

Varden 36



Velkommen til

Varden 36



Salgsoppgaven produsert 19. mars 2025

Haugesund

Tiltalende modernisert enebolig m/stor garasje - Tilbaketrukket sentral eiendom - 3 soverom - Tidsriktige kvaliteter

Prisantydning	3 290 000,-
Omkostninger	83 600,-
Totalpris	3 373 600,-
BRA-i	135 kvm
Totalt BRA	169 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1961

Megler	Espen Bergtun
Telefon	464 21 422
E-post	e.bergtun@nordvikbolig.no


YARDEN 36
36





Kort fortalt

- Nordvik Bolig v/Espen Bergtun har gleden av å presentere Varden 36 - En modernisert enebolig med stor garasje, og barnevennlig beliggenhet på Varden, Haugesund. Eiendommen ligger i ende av blindveg m/ingen gjennomkjøringstrafikk og har en usjenert beliggenhet m/nærhet til natur og det meste en skulle trenge.

- 3 soverom av god størrelse
- Innbydende bad(2018)
- Stue m/åpen løsning til kjøkken + varmepumpe
- Stilrent moderne kjøkken m/integrerte hvitevarer + kjøkkenøy
- Pent praktisk toalettrom
- Innholdsrik kjeller m/vaskerom
- Godt utnyttet utearealer m/flere plattinger
- Lettstelt hage m/hekk
- Stor garasje m/bod.

- Velkommen til visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	135 kvm
BRA-e:	34 kvm
Totalt BRA:	169 kvm
TBA:	36 kvm

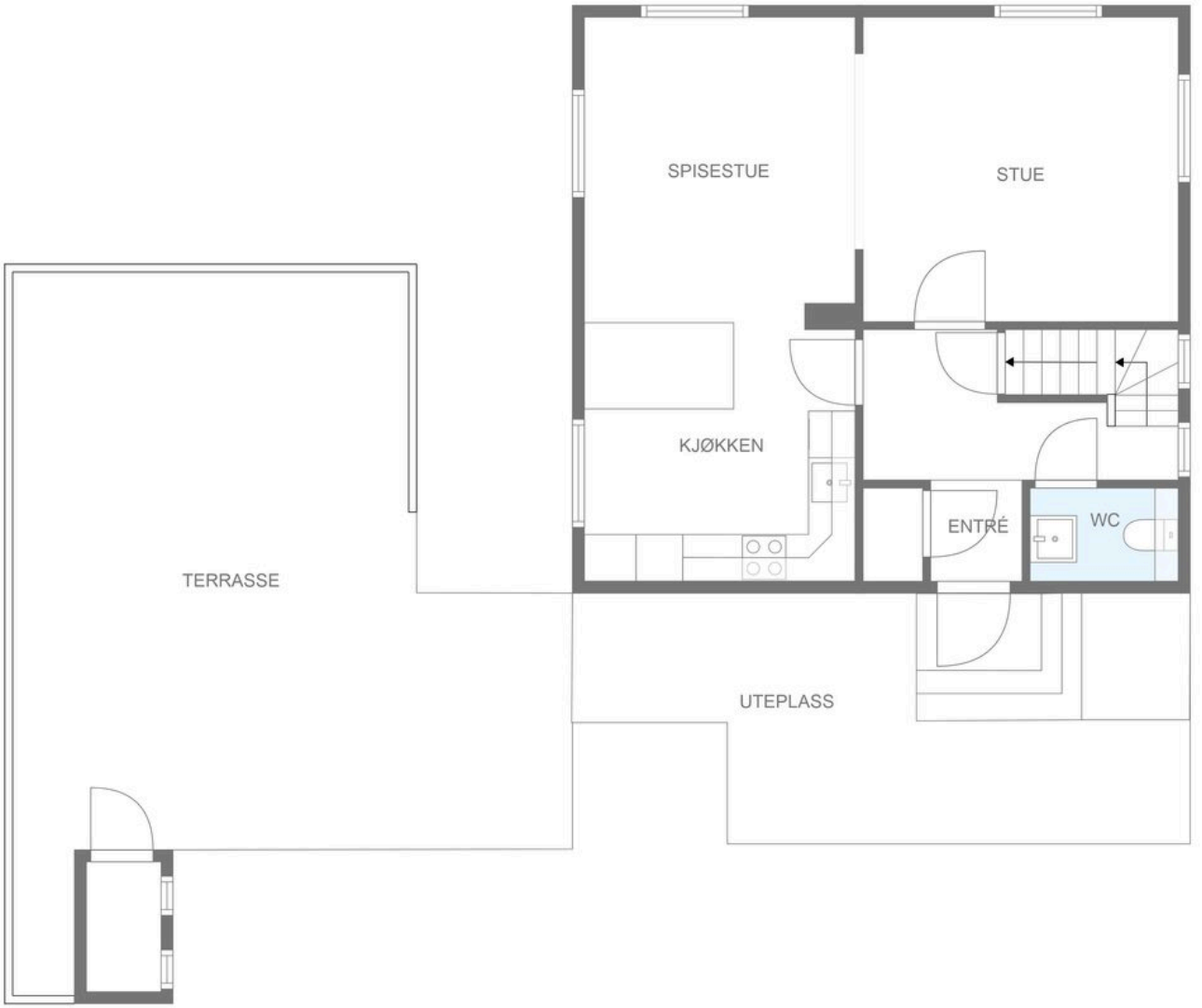
Beskrivelse

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 45 kvm. Vaskerom, Trimrom/vaskerom
Total BRA: 45 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Stue, Gang, Kjøkken, Toalettrom.
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 36 kvm. Terrasse- og balkongareal

2. etasje:
BRA-i: 36 kvm. 3 soverom, gang og bad.
Total BRA: 36 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 34 kvm. Bod, Garasje
Total BRA: 34 kvm.

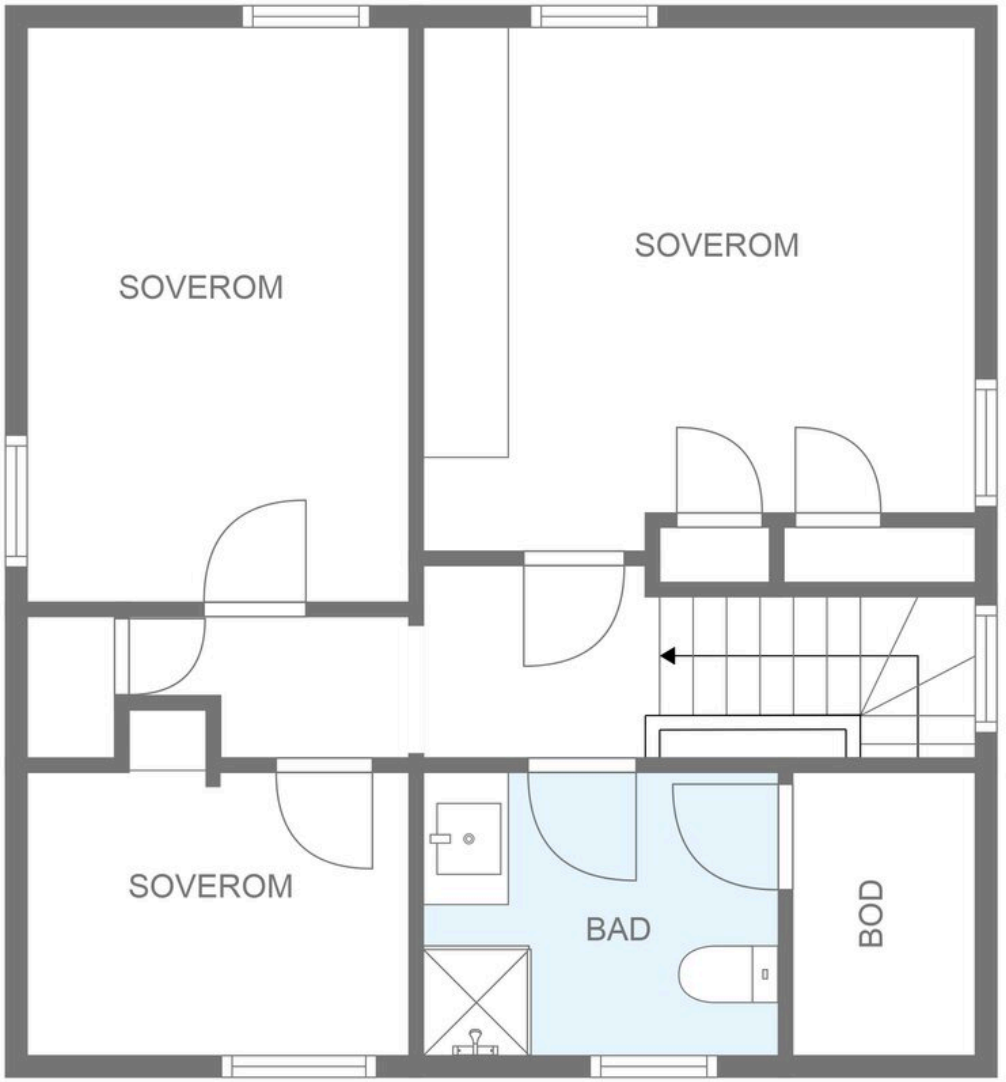


VESTBRIS

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

N

Forklaring av bilde/rommet

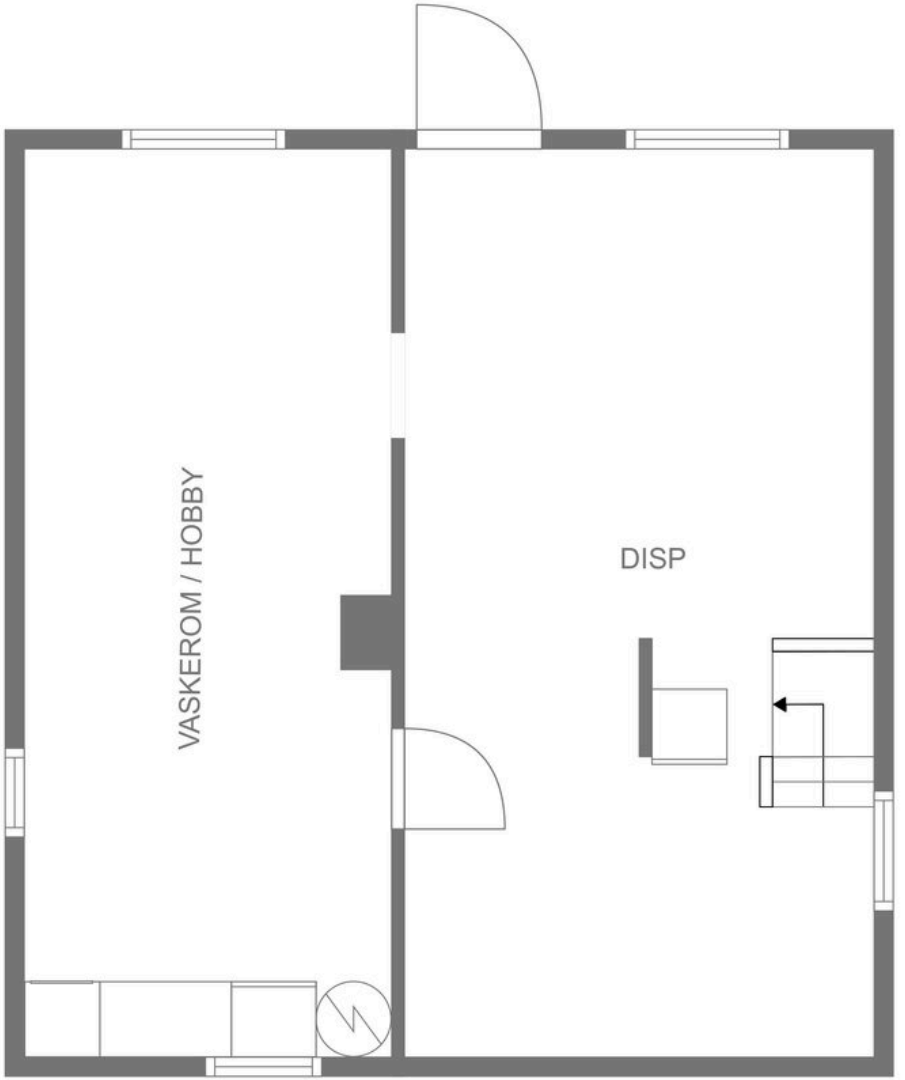


VESTBRIS

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

N

Forklaring av bilde/rommet



VESTBRIS

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

N

Forklaring av bilde/rommet






BOSCH


























VARDEN
ESTD 2018
pivot
FITNESS
FITNESS
HEALTHY


36


VARDEN 36







Informasjon

Varden 36

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
70-0037/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Varden 36, 5535 HAUGESUND
Gnr 35, bnr 297 (ideell andel 1/1) i Haugesund kommune

Selger
Martin Neby Persson

Kjøpesum og omkostninger
3 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
82 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
83 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
102 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 373 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 392 800,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1961

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 135 kvm
BRA-e: 34 kvm
Totalt BRA: 169 kvm
TBA: 36 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 45 kvm. Vaskerom, Trimrom/vaskerom
Total BRA: 45 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Stue, Gang, Kjøkken, Toalettrom.
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 36 kvm. Terrasse- og balkongareal

2. etasje:
BRA-i: 36 kvm. 3 soverom, gang og bad.
Total BRA: 36 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 34 kvm. Bod, Garasje
Total BRA: 34 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Åpent areal (TBA) på 36 kvm er platting.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Solforhold

Takket være eiendommens størrelse har en flere soner som lar deg få sol på ulike tidspunkt.

Innhold

Boligen går over 3 plan og inneholder:

Rom som inngår i BRA-i:
U.etg - Vaskerom, Trimrom/vaskerom.
1.etg - Stue, gang, vindfang, kjøkken og toalettrom.
2.etg - 3 soverom, gang og bad.

Rom som inngår i BRA-e:
Frittstående garasje m/bod.

Standard

Nordvik Bolig v/Espen Bergtun har gleden av å presentere Varden 36 - En modernisert enebolig med stor garasje, og barnevennlig beliggenhet på Varden, Haugesund. Eiendommen ligger i et etablert boligområde, i ende av blindveg med lun og usjenert beliggenhet. Skog og natur like bak eiendommen som gir en idyllisk atmosfære, selv om en har nærhet til det meste en skulle trenge.

Boligen er hovedsakelig innredet med laminat på gulv og malte overflater.

1.etg - Stue, gang, vindfang, kjøkken og toalettrom.

VINDFANG + GANG

Her ønskes en velkommen av lun og lys entrè/gang med tidsriktige overflater. God plass til å henge fra seg yttertøy og plassere sine sko.

TOALETTROM

Pent og nyere toalettrom med belegg på gulv og panel på vegg. Inneholder vegghengt toalett og innredning m/servant.

KJØKKEN

Nyere stilriktig og mørkt kjøkken med ett røft uttrykk. Her har en god skap- og benkeplass til oppbevaring av det kjøkkenutstyret du skulle trenge, samt god arbeidsplass til middagsforberedelsene. Praktisk kjøkkenøy med barløsning og oppbevaringsplass. Videre åpen løsning til spisestue del med god plass til stor spisegruppe. Varmepumpe sikrer deg en behagelig innetemperatur. Inneholder mikrobølgeovn, stekeovn, steketopp, vifte, kjøleskap, vask og oppvaskmaskin.

STUE

Stuedel har flere vindusflater som er generøse med lysinnslippet. God plass til stor sofagruppe og tv-benk.

2.etg - 3 soverom, gang og bad.

BAD

Innbydende bad som ble renovert i 2018. Her har en fliser på gulv, med varmekabler og badersomplater på vegg. Inneholder vegghengt toalett, dusjsone m/glassvegger, speil og innredning m/servant. God plass til dine toalettsaker, håndklær m.m.

SOVEROM *3

3 soverom av god størrelse med pene fargevalg. Hovedsoverom har innebygd garderobe og ekstra garderobe med rikelig plass til dine klesplag. De 2 andre soverommene egner seg godt til barnerom eller kontor.

U.etg - Vaskerom, trimrom/vaskerom.

Romslig kjeller som i dag er innredet til trimrom fordelt på 2 store rom. Kjeller er blitt meislet og gravd ned for å så bygget og isolert på nytt. Det ene trimrommet er benyttet til vaskerom med opplegg/plass til vaskemaskin/tørketrommel og VVS.

UTEAREALER

Her har en romslig og tilbaketrukket eiendom med godt gårdsrom til parkering. Flott hage m/hekk og kort vei til lokal "skog" like bak eiendommen. Det er lagt belegningsstein på deler av eiendommen mot inngangsparti og en har gruset platting mot vest med glass rekkverk, og god plass til sittegruppe. på østsiden er det satt opp pen terrasse/platting og levegger som sikrer deg en usjenert utetilværelse. Platting av belegningsstein på nedsiden av eiendommen med levegger.

Parkering

Parkering i frittstående garasje og parkeringsmuligheter i eget gårdsrom.

Modernisering og påkostninger

Utbedringer i eiers tid:

UTVENDIG:

- Gårdstun har blitt utvidet på bekostning av skrå plen. Det ble i den forbindelse satt opp levegg/gjerde og videre mot nordøst. Det ble kjøpt inn ny belegningsstein som ligger på østsiden.
- Øst for huset er det satt opp forskalings mur for utnyttelse av tomt, fjell fra nord som følger terreng mot sør.
- Det er lagd treplatting som har fått gjerde av type glass med stolper. Det er i tillegg satt opp bod på denne siden. Fra putekassen går det rør inn til kjeller hvor det er trekket vannslange og skøyteledning. Putekassen har blitt brukt som et "service punkt" i forbindelse med boblebad og annet. Mtp. boblebad ble det lagt et rør under tre-platting som var tiltenkt tømming/dren av bad. Dette røret er videre koblet til dreneringssystemet.
- Vest for huset er det satt opp forskalings mur for utnyttelse av tomt, fjell fra nord som følger terreng mot sør. Det div. fyllmasse med avsluttet hvit og grå singel, kombinert med heller. Deler av muren er det satt opp tilsvarende litt gjerde som øst, glassrammer med stolper. Resterende stoppet opp ettersom videre planer for garasje/carport ble utsatt.
- Nord for garasje er det gravd vekk fyllmasse for utnyttelse av potensielt carport, garasje eller generell utnyttelse av tomt.
- I forbindelse med drenering ble vestsiden, og nord/inngangsparti utbedret og ferdigstilt med belegningsstein og treplatting.
- Grunnmur er behandlet og isolert(utvendig) med 10 cm. Avsluttet med murpuss og malt.

- Utstikker/entretak ved kjeller inngang.
- Kledning er byttet og etterisolert med ekstra 10 cm.
- Alle vinduer er byttet med unntak av 2 PVC vinduer sør i kjeller. Resterende er av type husmors vindu.
- Dør i kjeller og hovedinngang er byttet.
- Deler av takrenner og nedløpsrør er nytt.
- Ringjord.

INNVENDIG:
Kjeller:
- Deler er meislet og gravd ned for å så bygget og isolert på nytt. Det ble lagt nytt avløpsrør og vannrør.
- Det er lagt opp for vaskerom med opplegg for sluk, toalett og vaskemaskin. Vannkran og VVS er også å finne her. Det er nytt rør-i-rør system med vannskap og nye plastrør og sluk.
- Oljetank er fjernet.
- Vedovn er fjernet og pipe er muret igjen.

Hovedetasje:
- Renovert entrè/hall med oppgradert teknisk anlegg. Nye sikringer med automat. Kott/bod/garderobe er renovert.
- Gjestetoalett renovert.
- Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet.
- Nytt kjøkken med hvitevarer fra Epoq/Elkjøp.
- Varmepumpe er blitt flyttet til forbedret plass.
- Kjøkken og stue generelt renovert.
- Fyrkingskilde olje er fjernet og pipe er muret sammen.
- Altibox inntak er flyttet.

2.etasje:
- Baderom er renovert med nye varmekabler. Flisebelagt gulv og Fibo plater på vegg. Et nytt mindre vindu er satt inn enn hva det opprinnelig, ikke søkt om. Ny dusj med dører og vask. El-vifte/ventilasjon. Baderom inneholder et kott som er utbedret fra omstendighetene.
- Soverom 1 er renovert med ny garderobe innredning fra IKEA.
- Soverom 2 er renovert.
- Soverom 3 er renovert.

Oppsummering:
Tidsrommet 2018-2025 har mye gradvis blitt oppgradert/renovert. Mye av arbeidet er blitt gjennomført av egeninnsats og dugnad. For det meste har det blitt dokumentert i form av bilder og kvitteringer under prosessen. Elektro og rørlegger har blitt benyttet av fagfolk, men noe enklere installasjoner har blitt utført av egeninnsats.

Sammendrag selgers egenerklæring

UTFØRT ARBEID:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro & Bygg AS har levert og installert varmekabler samt tilbehør rundt det. Resten
av det elektriske er kjøpt privat og montert av egeninnsats samt faglært og etter kontrollert anlegget. Tindeland rør har tatt seg av
rørlegger jobben med nytt avløpsrør, sluk, toalett, dusj osv. Hovedbad ble så og si total renovert hvor rivning og oppbygging ble
gjort av egeninnsats. Taket ble beholdt og utbedret. Vindu ble halvert. Kvittering

fra firmaene og bilder som dokumentasjon av
egeninnsats. Jobben ble gjort i 2018.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eksisterende gulv ble revet ned til skallet hvor rørlegger kom til for å bytte avløpsrør
og sluk. Dette var Tindeland rør i 2018. Oppbygningen av gulv ble gjort av egeninnsats med membran og fliser etter daværende
krav. Bilder av jobben er tilgjengelig.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Angående rørlegger jobben finnes det kvitteringer fra Tindeland rør i 2018.
Egeninnsats ble dokumentert etter beste emne med bilder.

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?
Svar: Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Mellom 2018-2025 har det skjedd mye. Et vindu har blitt byttet til mindre strl. og et vindu har blitt fjernet
/tettet igjen. Alle vinduer utenom to kjellervindu i sør er byttet. Kjeller og hoved dør er byttet. Det har blitt byttet kledning på
hele huset med etterisolering. Grunnmur er også etterisolert. Innvendig peis og oljetank er fjernet helt og hull etter dette er murt
igjen. Det har blitt bygget terrasse og enkelte plasser på tomt har det blitt gravd for utnyttelse. Taket og pipe ble inspisert i 2022
etter best evne etter/under spyling. Det ble observert skade på 1 takstein som ble forsøket tettet. Pipe viste tegn til tid for
vedlikehold.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: I 2021 ble det foretatt drenering rundt hele huset. Etter beste evne ble rådene og "kravene" fult. Pukk, med
helling mot kom. Drensrør, singel, duk med stake/inspeksjonsrør. Bilder av utførelse finnes.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Persson elektro byttet inntak til 3 fas trakt og 3fas 63a automatsikring i 2021. Elektro
& Bygg AS installerte varmekabler i 2. etasje, samt byttet tavle. Det ble foretatt måling av el-anlegg og ikke funnet feil med
anlegget i 2020. Mye av det elektriske er kjøpt nytt hos forhandler (av eier) og enklere arbeid er utført av både egeninnsats og
fagmann. Anlegget er kontrollert i ettertid.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja
Når ble kontrollen utført? 2020.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tindeland rør har byttet alt innvendig med avløpsrør og rør i rør system etter
daværende krav og standar. Tidligere eiers tid ble en del utvendig også byttet. Det meste ble utført i mitt eie i 2018. Utvendig ble
gjort i 2016. Kvittering og bilder eksistere.

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.?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Det har blitt bygget et overtak ved kjeller inngang samt et vindu har blitt mindre og et fjernet.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Går til felles kom.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Oljetank ble fjernet i mitt eie.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Huset etter 2018 har vært i en oppussingsfase for å nå dagens standar og krav. Det
meste har blitt utført av egeninnsats. Tidsrommet er mellom 2018-2025. Rivning og oppbygging av stue, kjøkken, soverom,
gjestebad, gang osv. Varmepumpe ble i 2022 flyttet og tatt service på av Jacobsen Energi Service AS. Foruten det ligger det ikke
papirer på bytte av vannmåler (kommune ansvar) og hovedkraft linje i forbindelse med etterisolering . Dette ble gjort av firmaer.

FEIL OG MANGLER:

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Etter overtagelse har huset blitt renovert og ikke opplevd problemer i mitt eie. Vaskerom i kjeller er åpent
og etter nåværende løsning ikke blitt inspisert mer enn hva som er synlig. Vaskerom er ikke ferdig stilt etter dagenskrav og må
utbedres for å opprettholde den.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Pipe ildsted er ikke blitt benyttet i mitt eie. Feier var innom en gang og hadde ingenting å påpeke da.

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)
Svar: Ja
Beskriv: Huset står på fjell og har vært et fuktig område. Derav drenerte jeg dog det ikke var drenering etter dagens krav/standar.
Ikke opplevd problemer etter drenering ble foretatt. Ved overtagelse var kjeller innredet hvor oppbyggingen ikke var optimal
etter dagens standar. Tømmer rett på betong. Det var i den forbindelse dannet sopp. Kjeller er blitt utbedret etter daværende tid
og ikke hatt problemer etter mitt kjenne.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Svar: Ja
Beskriv: Garasje fungere etter formålet men er ikke blitt vedlikeholdt og pære preg av det. En del råte kledning og fukt innvendig.
Fasade endringer er ikke søkt om. Tilstandsrapport fra 2025 viser tiltak på tak, terrasse og garasje. Det finnes skjevhet i terrasse,
forskalingsmur og alderdom på tak. Enkelte steder på forskalingsmur finnes det sprekker som har kommet i monterings tid, det
samme gjelder skjevhet.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Svar: Ja
Beskriv: Tilstandsrapport vise til høydeforskjell på gulv innvendig. Foruten forskalingsmur bygget av egeninnsats på tomt
kjenner jeg ikke til mur/setningsskader på hus.

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.
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Ved bytte av kledning var det et parti på nord side som så ut til å kunne vært en gammel skade men ikke
levende eller tegn til dyr. Huset har holdt god standar på dette område.
Spørsmålet er utenfor min kompetanse og det ble ikke
avdekket noe merkverdig foruten kommentar på nordside. Bilde før og etter tiltak er tatt.

OFFENTLIGE OG PRIVATE FORHOLD:

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2025 Takst Team AS.

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?
Svar: Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I prospektet fra 2018 når jeg kjøpte. Salgsoppgave og tilstandsrapport.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Egeninnsats har ikke blitt søkt om til kommune.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Svar: Ja
Beskriv: Det ligger ikke nedgravd. Denne er fjernet i mitt eie.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Svar: Ja
Beskriv: Huset er fra 1961 og er i tidsrommet 2018-2025 vært under oppussing. Det meste har foregått av egeninnsats og bilder
og kvittering er tatt underveis etter best evne. Mye er nytt og fikset på. Eier er trygg og står i arbeidet som er utført. Huset er ikke
ferdig for å nå dagens krav og tiltak må forventes i fremtiden, herunder henvises tilstandsrapport. Det skal sies at huset har ikke
vist til svikt i mitt eie og holder bra standar.

Se selgers egenerklæring i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Takst Team AS

Byggemåte

Bolig med tre etasjer. Bygget i 1961. Nåværende eier har gjort en del oppgraderinger av boligen.
Boligen er bygget etter datidens krav, byggeskikk og standard og må ikke forveksles med dagens krav.
Boligens innvendige og utvendige overflater, samt de tekniske installasjoner fremtrer i bra stand, men det må påregnes at det
må gjøres noen oppgraderinger.

UTVENDIG:
Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein. På overbygg i kjeller er det taktekking med steinbelagte metallpater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Nedløp og beslag: Nedløp, takfotbeslag og renner er i plast.
Veggkonstruksjon: Veggene har trekonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning. Kledning er byttet i tidsperioden 2021-2024. Eier opplyser at huset ble da etterisolert.
Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Takkonstruksjon i skråtak på loft er ikke kontrollert.
Vinduer: Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene i første etasje er fra 2015, 2016, 2020 og 2021. Vinduer på loft er fra 2015, 2017, 2018, og 2020.
Vinduer - pvc i kjeller. : Boligen har PVC vinduer og malte trevinduer med 2-lags glass i kjeller. PVC vinduer er fra 2006.
Dører: Boligen har malte hovedytterdører. Hovedytterdør i første etasje er fra 2024 og dør i kjeller er fra 2021.
Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Boligen har en platting mot øst. Den er i betong- og trekonstruksjon. Rekkverk er i tre og glass. Rekkverket er målt til 100 cm høyt. Arealet er målt til ca. 36 kvm.

INNVENDIG:
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.
Himlingsplater i hovedetasje er fra før nåværende eier kjøpte huset.
På loft er det lagt gipsplater utenpå eksisterende plater på ca. halvparten av veggene opplyser eier.
Overflater ble malt i tidsrommet 2018-2022. I kjeller er det innvendig gulv av belegg.
Veggene har trepanel og betong. Innvendige tak har trepanel og plastduk av ukjent type.
Boligen har betonggulv mot grunnen og etasjeskiller er i tre. Det var ikke krav om radonsperre da bygningen ble oppført.
Det er heller ikke gitt opplysninger om at det er foretatt radonmålinger i boligen.
I følge NGU ligger boligen i et område med usikker forekomst av radon.
Boligen har mursteinspipe og sotluke/feieluke. Det er ikke montert ildsted i boligen.
I rom under terreng er det gulv i betong som det er lagt teppe på.
De fleste vegger er i betong. Det er panel på noen vegger.
Betongvegger er malte og det ble ikke observert fukt på betongvegger.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg i trimrom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10 vektprosent.
Det gjøres oppmerksom på at eldre kjellere ofte har fuktproblemer enten ved at fuktighet kommer opp fra grunnen, eller at drenering
mangler eller svikter. Boligen har malte tretrapper mellom etasjene.
Boligen har hvitmalte innvendige dører med profil.

VÅTROM:

Bad:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 20 mm fra gulv foran terskel på dør.
Det er en kant opp under terskel på dør. Eier har sendt bilder av membran ved terskel før det ble lagt fliser på gulv.
Det er plastsluk, og smøremembran med dokumentert utførelse.
Eier har fremlagt bilder av membran og mansjett. Det er synlig mansjett under klemring i sluk.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Badet har ventilasjon via elektrisk styrt vifte. Tilluft fås via luftespalte i dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mellom soverom og bad.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 %.

Vaskerom:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Vaskerommet er i uinnredet kjellerrom. Rommet er brukt som vaskekjeller og trimrom. Alle vegger på vaskerom er i betong.

KJØKKEN:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM:
Toalettrom med vinyl gulv og smartpanel. I taket er det malte plater.
Toalettrom er innredet med vegghengt toalett og servantskap med nedfelt vask.
Toalettrom er naturlig ventilert via veggventil. Det er ikke tilluftsspalte i dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Tilgjengelige avløpsrør av plast.
Lufting på anlegget er bak vegg på bad på loftet.
Avløpsrør er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.
Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken og bad med tilluft fra ventiler i vegger.
Alle oppholdsrom har veggventiler.
Veggventiler er kun påvist og ikke kontrollert. Boligen har installert en varmepumpe.
Innedelen på varmepumpen er plassert i stue. Varmepumpen er av merke Mitsubishi.
Det er montert varmtvannstank på vaskerommet. Den er fra 2003 og er på ca. 200 liter. Den er av fabrikat OSO.
Det er sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Det er monter AMS måler i 2017. Det foreligger samsvarserklæring på denne.
Det er montert brannvarslere og brannslukkingsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD:
Det er byggegrunn av fjell. Eier opplyser at utvendig fuktsikring og drenering er byttet i 2018.
Det er ikke synlig fuktsikring over terreng ved grunnmur.
Drenering og fuktsikring av grunnmur er under terreng og blir vurdert ut fra opplysninger fra eier.
Eier har vist med bilder hvordan utvendig fuktsikring og drenering er utført.
Grunnmur er av sparesteinsmur.
Fundament er ikke synlig. Det er normalt ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den bli støpt direkte på planert byggegrunn. Det er ikke observert tegn til dårlig fundamentering.
Det er flere forstøtningsmurer på tomten. De fleste er i betongstein. Rekkverkene er i tre og glass.
Tomten ligger i skrånet terreng. Mot nord faller terrenget inn mot boligen.
Bygningen har utvendig avløpsrør av PVC og glaserte keramiske rør. Vannledning er i jern og plast.
Eier har lagt frem bilde dokumentasjon og rørleggermeldig som bekrefter dette.
De er tilkoblet det offentlige vann- og avløpsnett. Vann- og avløpsrør er nedgravd i grunnen og dermed ikke inspisert.
Tilstandsgrad settes på grunn av alder og evt. opplysninger gitt fra eier.
Vann og avløp fungerte på befaringsdag. Eier opplyser at det ikke er installert oljetank i forbindelse med boligen.
Tomten ligger i skrått terreng.

GARASJE
Boligen har en frittstående garasje med totalareal på ca. 34 kvm. Garasjen har ringmur og støpt gulv. Vegg- og takkonstruksjon av tre.
Utvendig har garasjen stående og liggende kledning. Taket er tekket med betongtakstein. Renner, nedløp og beslag er i plast. Dør inn til bod/hobbyrom er i metall. Garasjen har en leddport i metall. Det er montert elektrisk portåpner på garasjeport. Bod/hobbyrom i garasjen har et areal på ca. 12 kvm. Det er innlagt strøm i garasjen. Garasjen er ikke tilstandsvurdert.

OPPSUMMERING AV AVVIK:

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Tak bør sjekkes jevnlig for skadde og manglende takpanner. Taktekking bør vaskes/rengjøres for mose jevnlig.
Konsekvens med eldre tak og undertak er at vann/fuktighet kan trenge igjennom barrierene og forårsake fukt/råteskade i boligens konstruksjoner og overflater.

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Enkelte plasser er det lite lufting mellom grunnmur og kledning.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Ved for lite, eller ingen lufting bak kledning kan dette medføre råteskader i kledning/konstruksjon.
Ved råteskadet kledning medfører det at vann trekker inn bak kledningen og kan forårsake skade/vanninntrenging i konstruksjonen.

Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Undertaket er misfarget. Det er noe misfarging av undertak og noe sotrenninger på pipe. Det mangler noe isolasjon i etasjeskille mellom loft og kaldloft. Det mangler vindsperre på isolasjon på kaldloft.
Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Der hvor det mangler isolasjon må det isoleres. Vindsperre bør monteres på isolasjonen. Det bør gjøres nærmere undersøkelser på sotvann på pipe.

Overflater - kjeller.

Ikke alle betongvegger er pusset. Duk som er brukt i tak er av ukjent type. Eier opplyser at det ligger 10 cm med ny isolasjon under duk.
Gulv under teppe er ikke kontrollert.
Konsekvens/tiltak: Kjøper må vurdere utskiftinger ut fra egne ønsker. Nærmere undersøkelser bør gjøres.

Radon

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

Pipe og ildsted

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder tilfredsstiller dagens krav.
Kommunal etat er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.
Det anbefales at før pipen tas i bruk, bør den kontrolleres av feiervesenet.

Rom Under Terreng

Vegger er fra byggeår og TG 2 settes på grunn av alder.
Konsekvens/tiltak: Det må følges med på om det er fuktgjennomtrengning i grunnen eller i betongvegger.

Innvendige trapper

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak: Trappen må påregnes skiftes ut. Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde. Ved manglende håndløper kan dette medføre at personer faller i trappen og skader seg.
Ved for store åpninger mellom trappetrinn og spiler i rekkverk kan det medføre at barn kryper igjennom åpninger og faller ned og skader seg.

Innvendige trapp til loft
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Krav til håndløper på trapp kom i mai 1972.
Konsekvens/tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde. Ved manglende håndløper kan dette medføre at personer faller i trappen og skader seg.
Ved for store åpninger mellom trappetrinn og spiler i rekkverk kan det medføre at barn kryper igjennom åpninger og faller ned og skader seg.

Loft - Bad - Overflater vegger og himling
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Konsekvens/tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Ved bruk av uegnede materialer i våtsone, kan det medføre fuktskade på materialer.

Vannledninger
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Lekkasjevann fra fordelingsskap er ikke ledet til sluk. Fordelingsskap er ikke festet skikkelig.
Det er krav at lekkasjevann skal ledes til sluk, eller ut på gulv med vanntett sjikt og med fall til sluk.
Konsekvens/tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes. Konsekvens ved at lekkasjevann ikke er ledet til sluk er at det ved en vannlekkasje vil vann renne ut på gulv og forårsake vannskade på konstruksjoner.

Avløpsrør
Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Det er et krav om å kunne stake avløpsrøret ved tett avløp. Derfor er det krav til stakeluke.
Rørleggeren staker idag ofte fra toalett ved tett avløp.
Konsekvens/tiltak: Det er opplyst av eier om at det ikke er stakeluke på avløpsanlegget. Dette bør etableres.

Varmesentral
Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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 er ikke påvist

tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Varmtvannstanken er koblet med støpsel i stikkontakt.
Varmtvannstanker har høy effekt. Over tid kan dette medføre brann i overgangen mellom plugg og stikkontakt.

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

Utvendige vann- og avløpsledninger
Deler av utvendig vann- og avløpsrør er byttet.
Konsekvens/tiltak: Anlegget fungerer i dag, men på eldre anlegg kan det plutselig oppstå funksjonssvikt.

TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:
Utvendige trapper
Det er ikke montert rekkverk. Krav til rekkverk på utvendige trapper gjelder når trappen har en høydeforskjell på over 0,5 meter til bakkenivå. Dette betyr at hvis trappen går høyere enn 0,5 meter, må den ha et rekkverk for å ivareta sikkerheten.
Konsekvens/tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Rekkverk i trapp må monteres for å forhindre fall i trapp.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er noe knirk i gulv.
Gulv under teppe i kjeller er ikke kontrollert.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. 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. Knirk i gulv må ses i sammenheng med avvik på høydeforskjell i etasjeskiller.

Underetasje - Vaskerom - Generell
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Vaskerommet er i uinnredet kjellerrom. Rommet er brukt som vaskekjeller og trimrom. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Hovedetasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Manglende avtrekk fra toalettrom kan ha flere negative konsekvenser, både for bygningskonstruksjonen og for innemiljøet.

Fuktproblemer: Uten tilstrekkelig ventilasjon vil fuktighet ikke bli tilstrekkelig fjernet. Dette kan føre til fuktskader på vegger, tak og gulv, samt økt risiko for mugg- og soppskader.

Elektrisk anlegg
Anbefaler at det blir tatt en kontroll på det elektriske anlegget.
Kostnadsestimat er for elektro kontroll.
Generell kommentar: Undertegnede takstingeniør har begrenset kunnskap om elektriske anlegg. Kontrollen baserer seg på visuell kontroll og opplysninger gitt fra eier.

Forstøtningsmurer
Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Det er noen sprekker i betongsteinen og det er noe skjevhet i forstøtningsmurer.
Det mangler rekkverk på deler av forstøtningsmur på nordsiden av garasje.
Konsekvens/tiltak: Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres. Rekkverk må monteres for å forhindre at personer kan falle ned og skade seg.

TGIU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Underetasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Alle vegger på vaskerom er i betong.

Oljetank
Eier opplyser at det ikke er installert oljetank i forbindelse med boligen.

Andre tomteforhold
Tomten ligger i skrått terreng.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Tv og støvsuger.
- Tørketrommel og vaskemaskin
- Vaskeseksjon i trimrom
- Treningsutstyr

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

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

Adgang til utleie

Boligen er selveier og kan leies ut i sin helhet

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad.
- Varmepumpe på kjøkken.
- Ellers elektrisk oppvarming.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et forbruk i 2024 på 15.645 kWh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 13 807,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:

Gebyr Fakturert beløp i 2024:
Avløp - 2 416,05 kr
Eiendomsskatt - 5 608,00 kr
Vann - 2 115,92 kr
Sum - 10 139,97 kr

I tillegg kommer renovasjonsgebyr fra HIM, 1 stk standard abonnement kr 3.667,-
Renovasjonsgebyr faktureres forskuddsvis 3 ganger årlig.

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

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 8677,- + tilleggsbygning utvidet kr 205,-
- Innbo utvidet kr. 1416,-
- Fiber/Altibox kr. 829,- i mnd.

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

Vannavgift

Kr 2 116,- pr. 01.01.2024

Eiendomsskatt

Kr 5 608,- pr. 01.01.2024

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 729 380,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 917 519,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en

prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

If forsikring
Polisenr: 2195196

TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra Haugaland kraft / Altibox kr.829,- i mnd.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 039 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet eiendom med noe skrått terreng. Eiendommen består av plen m/beplatning, asfaltert gårdsrom, belegningsstein, gruset platting og terrasse.

Matrikkelbrev fra Haugesund er vedlagt salgsoppgaven.

Adkomst

Følg E134 på Haukelivegen retning Raglamyr. Forbi Rema 1000 tar du til høyre opp på Floravegen og videre høyre. Følg veien og ta første avkjørsel til venstre inn på Svehaugstemmen. Ta så neste til høyre og dernest til venstre. Du vil så komme opp til eiendommen.

Boligen vil være skiltet med Nordvik Bolig "Til Salgs" skilt og det vil være skiltet med "visningsskilt" på alle annonserte fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en idyllisk og tilbaketrukket beliggenhet på Varden med skog et steinkast unna. Her bor en i ende av blindvei, uten gjennomkjøringstrafikk og høyt i terrenget med utsikt mot nabolaget. Her får en følelsen av å bo landelig, og har nærhet til det meste en skulle trenge. For deg som er turglad har en nærhet til bl.a. Storasundfjellet, Vardafjellet og Djupadalen med rikt utvalg av turløyper.

Nærhet til flere dagligvarebutikker, plantasjen, solstudio, treningssentre, barnehager, skole, Oasen Storsenter og Raglamyr m/rikt utvalg av butikker.

Se vedlagt nabolagsprofil for flere detaljer om nærområdet.

Offentlig kommunikasjon

Kort vei til gode bussforbindelser

Skoler og barnehager

Nærhet til Brakahaug skole, Rossabø skole, Håvåsen skole m.m.
Nærhet til Amanda barnehage, Lysskar barnehage og Espira Bjørgene barnehage.
Nærhet til diverse balløkker, turområder og treningstilbud.
Rossabø skolekrets.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen vedrørende enebolig, datert 22.02.1961.
Det foreligger ferdigattest for eiendommen vedrørende garasje, datert 27.09.1978.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for eneboligen, datert 25.11.1957. Disse samsvarer ikke med dagens bruk.
Avvikene fra tegningene:
- Vindu på bad på loft er gjort mindre. Et soverom er gjort mindre og dette arealet er tatt inn i gangarealet.
- Vindu på kjøkken i vegg mot nord er fjernet. Vegger mellom kjøkken og Kammers er fjernet, vegg mellom kammers og stue er fjernet. Stue/kjøkken er nå ett rom.
- I kjeller er det satt inn dør i vegg mot sør. Dette viser ikke på tegningene. De fleste skillevegger er fjernet i kjeller og det er laget trimrom i hele kjelleren.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for garasje. Det er avvik fra disse
Avvikene fra tegningene:
- Garasjen er tegnet med 2 garasjeporter og 2 biloppstillingsplasser. Det er kun en garasjeport og garasjen er delt med skillevegg inn til verksted/bod. Det er en dør inn til verksted/bod - Denne vises ikke på tegninger.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplanens arealdel 2014-2030 viser til:
Delareal - 1039 kvm - Boligbebyggelse,nåværende.

Kommuneplaner under arbeid - Kommuneplanens arealdel 2023-2033 - Planforslag.

Reguleringsplan RL 752 viser til:
Delareal - 12 kvm - Kjørevei.
Delareal - 1027 kvm - Frittliggende 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:

1106/35/297:
10.02.1958 - Dokumentnr: 313 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:297

Bestemmelse om gjerde
Beskrivelse: Megler har innhentet eldre grunnbok fra Digitalarkivet. Gjelder veirett og gjerdeplikt.

28.10.1957 - Dokumentnr: 303608 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1106 Gnr:35 Bnr:297

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt

salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 32.900,-) – estimert til kr. 32 900,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 8 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 5 500,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 92 690,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

- Selgers egenerklæring, 19.03.2025
- Tilstandsrapport, 19.03.2025
- Energiattest, 12.03.2025
- HIM renovasjonsgebyr, 10.03.2025
- Formueverdi, 07.03.2025
- Kommunale gebyrer 2024, 05.03.2025
- Kommuneplankart, 05.03.2025
- Planopplysninger, 05.03.2025
- Reguleringsplanforslag, 05.03.2025
- Reguleringsplankart, 05.03.2025

- Ferdigattest enebolig, 22.02.1961
- Ferdigattest garasje, 27.09.1978
- Eiendomskart for eiendom, 05.03.2025
- Matrikkelrapport, 05.03.2025
- Byggetegninger enebolig, 27.07.1957
- Byggetegninger garasje
- Grunnkart, 05.03.2025
- Oversiktskart for eiendom, 05.03.2025

Dokumenter som kan sendes ved forespørsel til megler:
- Kommuneplan 2024-2030
- Reguleringsplan RL752
- Eldre grunnbok fra digitalarkivet ref. tinglyst veirett/gjerdeplikt

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.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 19. mars 2025

Megler

Espen Bergtun, Eiendomsmegler
Tlf. 46421422

Meglerforetaket

Nordvik Haugesund
Haraldsgata 90
5528 HAUGESUND

Juridisk navn: Haugesild Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927 219 875

Vedlegg

Varden 36

Varden 36

Nabolaget Porshaug/Svehaug - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Brakahaug skole (1-7 kl.) 163 elever, 8 klasser	16 min 1.2 km
Rossabø skole (1-7 kl.) 296 elever, 14 klasser	25 min 1.9 km
Håvåsen skole (8-10 kl.) 420 elever, 16 klasser	27 min 2 km
Haugaland videregående skole 815 elever	6 min 2.9 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	6 min 2.8 km

Offentlig transport

Svehaugstemmen Totalt 5 ulike linjer	5 min 0.4 km
Haugesund Karmøy	15 min
Stavanger Sola	1 t 58 min

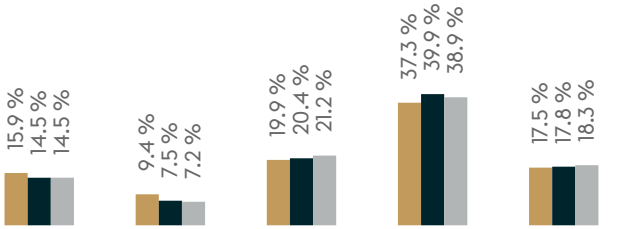
Barnehager

Amanda barnehage (1-5 år) 60 barn	12 min 0.9 km
Lysskar barnehage (0-5 år) 26 barn	13 min 1 km
Espira Bjørgene barnehage (0-5... 84 barn	14 min 1 km

Dagligvare

Coop Extra Austmannaveien	10 min
Rema 1000 Spannavegen	10 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Porshaug/Svehaug	680	287
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 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil

Sport

Svehaugstemmen balløkke	5 min
Floravn. balløkke	9 min
Yes Treningssenter	20 min
Liv & Lyst treningssenter	26 min

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

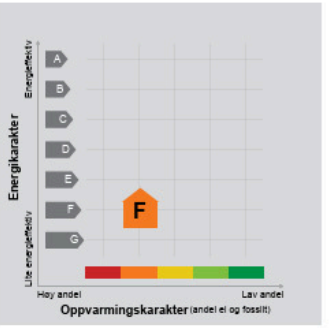


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST

enova

Adresse	Varden 36
Postnummer	5535
Sted	HAUGESUND
Kommunenavn	Haugesund
Gårdsnummer	35
Bruksnummer	297
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	171143721
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-90727
Dato	12.03.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 14 252 kWh pr. år

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

14 252 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Montering tetningslister**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Vask med fulle maskiner**

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Persson, Martin Neby	9578-5997-4-733811	2025-03-19 12:36:21

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
19. mar. 2025

Oppdragsnummer
70-0037/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Varden 36, 5535 HAUGESUND

Meglerfirma
Nordvik Haugesund

Selgere
Martin Neby Persson

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
23. mai 2018

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: 2195196
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro & Bygg AS har levert og installert varmekabler samt tilbehør rundt det. Resten av det elektriske er kjøpt privat og montert av egeninnsats samt faglært og etter kontrollert anlegget. Tindeland rør har tatt seg av rørlegger jobben med nytt avløpsrør, sluk, toalett, dusj osv. Hovedbad ble så og si total renovert hvor rivning og oppbygging ble gjort av egeninnsats. Taket ble beholdt og utbedret. Vindu ble halvert. Kvittering fra firmaene og bilder som dokumentasjon av egeninnsats. Jobben ble gjort i 2018.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eksisterende gulv ble revet ned til skallet hvor rørlegger kom til for å bytte avløpsrør og sluk. Dette var Tindeland rør i 2018. Oppbygningen av gulv ble gjort av egeninnsats med membran og fliser etter daværende krav. Bilder av jobben er tilgjengelig.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Angående rørlegger jobben finnes det kvitteringer fra Tindeland rør i 2018. Egeninnsats ble dokumentert etter beste emne med bilder.

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Mellom 2018-2025 har det skjedd mye. Et vindu har blitt byttet til mindre strl. og et vindu har blitt fjernet /tettet igjen. Alle vinduer utenom to kjellervindu i sør er byttet. Kjeller og hoved dør er byttet. Det har blitt byttet kledning på hele huset med etterisolering. Grunnmur er også etterisolert. Innvendig peis og oljetank er fjernet helt og hull etter dette er murt igjen. Det har blitt bygget terrasse og enkelte plasser på tomt har det blitt gravd for utnyttelse. Taket og pipe ble inspisert i 2022 etter best evne etter/under spyling. Det ble observert skade på 1 takstein som ble forsøket tettet. Pipe viste tegn til tid for vedlikehold.

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: I 2021 ble det foretatt drenering rundt hele huset. Etter beste evne ble rådene og "kravene" fult. Pukk, med helling mot kom. Drensrør, singel, duk med stake/inspeksjonsrør. Bilder av utførelse finnes.

---

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Persson elektro byttet inntak til 3 fas trakt og 3fas 63a automatsikring i 2021. Elektro & Bygg AS installerte varmekabler i 2. etasje, samt byttet tavle. Det ble foretatt måling av el-anlegg og ikke funnet feil med anlegget i 2020. Mye av det elektriske er kjøpt nytt hos forhandler (av eier) og enklere arbeid er utført av både egeninnsats og fagmann. Anlegget er kontrollert i ettertid.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2020

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tindeland rør har byttet alt innvendig med avløpsrør og rør i rør system etter daværende krav og standar. Tidligere eiers tid ble en del utvendig også byttet. Det meste ble utført i mitt eie i 2018. Utvendig ble gjort i 2016. Kvittering og bilder eksistere.

---

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

Eventuell kommentar: Det har blitt bygget et overtak ved kjeller inngang samt et vindu har blitt mindre og et fjernet.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Går til felles kom.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Oljetank ble fjernet i mitt eie.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Huset etter 2018 har vært i en oppussingsfase for å nå dagens standar og krav. Det meste har blitt utført av egeninnsats. Tidsrommet er mellom 2018-2025. Rivning og oppbygging av stue, kjøkken, soverom, gjestebad, gang osv. Varmepumpe ble i 2022 flyttet og tatt service på av Jacobsen Energi Service AS. Foruten det ligger det ikke papirer på bytte av vannmåler (kommune ansvar) og hovedkraft linje i forbindelse med etterisolering . Dette ble gjort av firmaer.

---

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

Eventuell kommentar: Etter overtagelse har huset blitt renovert og ikke opplevd problemer i mitt eie. Vaskerom i kjeller er åpent og etter nåværende løsning ikke blitt inspisert mer enn hva som er synlig. Vaskerom er ikke ferdig stilt etter dagenskrav og må utbedres for å opprettholde den.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Pipe ildsted er ikke blitt benyttet i mitt eie. Feier var innom en gang og hadde ingenting å påpeke da.

---

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

Ja

Beskriv: Huset står på fjell og har vært et fuktig område. Derav drenerte jeg dog det ikke var drenering etter dagens krav/standar. Ikke opplevd problemer etter drenering ble foretatt. Ved overtagelse var kjeller innredet hvor oppbyggingen ikke var optimal etter dagens standar. Tømmer rett på betong. Det var i den forbindelse dannet sopp. Kjeller er blitt utbedret etter daværende tid og ikke hatt problemer etter mitt kjenne.

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

Ja

Beskriv: Garasje fungere etter formålet men er ikke blitt vedlikeholdt og pære preg av det. En del råte kledning og fukt innvendig. Fasade endringer er ikke søkt om. Tilstandsrapport fra 2025 viser tiltak på tak, terrasse og garasje. Det finnes skjevhet i terrasse, forskalingsmur og alderdom på tak. Enkelte steder på forskalingsmur finnes det sprekker som har kommet i monterings tid, det samme gjelder skjevhet.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Tilstandsrapport vise til høydeforskjell på gulv innvendig. Foruten forskalingsmur bygget av egeninnsats på tomt kjenner jeg ikke til mur/setningsskader på hus.

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

Eventuell kommentar: Ved bytte av kledning var det et parti på nord side som så ut til å kunne vært en gammel skade men ikke levende eller tegn til dyr. Huset har holdt god standar på dette område. Spørsmålet er utenfor min kompetanse og det ble ikke avdekket noe merkverdig foruten kommentar på nordside. Bilde før og etter tiltak er tatt.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2025 Takst Team AS

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I prospektet fra 2018 når jeg kjøpte. Salgsoppgave og tilstandsrapport.

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

Nei

Eventuell kommentar: Egeninnsats har ikke blitt søkt om til kommune.

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?

Ja

Beskriv: Det ligger ikke nedgravd. Denne er fjernet i mitt eie.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Nei

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

Ja

Beskriv: Huset er fra 1961 og er i tidsrommet 2018-2025 vært under oppussing. Det meste har foregått av egeninnsats og bilder og kvittering er tatt underveis etter best evne. Mye er nytt og fikset på. Eier er trygg og står i arbeidet som er utført. Huset er ikke ferdig for å nå dagens krav og tiltak må forventes i fremtiden, herunder henvises tilstandsrapport. Det skal sies at huset har ikke vist til svikt i mitt eie og holder bra standar.

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: 70-0037/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Persson, Martin Neby	2025-03-19

Identifikasjon

bankID Persson, Martin Neby

SIGNICAT

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Varden 36 , 5535 HAUGESUND
HAUGESUND kommune
gnr. 35, bnr. 297

Sum areal alle bygg: BRA: 169 m² BRA-i: 135 m²



Befaringsdato: 06.03.2025 Rapportdato: 19.03.2025 Oppdragsnr.: 21152-1332 Referansenummer: VH7541

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS Sertifisert Takstingeniør: Tor Petter Alfredsen Vår ref: 007380

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Varden 36 , 5535 HAUGESUND
Gnr 35 - Bnr 297
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

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 føren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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

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

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bolig med tre etasjer. Bygget i 1961. Nåværende eier har gjort en del oppgraderinger av boligen.
Boligen er bygget etter datidens krav, byggeskikk og standard og må ikke forveksles med dagens krav.
Boligens innvendige og utvendige overflater, samt de tekniske installasjoner fremtrer i bra stand, men det må påregnes at det må gjøres noen oppgraderinger.

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

Enebolig - Byggeår: 1961

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. På overbygg i kjeller er det taktekking med steinbelagte metallplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Nedløp, takfotbeslag og renner er i plast.
Veggene har trekonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning. Kledning er byttet i tidsperioden 2021-2024. Eier opplyser at huset ble da etterisolert.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Takkonstruksjon i skråtak på loft er ikke kontrollert.
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene i første etasje er fra 2015, 2016, 2020 og 2021. Vinduer på loft er fra 2015, 2017, 2018, og 2020.
Boligen har PVC vinduer og malte trevinduer med 2-lags glass i kjeller. PVC vinduer er fra 2006.
Boligen har malte hovedytterdører. Hovedytterdør i første etasje er fra 2024 og dør i kjeller er fra 2021.
Boligen har en platting mot øst. Den er i betong- og trekonstruksjon. Rekkverk er i tre og glass. Rekkverket er målt til 100 cm høyt. Arealet er målt til ca. 36 kvm.
Boligen har en utvendig trapp ved inngangsparti. Den er i tre. Det er ikke montert rekkverk på trapp.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Himlingsplater i hovedetasje er fra før nåværende eier kjøpte huset. På loft er det lagt gipsplater utenpå eksisterende plater på ca. halvparten av veggene opplyser eier. Overflater ble malt i tidsrommet 2018-2022.
I kjeller er det innvendig gulv av belegg. Veggene har trepanel og betong. Innvendige tak har trepanel og plastduk av ukjent type.
Boligen har betonggulv mot grunnen og etasjeskiller er i tre.
Det var ikke krav om radonsperre da bygningen ble oppført. Det er heller ikke gitt opplysninger om at det er foretatt radonmålinger i boligen.
I følge NGU ligger boligen i et område med usikker forekomst av radon.
Boligen har mursteinspipe og sotluke/feieluke. Det er ikke montert ildsted i boligen.
I rom under terreng er det gulv i betong som det er lagt teppe på.
De fleste vegger er i betong. Det er panel på noen vegger.
Betongvegger er malte og det
ble ikke observert fukt på betongvegger. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg i trimrom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10 vektprosent.
Det gjøres oppmerksom på at eldre kjellere ofte har fuktproblemer enten ved at fuktighet kommer opp fra grunnen, eller at drenering mangler eller svikter.
Boligen har malte tretrapper mellom etasjene
Boligen har hvitmalte innvendige dører med profil.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 20 mm fra gulv foran terskel på dør. Det er en kant opp under terskel på dør. Eier har sendt bilder av membran ved terskel før det ble lagt fliser på gulv.
Det er plastsluk, og smøremembran med dokumentert utførelse. Eier har fremlagt bilder av membran og mansjett. Det er synlig mansjett under klemring i sluk.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Badet har ventilasjon via elektrisk styrt vifte. Tilluft fås via luftespalte i dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mellom soverom og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 %.

Vaskerom:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Vaskerommet er i uinnredet kjellerrom. Rommet er brukt som vaskekjeller og trimrom.
Alle vegger på vaskerom er i betong.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med vinyl gulv og smartpanel. I taket er det malte plater.
Toalettrom er innredet med vegghengt toalett og servantskap med nedfelt vask. Toalettrom er naturlig ventilert via veggventil. Det er ikke tilluftsspalte i dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Tilgjengelige avløpsrør av plast. Lufting på anlegget er bak vegg på bad på loftet.
Avløpsrør er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.
Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken og bad med tilluft fra ventiler i vegger. Alle oppholdsrom har veggventiler.
Veggventiler er kun påvist og ikke kontrollert.
Boligen har installert en varmepumpe. Innedelen på varmepumpen er plassert i stue. Varmepumpen er av merke Mitsubishi.
Det er montert varmtvannstank på vaskerommet. Den er fra 2003 og er på ca. 200 liter. Den er av fabrikat OSO.
Det er sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Det er monter AMS måler i 2017. Det foreligger samsvarserklæring på denne.
Det er montert brannvarslere og brannslukkingsapparat i boligen.

Varden 36 , 5535 HAUGESUND
Gnr 35 - Bnr 297
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Eier opplyser at utvendig fuktsikring og drenering er byttet i 2018.
Det er ikke synlig fuktsikring over terreng ved grunnmur. Drenering og fuktsikring av grunnmur er under terreng og blir vurdert ut fra opplysninger fra eier. Eier har vist med bilder hvordan utvendig fuktsikring og drenering er utført.
Grunnmur er av spare steinsmur.
Fundament er ikke synlig. Det er normalt ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den bli støpt direkte på planert byggegrunn.
Det er ikke observert tegn til dårlig fundamentering.
Det er flere forstøtningsmurer på tomten. De fleste er i betongstein.
Rekkverkene er i tre og glass.
Tomten ligger i skrånet terreng. Mot nord faller terrenget inn mot boligen.
Bygningen har utvendig avløpsrør av PVC og glaserte keramiske rør.
Vannledning er i jern og plast.
Eier har lagt frem bilde dokumentasjon og rørleggermeldig som bekrefter dette.
De er tilkoblet det offentlige vann- og avløpsnett.
Vann- og avløpsrør er nedgravd i grunnen og dermed ikke inspisert.
Tilstandsgrad settes på grunn av alder og evt. opplysninger gitt fra eier.
Vann og avløp fungerte på befaringsdag.
Eier opplyser at det ikke er installert oljetank i forbindelse med boligen.
Tomten ligger i skrått terreng.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Loft:
Vindu på bad på loft er gjort mindre. Et soverom på loft er gjort mindre og dette arealet er tatt inn i gangarealet.
Hovedetasje:
Vindu på kjøkken i vegg mot nord er fjernet. Vegger mellom kjøkken og kammers er fjernet, Vegg mellom kammers og stue er fjernet. Stue/kjøkken er nå ett rom.
Det er laget wc rom i første etasje. Dette viser ikke på tegninger.
Kjeller:
Det er er satt inn dør i vegg mot sør. Dette viser ikke på tegninger. De fleste skillevegger er fjernet i kjeller og det er laget trimrom i hele kjelleren.

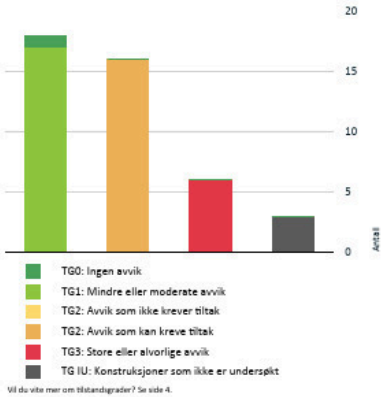
Garasje

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

Garasjen er tegnet med to garasjeporter og to biloppstillingsplasser. Det er kun en garasjeport og garasjen er delt med skillevegg inn til verksted/bod. Det er en dør inn i til verksted/bod. Den viser ikke på tegninger.

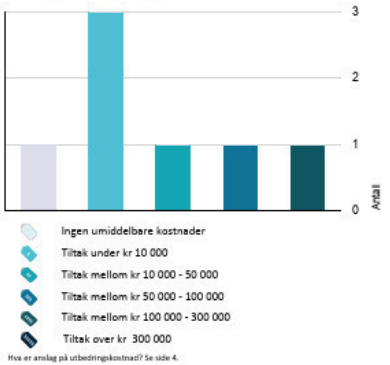
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Tomteforhold > Andre tomteforhold	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side

Varden 36 , 5535 HAUGESUND
Gnr 35 - Bnr 297
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Overflater - kjeller.	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapp til loft	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1961

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Helårsbolig.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

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

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

Tak bør sjekkes jevnlig for skadde og manglende takpanner. Taktekking bør vaskes/rengjøres for mose jevnlig.
Konsekvens med eldre tak og undertak er at vann/fuktighet kan trenge igjennom barrierene og forårsake fukt/råteskade i boligens konstruksjoner og overflater.





TG 1 Nedløp og beslag

Nedløp, takfotbeslag og renner er i plast.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning. Kledning er byttet i tidsperioden 2021-2024. Eier opplyser at huset ble da etterisolert.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Enkelte plasser er det lite lufting mellom grunnmur og kledning.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Varden 36 , 5535 HAUGESUND
Gnr 35 - Bnr 297
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

Ved for lite, eller ingen lufting bak kledning kan dette medføre råteskader i kledning/konstruksjon.
Ved råteskadet kledning medfører det at vann trekker inn bak kledningen og kan forårsake skade/vanninntrenging i konstruksjonen.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

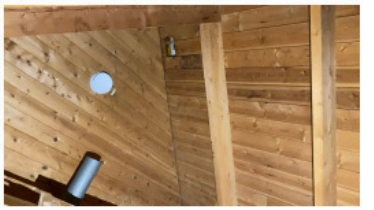
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Takkonstruksjon i skråtak på loft er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Det er noe misfarging av undertak og noe sotrenninger på pipe. Det mangler noe isolasjon i etasjeskille mellom loft og kaldloft. Det mangler vindsperre på isolasjon på kaldloft.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Der hvor det mangler isolasjon må det isoleres. Vindsperre bør monteres på isolasjonen. Det bør gjøres nærmere undersøkelser på sotvann på pipe.



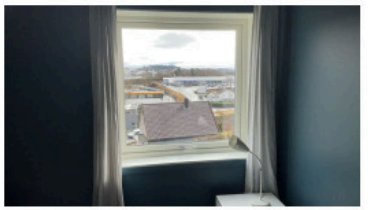




TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene i første etasje er fra 2015, 2016, 2020 og 2021. Vinduer på loft er fra 2015, 2017, 2018, og 2020.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



TG 1 Vinduer - pvc i kjeller.

Boligen har PVC vinduer og malte trevinduer med 2-lags glass i kjeller. PVC vinduer er fra 2006.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport





TG 1 **Dører**

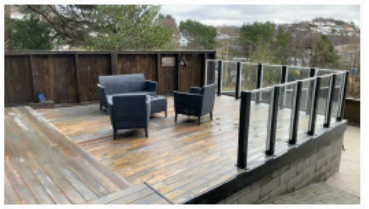
Boligen har malte hovedytterdører. Hovedytterdør i første etasje er fra 2024 og dør i kjeller er fra 2021.





TG 1 **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Boligen har en platting mot øst. Den er i betong- og trekonstruksjon. Rekkverk er i tre og glass. Rekkverket er målt til 100 cm høyt. Arealet er målt til ca. 36 kvm.





TG 3 **Utvendige trapper**

Boligen har en utvendig trapp ved inngangsparti. Den er i tre. Det er ikke montert rekkverk på trapp.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Krav til rekkverk på utvendige trapper gjelder når trappen har en høydeforskjell på over 0,5 meter til bakkenivå. Dette betyr at hvis trappen går høyere enn 0,5 meter, må den ha et rekkverk for å ivareta sikkerheten.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk i trapp må monteres for å forhindre fall i trapp.

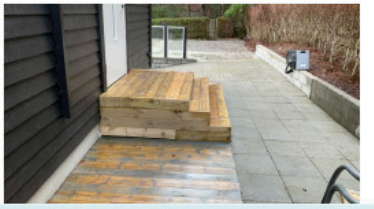
Kostnadsestimat: Under 10 000



Varden 36 , 5535 HAUGESUND
Gnr 35 - Bnr 297
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 **Overflater - kjeller.**

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har trepanel og betong. Innvendige tak har trepanel og plastduk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ikke alle betongvegger er pusset. Duk som er brukt i tak er av ukjent type. Eier opplyser at det ligger 10 cm med ny isolasjon under duk. Gulv under teppe er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøper må vurdere utskiftinger ut fra egne ønsker. Nærmere undersøkelser bør gjøres.



TG 1 **Overflater**

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Himlingsplater i hovedetasje er fra før nåværende eier kjøpte huset. På loft er det lagt gipsplater utenpå eksisterende plater på ca. halvparten av veggene opplyser eier.
Overflater ble malt i tidsrommet 2018-2022.
Det må forventes at det er skrue-/spiker-hull etter møbler/bilder og lignende på vegger. Generell slitasje på overflate må påregnes.

Årstall: 2019





TG 3 **Etasjeskille/gulv mot grunn**

Boligen har betonggulv mot grunnen og etasjeskiller er i tre.
Høydeforskjellen ble målt i følgende rom:

Kjeller: Trimrom/vaskerom og trimrom.
I trimrom/vaskerom ble det målt en høydeforskjell på 20 mm gjennom hele rommet og i trimrom ble det målt en høydeforskjell på 20 mm gjennom hele rommet.

Hovedetasje: Kjøkken/stue.
I kjøkken/stue ble det målt en høydeforskjell på 31 mm gjennom hele rommet og i gang ble det målt en høydeforskjell på 10 mm gjennom hele rommet.

Loft: Et soverom og gang.
I gang ble det målt en høydeforskjell på 10 mm gjennom hele rommet og på soverom ble det målt en høydeforskjell på 16 mm gjennom hele rommet.

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

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

Det er noe knirk i gulv.
Gulv under teppe i kjeller er ikke kontrollert.

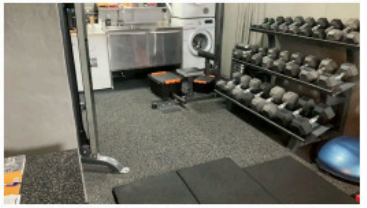
Konsekvens/tiltak

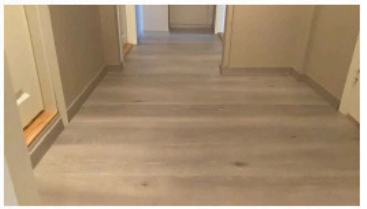
Tilstandsrapport

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
• 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.

Knirk i gulv må ses i sammenheng med avvik på høydeforskjell i etasjeskiller.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 2 Radon

Det var ikke krav om radonsperre da bygningen ble oppført. Det er heller ikke gitt opplysninger om at det er foretatt radonmåling i boligen. I følge NGU ligger boligen i et område med usikker forekomst av radon.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og sotluke/feieluke. Det er ikke montert ildsted i boligen.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder tilfredsstiller dagens krav.
Kommunal etat er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.
Det anbefales at før pipen tas i bruk, bør den kontrolleres av feiervesenet.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I rom under terreng er det gulv i betong som det er lagt teppe på. De fleste vegger er i betong. Det er panel på noen vegger. Betongvegger er malte og det
ble ikke observert fukt på betongvegger. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg i trimrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10 vektprosent. Det gjøres oppmerksom på at eldre kjellere ofte har fuktproblemer enten ved at fuktighet kommer opp fra grunnen, eller at drenering mangler eller svikter.
Hulltakingen er kun en stikkprøve kontroll og det kan ikke utelukkes at det er fuktighet i utforede vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vegger er fra byggeår og TG 2 settes på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må følges med på om det er fuktgjennomtrengning i grunnen eller i betongvegger.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom hovedetasje og kjeller.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak
• Trappen må påregnes skiftes ut.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Varden 36 , 5535 HAUGESUND
Gnr 35 - Bnr 297
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

Tilstandsrapport

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Ved manglende håndløper kan dette medføre at personer faller i trappen og skader seg.
Ved for store åpninger mellom trappetrinn og spiler i rekkverk kan det medføre at barn kryper igjennom åpninger og faller ned og skader seg.



TG 2 Innvendige trapp til loft

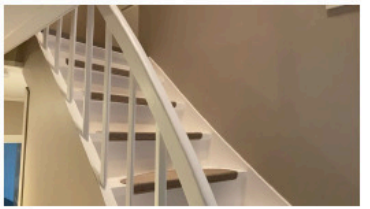
Trapp mellom hovedetasje og loft er malt tretrapp.

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

Krav til håndløper på trapp kom i mai 1972.

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

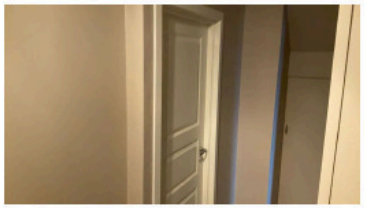
Ved manglende håndløper kan dette medføre at personer faller i trappen og skader seg.
Ved for store åpninger mellom trappetrinn og spiler i rekkverk kan det medføre at barn kryper igjennom åpninger og faller ned og skader seg

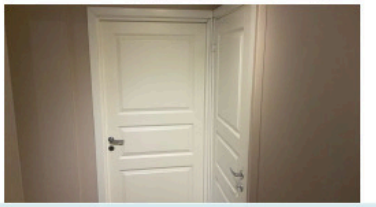


TG 1 Innvendige dører

Det er hvitmalte innvendige dører med profil.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier





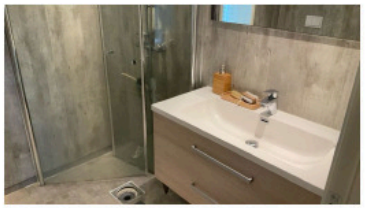
VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport



LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Ved bruk av uegnede materialer i våtsone, kan det medføre fuktskade på materialer.





LOFT > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Det er elektriske varmekabler i gulvet. Fall mot sluk er målt til 20 mm fra gulv foran terskel på dør. Det er en kant opp under terskel på dør. Eier har sendt bilder av membran ved terskel før det ble lagt fliser på gulv.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



LOFT > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og smøremembran med dokumentert utførelse. Eier har fremlagt bilder av membran og mansjett. Det er synlig mansjett under klemring i sluk

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

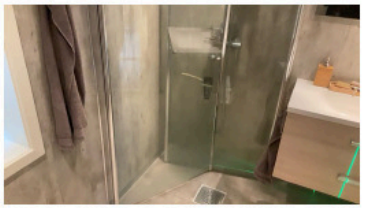
Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

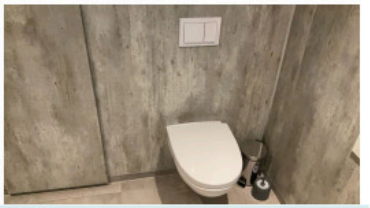
Varden 36 , 5535 HAUGESUND
Gnr 35 - Bnr 297
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

Tilstandsrapport





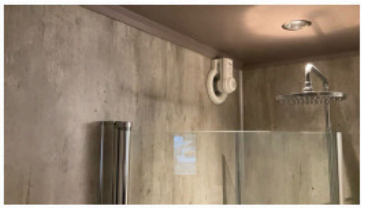


LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

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

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Vaskerommet er i uinnredet kjellerrom. Rommet er brukt som vaskekjeller og trimrom.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

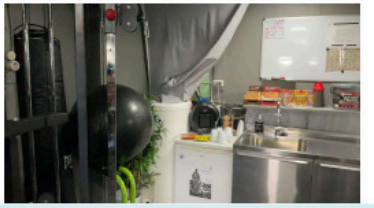
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Alle vegger på vaskerom er i betong.



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

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

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier





HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vinyl gulv og smartpanel. I taket er det malte plater. Toalettrom er innredet med vegghengt toalett og servantskap med nedfelt vask. Toalettrom er naturlig ventilertt via veggventil. Det er ikke tilluftsspalte i dør.

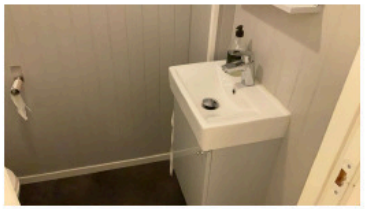
Vurdering av avvik:
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

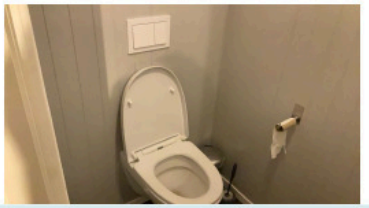
Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Manglende avtrekk fra toalettrom kan ha flere negative konsekvenser, både for bygningskonstruksjonen og for innemiljøet.

Fuktproblemer: Uten tilstrekkelig ventilasjon vil fuktighet ikke bli tilstrekkelig fjernet. Dette kan føre til fuktskader på vegger, tak og gulv, samt økt risiko for mugg- og soppskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

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

Lekkasjevann fra fordelingsskap er ikke ledet til sluk. Fordelingsskap er ikke festet skikkelig.
Det er krav at lekkasjevann skal ledes til sluk, eller ut på gulv med vanntett sjikt og med fall til sluk.

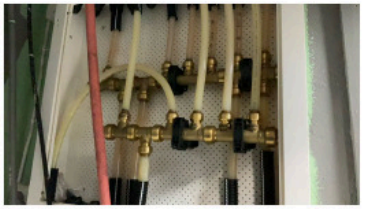
Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

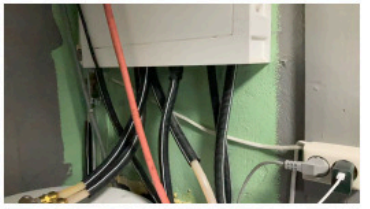
Konsekvens ved at lekkasjevann ikke er ledet til sluk er at det ved en vannlekkasje vil vann renne ut på gulv og forårsake vannskade på konstruksjoner.

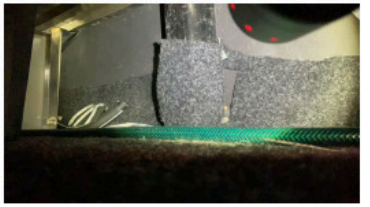
Varden 36 , 5535 HAUGESUND
Gnr 35 - Bnr 297
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport







TG 2 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør av plast. Lufting på anlegget er bak vegg på bad på loftet.
Avløpsrør er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

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

Det er et krav om å kunne stake avløpsrøret ved tett avløp. Derfor er det krav til stakeluke. Rørleggeren staker idag ofte fra toalett ved tett avløp.

Konsekvens/tiltak
- Det er opplyst av eier om at det ikke er stakeluke på avløpsanlegget. Dette bør etableres.



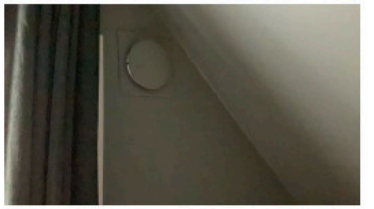


TG 1 Ventilasjon

Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken og bad med tilluft fra ventiler i vegger. Alle oppholdsrom har veggventiler.
Veggventiler er kun påvist og ikke kontrollert.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier





Tilstandsrapport

TG 2 Varmesentral

Boligen har installert en varmepumpe. Innedelen på varmepumpen er plassert i stue. Varmepumpen er av merke Mitsubishi.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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



TG 2 Varmtvannstank

Det er montert varmtvannstank på vaskerommet. Den er fra 2003 og er på ca. 200 liter. Den 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 er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Varmtvannstanken er koblet med støpsel i stikkontakt.
Varmtvannstanker har høy effekt. Over tid kan dette medføre brann i overgangen mellom plugg og stikkontakt.



TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2020 Innmat i sikringsskap og en del elektriske ledninger ble byttet i 2020 opplyser eier.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Mesteparten av det elektriske anlegget er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Eier opplyser at noe arbeid har han gjort selv på det elektriske anlegget. TG 3 settes på grunn av eget arbeid på det elektriske anlegget.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er fremlagt samsvarserklæring på innmat i sikringstavler og varmekabel på bad på loft.

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

Varden 36 , 5535 HAUGESUND
Gnr 35 - Bnr 297
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Undertegnede takstingeniør har begrenset kunnskap om elektriske anlegg. Kontrollen baserer seg på visuell kontroll og opplysninger gitt fra eier.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Brannteknikse forhold

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

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

Det er montert brannvarslere og brannslukkingsapparat i boligen.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

Tilstandsrapport



TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eier opplyser at utvendig fuktsikring og drenering er byttet i 2018.
Drenering og fuktsikring av grunnmur er under terreng, eller pusset inn, og blir vurdert ut fra opplysninger fra eier. Eier har vist med bilder hvordan utvendig fuktsikring og drenering er utført.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er av spæresteinsmur. Grunnmur er pusset på utsiden i 2018 og malt innvendig.
Fundament er ikke synlig. Det er normalt ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den bli støpt direkte på planert byggegrunn.
Det er ikke observert tegn til dårlig fundamentering.





TG 3 Forstøtningsmurer

Det er flere forstøtningsmurer på tomten. De fleste er i betongstein. Rekkverkene er i tre og glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det er noen sprekker i betongsteinen og det er noe skjevhet i forstøtningsmurer.
Det mangler rekkverk på deler av forstøtningsmur på nordsiden av garasje.

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

Rekkverk må monteres for å forhindre at personer kan falle ned og skade seg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



For lavt rekkverk på deler av mur.



Mangler rekkverk på deler av mur. Skjevhet og sprekk i mur.

Varden 36 , 5535 HAUGESUND
Gnr 35 - Bnr 297
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport



Skjevhet og sprekk i mur.

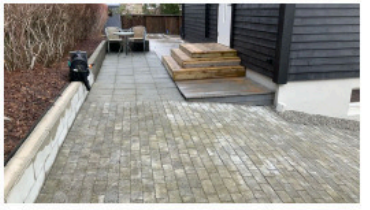
TG 2 Terrengforhold

Tomten ligger i skrånet terreng. Mot nord faller terrenget inn mot boligen.

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

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.
• Det bør foretas terrengjusteringer.

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



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen har utvendig avløpsrør av PVC og glaserte keramiske rør.
Vannledning er i jern og plast.
Eier har lagt frem bilde dokumentasjon og rørleggermelding som bekrefter dette.
De er tilkoblet det offentlige vann- og avløpsnett.
Vann- og avløpsrør er nedgravd i grunnen og dermed ikke inspisert.
Tilstandsgrad settes på grunn av alder og evt. opplysninger gitt fra eier.
Vann og avløp fungerte på befaringsdag.

Årstall: 1961 **Kilde:** Andre opplysninger: Rørlegger melding

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Deler av utvendig vann- og avløpsrør er byttet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anlegget fungerer i dag, men på eldre anlegg kan det plutselig oppstå funksjonssvikt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG IU Oljetank

Eier opplyser at det ikke er installert oljetank i forbindelse med boligen.

TG IU Andre tomteforhold

Tomten ligger i skrått terreng.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje/bod

Byggeår
1976

Kommentar
Basert på mottatte tegninger

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Boligen har en frittstående garasje med totalareal på ca. 34 kvm. Garasjen har ringmur og støpt gulv. Vegg- og takkonstruksjon av tre.
Utvendig har garasjen stående og liggende kledning. Taket er tekket med betongtakstein. Renner, nedløp og beslag er i plast. Dør inn til bod/hobbyrom er i metall. Garasjen har en leddport i metall. Det er montert elektrisk portåpner på garasjeport. Bod/hobbyrom i garasjen har et areal på ca. 12 kvm.
Det er innlagt strøm i garasjen.
Garasjen er ikke tilstandsvurdert.

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

Varden 36 , 5535 HAUGESUND
Gnr 35 - Bnr 297
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Hovedetasje	54			54	36
Loft	36			36	
Underetasje	45			45	
SUM	**135**				**36**
SUM BRA	**135**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Stue, Gang, Kjøkken, Toalettrom		
Loft	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Gang, Bad		
Underetasje	Vaskerom, Trimrom/vaskerom		

Kommentar

Åpent areal (TBA) på 36 kvm er platting.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Loft:
Vindu på bad på loft er gjort mindre. Et soverom på loft er gjort mindre og dette arealet er tatt inn i gangarealet.
Hovedetasje:
Vindu på kjøkken i vegg mot nord er fjernet. Vegger mellom kjøkken og kammers er fjernet, Vegg mellom kammers og stue er fjernet. Stue/kjøkken er nå ett rom.
Det er laget wc rom i første etasje. Dette viser ikke på tegninger.
Kjeller:
Det er er satt inn dør i vegg mot sør. Dette viser ikke på tegninger. De fleste skillevegger er fjernet i kjeller og det er laget trimrom i hele kjelleren.

Varden 36 , 5535 HAUGESUND
Gnr 35 - Bnr 297
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: I kjeller er det for lite dagslysflate i forhold til dagens krav.

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		34		34	
SUM		**34**			
SUM BRA	**34**				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjen er tegnet med to garasjeporter og to biloppstillingsplasser. Det er kun en garasjeport og garasjen er delt med skillevegg inn til verksted/bod. Det er en dør inn i til verksted/bod. Den viser ikke på tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	135	0
Garasje	0	34

Kommentar

Enebolig	P-rom første etasje: Gang, vindfang, toalettrom og stue/kjøkken. S-rom første etasje: Ingen. P-rom loft: tre soverom, bad og gang. S-rom loft: Ingen. P-rom underetasje: Trimrom og vaskerom/trimrom. S-rom underetasje: Ingen.
Garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2025	Tor Petter Alfredsen	Takstingeniør
	Martin Neby Persson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	35	297		0	1039.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Varden 36

Hjemmelshaver
Persson Martin Neby

Varden 36 , 5535 HAUGESUND
Gnr 35 - Bnr 297
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Boligen ligger i et etablert boligfelt, Varden 36, 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
Eiendommen er pent opparbeidet med plen, beplantning, bed, uteplasser og asfaltert gårdsrom.

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

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

Skattetakst og formuesverdi

År
2023

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2021	Opphør av samboerskap

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	06.03.2025		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Tegninger Garasje	16.08.1976		Gjennomgått		Nei
Tegninger Bolig	27.07.1957		Gjennomgått		Nei
Ferdigatt. bolig	22.02.1961		Gjennomgått		Nei
Ferdigatt. Garasje	28.03.1977		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	19.03.2025	

Varden 36 , 5535 HAUGESUND
Gnr 35 - Bnr 297
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/VH7541

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

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

DATO: 10.03.2025

RENOVASJONSGEBYR - Saldo forfalt til betaling for eiendom:

Gårds-/Bruksnr: 1106.35.297.0.0
Adresse: Varden 36
Eierkontakt: Persson Martin Neby

Eiendommen er ilagt følgende gebyr:

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

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

Renovasjonsgebyr faktureres forskuddsvis 3 ganger årlig.

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

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

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

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2025 pr. 10.03.2025

Merknader :
Årsbeløpet viser beregnet avgift basert på nåværende abonnement.

Skatteetaten

Dato
07.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1106 HAUGESUND

Gnr 35 Bnr 297 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Varden 36, 5535 HAUGESUND

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 729 380
Som sekundærbolig:	kr 2 917 519

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

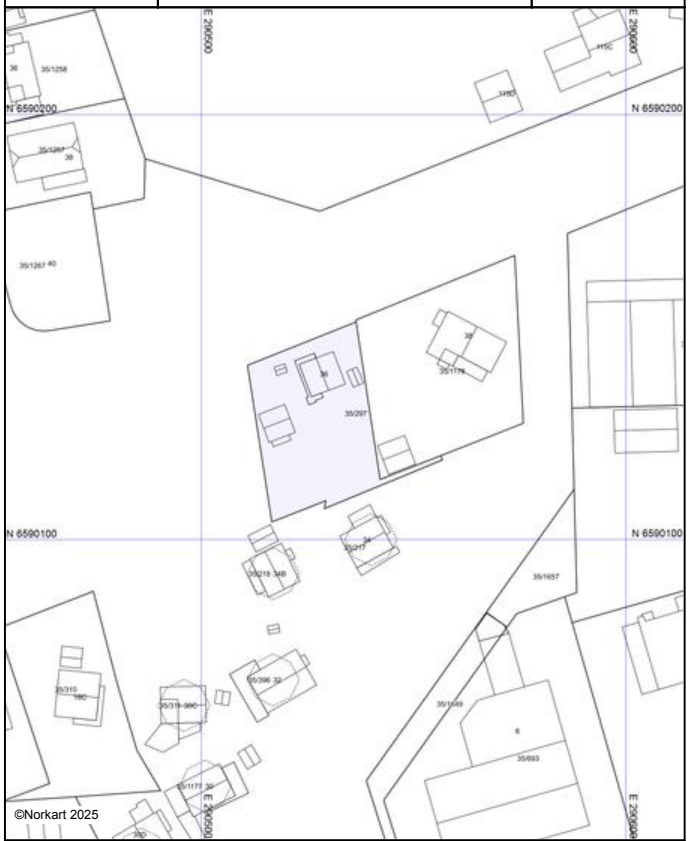
Haugesund kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 35/297
Adresse: Varden 36
Utskriftsdato: 05.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Utskriftsdato: 05.03.2025

Haugesund kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1106	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	297	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Varden 36, 5535 HAUGESUND								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1106plan-kp3
Navn	Kommuneplanens arealdel 2014-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/4196/Kommuneplan%202014-2030%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer_datert%2006041 7.p df
Delarealer	**Delareal** 1 039 m² **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	RL752
Navn	Svehaug
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.11.1966
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/1160/RL752.pdf
Delarealer	**Delareal** 12 m² **Formål** Kjørevei
	Delareal 1 027 m² **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

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

Utskriftsdato: 05.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	1106	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	297	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Varden 36, 5535 HAUGESUND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	2 416,05 kr
Eiendomsskatt	5 608,00 kr
Vann	2 115,92 kr
Sum	**10 139,97 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abon. Vann - Priv	1 STK	1 146,00 kr	1/1	0 %	1 146,00 kr	286,50 kr
Forskudd Vann 2025	29 m³	28,40 kr	1/1	0 %	823,60 kr	205,90 kr
Abon. Avløp - Priv	1 STK	1 481,00 kr	1/1	0 %	1 481,00 kr	370,25 kr
Forskudd Avløp 2025	29 m³	35,75 kr	1/1	0 %	1 036,75 kr	259,19 kr
Målerleie 1	1 STK	202,00 kr	1/1	0 %	202,00 kr	50,50 kr
Eiendomsskatt bolig	1441900 STK	4,00 kr	1/1	0 %	5 768,00 kr	1 441,75 kr
Avlest forbruk vann	28 m³	25,26 kr	1/1	0 %	707,35 kr	707,35 kr
Forskuddbet.vann 2024	-40 STK	25,26 kr	1/1	0 %	-1 010,50 kr	-1 010,50 kr
Avlest forbruk avløp	28 m³	31,72 kr	1/1	0 %	888,30 kr	888,30 kr
Forskuddbet.avløp 2024	-40 STK	31,72 kr	1/1	0 %	-1 269,00 kr	-1 269,00 kr
Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
				Sum	**9 773,50 kr**	**1 930,24 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

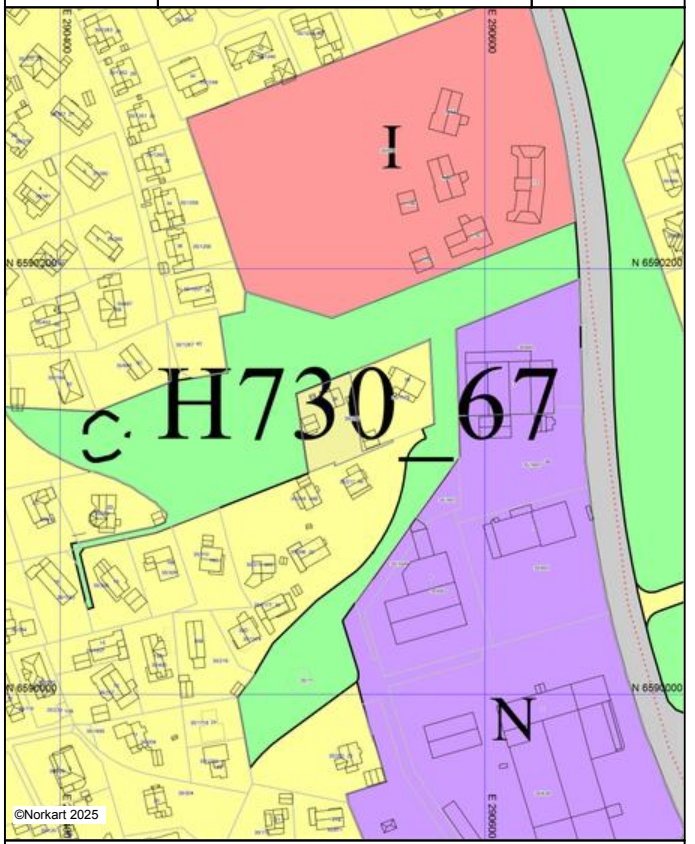
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 35/297
Adresse: Varden 36
Utskriftsdato: 05.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Båndleggingsgrense
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåvæ
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Veg - nåværende
- Friområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Sykkelveg - framtidig
- Abc Påskrift områdenavn
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

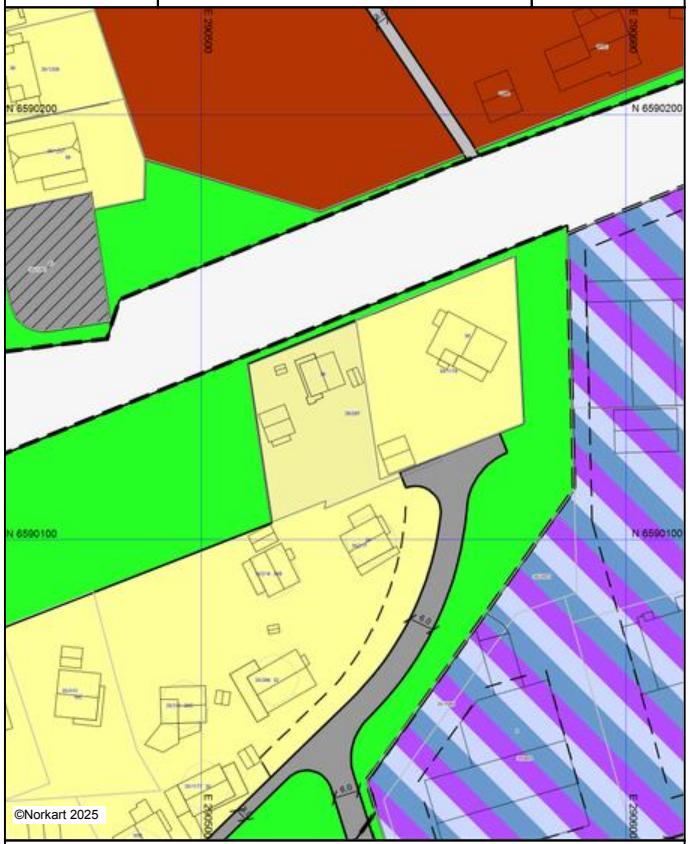
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 35/297
Adresse: Varden 36
Utskriftsdato: 05.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Almennyttig institusjon (sykehus,aldershjem
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Felles parkeringsplass
- Forretning/Kontor/Industri

Reguleringsplan PBL 2008
- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense
- Tjenesteyting
- Forretning/kontor/industri
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - grøntareal
- Holdeplass/plattform
- Leskur/plattformtak
- Friområde
- Sikringsone - Frisikt
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

Ludvig Eriksen A.s - Haugesund
445

L. nr. 45/61

Ferdigattest.

Sk. br.

Byggemelding av 12-10-57 vedr. Nybygg - enebolig

på nr. Gnr. 35 , bnr. 297 - Rossabö

Byggherre Asbjörn Ellefsen Ansvarsh. Ferdinand Rossebö

godkjent 1-4-59 sak 135/59 Dep.

Fornyet

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

i 1 1/2 etasjer + kjeller + loft.

Bebygget grunnflate 58.5 m² + garasje for ..... biler ..... m².

Bygget inneholder
og følgende leiligheter og rom:

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

Oppvarming: Ovner og elektrisk

Loddpiper: 1 - 9"

Ildsteder: I kjelleren: ..... på loft: .....

i 1ste etasje: 1 kamin i 4de etasje: .....

i 2nen etasje: ..... i 5te etasje: .....

i 3dje etasje: .....

Haugesund, den 22/2 - 61. 19

Per Fröiland
Bygningssjef.

Sendes: Byggherren ved den ansvarshavende.

Nb. Vannforsyning v/ brönn.
Privet benyttes.

M. J. Monsen
Bygningsinnspektör

L.nr. 278/78

Ferdigattest.

Byggemelding av 28/3-1977 vedr. Garasje

på nr. 36 Vardøen

Byggherre Asbjørn Ellefsen

Ansvarsh. Arne Akselsen

godkjent 18/4-78 sak 423/77 Dep.

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

i ____ etasjer + kjeller + loft

Bebygget grunnflate ____ m² + garasje for 2 biler 36,- m²

Bygget inneholder
og følgende leiligheter og rom:

I etasje nr	Antall leiligheter	á rom	Kjøkken	Bad	W. C.	Kontor	Butikker	Verksted

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
HAUGESUND
Dato: 27. 09. 78
ARKIVNR. | SAKNR.
504/6442

Oppvarming:

Loddpiper:

Ildsteder: I kjelleren: på loft:

I 1ste etasje: i 4de etasje:

I 2nen etasje: i 5te etasje:

I 3dje etasje:

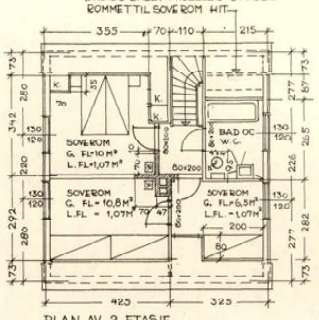
Haugesund, den 22. september 1978

Per Frøiland
Bygningssjef.

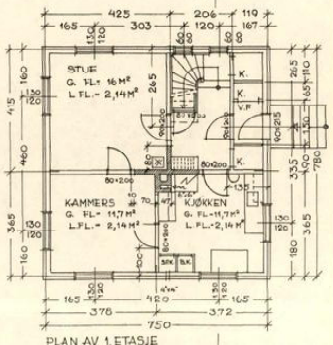
Sendes: Byggherren ved den ansvarshavende.

Magne J. Monsen
Bygningsinspektør

ØNSKES BADET I KJELLER UTVIDES
ROMMET TIL SOVEROM HIT

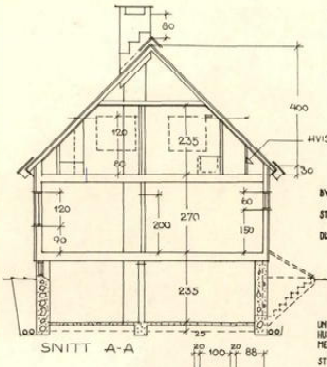


PLAN AV 2. ETASJE

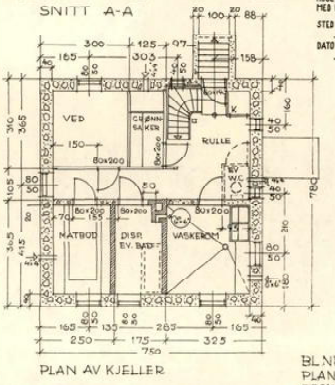


PLAN AV 1. ETASJE

MÅLSETTING AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS.
MÅL PÅ DØRER OG VINDUER ER UTVENDIG KARM.
ETASJEHØIDEN I SNITTET ER FRA FERDIG GOLV.
BRYSTNINGSHØIDEN ER FRA FERDIG GOLV TIL UNDERKANT KARM.



SNITT A-A



PLAN AV KJELLER

DENNE TEGNING TILHØRER EN SERIE TYPETEGNINGER SOM ER TEGNET ETTER OPPDRAG AV NORGES SMÅBRUK- OG BUSTADBANK. SOM FØLGE AV EN SPESIELL BEVILGNING SELGES ARBEIDSTEGNINGENE FOR KR. 35.00 OG DENNE PRIS GJELDER UTEN OMSYN TIL OM LÅN SKAL OPPTAS I BUSTADBANKEN. TEGNINGENE KAN IKKE BRUKES AV ANDRE ENN KJØPEREN.

J.nr. 377/57 Stavanger 27/7-57.
STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR ROGALAND
Landskontoret

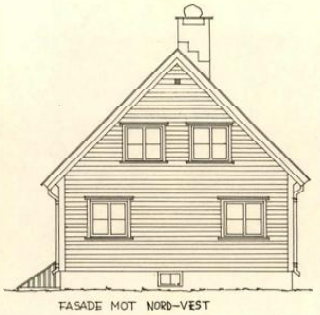
BYGHERRE Asbjørn Olafsen
STED TOMT
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVEREENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING

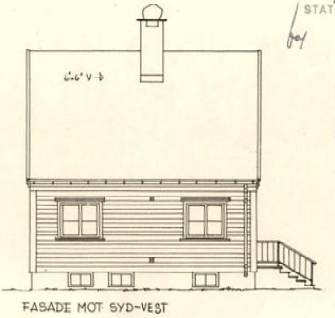
STED NAVN
DATO NAVN

SKÅRE BYGNINGSRÅD
framlagt i møte 25/11-57.
sak nr. 348/57.

BL.NR. 1 TYPE 13+
PLANER OG SNITT – MÅL: 1:100
TEGNET AV HANS PETER MATZOW
ARK. M.N.A.L.
GODKJENT AV BOLIGDIREKTORATET
BOLIGKONTORET OSLO. 1-12-52.



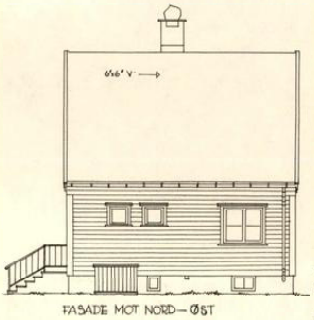
FASADE MOT NORD-VEST



FASADE MOT SYD-VEST



FASADE MOT SYD-ØST



FASADE MOT NORD-ØST

DENNE TEGNING TILHØRER EN SERIE TYPETEGNINGER SOM ER TEGNET ETTER OPPDRAG AV NORGES SMÅBRUK- OG BUSTADBANK. SOM FØLGE AV EN SPESIELL BEVILGNING SELGES ARBEIDSTEGNINGENE FOR KR. 35.00 OG DENNE PRIS GJELDER UTEN OMSYN TIL OM LÅN SKAL OPPTAS I BUSTADBANKEN. TEGNINGENE KAN IKKE BRUKES AV ANDRE ENN KJØPEREN.

BYGHERRE Asbjørn Olafsen
STED TOMT
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVEREENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING

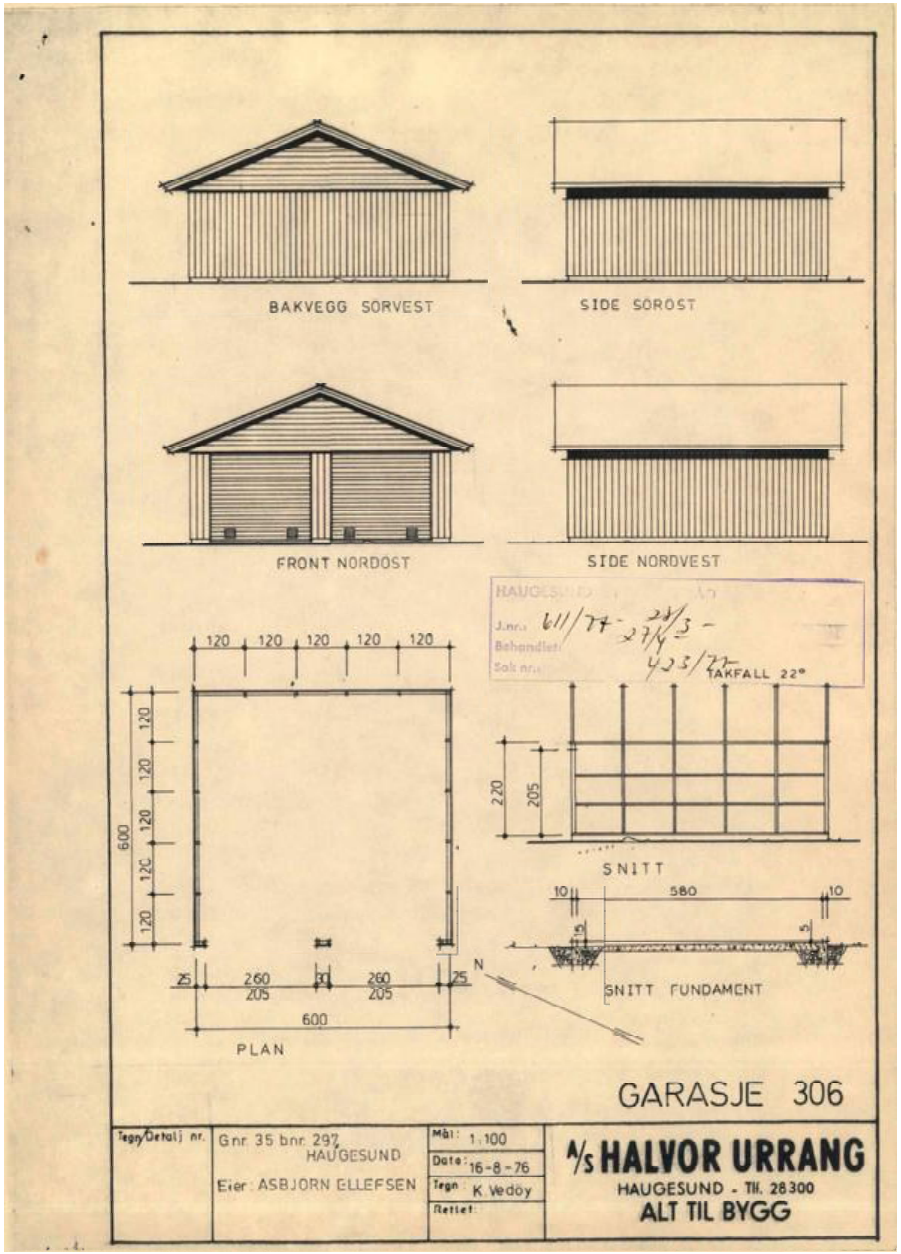
STED NAVN
DATO NAVN

J.nr. 377/57 Stavanger 27/7-57.
STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR ROGALAND
Landskontoret

Herigstad kommune
Jnr. 468
19 59

SKÅRE BYGNINGSRÅD
framlagt i møte 25/11-57.
sak nr. 348/57.

BL.NR. 2 TYPE 13+
FASADER. MÅL: 1:100
TEGNET AV
HANS PETER MATZOW ARK.M.N.A.L.
GODKJENT AV BOLIGDIREKTORATET
BOLIGKONTORET,
OSLO. 1-12-52.


BAKVEGG SØRVEST
SIDE SØRØST
FRONT NORDØST
SIDE NORDVEST
HAUGESUND
J.nr.: 611/77 - 27/3 -
Behandlet:
Sak nr.: 423/77
TAKFALL 22°
120 120 120 120 120
600
120 120 120 120 120
220
205
SNITT
10 580 10
25 260 205 30 260 205 25
600
PLAN
SNITT FUNDAMENT
N
GARASJE 306
Tegn/Detalj nr.
Gnr. 35 bnr. 297
HAUGESUND
Eier: ASBJØRN ELLEFSEN
Mål: 1:100
Date: 16-8-76
Tegn: K. Vedøy
Rettet:
A/S HALVOR URRANG
HAUGESUND - Tlf. 28300
ALT TIL BYGG

Utskriftsdato: 05.03.2025

Eiendomskart for eiendom 1106 - 35/297//



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.

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 039,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6590127,84	**Øst**	290527,65	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6590118,75	290556,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	1,09	
2	6590107,31	290529,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	30,01	
3	6590109,18	290529,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,91	
4	6590104,17	290516,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,69	
5	6590141,02	290510,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Murhjørne (89)	37,29	
6	6590151,23	290536,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Murhjørne (89)	27,51	
7	6590114,18	290542,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	37,48	
8	6590119,79	290556,47	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	15,38	

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	VARDEN 36	Beregnet areal	1039.5
Etablert dato	28.10.1957	Historisk oppgitt areal	1039,2
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	08.05.2018 08.05.2018	18/1163		 35/297, 35/1178
Grensejustering Grensejustering	20.10.1958	p 27/130		35/93 (-23,6), 35/297 (23,6)
Skyldeling Skyldeling	20.10.1958			35/218 (23,7), 35/297 (-23,7)
Skyldeling Skyldeling	28.10.1957	P 12-28		35/2 (-1039,2), 35/297 (1039,2)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6590127.84	290527.65		Ja	1039.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
PERSSON MARTIN NEBY F011091*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	VARDEN 36 5535 5535 HAUGESUND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Varden 36

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5535 HAUGESUND	Kirkesogn	06050201 Rossabø
Grunnkrets	206 Porshaug	Tettsted	4532 Haugesund
Valgkrets	1 HÅVÅSEN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	171143721		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	171142121		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 171143721: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		22.09.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Varden 36	H0101	35/297	0	0	0	0	

Etasjer

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

2: Bygning 171142121: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		22.09.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	35/297	-	-	-	-	-

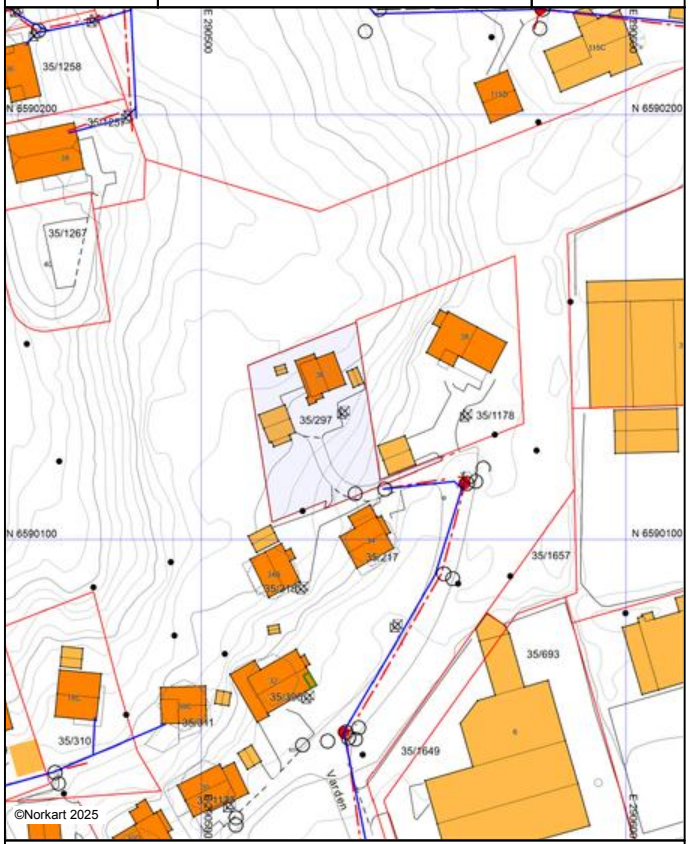
Haugesund kommune

Grunnkart

Eiendom: 35/297
Adresse: Varden 36
Dato: 05.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)
- Godkj. Bygningsendring

VEG
- Annet vegareal
- Avgrensning mot annet vegareal
- Vegdekkekant

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

Ledningsnett
- Mast
- Kumlokk

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

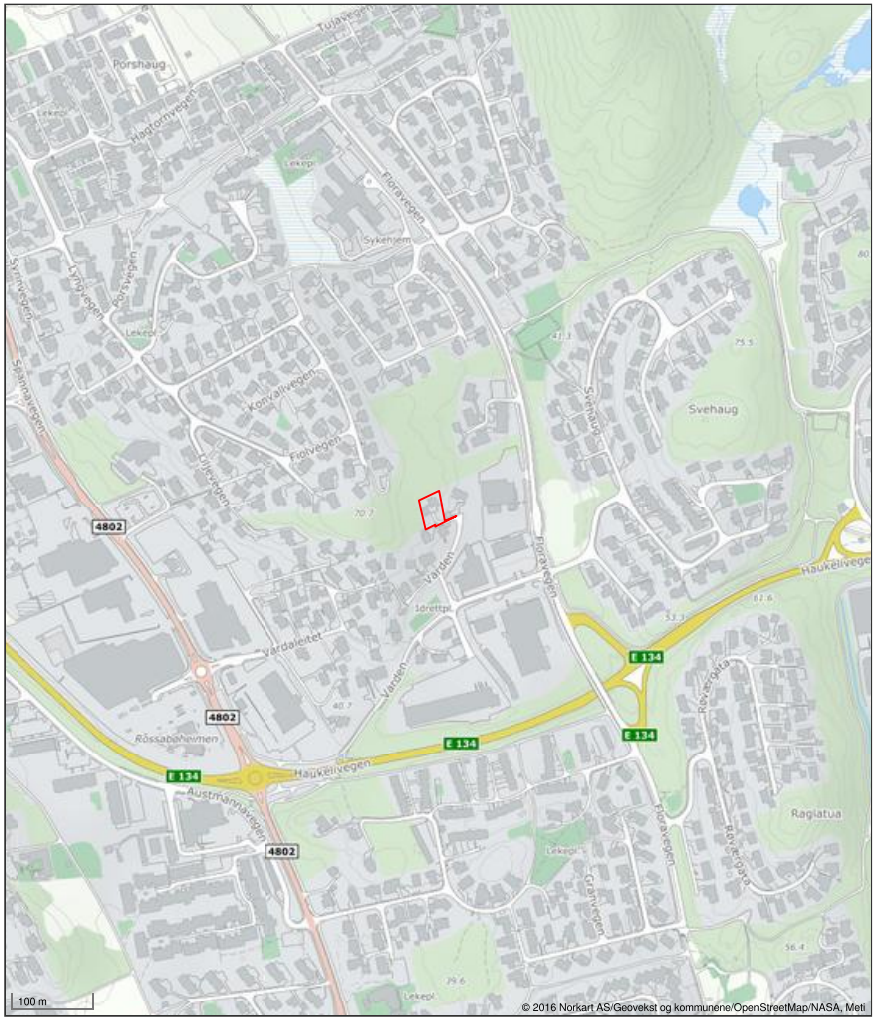
Adresser
- Ahr Adressepunkttekst
- Gateadresse

Stedsnavn og andre tekster
- Ahr Fritekst

Vann og avløp
- Avløp felles
- Overvannsledning
- Vannledning
- Brannkum
- Grenpunkt
- Kum
- Kran
- Påkoblingspunkt

Utskriftsdato: 05.03.2025

Oversiktskart for eiendom 1106 - 35/297//



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.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Haugesund

Haraldsgata 90, 5528 HAUGESUND

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

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

464 29 525

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

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

Oppdragsnummer: 70-0037/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Varden 36 5535 HAUGESUND

Betegnelse: Gnr 35, bnr 297 (ideell andel 1/1) i Haugesund kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no