindelser like ved.

Se vedlagt Nabolagsprofil for mer informasjon om nærområde.

Offentlig kommunikasjon
Nærhet til gode bussforbindelser.

Skoler og barnehager
Skåredalen skolekrets

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 2002.

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

Byggetegninger, datert 27.12.2000.
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Bod i andre etasje er gjort om til kontor og er ikke godkjent til varig opphold.
Kjøkkenet er endret i forhold til tegninger.
Vegg i stue mot hovedsoverom er rett. På tegninger viser deler av vegg som skråvegg.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål.

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

Delarealer
1 024 kvm - Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

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

Reguleringsplaner
Id. RL1345
Navn: Mve av bebyg.plan Svebakken nord ved digitalisering
Plantype: Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 01.04.2008

Delarealer
1 024 kvm - Formål: Konsentrert småhusbebyggelse

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

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

1106/4/259/2:
11.07.2001 - Dokumentnr: 3386 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.
Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.2002 - Dokumentnr: 821 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening m.v.
Meglers Beskrivelse: Nåværende og fremtidige eiere har rett og plikt til å være medlemmer i områdets velforening, samt å ta del i felles vedlikehold.

14.02.2002 - Dokumentnr: 821 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Meglers Beskrivelse: Eierne av eiendommen må tåle at det uten vederlag anlegges og vedlikeholdes vann-, overvanns-, kloakkledninger, sluk, elektriske kabler, gatelysmaster og andre nødvendige installasjoner på/i/over eiendommen i den utstrekning dette finnes nødvendig.

19.01.2026 - Dokumentnr: 62613 - Registerenheten kan

ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

11.07.2001 - Dokumentnr: 3386 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/8
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 - 8.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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.

Snømåking ved behov og vårrengjøring av uteområder i mai.

Sameiet er ikke et aktivt sameie og har ingen månedlige felleskostnader. Felles utvendig byggforsikring deles på 4 seksjoner.

Det føres ikke regnskap og det foreligger utkast til vedtekter i salgsoppgaven.

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 Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 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: 1,30% av salgssum (min. kr. 29 770,-) – estimert til kr. 29 770,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 11 900,-

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

Samlet skal selger betale kr. 91 070,- 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.
Vedlagt:
- Utkast til seksjonseiervedtekter
- Energiattest, 15.01.2026
- Tilstandsrapport, 22.01.2026
- HIM IKS Renovasjonsgebyr, 21.01.2026
- Planopplysninger, 15.01.2026
- Reguleringsplanforslag, 15.01.2026
- Kommunale gebyrer 2026, 15.01.2026
- Kommuneplankart, 15.01.2026
- Reguleringsplankart, 15.01.2026
- Ferdigattest, 04.02.2002
- Byggtegninger, 27.12.2000
- Eiendomskart, 15.01.2026
- Matrikkelrapport, 15.01.2026
- Selgers egenerklæring, 15.01.2026
- Formueverdi, 15.01.2026
- Grunnkart, 15.01.2026
- Oversiktskart, 15.01.2026
- Vegstatuskart, 15.01.2026
- Matrikkelkart- og rapport, 15.01.2026

Fås ved forespørsel:
- Tinglyst seksjonering, 11.07.2001
- Tinglyst erklæring/avtale, 14.02.2002
- Kommuneplan 2014-2030
- Veileder for uterom

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 30. januar 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).

Svebakktunet 14B

Nabolaget Skåredalen/Vassbrekke - vurdert av 102 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Skåredalen skole (1-10 kl.) 556 elever, 27 klasser	**9 min** 0.8 km
Steinerskolen i Haugesund (1-1... 176 elever, 16 klasser	**22 min** 1.9 km
Vardafjell videregående skole 530 elever, 22 klasser	**6 min** 3.5 km
Haugaland videregående skole 815 elever	**7 min** 3.9 km

Offentlig transport

Tømmerdalen Linje 202	**7 min** 0.6 km
Haugesund Karmøy	**23 min**
Bergen Flesland	**97.3 km**

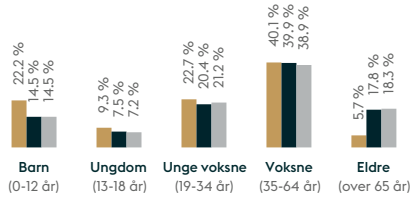
Barnehager

Steinsfjellet barnehage (0-5 å... 57 barn	**3 min** 0.2 km
Espira Skåredalen barnehage (0... 102 barn	**7 min** 0.6 km
Rufus friluftsbarnehage (0-5 å... 86 barn	**11 min** 1 km

Dagligvare

Kiwi Skåredalen	**11 min**
Spar Skåredalen	**13 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skåredalen/Vassbrekke	3 367	1 308
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Svebakken balløkke	8 min
Balløkke	7 min
Actic Haraldshallen	7 min
Yes Treningssenter	7 min

«De fleste i samme situasjon som oss, nyetablerte. Ungt miljø og veldig hyggelige folk:)»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

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

Boligbygg med flere boenheter
Svebakktunet 14B , 5533 HAUGESUND
HAUGESUND kommune
gnr. 4, bnr. 259, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 20.01.2026 **Rapportdato:** 22.01.2026 **Oppdragsnr.:** 21152-1446 **Referansenummer:** MD2499

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tor Petter Alfredsen **Vår ref:** 010148

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

Norsk takst

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

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

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

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

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Tor Petter Alfredsen

Uavhengig Takstingeniør

tor.petter@takst-team.no

930 87 443

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Korsdelt firemannsbolig bygget i 2002. Leiligheten ligger i andre etasje. Bygget er oppført på støpt såle, bindingsverk i tre med utvendig liggende kledning. På taket er det betongtakstein. Altan er i trekonstruksjon. Innvendig er leiligheten inndelt med følgende rominndeling: Bad/vaskerom, stue/kjøkken, kontor (tidligere bod), to soverom og gang. Det tilhører leiligheten en utvendig bod som er i første etasje. I himlinger er det himlingsplater. Vegger er tapetsert. Bad har fliser på gulv og baderomsplater på vegger. Det er varmekabler i gulvet. Gulv i gang er flislagt.
Utvendig er det felles tomt. Parkering er på oppmerket parkeringsplass. Gjesteparkering er på felles parkeringsplass.
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.
For øvrig vises det til rapportens beskrivelser av de enkelte bygningsdelene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2002

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Nedløp, takfotbeslag og renner er i metall fra byggeår.
Nedløp, takfotbeslag og renner besiktiget i andre etasje der hvor det er mulig å sjekke disse fra leiligheten.
Det er ikke montert snøfangere på taket.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning. Kledning er besiktiget fra leiligheten i andre etasje.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Det er noen kondensmerker rundt rørgjennomføring i tak for ventilasjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
På kontor er det et takvindu. Det har malte trekarmer med 2-lags glass.
Bygningen har teak hovedytterdør og malt to-fløyet altandør i tre.
Dør til bod er malt tredør.
Leiligheten har en altan i trekonstruksjon. Rekkverk er i tre og er målt til 93 cm høyt. Altan har et areal på 6 kvm.
Bygningen har en utvendig trapp i tre. Rekkverk er i tre
Det tilhører leiligheten en utvendig bod. Den er på 5 kvm.
Parkering er på felles parkeringsplass.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.
Leiligheten har etasjeskille i trebjelkelag
Boligen har elementpipe. Det er ikke montert ildsted i leiligheten.
Boligen har hvite formpressede dører med profiler. Dørblad mellom stue og gang er tatt ut av karm. Det må påregnes at det er normale bruksmerker på dører og karmer.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Baderomsplater er malte.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 31 mm fra gulv foran terskel til topp slukrist. Det er ikke synlig membran ved terskel på dør.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank og samleskap for rør i rør systemet er plassert på bad/vaskerom.
Det er installert balansert ventilasjonsanlegg i leiligheten. Det er plassert på kaldloft. Bad/vaskerom er tilknyttet anlegget og det er tilluftspalte i dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mellom kjøkken/stue og bad/vaskerom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vektprosent.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr på kjøkkenet. Benkeplater er foliert. Folie har sluppet noen plasser. Benkeplate under folie er ikke kontrollert. Kjøkkenfronter er malt. Det er montert fliser på vegg mellom benkeplate og overskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Tilgjengelige avløpsrør av plast.
Stakeluke er ikke påvist. Lufting av avløpet er på kaldloft.
Leiligheten har varmtvannstank på 200 liter. Den er plassert i på bad/vaskerom. Den er fra 2001 og er av fabrikat Oso.
Det er sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Det er montert AMS måler i 2017. Det foreligger samsvarserklæring på denne.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomteforhold er ikke kontrollert da dette er felles for sameiet.

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

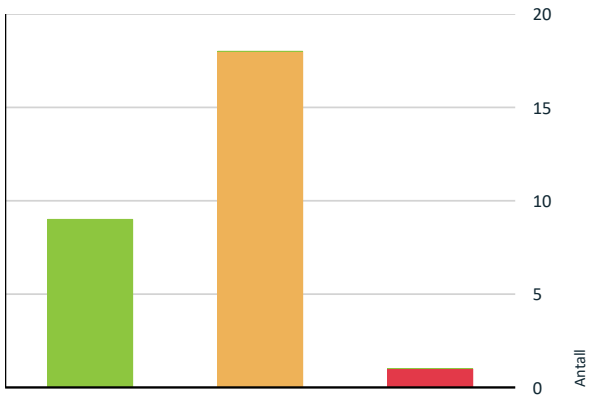
Boligbygg med flere boenheter

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

Bod i andre etasje er gjort om til kontor.
Kjøkkenet er endret i forhold til tegninger.
Vegg i stue mot hovedsoverom er rett. På tegninger viser deler av vegg som skråvegg.

Sammendrag av boligens tilstand

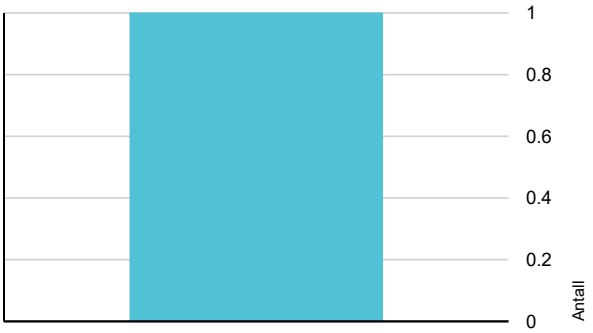
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Snøfangere	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Takvindu kontor	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr 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 ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2002

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i eiendomsverdi

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 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.





TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp, takfotbeslag og renner er i metall fra byggeår.
Nedløp, takfotbeslag og renner besiktiget i andre etasje der hvor det er mulig å sjekke disse fra leiligheten.

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

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

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.





Tilstandsrapport



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.

Det er ikke montert snøfangere på taket. I henhold til byggeforskrifter fra 1949 og senere skal det monteres snøfangere eller tilsvarende sikring der det er fare for at snø- og isras kan medføre skade på personer og dyr.

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.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledning er besiktiget fra leiligheten i andre etasje.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Det er noen kondensmerker rundt rørgjennomføring i tak for ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
• Det er avvik:

På kaldloft er ventilasjonsanlegget plassert. Avløp fra dette er ført ned i isolasjon. Det er ikke tilkobet til avløp. Det er vann oppå plast under isolasjon i taket på bad/vaskerom.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres korrekt tilkobling av avløp fra ventilasjonsanlegget for å hindre at kondensvann samler seg i konstruksjonen.
Videre bør det undersøkes omfanget av fuktskader og eventuelt utbedres for å unngå risiko for råte, muggdannelse og redusert levetid på takkonstruksjonen.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til ytterligere fuktskader og forringelse av inneklimaet.

Tilstandsrapport









TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er avvik:

Vindu på hovedsoverom er punktert.
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 og punktert vindu på soverom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Det bør påregnes vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer eller glass som har nedsatt funksjon, for å unngå ytterligere varmetap, trekk og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.





TG 2 Takvindu kontor

På kontor er det et takvindu. Det har malte trekarmer med 2-lags glass.

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 takvinduet for å opprettholde tilstrekkelig varmeisolasjon og funksjon, samt forhindre ytterligere slitasje eller eventuelle lekkasjer.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert energieffektivitet, økt varmetap og risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og malt to-fløyet altandør i tre. Dør til bod er malt tredør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utvendig kleding på altandør begynner å bli dårlig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utvendig kledning på altandøren bør vedlikeholdes og eventuelt utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktskader eller råte i dørkonstruksjonen.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har en altan i trekonstruksjon. Rekkverk er i tre og er målt til 93 cm høyt. Altan har et areal på 6 kvm.





TG 1 Utvendige trapper

Boligen har en utvendig trapp i tre. Rekkverk er i tre.



TG 2 Andre utvendige forhold

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

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

Tilstandsrapport

Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet om byggets tilstand og kan føre til uforutsette vedlikeholdsbehov og økte kostnader.

TG 1 Utvendig bod

Det tilhører leiligheten en utvendig bod. Den er på 5 kvm.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskader på overflater.

På kjøkken foran oppvaskmaskin er det noe fuktskade på gulv.

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

Kjøper må vurdere utskiftinger ut fra egne ønsker.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Leiligheten har etasjeskille i trebjelkelag.
Høydeforskjellen ble målt i følgende rom:
Andre etasje etasje: Kjøkken stue og et soverom.
I kjøkken/stue ble det målt en høydeforskjell på 15 mm gjennom hele rommet og på soverom ble det målt en høydeforskjell på 10 mm gjennom hele rommet.

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

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.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre dette som et enkeltstående tiltak, men det kan vurderes ved fremtidig renovering. Konsekvensen ved å ikke utbedre er hovedsakelig estetisk og kan påvirke innredningsmuligheter, samt gi økt slitasje på gulvbelegg. Videre bør forholdet overvåkes for å unngå eventuelle følgeskader.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Det er ikke montert ildsted i leiligheten.



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Boligen har hvite formpressede dører med profiler. Dørblad mellom stue og gang er tatt ut av karm. Det må påregnes at det er normale bruksmerker på dører og karmer.

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

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Dørblad mellom stue og gang bør monteres tilbake i karm, og eventuelle justeringer av dører bør utføres for å sikre normal funksjon.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og estetiske mangler.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Baderomsplater er malte.

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplatene er montert helt ned til gulvet. Platene skal avsluttes 60 mm over ferdig gulv, og det skal monteres en metallist i underkant av platene.

Konsekvens/tiltak
• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Baderomsplatene bør demonteres og monteres på nytt i henhold til produsentens anvisninger, slik at de avsluttes 60 mm over ferdig gulv og med korrekt metallist i underkant.

Mangelfull montering kan føre til fuktopptak i platene, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen.





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 31 mm fra gulv foran terskel til topp slukrist. Det er ikke synlig membran ved terskel på dør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik på varmekilde.

Temperaturen som vises på termostaten samsvarer ikke med den faktiske gulvtemperaturen.

Konsekvens/tiltak
• Varmekilde bør undersøkes og eventuelt repareres av rørfagkyndig personell.

Termostaten bør kontrolleres og eventuelt kalibreres eller byttes ut, slik at den viser korrekt gulvtemperatur.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til feil oppvarming av gulvet, redusert komfort og unødvendig energiforbruk.

Tilstandsrapport





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Det er avvik:

Det kan ikke konstanteres at membran er ført opp 25 mm på vegg og det er ikke synlig membran under klemring i sluk.

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.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Tiltak:

Det bør gjennomføres undersøkelser for å avdekke om membranen er korrekt ført 25 mm opp på vegg bak plater, samt om det er membran på gulvet.

Konsekvensen av manglende eller feil utført membran er økt risiko for fuktskader og lekkasjer til underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare utbedringer.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank og samleskap for rør i rør systemet er plassert på bad/vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er sprekk i toalettsisterne.

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

Toalettet bør byttes for å unngå lekkasjer og videre skader på våtrommet, samt sikre funksjon og hygiene. En sprekk i sisternen kan føre til vannlekkasje og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er installert balansert ventilasjonsanlegg i leiligheten. Det er plassert på kaldloft. Bad/vaskerom er tilknyttet anlegget og det er tilluftspalte i dør.





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr på kjøkkenet. Benkeplater er foliert. Folie har sluppet noen plasser. Benkeplate under folie er ikke kontrollert. Kjøkkenfronter er malt. Det er montert fliser på vegg mellom benkeplate og overskap.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er noe oppsvulming på gulv foran oppvaskmaskin.
Det er noe skade på folie på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør vurderes utbedring av oppsvulmet gulv foran oppvaskmaskin og skade på folie på benkeplate for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader og ytterligere slitasje.





2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

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

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rørkurser på rør-i-rør systemet bør merkes for å sikre enkel identifisering og vedlikehold. Manglende merking kan føre til unødvendig tidsbruk ved reparasjoner og økt risiko for feil håndtering ved lekkasjer eller vedlikehold.



TG 2 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør av plast.
Stakeluke er ikke påvist. Lufting av avløpet er på kaldloft.
Avløpsrør er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør etableres tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegget for å sikre enkel tilgang ved eventuelle blokkeringer eller vedlikeholdsbehov. Manglende stakemulighet kan føre til økt risiko for tette rør og vanskeliggjøre utbedring ved avløpsproblemer.





TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Ventilasjonsanlegget er plassert på kaldloft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avløpsrør fra ventilasjonsanlegg er avsluttet i isolasjon på kaldloft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avløpsrøret må kobles til bygningens avløpssystem for å unngå fuktskader og muggdannelse på kaldloftet, som kan oppstå dersom kondensvann ikke ledes bort på en forskriftsmessig måte.



Tilstandsrapport





TG 2 Varmtvannstank

Leiligheten har varmtvannstank på 200 liter. Den er plassert i på bad/vaskerom. Den er fra 2001 og er av fabrikat Oso.

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

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

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

Det bør etableres fast tilkobling til det elektriske anlegget i henhold til gjeldende forskrift ved utskifting av varmtvannstank.

Konsekvensen av å ha varmtvannsbereder tilkoblet via stikkontakt er økt risiko for varmgang og i verste fall brann.

På grunn av tankens alder bør det også forventes behov for utskifting innen rimelig tid, da skader plutselig kan oppstå på eldre tanker.



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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det har vært kontroll av det elektriske anlegget i 2024. Ingen avvik.

Tilstandsrapport





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.

Forskrift til avhendingslova stiller krav til at forhold som kan medføre helse, miljø og sikkerhetsfare skal nevnes i tilstandsrapporten. Det skal ikke settes tilstandsgrad på disse punktene, men de som leser rapporten skal få et innblikk i hvilke farer som følger med avvik som blir avdekket.
Det ble avdekket en del forhold som har betydning for HMS i boligen.
Det er ikke utført radonmålinger i leiligheten og bygget er ikke utført med radonsikring i grunnen
Rekkverk på altan er for lavt i forhold til dagens forskrifter

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonverdier i boligen, da manglende målinger og radonsikring kan medføre helserisiko for beboerne.

Rekkverket på altanen bør forhøyes til dagens forskriftskrav for å redusere risikoen for fallulykker.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	71			71	6
1. etasje		5		5	
SUM	**71**	**5**			**6**
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Gang, kontor, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bad/vaskerom		
1. etasje		Bod	

Kommentar

Åpent areal (TBA) på 6 kvm er altan.
Bra-e er utvendig bod i første etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Bod i andre etasje er gjort om til kontor.
Kjøkkenet er endret i forhold til tegninger.
Vegg i stue mot hovedsoverom er rett. På tegninger viser deler av vegg som skråvegg.

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	71	5

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.1.2026	Tor Petter Alfredsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	4	259		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Svebakktunet 14B

Hjemmelshaver
Høyvik Lene Eide, Raaen Markus

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Svebakktunet, Skåredalen, Haugesund kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er felleseiendom og er opparbeidet og beplantet plen, trær, prydbusker og lekeplass. Asfaltert parkeringsplass.

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.

Det henvises til sameiets årsberetning med hensyn til vedlikehold og påkostninger. På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler.

Skattetakst og formuesverdi

År
2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	14.01.2026		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	18.01.2026		Fremvist		Nei
Tegninger	19.12.2000		Gjennomgått		Nei
Ferdigatt.	04.02.2002		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk 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/MD2499

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

Raaen, Markus	9578-5999-4-4007268	2026-01-15 10:23:57
Høyvik, Lene Eide	9578-5997-4-3992163	2026-01-18 10:13:23

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
15. jan. 2026

Oppdragsnummer
70-0002/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Svebakktunet 14B, 5533 HAUGESUND

Meglerfirma
Nordvik Haugesund

Selgere
Lene Eide Høyvik, Markus Raaen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. november 2022

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: 00017701898
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Bad har blitt pusset opp uten at jeg sitter med konkret dokumentasjon på dette.

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Punktert vindu på soverom.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 70-0002/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Høyvik, Lene Eide	**2026-01-18**	**Raaen, Markus**	**2026-01-15**

Identifikasjon

bankID Høyvik, Lene Eide

Identifikasjon

bankID Raaen, Markus

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Svebakktunet 14B, 5533 HAUGESUND**	
Dato for energimerking **15.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-246408**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **18695634**
Gårdsnummer **4**	Bruksnummer **259**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0201**



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 **2002**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **71,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **71,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **153,99 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **136,22 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **9 672 kWh**



Svebakktunet 14B, 5533 HAUGESUND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

HIM IKS

Haugaland Interkommunale Miljøverk IKS

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

DATO: 21.01.2026

RENOVASJONSGEBYR - Saldo forfalt til betaling for eiendom:

Gårds-/Bruksnr: 1106.4.259.0.2
Adresse: Svebakktunet 14 B
Eierkontakt: Raaen Markus

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. 21.01.2026

Merknader :
Årsbeløpet viser beregnet avgift basert på nåværende abonnement.

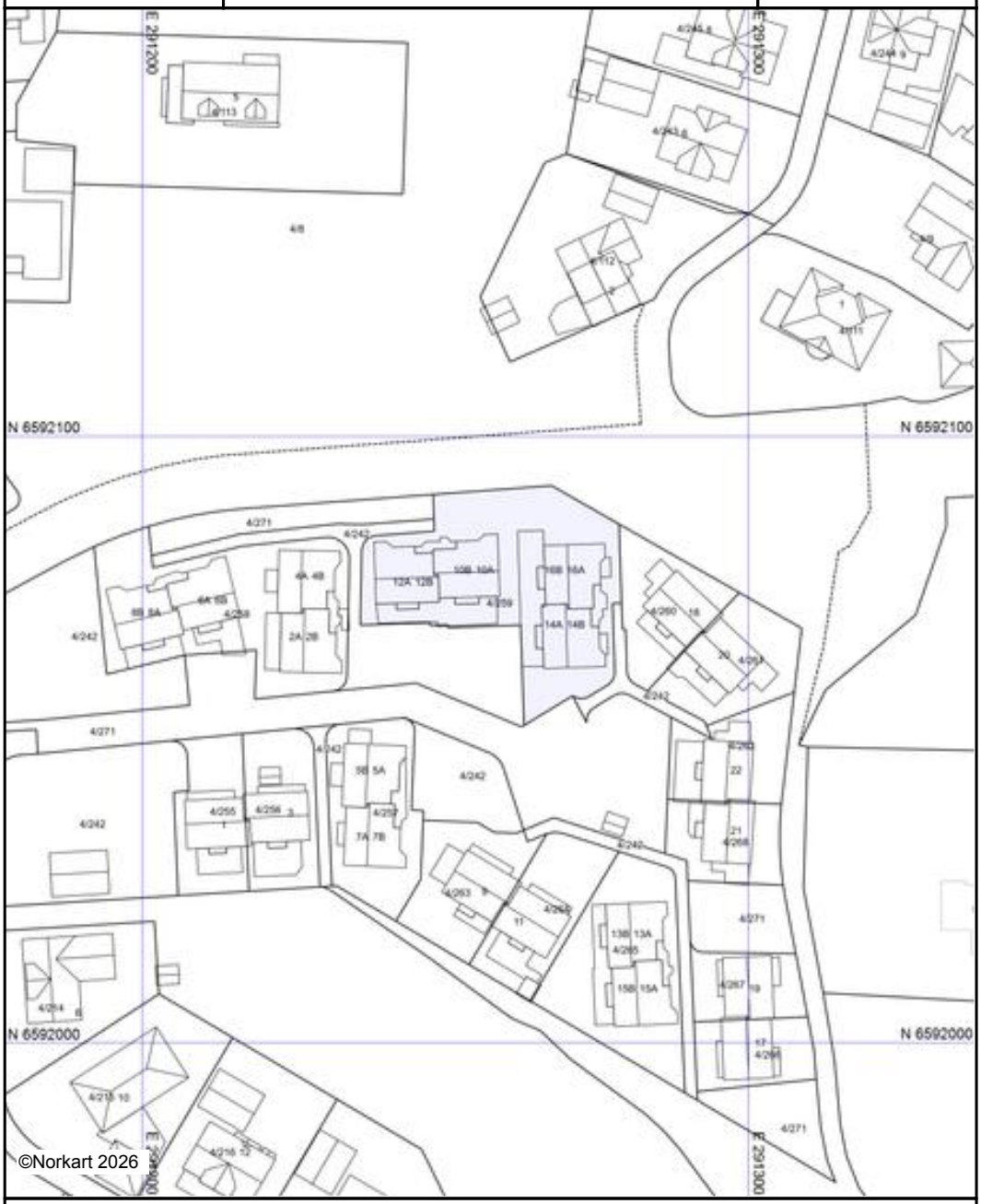
Haugesund kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 4/259/0/2
Adresse: Svebakktunet 14B
Utskriftsdato: 15.01.2026
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.

Utskriftsdato: 15.01.2026

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.**	4	**Bruksnr.**	259	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Svebakktunet 14B, 5533 HAUGESUND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	3 868,88 kr
Eiendomsskatt	3 642,00 kr
Vann	3 431,76 kr
Sum	**10 942,64 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Abon. Vann - Priv	15%	1 STK	1054.55	1/1	0 %	1 054,55 kr
Abon. Avløp - Priv	15%	1 STK	1468.55	1/1	0 %	1 468,55 kr
Målerleie 1	15%	2 STK	209.30	1/1	0 %	418,60 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	910600 STK	4.00	1/1	0 %	3 642,00 kr
					Sum	**6 583,70 kr**

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

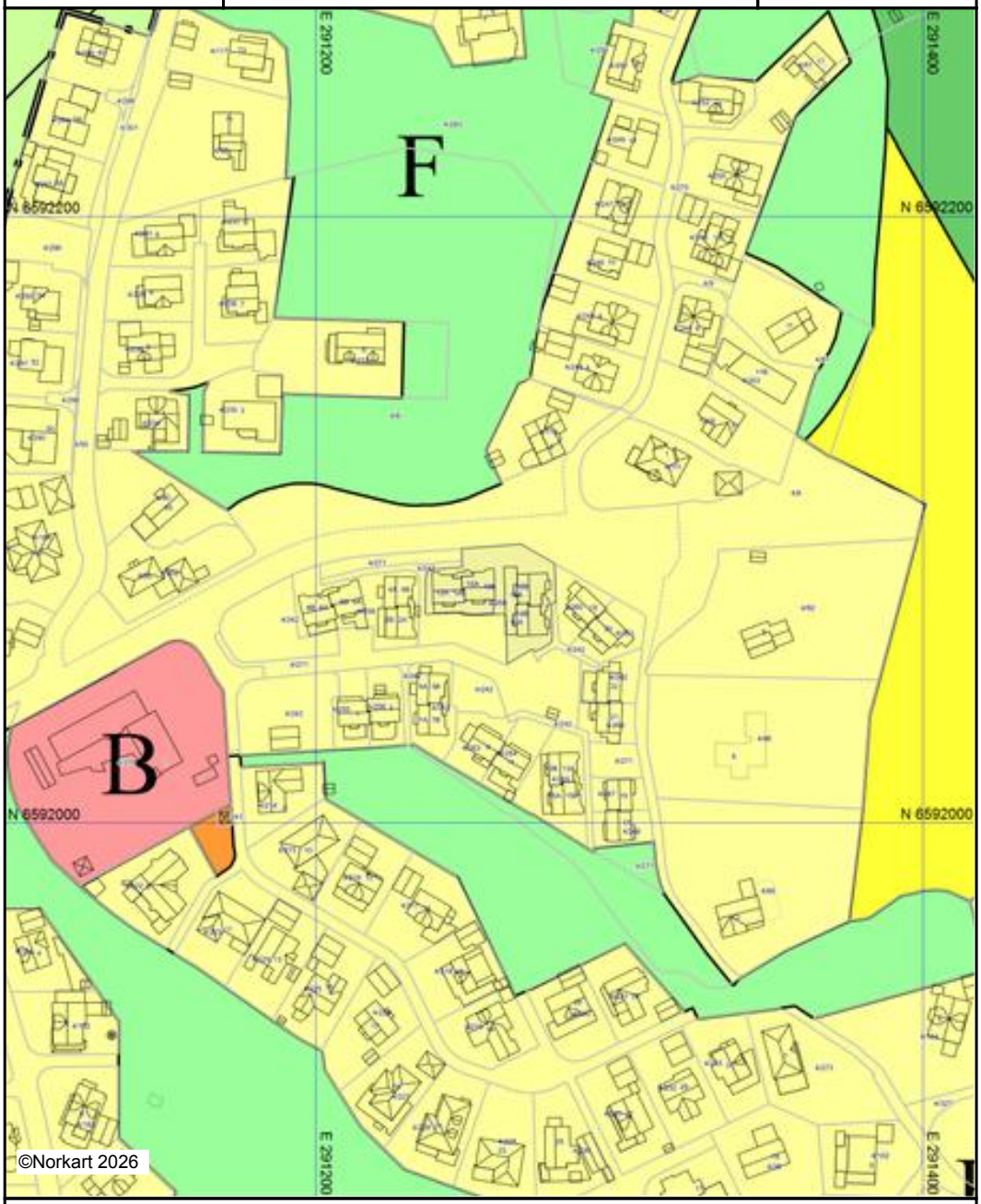
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 4/259/0/2
Adresse: Svebakktunet 14B
Utskriftsdato: 15.01.2026
Målestokk: 1:2000

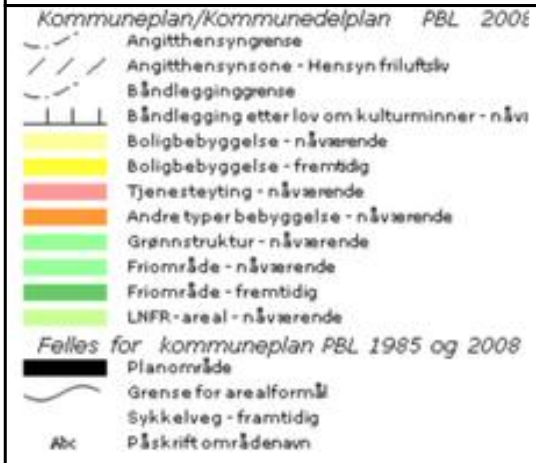
N

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



BESTEMMELSER FOR

BEBYGGELSESPLAN SVEBAKKEN NORD, GNR. 4/242, RL-1345

DATERT 29.08.2000

(Nummereringen samsvarer med punkene i pbl.§ 25 1. ledd, pkt. 9 tilsvarer pbl. § 25 2. ledd og punkt 10 pbl. § 26)

1. BYGGEOMRÅDE BOLIGER

§ 1. Innenfor det angitte byggeområdet skal det oppføres bolighus som 2-mannsboliger/kjedehus eller 4-mannsboliger/kjedehus i 2 etasjer.

§ 2. Boliger skal plasseres og utformes som vist på plankart. Mot egen hage kan utforming av hus avvike fra bebyggelsesplan. Byggeforskriftenes bestemmelser legges til grunn.

§ 3. Bebyggelsen skal være i inntil 2 etasjer. Takvinkel skal være 27 grader.

§ 4. Tillatt bebygd areal inkl. garasjer skal ikke overstige 35 % (BYA).

§ 5. Gjerder og levegger skal ha maksimal høyde på 1,8 meter. Forstøtningsmurer skal utformes i naturstein/sprengstein eller evt. plasstøpt betong.

§ 6. Støynivået må ikke overstige følgende retningsgivende nivåer utenfor fasade:
ekvivalent støynivå døgn = 55 dBA, maks støynivå (natt 22-06) = 70-80 dBA.
Skjermimngstiltak skal ferdigstilles før boliger tas i bruk.

3. OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER

§ 7. Vegen tillates opparbeidet som gatetun, dvs. med andre overflater enn asfalt. Rabatter og skråninger gis en parkmessig behandling.

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

§ 9. Frisiktsonen opparbeides som grøntareal og tillates ikke brukt til parkering, lagring av gods etc.

4. FRIOMRÅDER

§ 10. Leke- og oppholdsarealene og friområdene skal opparbeides samtidig med de øvrige tekniske anlegg og før tilgrensende boligarealer tas i bruk. Områdene opparbeides og beplantes og utstyres med apparater, innretninger og møbler for variert lek og opphold for alle aldersgrupper. Arealene skal sikres med gjerder mot snuplass/veg.

7. FELLES OMRÅDER

§ 11. Felles gangveger fram til boligene opparbeides med asfalt før boligene tas i bruk. Det kan tillates nyttekjøring.

§ 12. Felles parkeringsplass opparbeides med asfalt før boligene tas i bruk. Det tillates oppført garasjer i tråd med planen. Videre tillates det tekniske installasjoner herunder samleplass for renovasjon/kildesortering. Disse skal gis en utforming som er i harmoni med bebyggelsen og anlegget for øvrig.

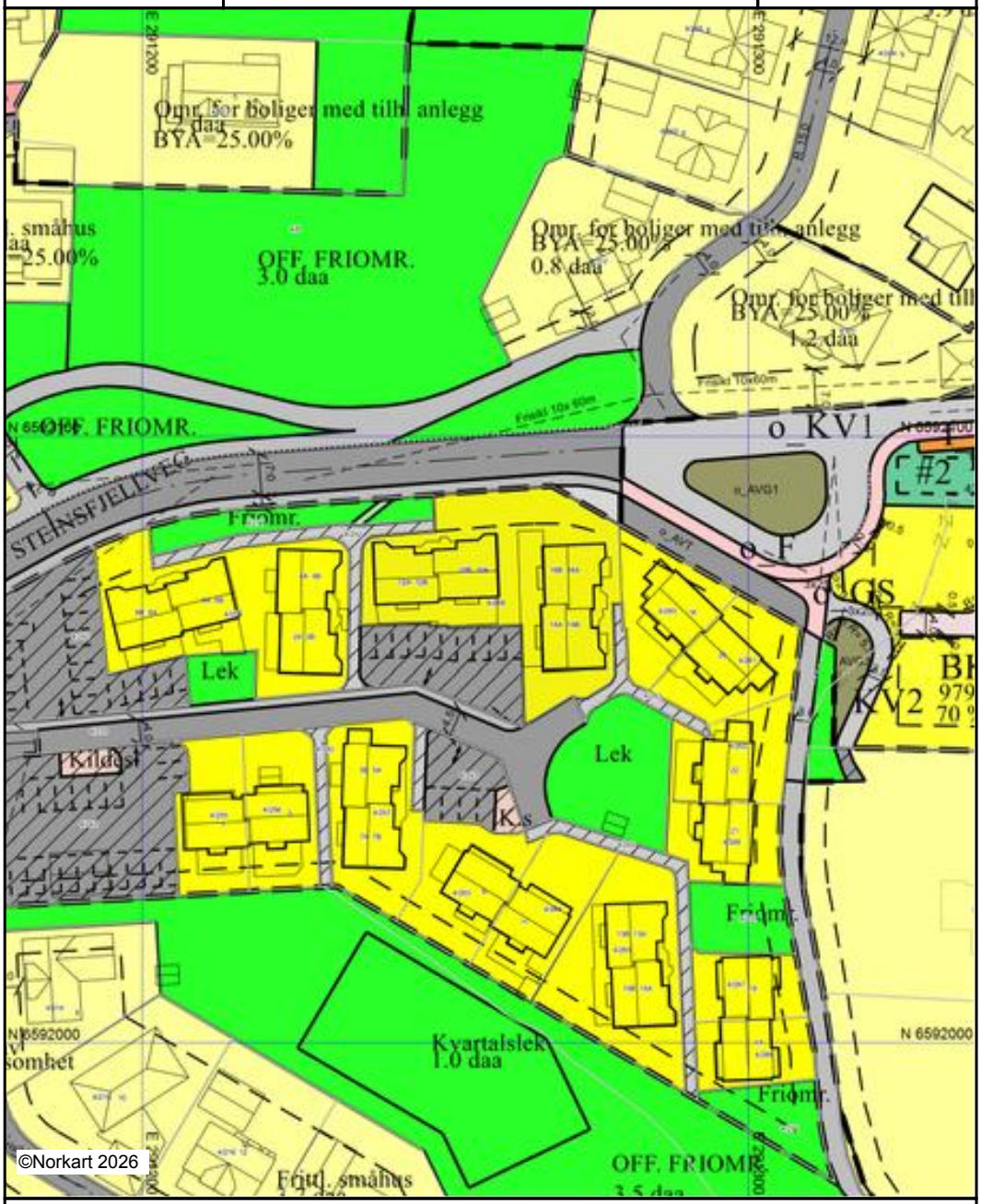
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 4/259/0/2
Adresse: Svebakktunet 14B
Utskriftsdato: 15.01.2026
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



Haugesund kommune Bygg- og oppm.avd. Kirkegt. 85 Postboks 2165 5504 HAUGESUND	**Ferdigattest**			
	Mappesaksnr 00/09321		Utvalgssaksnr.	
	Eiendom/byggested Svebakktunet 14 B			
	Gnr 4	Bnr 242	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarlig samordner (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
ISDAHL OG SKOGLAND HUS AS BREIDABLIKKGATA 191 5525 HAUGESUND	MOSKAR BOLIGFELT AS BREIDABLIKKGATA 191 5525 HAUGESUND

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art Mindre byggarb., bolig		
Tillatelsen omfatter Andre småhus med 3-4 boliger		
Byggetilsyn utført av: Avd.ing. Ben Kåre Bårdsen	Dato 04.02.02	Telefon. 52 73 42 13

Merknader:

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

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

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

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

Vilkår

Haugesund Kommune, Sektor for teknisk drift 04.02.02

Magnus Fredheim
Bygg- og oppm.sjef

Ben Kåre Bårdsen
Avd.ing

Sendes til: Samordner, tiltakshaver, feiermester, økonomiavd. v/Randi Nordahl.

Sentralbord: 53734300
Telefaks: 52734272

Postadresse: Sektor for Teknisk drift
Kirkegt. 85
Postboks 2165
5500 Haugesund

UTKAST T12

SEKSJONSEIERVEDTEKTER

FOR

SAMEIET SVEBAKKTUNET GNR. 4 BNR. I HAUGESUND

1. NAVN

Sameiets navn er: Sameiet Svebakktunet gnr. 4 bnr. 259 i Haugesund.

2. FORMÅL

Sameiets formål er å ivareta eiernes felles interesser, herunder administrasjon av hele eiendommen med tilhørende fellesanlegg av enhver art og alt som er forbundet med dette.

3. EIENDOMMEN

Eiendommen gnr. 4 bnr. 259 i Haugesund ligger i sameie mellom eierne av bolig-seksjoner som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i. For hver eierseksjon er fastsatt en sameierbrøk basert på de enkelte seksjoners innbyrdes størrelse.

Alle deler av bebyggelsen og utvendig areal som i h.t. oppdelingsbegjæringen ikke omfattes av seksjoner er fellesarealer.

4. RETTSLIG OG FYSISK RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon.

Seksjonen må ikke nyttes slik at de er til unødig eller urimelig ulempe for eierne eller brukere av andre seksjoner.

Fellesarealene må ikke nyttes slik at de andre eiere eller brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene son er avtalt eller forutsatt.

Seksjonseiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Innvendig vedlikehold av seksjonene påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å avverge fare eller ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

Sameierne må ikke uten styrets samtykke gjøre utvendige bygningsmessige forandringer på sin seksjon eller på eiendommen forøvrig. Sameierne må ha styrets samtykke før det kan foretas eksteriørmessige forandringer vedr. farger, oppsetting av markiser, antenner og lignende Styret kan ikke nekte samtykke uten saklig grunn.

5. SAMEIERMØTE

Sameiermøte er sameiets øverste organ.

Medlemmer av sameiermøte er samtlige seksjonseiere. I sameiermøte har sameierne en stemme for hver seksjon de eier.

Ordinært sameiermøte skal avvikles innen utløpet av februar måned hvert år. På dette møtet skal følgende saker behandles.

a) Behandling og godkjenning av årsregnskap og styrets årsberetning.
b) Valg av styre og evt. revisor.
c) Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 2 sameiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Ordinært og ekstraordinært sameiermøte innkalles skriftlig med 14 dagers varsel.

6. STYRET

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer valgt på sameiermøtet. Sameiermøtet velger styrets formann. Styret velges for 1 år om gangen.

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av formannen og kasserer. Styret kan ansette/engasjere vaktmester. Styret fastsetter vaktmesterens lønn/godtgjørelse og instruks for stillingen.

Styrets formann er berettiget og forpliktet til å motta forkynnelser, pålegg etc. rettet mot sameiet.

Styret er fullt ut underlagt sameiermøtets bestemmelser/instrukser. Styret må forelegge sameiermøtet alle saker av særlig viktighet.

7. FELLESUTGIFTER

Styret utligner på sameierne alle fellesutgifter som eiendomsrett og drift av felles-arealer medfører. Slike fellesutgifter kan f.eks være utgifter til vedlikehold utvendig og forsikring.

Faste utgifter og utgifter som erfaringsmessig vil påløpe, skal søkes utlignet i fast halvårlig sum. Andre ekstraordinære utgifter søkes innkrevd ved beløp som fordeles over en hensiktsmessig periode. Krav om innbetaling av slike ekstraordinære utgifter skal oversendes samtlige sameiere skriftlig med minst 30 dagers varsel, og kortere varsel om nødvendig for å hindre vesentlig tap.

Fellesutgifter fordeles på de 8 seksjonseiere i h.t. sameiebrøken.

8. VEDLIKEHOLD

Sameierstyret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold på eiendommen, se § 9, og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkreving av seksjonseiernes andeler av fellesutgiftene.

9. VEDLIKEHOLD AV FELLESANLEGG

Styret besørger vedlikehold, reparasjon og renhold utvendig.

10. GARASJEPLASSER

De enkelte seksjonseiere er sameier i 1/34 av gnr. 4 bnr. 242 i Haugesund. På dette felleseiet har hver enkelt seksjonseier på gnr. 4 bnr. rett til å oppføre en garasje på 3 x 6 meter samt rett til ¼ gjesteparkeringsplass. Rettighetene til sameiet gnr. 4 bnr. 242 reguleres således av hver enkelt kjøpekontrakt med utbygger samt bestemmelser i lov om sameiet av 18. juni 1965 nr. 6.

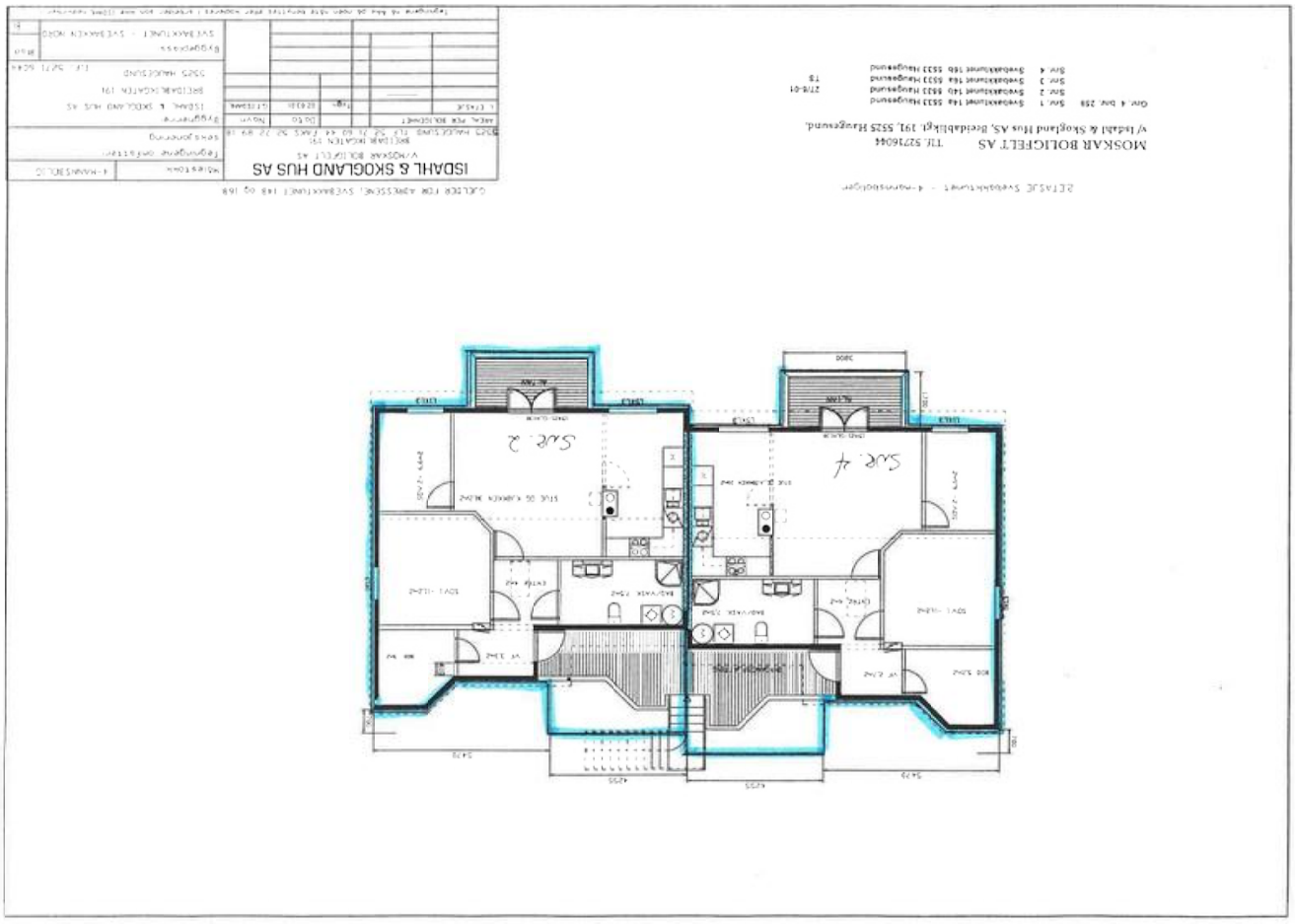
11. DIVERSE

Disse seksjonseiervedtektene kan tinglyses på samtlige 10 seksjoner på gnr. 4 bnr. i Haugesund hvor sameiet dekker tinglysingskostnader som en felleskostnad.

12. TVISTER

Eventuelle tvister om forståelse av disse vedtekter blir å løse i minnelighet, evt. ved søksmål ved de ordinære domstoler.

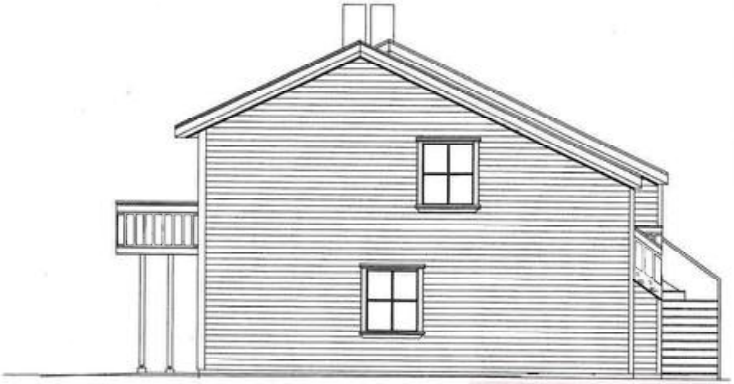
****



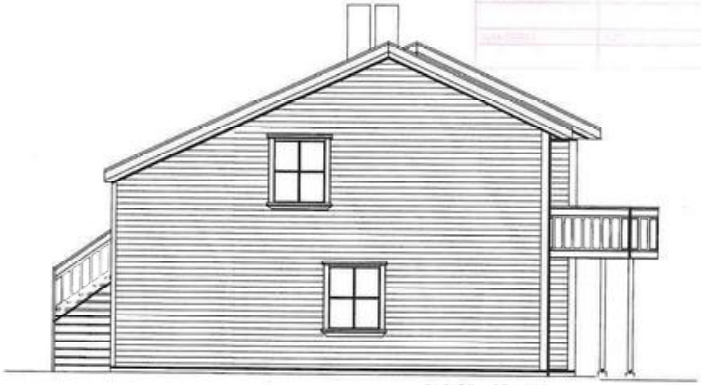


FASADE MOT VEST
SVEBAKKTUNET 16A OG B.

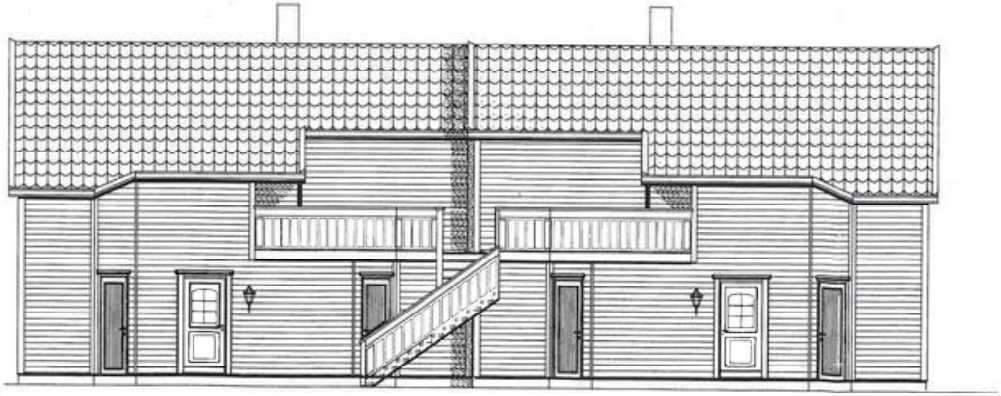
FASADE MOT VEST
SVEBAKKTUNET 14A OG B.



FASADE MOT NORD
SVEBAKKTUNET 14A OG B.



FASADE MOT NORD
SVEBAKKTUNET 16A OG B.



FASADE MOT ØST
SVEBAKKTUNET 14A OG B.

FASADE MOT ØST
SVEBAKKTUNET 16A OG B.

HAUGESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
12.

Haugesund kommune
TEKNISK SEKTOR
Saks nr.: 01/133

GJELDER BOLIGENE NR 16AB OG 14AB

ISDAHL & SKOGLAND HUS AS
V/MOSKAR BOLIGFELT AS
BREIDABLIKGATEN 191
5525 HAUGESUND. TLF. 52 71 60 44 FAKS 52 72 89 18

AREAL PER BOLIGENHET			Dato	Navn
1. ETASJE	2. ETASJE	Tegn.	19.12.00	G.T ISDAHL
BYA : 91m2		Rev.		
BTA : 79,6m2	BTA : 77,2m2	Rev.		
BRA : 73,5m2	BRA : 70,5m2			
BRA-K : 68,5m2	BRA-K : 65,5m2			
BA : 71,2m2	BA : 68,5m2			

Målestokk: 1:100 | 4-MANNSBOLIG

Tegningene omfatter:
FASADER

Byggherre:
ISDAHL & SKOGLAND HUS AS
BREIDABLIKGATEN 191
5525 HAUGESUND
TLF.: 5271 6044

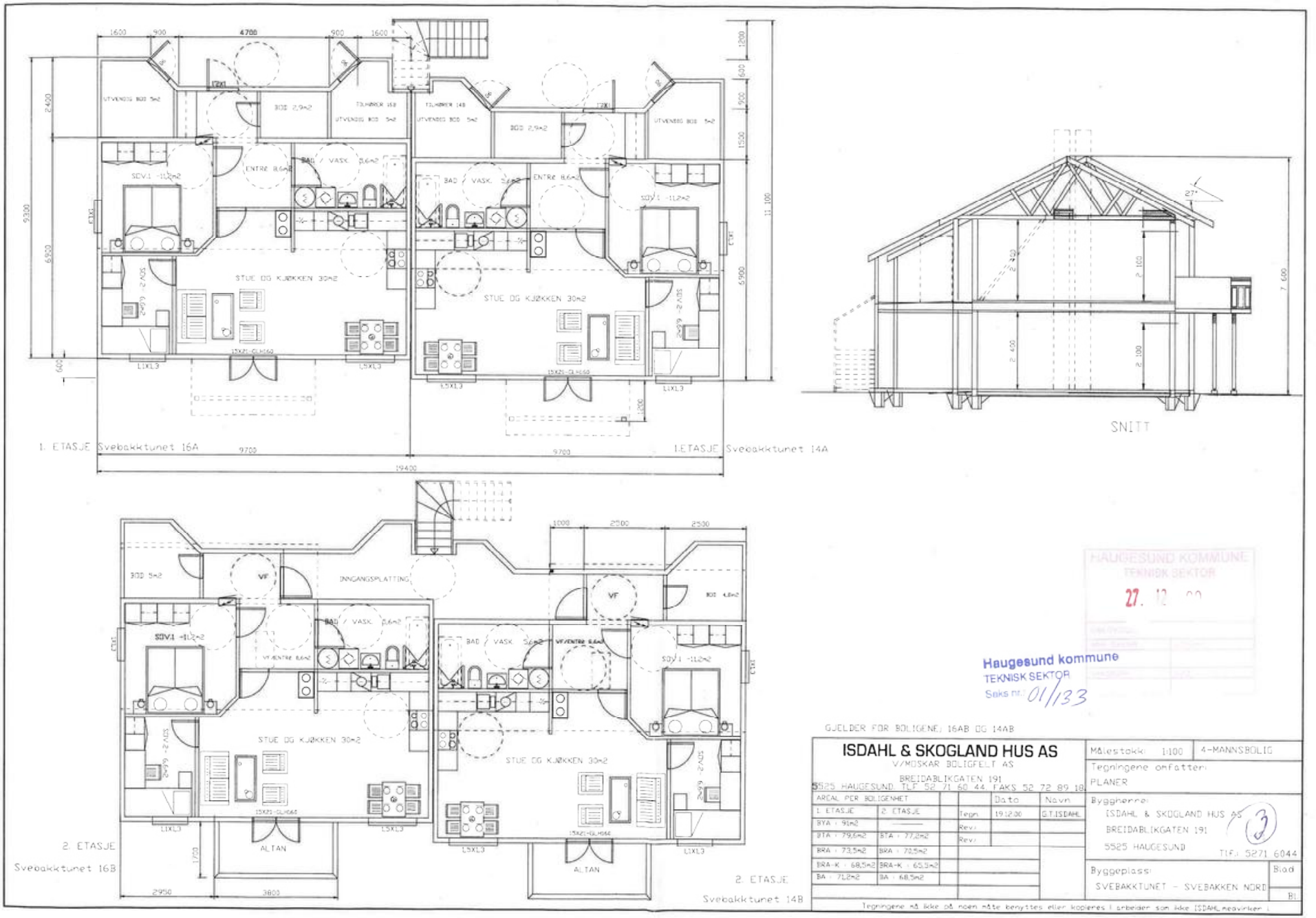
(2)

Byggeplass:
SVEBAKKTUNET - SVEBAKKEN NORD

Bl.a.

BL

Tegningene må ikke på noen måte benyttes eller kopieres i arbeider som ikke ISDAHL medvirker i.



HAUGESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
27. 12. 00

Haugesund kommune
TEKNISK SEKTOR
Saks nr. 01/133

GJELDER FOR BOLIGENE; 16AB OG 14AB

ISDAHL & SKOGLAND HUS AS
V/MOSKAR BOLIGFELT AS
BREIDABLIKGATEN 191
5525 HAUGESUND TLF 52 71 60 44 FAKS 52 72 89 18

AREAL PER BOLIGENHET			Dato	Navn
1. ETASJE	2. ETASJE	Tegn.	19.12.00	G.T.ISDAHL
BYA : 91m2	———	Rev.:		
BTA : 79,6m2	BTA : 77,2m2	Rev.:		
BRA : 73,5m2	BRA : 72,5m2			
BRA-K : 68,5m2	BRA-K : 65,5m2			
BA : 71,2m2	BA : 68,5m2			

Tegningene må ikke på noen måte benyttes eller kopieres i arbeider som ikke ISDAHL medvirker i.

Målestokk: 1:100 | 4-MANNSBOLIG

Tegningene omfatter:
PLANER

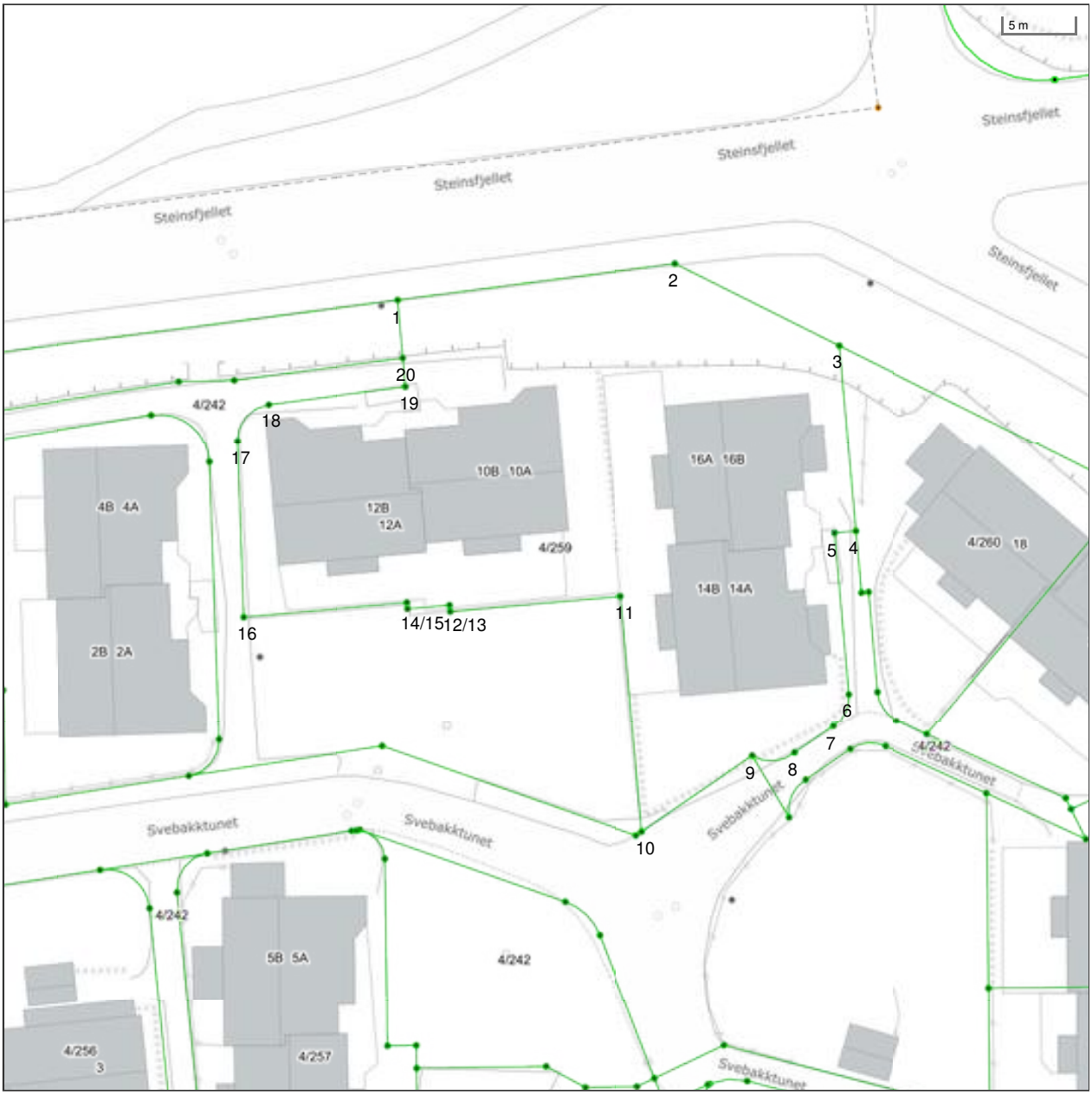
Byggherre:
ISDAHL & SKOGLAND HUS AS
BREIDABLIKGATEN 191
5525 HAUGESUND
TLF.: 5271 6044

Byggeplass:
SVEBAKKTUNET - SVEBAKKEN NORD

Blad
B1

Utskriftsdato: 15.01.2026

Eiendomskart for eiendom 1106 - 4/259//2



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 024,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6592072,42	**Øst**	291257,59	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6592090,42	291247,99	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,05	
2	6592091,88	291267,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,56	
3	6592085,54	291278,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,80	
4	6592072,5	291279,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,05	
5	6592072,45	291277,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,50	
6	6592061,2	291277,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,26	
7	6592058,98	291276,74	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,65	2,34
8	6592057,28	291273,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,28	
9	6592057,22	291270,97	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,18	1,84
10	6592052,36	291262,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,35	
11	6592068,88	291262,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,53	
12	6592068,48	291250,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,00	
13	6592068,93	291250,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,45	
14	6592068,83	291247,47	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,94	
15	6592069,28	291247,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,45	
16	6592068,89	291235,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,51	
17	6592081,2	291236,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,31	
18	6592083,64	291238,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,68	2,73
19	6592084,37	291248,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,70	
20	6592086,37	291248,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,00	

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn	SVEBAKKTUNET 14B	Beregnet areal	0
Etablert dato	29.06.2001	Arealmerknader	
Oppdatert dato	15.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/8	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering Seksjonering	29.06.2001			4/259, 4/259/0/2

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HØYVIK LENE EIDE F060998*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Svebakktunet 14B 5533 HAUGESUND	Bosatt (B)
RAAEN MARKUS F160998*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Svebakktunet 14B 5533 HAUGESUND	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Svebakktunet 14B	H0201	4/259/0/2	71	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Svebakktunet 14 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5533 HAUGESUND	Kirkesogn	06050101 Vår Frelser
Grunnkrets	709 Skåredalen	Tettsted	4532 Haugesund
Valgkrets	2 SKÅREDALEN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	18695634		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Tatt i bruk (TB)	04.02.2002

1: Bygning 18695634: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk 04.02.2002

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	144
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	144
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	27.02.2001	09.03.2001	
Igangsettingstillatelse	09.03.2001	06.04.2001	
Tatt i bruk	04.02.2002	08.02.2002	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Svebakktunet 14B	H0201	4/259/0/2	71	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	71	0	71	0	0	0
H01	1	73	0	73	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 4/259

Bruksnavn		Beregnet areal	1024.2
Etablert dato	22.06.2001	Historisk oppgitt areal	1024,1
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

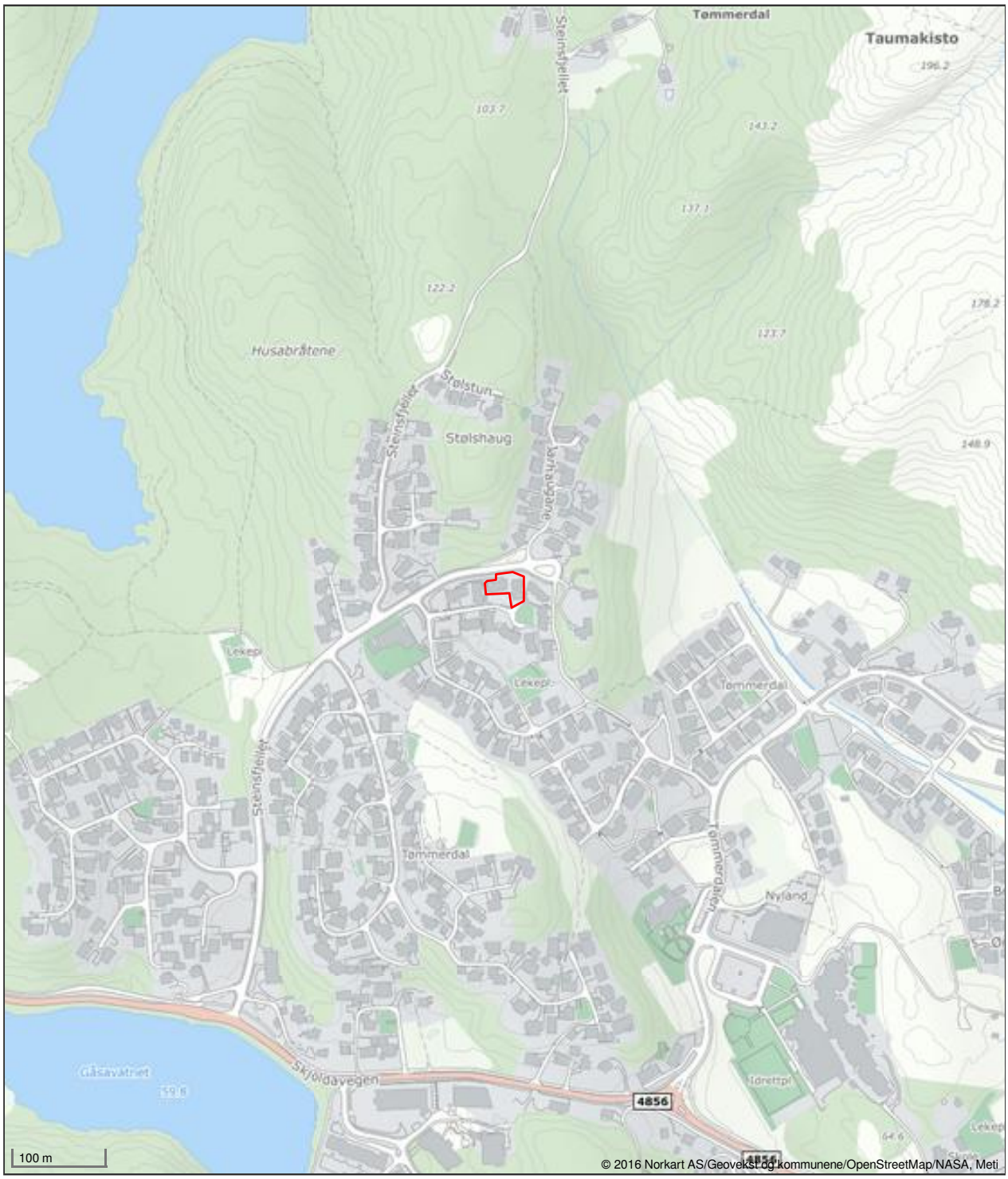
☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv	
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne		
☑ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6592072.42	291257.59	0	Ja	1024.2	

Utskriftsdato: 15.01.2026

Oversiktskart for eiendom 1106 - 4/259//



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

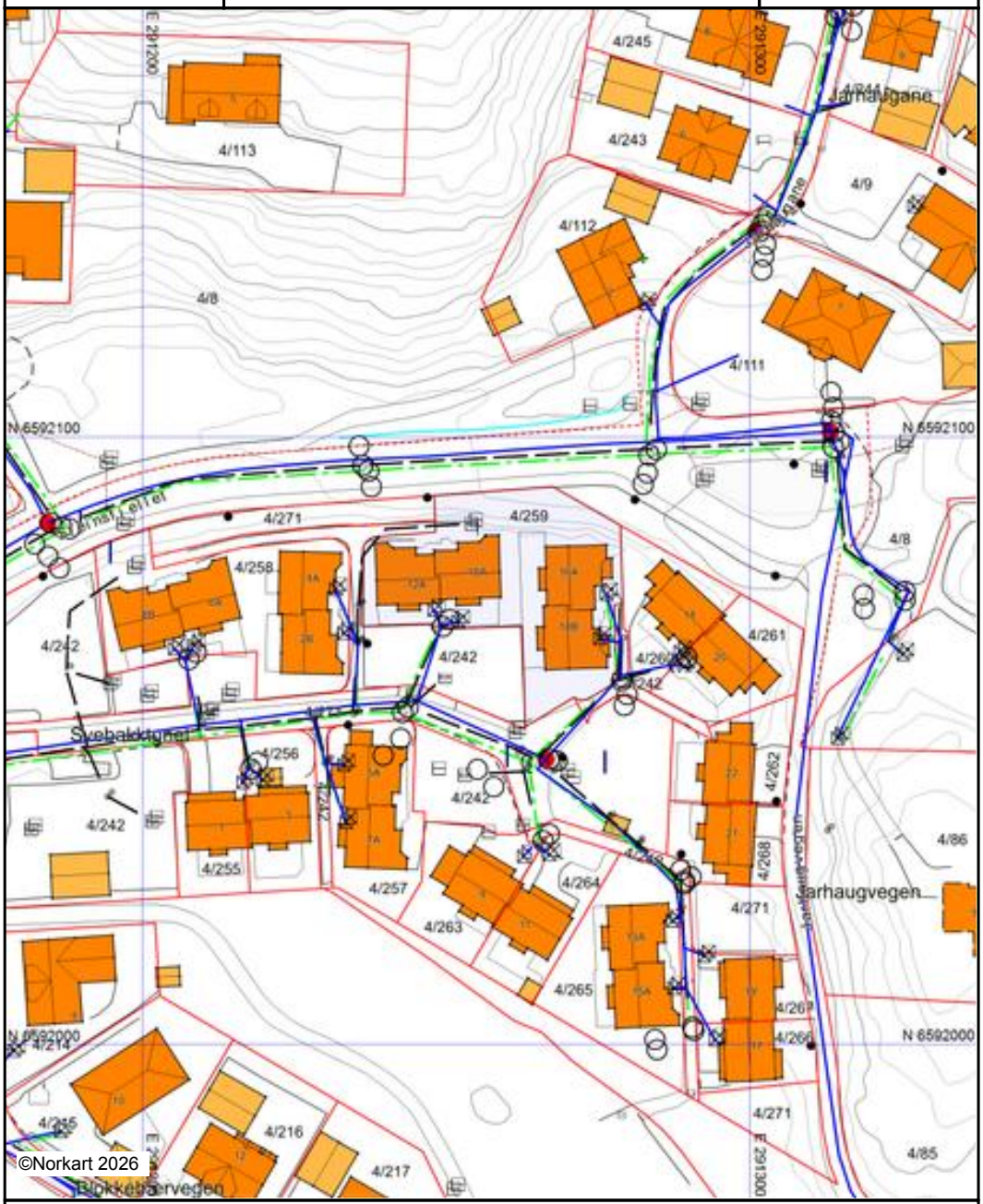
Haugesund kommune

Grunnkart

Eiendom: 4/259/0/2
Adresse: Svebakktunet 14B
Dato: 15.01.2026
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



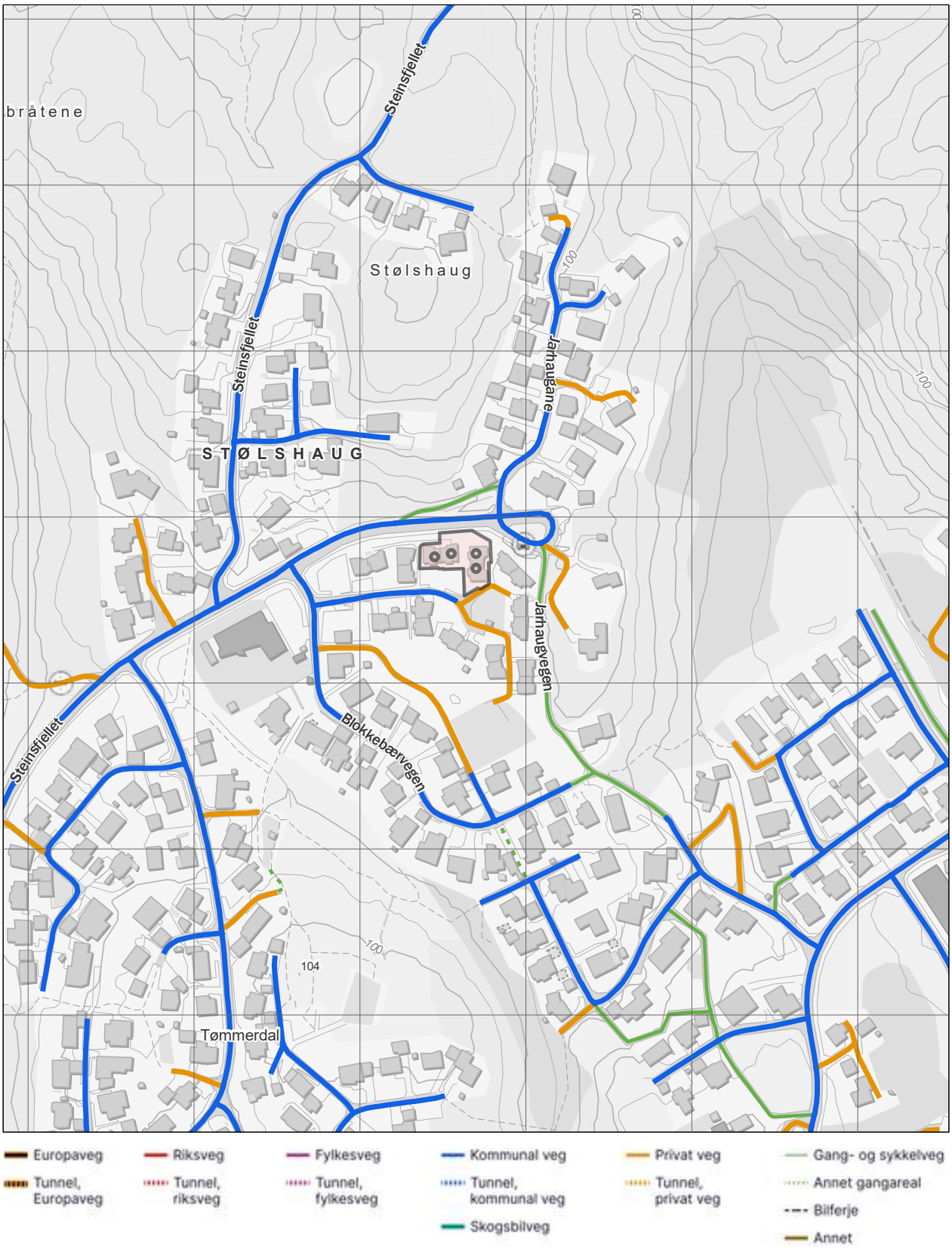
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Haugesund
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 4/259/0/2
Adresse: Svebakktunet 14B, 5533 HAUGESUND

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 15/01/2026



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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 4, Bruksnr 259, Seksjonsnr 2	**Kommune:**	1106	Haugesund
Adresse:				
Veiadresse:	Svebakktunet 14 B, gatenr 2397	**Grunnkrets:**	709	Skåredalen
(fra bruksenhet)	5533 Haugesund	**Valgkrets:**	2	Skåredalen
		Kirkesogn:	6050101	Vår Frelser
		Tettsted:	4532	Haugesund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Svebakktunet 14B	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	29.06.2001	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/8
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 024,2 kvm
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
Seksjonering	Forretning:	29.06.2001	Avgiver	1106/4/259	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1106/4/259/0/2	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Andre småhus m/3 boliger el fl

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Svebakktunet 14 B	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	27.02.2001
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	144,0	Igangset.till.:	09.03.2001
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	144,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	04.02.2002
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	18695634			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		73,0		73,0				
H02	1		71,0		71,0				

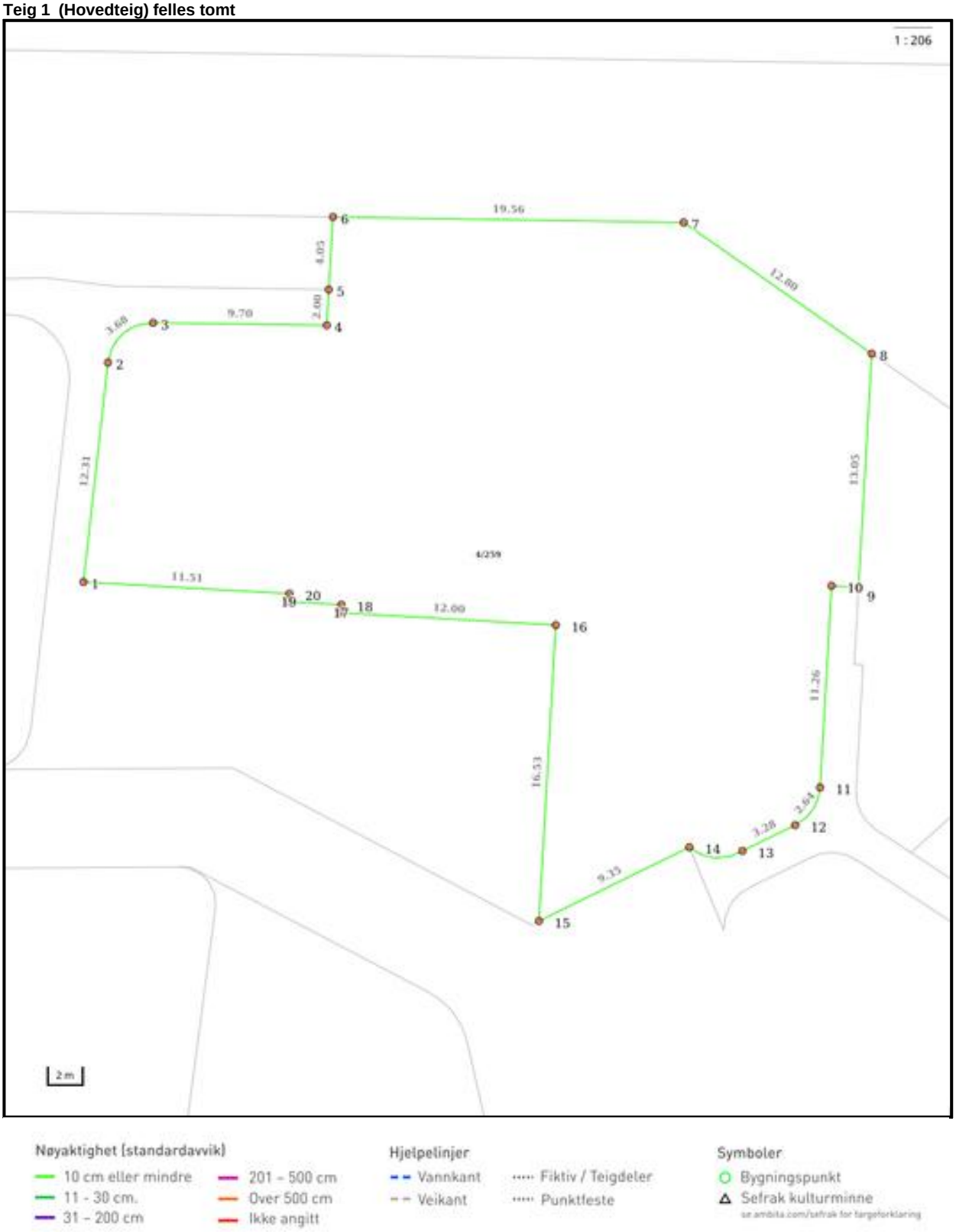
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 1 024,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 592 068,89	291 235,96	12,31m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 592 081,20	291 236,21	3,68m	Terrengmålt	10	2,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 592 083,64	291 238,52	9,70m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 592 084,37	291 248,19	2,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 592 086,37	291 248,12	4,05m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 592 090,42	291 247,99	19,56m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 592 091,88	291 267,50	12,80m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 592 085,54	291 278,62	13,05m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 592 072,50	291 279,06	1,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 592 072,45	291 277,56	11,26m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 592 061,20	291 277,94	2,64m	Terrengmålt	10	2,51	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 592 058,98	291 276,74	3,28m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 592 057,28	291 273,94	3,18m	Terrengmålt	10	2,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 592 057,22	291 270,97	9,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 592 052,36	291 262,98	16,53m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 592 068,88	291 262,42	12,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 592 068,48	291 250,43	0,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 592 068,93	291 250,41	2,94m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 592 068,83	291 247,47	0,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 592 069,28	291 247,46	11,51m	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.

Returneres til

Skjøte 1)

TINGLYST
14 FEB. 2002
HAUGESUND TINGRETT
DAGBOKNR.: 821

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Ideell andel
1106	Haugesund	4	259		2	1
		4	242			1/34

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: [x] Nei [ ] Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten: [ ] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr 5 eller avtale: [ ] Nei [ ] Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: [ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet
[x] 1 Bebygd [ ] 2 Ubebygd

Bruk av grunn
[x] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off.vei [ ] A Annet

Type bolig
[ ] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [x] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 777.000,00
Utlyst til salg på det frie marked: [x] Ja [ ] Nei

Omsetningstype
[x] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr 145.000,00

4. Overdras fra

Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
981 218 582	Moskar Boligfelt AS	

Doknr: 821 Tinglyst: 14.02.2002 Emb. 046
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
[redacted]	Thomas Haga	[x] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Gnr.4,bnr.259,snr.2 og 1/34 av gnr.4,bnr.242 kan kun avhendes samlet. Eierne av eiendommen må tåle at det uten vederlag anlegges og vedlikeholdes vann-, overvanns-, kloakkledninger, sluk, elektriske kabler, gatelysmaster og andre nødvendige installasjoner på/i/over eiendommen i den utstrekning dette finnes nødvendig. Nåværende og fremtidige eiere har rett og plikt til å være medlemmer i områdets velforening, samt å ta del i felles vedlikehold.

Dato	Kjøpers underskrift	Utsteders underskrift

Nr 700047-E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998
Side 1 av 2

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjosloven § 22 tredje ledd.

Sted	Dato
Haugesund	01.02.02
Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Thomas Haga	Thomas Haga

8. Erklæring om sivilstand mv 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller reg. partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/reg.partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato	
Haugesund 31/1-02	
Utsteders underskrift 6)	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	MOSKAR BOLIGFELT AS Trygve Skogland Gunnar T. Isdahl

Som ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/reg. partners underskrift**	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

7) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Jon Arne Solberg	Jon Arne Solberg
Adresse	Fyrbøtervegen 39, 5535 Haugesund
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Odd Haga	Odd Haga
Adresse	Eivindsvn. 33, 5532 Haugesund

Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Dato	Kjøpers underskrift	Utsteders underskrift

Returneres etter tinglysing til

Isdahl & Skogland Hus AS
Breidablikgt. 191
5525 Haugesund

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
SORENSKRIVEREMBETE
11 JULI 2001
DAGBOKNR. 3386

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1106	Haugesund	4	259		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
981 218 582	Moskar Boligfelt AS	

Doknr: 3386 Tinglyst: 11.07.2001 Emb. 046
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	1	G	13				25				37				49			
2	B	1	G	14				26				38				50			
3	B	1	G	15				27				39				51			
4	B	1	G	16				28				40				52			
5	B	1	G	17				29				41				53			
6	B	1	G	18				30				42				54			
7	B	1	G	19				31				43				55			
8	B	1	G	20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 8 = nevner: 8

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [ ] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Haugesund, 29/6-01	MOSKAR BOLIGFELT AS Trygve Skogland Gunnar T. Isdahl	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

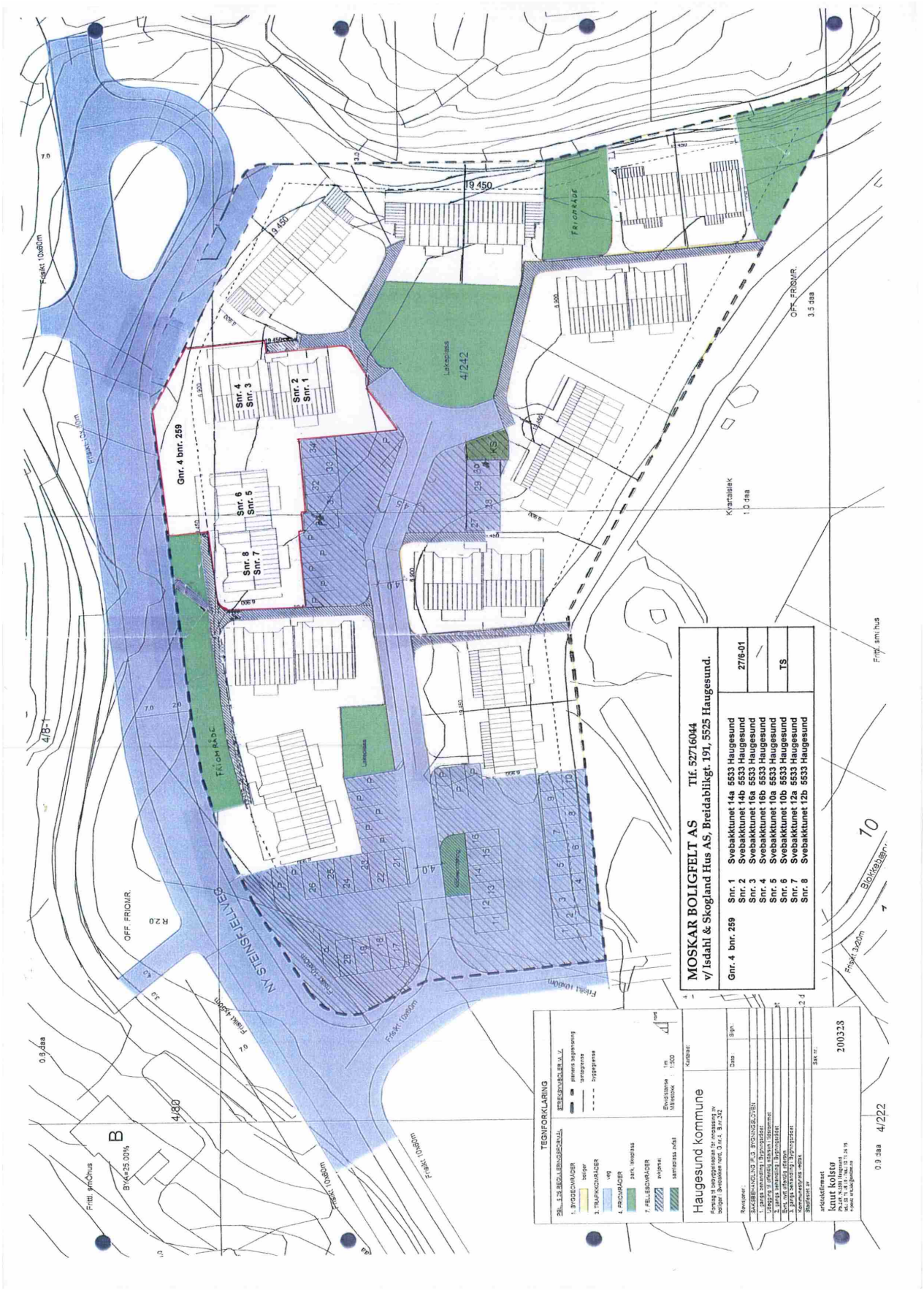
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

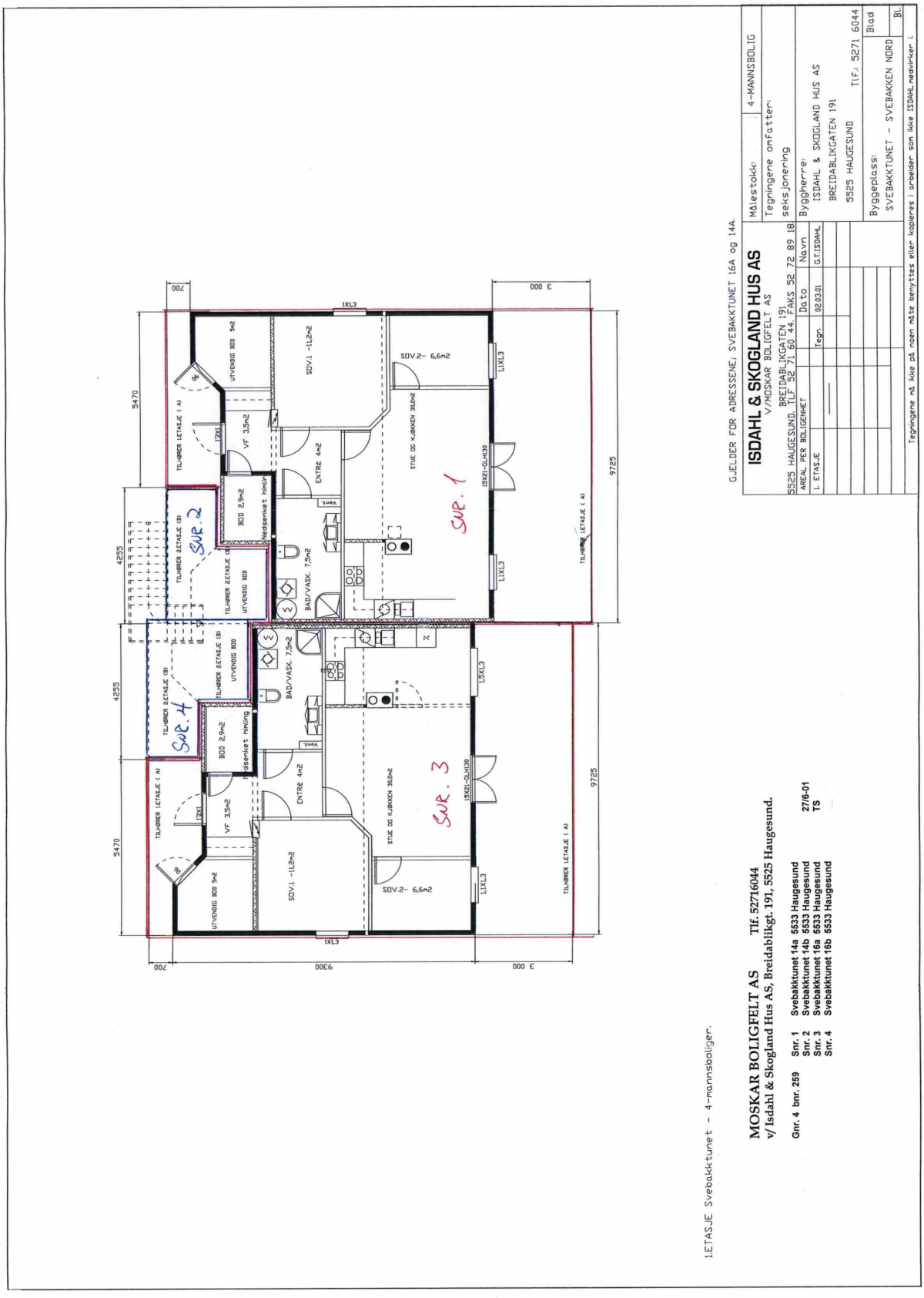
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
4	259	1–8	Haugesund	kommune

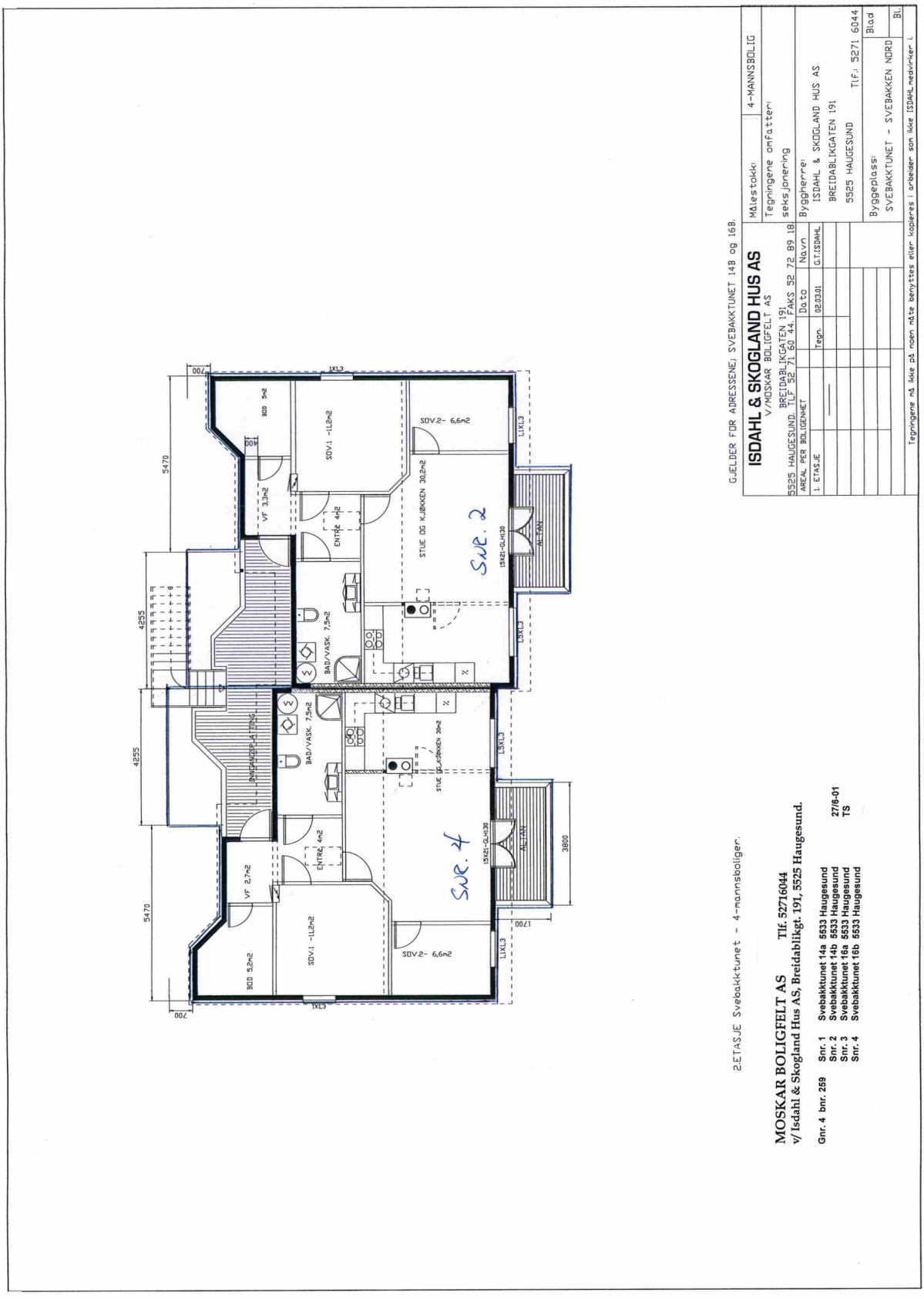
Dato	Stempel og underskrift
29/6 - 01	TEKNISK SEKTOR Bygg- og oppmålingsavdelingen HAUGESUND

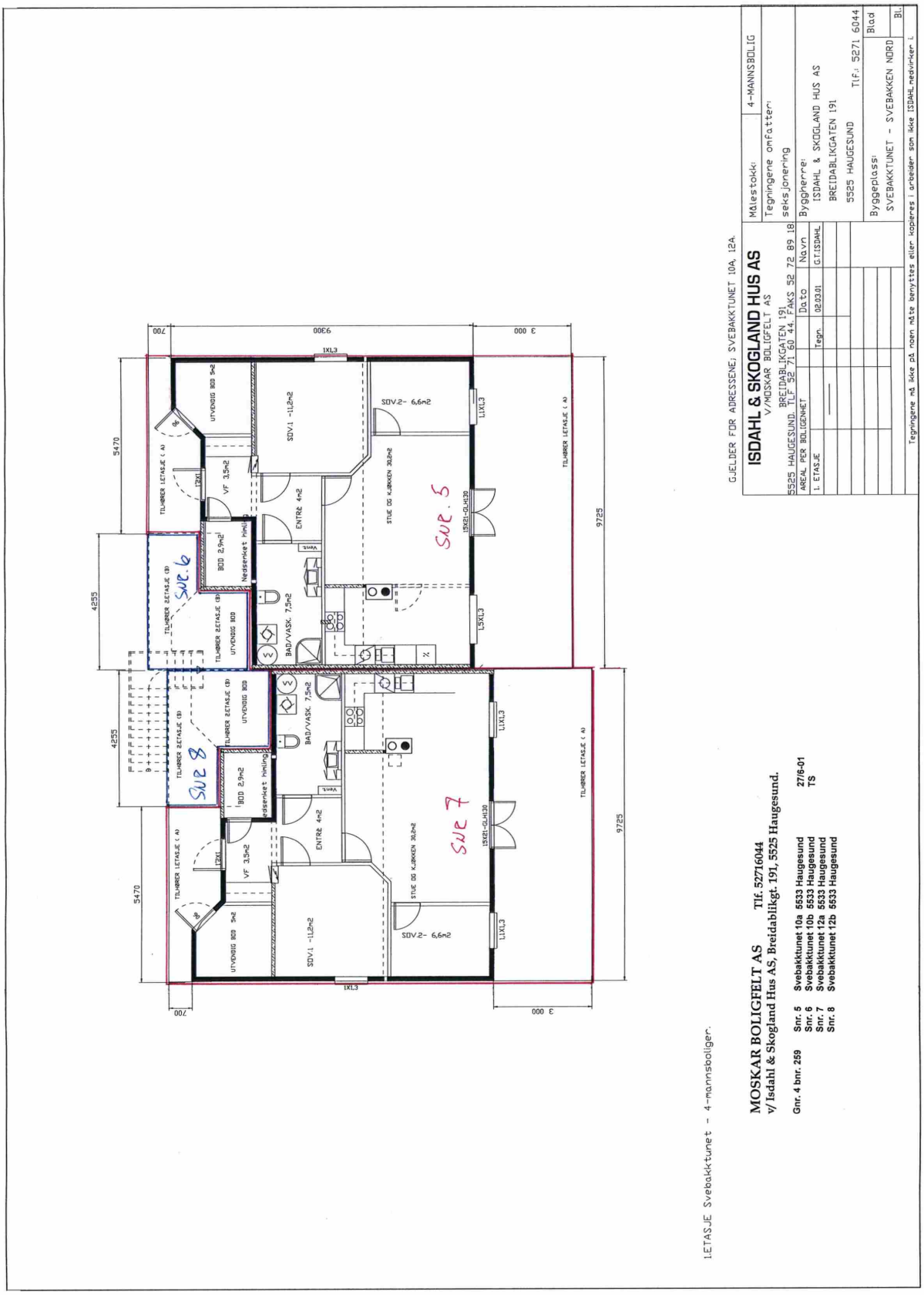
Noter:

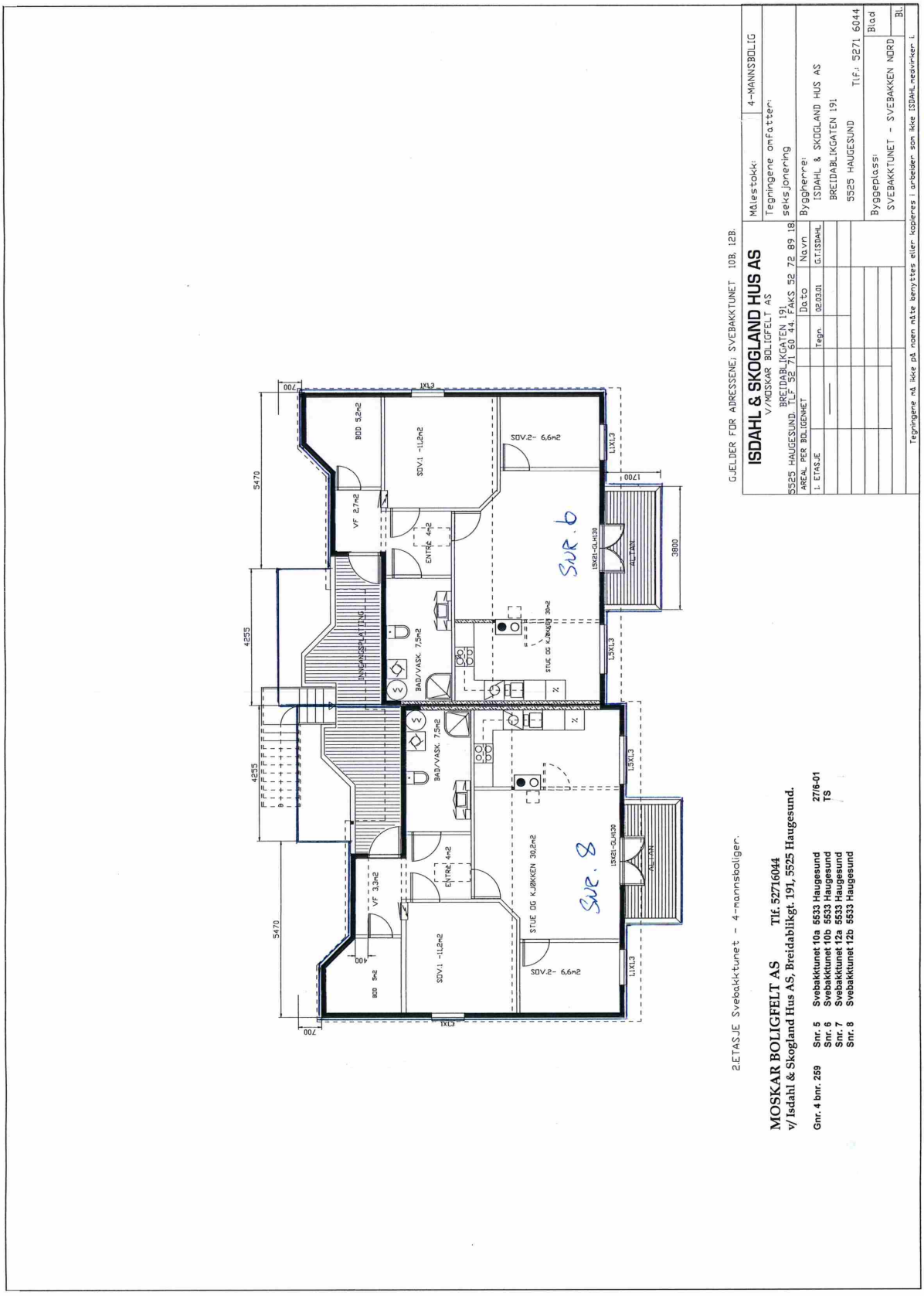
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.


MOSKAR BOLIGFELT AS
v/ Isdahl & Skogland Hus AS, Breidablikgt. 191, 5525 Haugesund.
Tlf. 52716044
Gnr. 4 bnr. 259
Snr. 1 Svebakktunet 14a 5533 Haugesund
Snr. 2 Svebakktunet 14b 5533 Haugesund
Snr. 3 Svebakktunet 16a 5533 Haugesund
Snr. 4 Svebakktunet 16b 5533 Haugesund
Snr. 5 Svebakktunet 10a 5533 Haugesund
Snr. 6 Svebakktunet 10b 5533 Haugesund
Snr. 7 Svebakktunet 12a 5533 Haugesund
Snr. 8 Svebakktunet 12b 5533 Haugesund
27/6-01
TS
TEGNFORKLARING
Haugesund kommune
knut kolstø
200323
Gnr. 4 bnr. 259
Snr. 4 Snr. 3
Snr. 2 Snr. 1
Snr. 6 Snr. 5
Snr. 8 Snr. 7
FRIOMRÅDE
OFF. FRIOMR.
Lekeplass
4/242
Kvartalslek
1.0 daa
NYSTENSFELTVEG
Blokkebakken
4/80
4/222
4/8-1
Fritid småhus
Frittl. småhus
B
BYA=25.00%
0.8 daa
0.9 daa
3.5 daa
19 450


GJELDER FOR ADRESSENE: SVEBAKKTUNET 16A og 14A.
ISDAHL & SKOGLAND HUS AS
V/MOSKAR BOLIGFELT AS
BREIDABLIKGATEN 191
5525 HAUGESUND. TLF 52 71 60 44. FAKS 52 72 89 18
Målestokk: 4-MANNSBOLIG
Tegningene omfatter:
seksjonering
Byggherre:
ISDAHL & SKOGLAND HUS AS
BREIDABLIKGATEN 191
5525 HAUGESUND TLF.: 5271 6044
Byggeplass:
SVEBAKKTUNET - SVEBAKKEN NORD
Blad
AREAL PER BOLIGENHET
1. ETASJE
Tegn
Dato
02.03.01
Navn
GT.ISDAHL
Tegningene må ikke på noen måte benyttes eller kopieres i arbeider som ikke ISDAHL godkjenner i
1ETASJE Svebakktunet - 4-mannsboliger.
MOSKAR BOLIGFELT AS Tlf. 52716044
v/Isdahl & Skogland Hus AS, Breidablikgt. 191, 5525 Haugesund.
Gnr. 4 bnr. 259
Snr. 1 Svebakktunet 14a 5533 Haugesund
Snr. 2 Svebakktunet 14b 5533 Haugesund
Snr. 3 Svebakktunet 16a 5533 Haugesund
Snr. 4 Svebakktunet 16b 5533 Haugesund
27/6-01
TS
SNR. 1
SNR. 2
SNR. 3
SNR. 4
STUE OG KJØKKEN 30,2m2
SOV.2- 6,6m2
SOV.1 -11,2m2
ENTRÉ 4m2
VF 3,5m2
BOD 2,9m2
BAD/VASK 7,5m2
UTVENDIG BOD 5m2
TILHØRER 1ETASJE (A)
TILHØRER 2ETASJE (B)
Nedsenket himling
9725
5470
4255
4235
700
3 000
9300


GJELDER FOR ADRESSENE: SVEBAKKTUNET 14B og 16B
ISDAHL & SKOGLAND HUS AS
V/MOSKÅR BOLIGFELT AS
BREIDABLIKGATEN 191
5525 HAUGESUND. TLF 52 71 60 44. FAKS 52 72 89 18
AREAL PER BOLIGENHET
1. ETASJE
Målestokk: 1:50
4-MANNSBOLIG
Tegningene omfatter:
seksjonering
Byggherre:
ISDAHL & SKOGLAND HUS AS
BREIDABLIKGATEN 191
5525 HAUGESUND
Tlf.: 5271 6044
Byggeplass:
SVEBAKKTUNET - SVEBAKKEN NORD
Blad
Dato
Tegn.
Navn
02.03.01
G.T.ISDAHL
Tegningene må ikke på noen måte benyttes eller kopieres i arbeider som ikke ISDAHL medvirker i.
2.ETASJE Svebakktunet - 4-mannsboliger.
MOSKÅR BOLIGFELT AS Tlf. 52716044
v/ Isdahl & Skogland Hus AS, Breidablikgt. 191, 5525 Haugesund.
Gnr. 4 bnr. 259
Snr. 1 Svebakktunet 14a 5533 Haugesund
Snr. 2 Svebakktunet 14b 5533 Haugesund
Snr. 3 Svebakktunet 16a 5533 Haugesund
Snr. 4 Svebakktunet 16b 5533 Haugesund
27/6-01
TS
SNR. 2
SNR. 4
STUE OG KJØKKEN 30,2m2
SDV.2- 6,6m2
SDV.1 -11,2m2
BAD/VASK. 7,5m2
ENTRE 4m2
VF 3,3m2
BOD 5m2
STUE OG KJØKKEN 30m2
VF 2,7m2
BOD 5,2m2
ALTAN
5470
4255
3800
700
1X1,3
1,5X1,3
1,1X1,3
15X21-GLH30


GJELDER FOR ADRESSENE: SVEBAKKTUNET 10A, 12A.
ISDAHL & SKOGLAND HUS AS
V/MOSKAR BOLIGFELT AS
BREIDABLIKGATEN 191
5525 HAUGESUND. TLF 52 71 60 44. FAKS 52 72 89 18
AREAL PER BOLIGENHET
1. ETASJE
Målestokk: 4-MANNSBOLIG
Tegningene omfatter:
seksjonering
Byggherre:
ISDAHL & SKOGLAND HUS AS
BREIDABLIKGATEN 191
5525 HAUGESUND TLF.: 5271 6044
Byggeplass:
SVEBAKKTUNET - SVEBAKKEN NORD
Tegningene må ikke på noen måte benyttes eller kopieres i arbeider som ikke ISDAHL medvirker i
LETASJE Svebakktunet - 4-mannsboliger.
MOSKAR BOLIGFELT AS Tlf. 52716044
v/ Isdahl & Skogland Hus AS, Breidablikgt. 191, 5525 Haugesund.
Gnr. 4 bnr. 259
Snr. 5 Svebakktunet 10a 5533 Haugesund
Snr. 6 Svebakktunet 10b 5533 Haugesund
Snr. 7 Svebakktunet 12a 5533 Haugesund
Snr. 8 Svebakktunet 12b 5533 Haugesund
27/6-01
TS
SVE. 5
SVE. 6
SVE 7
SVE 8
STUE OG KJØKKEN 30,2m2
SOV.2- 6,6m2
SOV.1 -11,2m2
BAD/VASK. 7,5m2
ENTRÉ 4m2
VF 3,5m2
BOD 2,9m2
UTVENDIG BOD 5m2
TILHØRER 1ETASJE (A)
TILHØRER 2ETASJE (B)
9300
3 000
9725
5470
4255

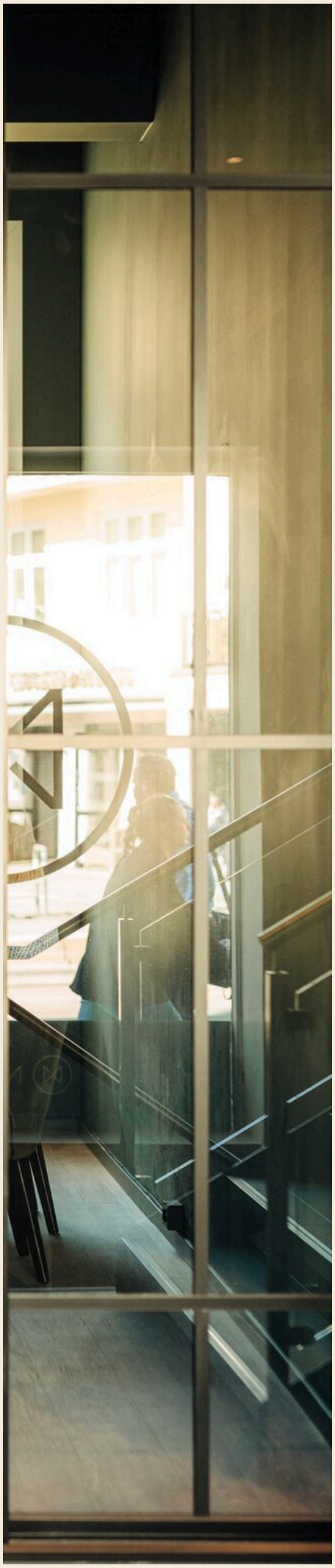

GJELDER FOR ADRESSENE: SVEBAKKTUNET 10B, 12B.
ISDAHL & SKOGLAND HUS AS
V/MOSKAR BOLIGFELT AS
5525 HAUGESUND. TLF 52 71 60 44. FAKS 52 72 89 18
AREAL PER BOLIGENHET
1. ETASJE
Målestokk: 4-MANNSBOLIG
Tegningene omfatter:
seksjonering
Byggherre:
ISDAHL & SKOGLAND HUS AS
BREIDABLIKGATEN 191
5525 HAUGESUND
Tlf.: 5271 6044
Byggeplass:
SVEBAKKTUNET - SVEBAKKEN NORD
Tegningene må ikke på noen måte benyttes eller kopieres i arbeider som ikke ISDAHL medvirker i.
2.ETASJE Svebakktunet - 4-mannsboliger.
MOSKAR BOLIGFELT AS Tlf. 52716044
v/ Isdahl & Skogland Hus AS, Breidablikgt. 191, 5525 Haugesund.
Gnr. 4 bnr. 259
Snr. 5 Svebakktunet 10a 5533 Haugesund
Snr. 6 Svebakktunet 10b 5533 Haugesund
Snr. 7 Svebakktunet 12a 5533 Haugesund
Snr. 8 Svebakktunet 12b 5533 Haugesund
27/6-01
TS
Snr. 6
Snr. 8
BOD 5,2m2
SOV.1 -11,2m2
SOV.2- 6,6m2
VF 2,7m2
ENTRÉ 4m2
BAD/VASK. 7,5m2
STUE OG KJØKKEN 30,2m2
ALTAN
VF 3,3m2
5470
4255
3800
700
1700
1X1,3
L3X1,3
L1X1,3
L5X21-GLH30

Velkommen til

Nordvik Haugesund

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

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

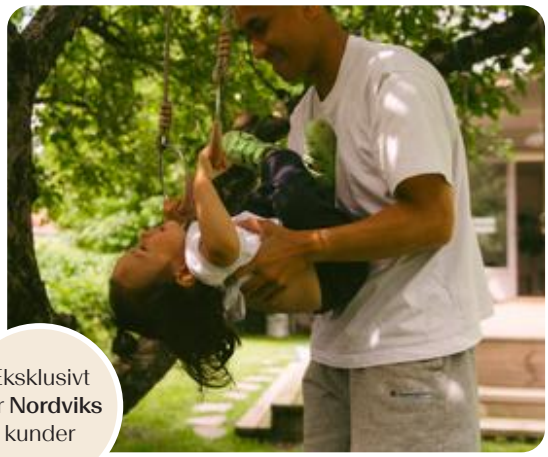


Haraldsgata 90, 5528 HAUGESUND
haugesund@nordvikbolig.no
464 29 525

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **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: 70-0002/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Svebakktunet 14B 5533 HAUGESUND
Matrikkel: Gnr 4, bnr 259, snr 2 (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