

PROAKTIV



SVEBAKKTUNET 21





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



SKÅREDALEN

Pen tomannsbolig over to plan med en attraktiv beliggenhet | Stort, skjermet og solrikt uteområde

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Svebaktunet 21, 5533 HAUGESUND

Gnr./Bnr.: Gnr. 4, bnr. 268, i HAUGESUND kommune

Prisantydning: 3.450.000,-

Omkostninger: 105.240,-

Totalpris: 3.555.240,-

Kommunale avgifter: 21 402,-

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 2002

Rom/soverom: 5/3

BRA: 127 m²

BRA-i: 123 m²

Etasje: 2

Parkering: Boligen har parkering på steinbelagt gårdsplass ovenfor huset. I tillegg har den parkeringsmuligheter på felles parkeringsplass.

Tomt: 237.7 m²

Energimerke: Energiklasse: Lys grønn C.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	18	34	36
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
40	78		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA VÅRE KUNDER SIER OM OSS

"Vi ble godt ivaretatt"

"Fikk god oppfølging og forklaring i salgsprosessen."

Kristian Valentinsen

"Synes det var ein ryddig og god opplevelse."

"Fornøyd"!

Tore Flatebø Jordal

"Smertefritt opplegg"

"Gode mulighet for å tilpasse det til akkurat ens egne behov eller ønsker."

Øystein Lindsheim

"Jeg har bare positive ord å si om megler og Proaktiv!"

"Hun er en fantastisk megler, som både er jordnær, profesjonell og kreativ. Følte meg godt ivaretatt under hele salgsprosessen."

Anne Berit Pedersen

“Super megler”

Liv Jorunn Øvrebø

"Svært tillitsvekkende, engasjert og konkurransedyktig på betingelser gjorde at Proaktiv ble valgt til oppdraget i konkurranse med andre meglere. Svært service innstilt og leverer iht plan og forventning, Terningkast 6 uten tvil."

"Er veldig "Proaktiv" og kundeorientert. Viser stor motivasjon og selger seg inn til oppdraget med toppkarakter. Er konkurransedyktig på pris for tjenesten. Lager tidsplan i samarbeide med oppdragsgiver og følger denne til punkt og prikke. Innhenter nødvendig informasjon og lager en veldig god Finn annonse og et flott prospekt. Koordinerer med stylist, fotograf og taksmann effektivt. Er veldig service innstilt, foretar privatvisninger, håndterer potensielle kjøper veldig bra og arbeider for å få en best mulig pris for eiendommen. Alt med et smil. Oppsummert så er dette en leveranse godt over forventet."

Jan Westergaard

“Beste meglerne i byen?!”

"Anbefaler til de rundt om jeg vet om noen som skal selge. De er hyggelige, imøtekommende damer hvor prosessen var informativ, rask og smidig!

Maria Johansson

“Flink og dyktig megler”

“Fornøyd"

Jon Magnus Torvestad

“God og profesjonell oppfølging ”

"Vi er veldig fornøyd med salgsprosessen".

Benjamin Graeme Le Feuvre

“Me har hatt ein utruleg fin salgsopplevelse med Proaktiv. Tilgjengelig, hyggelig, dyktig og ryddig. Salget gjekk over all forventning. Kan virkelig anbefale Proaktiv!..”

“Det var godt å vite at me kunne ringe dem med spørsmål både før og etter budrunden var over. Tusen takk for god opplevelse.”

Malena Grov Ottesen

“Proaktiv er en plass vi kan anbefale”

“Tilgjengelig og svarte på spørsmålene som vi hadde, fulgte opp hele veien under prosessen”.

Kjetil Jakob Fiskå

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig: **Trude Madtsen**



Trude Lund Madtsen

Eiendomsmegler / Partner /

Fagansvarlig

Mobil: 959 60 545

E-post: trude@proaktiv.no

AVDELING:

Proaktiv Haugesund

E-post: Haugesund@proaktiv.no

DIN EIENDOMSMEGLER

Trude Lund Madtsen har flere års erfaring i bransjen og har tatt sin bachelorutdanning i Sogndal. Før hun landet på å bli eiendomsmegler, ønsket hun å jobbe innenfor et yrke hvor lidenskapen hennes for mennesker og salg skulle være i fokus. Hun landet fort på eiendomsmegler, og har aldri sett seg tilbake. For Trude handler ikke bransjen kun om salg av eiendom. For henne er eiendomsmeglerbransjen så mye mer. Hennes kunder kan forvente tilstedeværelse, en motivert megler som aldri gir opp, og en rådgiver med høy kompetanse gjennom hele prosessen.

Hvert boligsalg er annerledes, og alle mennesker er forskjellig. Trude mener derfor det aldri er én plan som kan gjennomføres for hvert boligsalg. Alle eiendommer trenger en skreddersydd plan for å oppnå et optimalt resultat, der tilfeldigheter ikke får spillerom. Ofte er det ikke bare en eiendom som skal selges. Det er et hjem med mange minner, og en drøm som er innen rekkevidde.

Trude er der alltid fra start til slutt, men veien stopper ikke med boligsalget. Hun er en megler man alltid kan ringe om råd og veiledning, uansett hvor i prosessen du befinner deg. Skulle du ha spørsmål om smarte valg i nåværende bolig for å øke verdien, eller har du behov for en verdivurdering, så ser Trude frem til å hjelpe deg. Sammen lager dere en skreddersydd plan for å finne den rette kjøperen til din bolig.

Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig **Trude Lund Madtsen**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

”

Verdifulle kunder
fortjener **verdifull**
rådgivning.



PROAKTIV HAUGESUND

Beliggenhet

Vi holder til i Haugesund sentrum, midt i Haraldsgata.

Proaktiv Haugesund kontor:

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund

Postadresse:

Postboks 635, 5502 Haugesund

Tlf.: 908 43 656 / 959 60 545

E-post:

haugesund@proaktiv.no

Vi er et firma med nye metoder og en annerledes tankegang.

For oss er ikke eiendomsmegling bare en jobb, for oss er det så mye mer enn det. Vi ønsker å skape relasjoner som gjør at kunden velger oss igjen og igjen. Vi ønsker at kunden skal være så fornøyd at de anbefaler oss videre og tar kontakt den dagen de har gjort oppgraderinger og trenger en verddivurdering.

Våre kunder kan alltid forvente tilstedeværelse og motiverte meglere som alltid vil kjempe for å skape det lille ekstra. Kundene våre skal alltid føle seg trygge i salgs- og kjøpsprosessen

og vite at vi alltid kun er en telefonsamtale unna. Vi blir en samtalepartner gjennom hele prosessen, både på fag, sosialt og som en støttespiller.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger boligen til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtenkt.

Eiendomsmegling er forhandling, verdifull rådgivning og evnen til å sørge for at prosess og resultat går som avtalt. Dette får du hos oss.



HAUGESUND

Kommune: HAUGESUND / Område: SKÅREDALEN

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Skåredalen er et populært område. Området består av både eneboliger, leiligheter og rekkehus. Med butikker, skole, barnehager like i nærheten er dette et område perfekt for de fleste. Dagligvarebutikker som Spar og Kiwi ligger sentralt i Skåredalen, og bare noen få minutter unna ligger Amanda Storsenter og Raglamyra med alt av handel og servicetilbud.

Skåredalen skole har klasser fra 1-10. Skåredalen skole har moderne og fine uteområder. Det er flere barnehager i området. Espira Skåredalen Barnehage som ligger ved skolen, Rufus Barnehage som ligger ved Spar og Steinsfjellet Barnehage som ligger på boligfeltet Steinsfjellet like ved.

Det er gode friluftsmuligheter i området. Fra Steinsfjellet kan du nyte panoramautsikt over Haugesund og regionen. Det er



OFFENTLIG TRANSPORT

Tømmerdalen Linje 202	6 min 0.5 km
Haugesund Karmøy	23 min
Bergen Flesland	97.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Skåredalen	11 min
Spar Skåredalen Post i butikk, PostNord	12 min 1.1 km

VARER/TJENESTER

Combisenteret	8 min
Apotek 1 Amanda	9 min

SPORT

Svebakken balløkke Ballspill	7 min 0.4 km
Balløkke Fotball	6 min 0.5 km
Actic Haraldshallen	7 min
Yes Treningssenter	8 min



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



kjørevei opp Steinsfjellet, og fra her er det flotte turmuligheter i Byheiene. Djupadalen er et populært turområde hele året. Om sommeren er det stor badeaktivitet i Eivindsvannet, og på kalde vintre kan du gå på skøyter.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

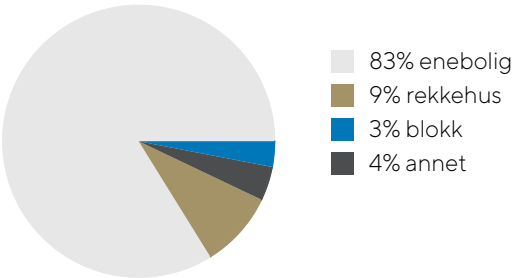
«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Bebyggelse
Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i Skåredalen som hovedsakelig bestående av variert boligbebyggelse som eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg.



BOLIGMASSE



SKOLER

Skåredalen skole (1-10 kl.)	8 min	0.7 km
Steinerskolen i Haugesund (1-10 kl.)	22 min	1.9 km
Vardafjell videregående skole	7 min	3.6 km
Haugaland videregående skole	7 min	4 km

BARNEHAGER

Steinsfjellet barnehage (0-5 år)	3 min	0.2 km
Espira Skåredalen barnehage (0-5 år)	6 min	0.5 km
Rufus friluftsbarnhage (0-5 år)	11 min	0.9 km



Adkomst
Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.
Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

VELKOMMEN TIL SVEBAKKTUNET 21

Vi starter utendørs – boligen har trivelig uteplass og fellesareal med lekeplass.

Parkering

Boligen har parkering på steinbelagt gårdsplass ovenfor huset. I tillegg har den parkeringsmuligheter på felles parkeringsplass.

Tomtestørrelse

237 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt.
Deleier av parkerings tomt.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Taket er tekket med betongstein.
Takrenner og nedløp av plast.
Yttevegger i bindingsverk fra byggeår.
Saltak med konstruksjon av takstoler.

Bygningssakskyndig

Lars Milje 3 Takst AS

Bygningssakskyndiges rapporttype

Tilstandsrapport

Bygningssakskyndiges befaringsdato

Fredag, 15. august 2025





DITT NYE HJEM?

Parkering på felles parkeringsplass og parkeringsplass på egen tomt på oppsiden av boligen.





BARNEHAGE KUN EN GÅAVSTAND UNNA!

Det samme gjelder lekeplass.



TENK Å NYTE DE FINE SOMMERDAGENE HER!

God plass til å invitere over gode venner
eller familie på en bedre middag og grillings
i finværet.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold	Lyst og innholdsrik tomannsbolig.
Boligen går over to etasjer og inneholder:	
Første etasje: Entre/gang, stue, kjøkken, bad og kott. Utvendig bod. Andre etasje: Gang, tre soverom, loftstue og bad.	Huset holder kjøkken, stue og bad i første etasje. Her er det lys og hvit kjøkkeninnredning. Helfliset bad med dusj, servant og toalett. Skyvedørsgarderobe med god plass til både vaskemaskin og tørketrommel.
Areal Bruksareal: 1. etasje BRA-i: 123 kvm BRA-e: 4 kvm Total BRA: 127 kvm	Stue med plass til sofakrok og spisebord. Her er det utgang til den kjekke uteplassen huset har å tilby. Her kan du sitte usjenert til med høye gjerder rundt.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.	I andre etasje finner en tre soverom. I midten er det satt opp vegg hvor rommet er benyttet som loftstue. Det er også et romslig og stort flislagt bad i andre etasje. Her er det innredet med badekar, servant og toalett.
Standard Svebakktunet 21 er et tiltalende rekkehus over to plan. Boligen har en solrik og svært romslig terrasse, og området er meget barnevennlig.	Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.
	Boligen har fått følgende TG3: Utvendige trapper,TG3 Utvendig trapper i betong/belegningsstein
	Vurdering av avvik: - Det er ikke montert rekkverk. Tiltak - Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Pipe og ildsted,TG3
Boligen har elementpipe og peis med innsats. Feieren i kommunen er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen.

Vurdering av avvik:
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
Tiltak
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig
Nedløp og beslag,TG2
Takrenner og nedløp av plast, der overflatevann ledes bort fra konstruksjonen med drenerør.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- -Normal leve/brukstid på takrenne av plast er ifølge Sintef byggforsk 20-30 år.
Tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Men kravet melder seg om taket skal legges om.

Veggkonstruksjon,TG2
Yttevegger i bindingsverk fra byggeår. Utvendig fasade er kledd med liggende og stående kledning. Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.

Vurdering av avvik:
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
Tiltak
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft,TG2
Saltak med konstruksjon av takstoler. Takkonstruksjonen ble inispisert fra kaldloft og besiktiget fra bakkeplan. Det ble ikke registrert synlige svai/svanker i konstruksjonen, ved visuell besiktigelse. Ved innvendig inspeksjon fra kaldloft ble det heller ikke registrert noen forhøyede fuktverdier eller andre indikasjoner på svekkelser ved konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Tiltak
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Dører,TG2
Malt hovedytterdør og dør til bod. Malt balkongdør i tre. Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Noen skader i dør til bod. Hovedytterdør har noe behov for vedlikehold.
Tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.
- Anbefalt vedlikeholdsintervall er ifølge Sintef byggforsk 2-6 år

Innvendig
Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2
Etasjeskille av bjelkelag i tre. Gulv mot grunn i betong. Planhet på gulv ble målt på tilgjengelige overflater med laser.

Vurdering av avvik:
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er målt høydeforskjell på 12mm innenfor 2 meter på gang i 2 etasje Det er målt høydeforskjell på 13mm innenfor 2 meter på kjøkken i 1 etasje

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

Radon,TG2
Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige dører,TG2
Malte formpresset innedører med malte karmer av tre. Dørene ble visuelt undersøkt og det ble gjennomført en enkel funksjonstest.

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

Tiltak
- Enkelte dører må justeres.
- Lokal utbedring må påregnes.
Våtrom
1 Etasje > Bad
Overflater Gulv,TG2
Gulvet er flislagt og det er montert elektriske varmekabler. Det er målt med laser ca. 29mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist. Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkelt funksjonstest av overflatene.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Tiltak
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
1 Etasje > Bad
Sanitærutstyr og innredning,TG2
Badet har innredning med ovenpåliggende servant, dusjdører, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin skjult i skyvedørsgarderobe
Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tilfredstillende løsning for synliggjøring av lekkasje fra sisterne som for eksempel sisterne pose eller boks.
Tiltak
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
1 Etasje > Bad
Ventilasjon,TG2
Avtrekk fra balansert ventilasjon med luftespalte ved dør.
Vurdering av avvik:
- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
Tiltak
- Avtrekkssystemet må utbedres.
2 Etasje > Bad
Overflater vegger og himling,TG2
Det er montert fliser på vegg og malt plater i tak. Overflatene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkelt funksjonstest av overflatene.

Vurdering av avvik:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Tiltak
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
2 Etasje > Bad
Overflater Gulv,TG2
Gulvet er flislagt og det er montert elektriske varmekabler. Fall på gulv ble kontrollert med laser. Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkelt funksjonstest av overflatene. Overflatene fremstår i god stand.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er målt ca. 22mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp gulv ved dør. Teknisk forskrift på byggetidspunkt: Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig. Vi anbefaler fall mot sluk i hele rommet for å hindre at vann blir stående på gulvet. I dusjoner og under badekar anbefales fall 1:50, ellers 1:100. Andre fysiske hindringer for vannet bør unngås. For eksempel kan dusjhjørner med tetting mot gulvet hindre vann på gulvet utenfor i å renne til sluk inne i dusjhjørnet, selv om gulvet har fall til sluk. Høydeforskjellen mellom gulv ved terskel og topp slukrist må være minst 25 mm for å sikre at vann ikke trenger ned i gulvkonstruksjonen ved terskelen. På store bad kan det være aktuelt med flere sluk for lettere å kunne lage fall til sluk uten konflikter med høyde, f.eks. ved dør.
Tiltak
- Andre tiltak:
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.
2 Etasje > Bad
Sluk, membran og tettesjikt,TG2
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tettesjikt. Det er begrenset muligheter for for besiktigelse av sluk og membran i sluk da denne ligge under flislagt badekar.
Vurdering av avvik:
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Normal levetid på smøremembran er 15-20 år.

Tiltak
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
2 Etasje > Bad
Ventilasjon,TG2
Avtrekk fra balansert ventilasjon med luftespalte ved dør.
Vurdering av avvik:
- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
Tiltak
- Avtrekkssystemet må utbedres.
Kjøkken
1 Etasje > Kjøkken
Overflater og innredning,TG2
Kjøkkeninnredning med slette kjøkkenfronter og benkeplate i laminat med nedfelt stålvaske. Det er montert integrert stekeovn, platetopp, frittstående oppvaskmaskin og kombinert kjøl/fryseskap.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
Tiltak
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning
Tekniske installasjoner
Ventilasjon,TG2
Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsanlegg plassert på kryploft.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.
Tiltak
- Anlegget må sjekkes av fagperson.
- Kanaler bør renses og filter må skiftes. Det anbefales rens av ventilasjonskanaler hvert 5 år. Filter bør byttes minst 1 gang hvert år.
Tomteforhold
Terrengforhold,TG2
Terrenet har noe fall mot grunnmur på østsiden av boligen. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige

fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Anbefaler at det etableres en drengroft på utsiden grunnmuren, som leder overflatevann bort fra konstruksjonen.

Tomannsbolig
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei
For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Energimerke

Lys grønn C



VELKOMMEN INN

Gode muligheter til å henge fra seg yttertøy før en tar seg videre inn i boligen.





DITT NYE SAMLINGSPUNKT?

Tenk å invitere over gode venner eller familie en lørdagskveld her!





LYST OG PENT KJØKKEN!





BADEROM I HOVEDETASJEN

Flott innredet med dusj, vegghengt toalett og baderomsservant. Skyvedørsgarderobe med god plass til både vaskemaskin og tørketrommel.



BADEROM I ØVERSTE ETASJE

Innredet med baderomsservant, badekar og toalett.



HOVEDSOVEROM



GODT MED GARDEROBE

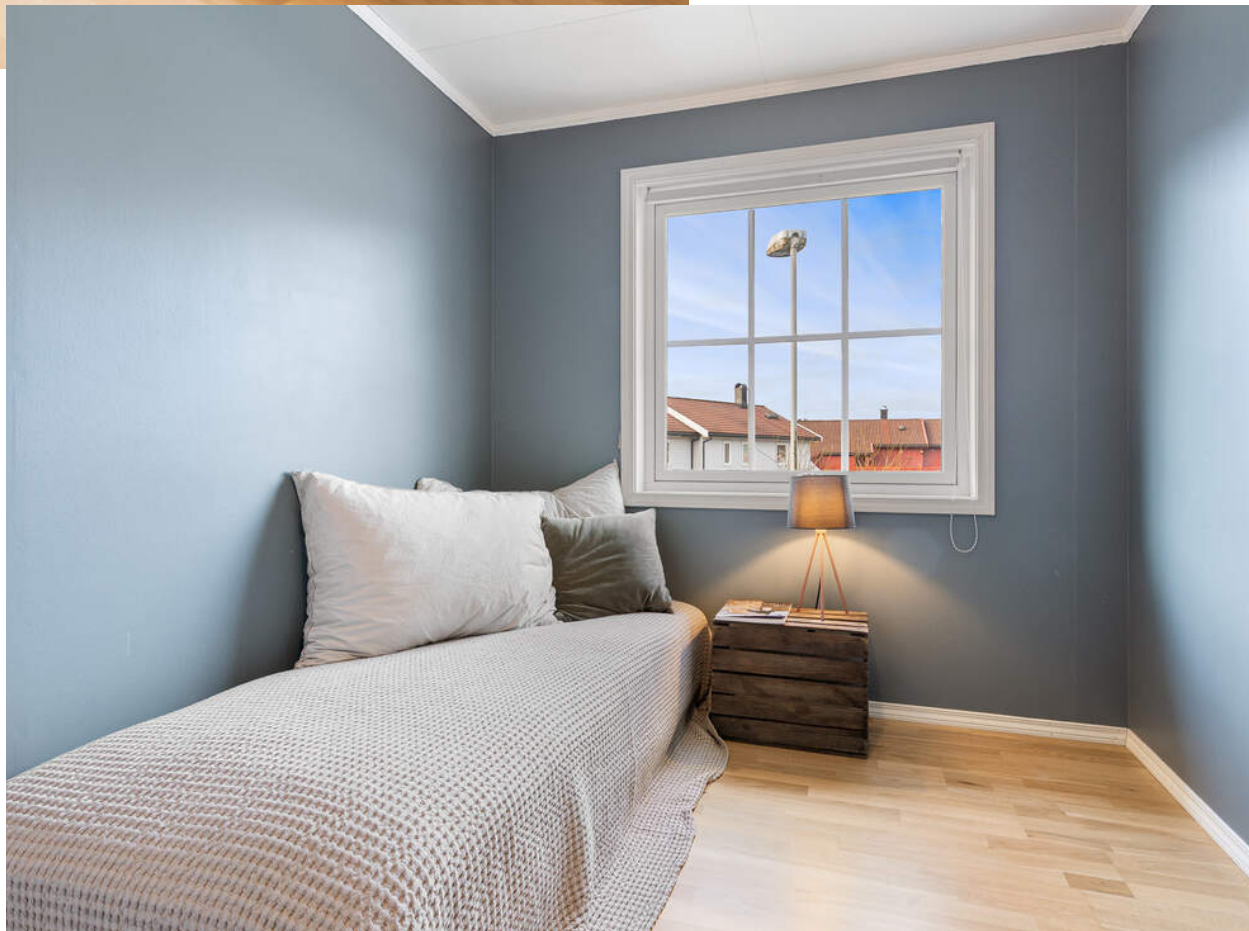


GJESTESOVEROM /
BARNESOVEROM?





GJESTESOVEROM / BARNESOVEROM?



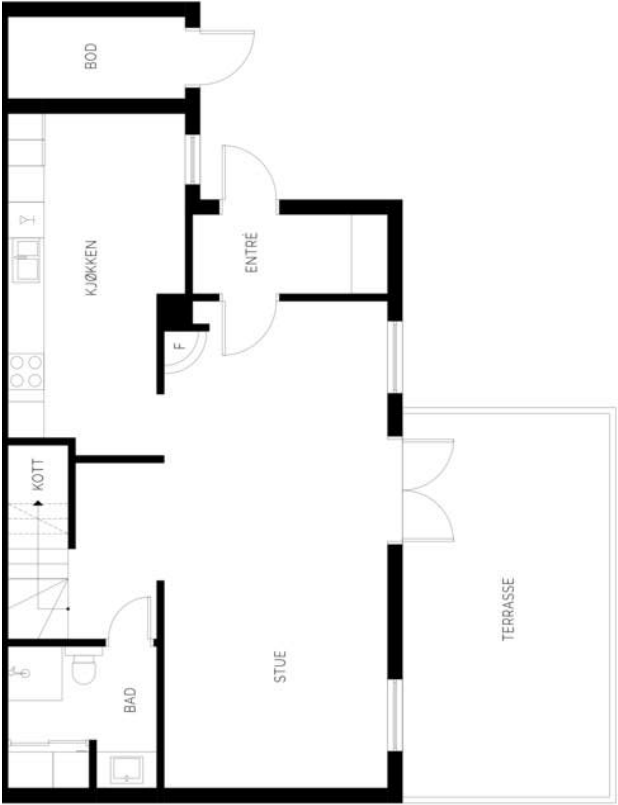
TV-STUE

Perfekt om en har barn eller ønsker å trekke seg vekk!

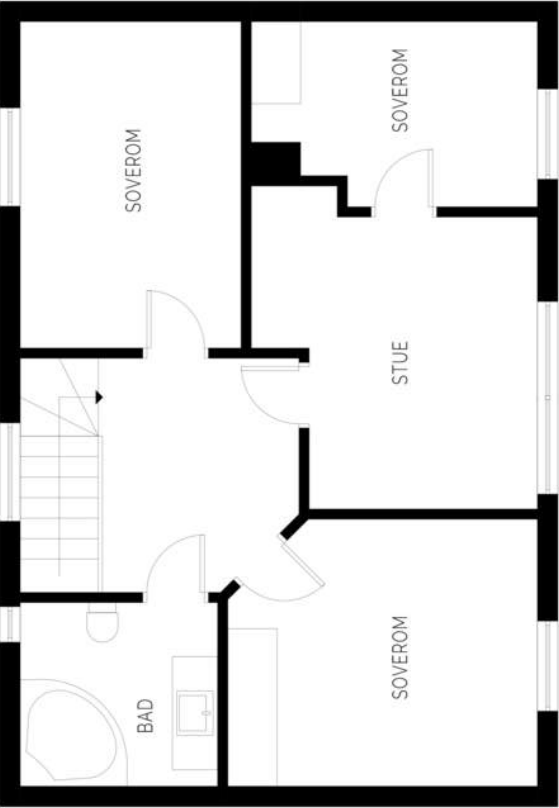


PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og skal kun forstås som en illustrasjon.



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær
708.529,-

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
2.834.117,-

Formuesverdi sekundær år
2023

Info kommunale avgifter

Avløp: 6 599,97kr
Eiendomsskatt: 5 165,15kr
Feiing: 516,38kr
Vann: 5 453,04kr
Renovasjon HIM: 3 667kr

Endringer kan forekomme etter forbruk.

Kommunale avgifter

21.402,-

Kommunale avgifter år

2025

Velforening

Det er tinglyst pliktig medlemskap i stedets velforening. Årlig velforeningskontigent og dugnadsplikter må forventes

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest på del av tomannsbolig, vertikaldelt datert 26.04.2002

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Byggetegningene samsvarer ikke med bruken av boligen. Hovedetasje: Kjøkkenet er opprinnelig hvor gangen starter, så disse rommene er blitt flyttet på etter byggetegningene ble godkjent. Inngangen skulle egentlig gått inn hvor kjøkkenet er i dag. Det foreligger ikke godkjent søknad på at inngangspartiet er tatt inn i kjøkkenet, godkjennelse foreligger derfor ikke.

Øverste etasje: Det er satt opp en vegg for å skille gangen og tv-stue. Endringer fra oppholdsrom til oppholdsrom er ikke søknadspliktig.

Men bruksendring fra bod til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at

bruksendring fra deler av bod i øverste etasje til større baderom ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Deler av baderommet er fra byggetegninger en bod. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Fredag, 26. april 2002

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

2002/2345-2/46 13.05.2002 ERKLÆRING/AVTALE
Pliktig medlemskap i velforening m.v.

2002/2345-3/46 13.05.2002 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei, men fra lekeplassen og til eiendommen er den privat tilknyttet husene i velforeningen som også står som eier på felles parkeringsplass. Privat vei blir ikke måkt av kommunen.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Kjerneinformasjon

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Grunnboksdato

12.02.2026

PRIS OG ESTIMERTE OMKOSTNINGER

Estimert totalpris inkl. omk.

3.555.240,-

Omk. kjøper beskrivelse

3 450 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
86 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

87 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
105 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 537 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

3 555 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges 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. 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes

også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Kine Eileraas

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 40.000,- I tillegg er det

avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 13 900,-, oppgjørshonorar kr. 5.990,-, visninger kr. 1000,- , overtagelse kr. 2 000,- og markedsføringspakke kr. 14 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, markedsføringspakke og innhenting tinglyste erklæringer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

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.

Strømstøtteordning

Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, følger eiendom og overdras av kjøper.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Svebakktunet 21, 5533 HAUGESUND HAUGESUND kommune
gnr. 4, bnr. 268

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 15.08.2025 Rapportdato: 17.08.2025 Oppdragsnr.: 22507-20066 Referansenummer: EY1593
Foretak: 3 TAKST AS Takstingeniør: Lars Milje Vår ref:



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

3 Takst

3 Takst eies og drives av takstingeniør Lars Milje som har over 25 års erfaring fra byggebransjen. Når du velger en takstmann med byggfaglig bakgrunn gjør du ett trygt valg for din eiendom. Jeg er medlem av Byggmestrenes takseringsforbund og er sertifisert innen tilstandsanalyse, skadetakst, verdi/lånetakst og reklamasjonstakst. Selskapet har sin base på fastlands Karmøy og utfører oppdrag på hele Haugalandet og omegn.



Rapportansvarlig

Lars H. Milje

Lars Milje
Uavhengig Takstingeniør
lars.milje@3takst.no
957 79 636

Svebakktunet 21, 5533 HAUGESUND
Gnr 4 - Bnr 268
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Tyrihansvegen 2
5538 HAUGESUND

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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Svebakktunet 21, 5533 HAUGESUND
Gnr 4 - Bnr 268
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Tyrihansvegen 2
5538 HAUGESUND

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.

	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.
	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.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	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.
	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

Svebakktunet 21, 5533 HAUGESUND
Gnr 4 - Bnr 268
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Tyrihansvegen 2
5538 HAUGESUND

Beskrivelse av eiendommen

På eiendommen er det oppført en tomannsbolig over 2 etasjer. Boligen er oppført i 2002 og er av normal god standard med tanke på byggeår. Boligen er oppført etter forskrifter og tekniske løsninger fra byggeår og har derfor noe avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at noe vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Tomannsbolig - Byggeår: 2002

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongstein og fremstår i god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen. Normal leve/brukstid for betongtakstein er ifølge Sintef byggforsk 30-60 år Takrenner og nedløp av pløst, der overflatevann ledes bort fra konstruksjonen med drenerør. Yttevegger i bindingsverk fra byggeår. Utvendig fasade er kledd med liggende og stående kledning. Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. Saltak med konstruksjon av takstoler. Takkonstruksjonen ble inspisert fra kaldloft og besøktiget fra bakkeplan. Det ble ikke registrert synlige svai/svanker i konstruksjonen, ved visuell besiktigelse. Ved innvendig inspeksjon fra kaldloft ble det heller ikke registrert noen forhøyede fuktverdier eller andre indikasjoner på svekkelser ved konstruksjonen. Malte vinduer i tre med 2 lags glass. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen. Malt hovedytterdør og dør til bod. Malt balkongdør i tre. Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet. Terrasse med konstruksjon, dekke og levegg i trevirke. Utvendig trapper i betong/belegningsstein

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder. Utover dette har boligen for det meste normal brukslitasje på overflatene. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Gulv mot grunn i betong. Planhet på gulv ble målt på tilgjengelige overflater med laser. Boligen har elementpipe og peis med innsats. Feieren i kommunen

Svebakktunet 21, 5533 HAUGESUND
Gnr 4 - Bnr 268
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Tyrihansvegen 2
5538 HAUGESUND

Beskrivelse av eiendommen

overflatene. Gulvet er flislagt og det er montert elektriske varmekabler. Fall på gulv ble kontrollert med laser. Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkelt funksjonstest av overflatene. Overflatene fremstår i god stand. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tettesjikt. Det er begrenset muligheter for for besiktigelse av sluk og membran i sluk da denne ligger under flislagt badekar. Badet har innredning med heldekkende servant, toalett og badekar. Avtrekk fra balansert ventilasjon med luftespalte ved dør. Det er foretatt hulltaking i vegg mellom soverom og bad, med fuktverdi på 12,6% som anses som normalt/tørt. Hulltaking er gjort som en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette kjøkkenfronter og benkeplate i laminat med nedfelt stålvaske. Det er montert integrert stekeovn, platetopp, frittstående oppvaskmaskin og kombinert kjølfryseskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilator ble visuelt undersøkt og funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er plast / rør i rør som røropplegg i boligen. Hoved stoppekran er plassert i rørskap. Vannrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig. Tilgjengelige avløpsrør i plast. Avløpsrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig. Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsanlegg plassert på kryploft. Luft til luft varmepumpe plassert i trappoppgang. Varmtvannstank på ca 200 liter montert i skyvedørgarderobe på badet i 1 etasje. Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Branntekniske forhold vurderes i forhold til forskriftskrav på tidspunkt for byggesøknad, men som minimum beskrevet i Byggeforskrift 1985. For å oppfylle forskriftskrav må boligen være utstyrt med røykvarsler i hver etasje, og slik at alle soverom varsles dersom røykvarsler utløses. For boliger oppført etter krav i TEK 10/ 17 må røykvarslere være tilkoblet 230 V strømkilde med batteri som reservestrømkilde. Boligen har tilstrekkelig slukkemidler (brannslukningsapparat/ brannslange). Boligen har tilstrekkelig antall røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Det er en begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Utvendig fuktsikring/drenering er i fra byggeår. Det er synlig grunnmursplast

på de sider av grunnmuren som grenser mot terrenget. Det er svært begrenset muligheter å vurdere grunnmur da den er nedgravd. Tilstanden til grunnmuren vurderes derfor etter alder og forventet gjenstående levetid. Terrenget har noe fall mot grunnmur på østsiden av boligen. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Utvendige vann og avløpsledninger er ikke kontrollert eller tilstands vurdert da disse ligger under bakkenivå. Tilstands grad vurderes etter alder

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

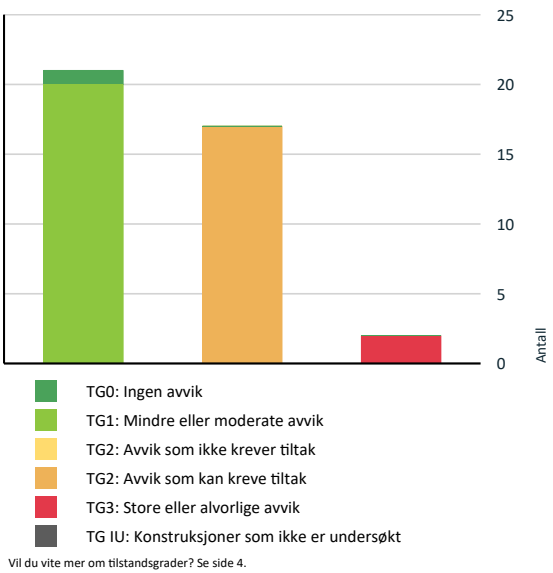
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Svebakktunet 21, 5533 HAUGESUND
Gnr 4 - Bnr 268
1106 HAUGESUND

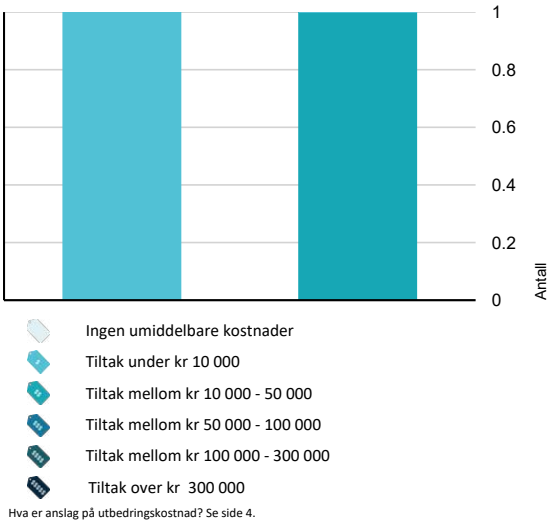
3 TAKST AS
Tyrihansvegen 2
5538 HAUGESUND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig	
10 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
1	Utvendig > Utvendige trapper Gå til side
1	Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
10 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
1	Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
1	Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
1	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
1	Utvendig > Dører Gå til side
1	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
1	Innvendig > Radon Gå til side
1	Innvendig > Innvendige dører Gå til side
1	Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
1	Tomteforhold > Terrenghold Gå til side
1	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side
1	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
1	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side
1	Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
1	Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side
1	Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side
1	Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Svebaktunet 21, 5533 HAUGESUND
Gnr 4 - Bnr 268
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Tyrihansvegen 2
5538 HAUGESUND

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Svebaktunet 21, 5533 HAUGESUND
Gnr 4 - Bnr 268
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Tyrihansvegen 2
5538 HAUGESUND

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2002

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2013	Modernisering bad	Modernisering av bad i 1 etasej.
------	-------------------	----------------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tettet med betongstein og fremstår i god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen. 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. Normal leve/brukstid for betongtakstein ifølge Sintef byggforsk 30-60 år

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast, der overflatevann ledes bort fra konstruksjonen med drenerør.

Vurdering av avvik:

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

-Normal leve/brukstid på takrenne av plast er ifølge Sintef byggforsk 20--30 år.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Men kravet melder seg om taket skal legges om.

Veggkonstruksjon

Yttevegger i bindingsverk fra byggeår. Utvendig fasade er kledd med liggende og stående kledning. Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.



Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med konstruksjon av takstoler. Takkonstruksjonen ble inspisert fra kaldloft og besiktiget fra bakkeplan. Det ble ikke registrert synlige svai/svanker i konstruksjonen, ved visuell besiktigelse. Ved innvendig inspeksjon fra kaldloft ble det heller ikke registrert noen forhøyede fuktverdier eller andre indikasjoner på svekkelser ved konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lifting/ventilering bør forbedres.



Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Vinduer

Svebaktunet 21, 5533 HAUGESUND
Gnr 4 - Bnr 268
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Tyrihansvegen 2
5538 HAUGESUND

Tilstandsrapport

Malte vinduer i tre med 2 lags glass. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

TG 2 Dører

Malt hovedytterdør og dør til bod. Malt balkongdør i tre. Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Noen skader i dør til bod.

Hovedytterdør har noe behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Anbefalt vedlikeholdsintervall er ifølge Sintef byggforsk 2-6 år



Små skader i dør til bod

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med konstruksjon, dekke og levegg i trevirke.

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapper i betong/belegningsstein

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er ikke montert rekkverk.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder. Utover dette har boligen for det meste normal bruksslitasje på overflatene. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av bjelkelag i tre. Gulv mot grunn i betong. Planhet på gulv ble målt på tilgjengelige overflater med laser.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell på 12mm innenfor 2 meter på gang i 2 etasje
Det er målt høydeforskjell på 13mm innenfor 2 meter på kjøkken i 1 etasje

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Svebaktunet 21, 5533 HAUGESUND
Gnr 4 - Bnr 268
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Tyrihansvegen 2
5538 HAUGESUND

Tilstandsrapport

Boligen har elementpipe og peis med innsats. Feieren i kommunen er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.



Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng har delvis utforede vegger av tre mot grunnmur. Dette er risikokonstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det er foretatt hulltaking i vegg mot øst i kott under trapp med fuktverdi på 13,5% i konstruksjon, som anses som tørt. Hulltaking er gjort som en stikkpøve og er ikke garanti for at det ikke finnes fukt andre steder.



TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp med tette trinn i malt trevirke.

TG 2 Innvendige dører

Malte formpresset innedører med malte karmene av tre. Dørene ble visuelt undersøkt og det ble gjennomført en enkel funksjonstest.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Lokal utbedring må påregnes.



Enkelte av innvendige dører har noe slitasje utover normal slitasjegrad.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Badet er bygget etter gjeldende byggeforskrifter fra 2010
Det foreligger ingen dokumentasjon med tanke på oppbygning av tettesjikt (Produktspesifikasjoner, bildedokumentasjon osv.) Manglende dokumentasjon kan gi usikkerhet om riktig utførelse. Våtrom er kontrollert etter gjeldende regelverk på oppførings tidspunktet.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Svebakktunet 21, 5533 HAUGESUND
Gnr 4 - Bnr 268
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Tyrihansvegen 2
5538 HAUGESUND

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er montert fliser på vegg og malt plater i tak. Overflatene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkelt funksjonstest av overflatene.

Årstall: 2013 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og det er montert elektriske varmekabler. Det er målt med laser ca. 29mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist. Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkelt funksjonstest av overflatene.

Årstall: 2013 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tettesjikt. Det er synlig membran i sluk som indikerer at badet er bygget etter gjeldende anbefalinger for etableringsåret. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Årstall: 2013 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med ovenpåliggende servant, dusjdører, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin skjult i skyvedørgarderobe

Årstall: 2013 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tilfredsstillende løsning for synliggjøring av lekkasje fra sistene som for eksempel sistene pose eller boks.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk fra balansert ventilasjon med luftespalte ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking i vegg mellom kott under trapp og bad, med fuktverdi på 11,4% som anses som normalt/tørt. Hulltaking er gjort som en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder

Årstall: 2013 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2 ETASJE > BAD

Generell

Badet er bygget etter gjeldende byggeforskrifter fra perioden 1997-2010 Det foreligger ingen dokumentasjon med tanke på oppbygning av tettesjikt (Produktspesifikasjoner, bildedokumentasjon osv.) Normal leve/brukstid på et våtrom er ca. 20-30 år før det bør oppgraderes/renoveres. Dette som følge av normal slitasje på alle bygningsdeler, også de som ikke er synlige. Våtrom er kontrollert etter gjeldende regelverk på oppførings tidspunktet.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er montert fliser på vegg og malt plater i tak. Overflatene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkelt funksjonstest av overflatene.

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

Svebakktunet 21, 5533 HAUGESUND
Gnr 4 - Bnr 268
1106 HAUGESUND

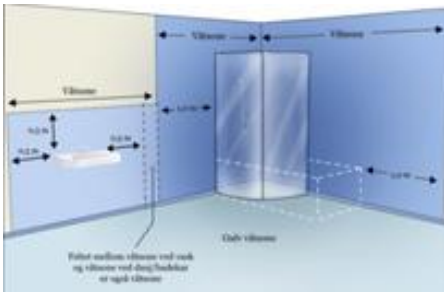
3 TAKST AS
Tyrihansvegen 2
5538 HAUGESUND

Tilstandsrapport

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



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



2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og det er montert elektriske varmekabler. Fall på gulv ble kontrollert med laser. Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkelt funksjonstest av overflatene. Overflatene fremstår i god stand.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er målt ca. 22mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp gulv ved dør. Teknisk forskrift på byggetidspunkt: Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig. Vi anbefaler fall mot sluk i hele rommet for å hindre at vann blir stående på gulvet. I dusjsoner og under badekar anbefales fall 1:50, ellers 1:100. Andre fysiske hindringer for vannet bør unngås. For eksempel kan dusjhjørner med tetting mot gulvet hindre vann på gulvet utenfor i å renne til sluk inne i dusjhjørnet, selv om gulvet har fall til sluk. Høydeforskjellen mellom gulv ved terskel og topp slukrist må være minst 25 mm for å sikre at vann ikke trenger ned i gulvkonstruksjonen ved terskelen. På store bad kan det være aktuelt med flere sluk for lettere å kunne lage fall til sluk uten konflikter med høyde, f.eks. ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tettesjikt. Det er begrenset muligheter for for besiktigelse av sluk og membran i sluk da denne ligger under flislagt badekar.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Normal levetid på smøremembran er 15-20 år.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med heldekkende servant, toalett og badekar

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk fra balansert ventilasjon med luftespalte ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Oppdragsnr.: 22507-20066

Befaringsdato: 15.08.2025

Side: 12 av 22

Oppdragsnr.: 22507-20066

Befaringsdato: 15.08.2025

Side: 13 av 22

Svebakktunet 21, 5533 HAUGESUND
Gnr 4 - Bnr 268
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Tyrihansvegen 2
5538 HAUGESUND

Tilstandsrapport

Det er foretatt hulltaking i vegg mellom soverom og bad, med fuktverdi på 12,6% som anses som normalt/tørt. Hulltaking er gjort som en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette kjøkkenfronter og benkeplate i laminat med nedfelt stålvas. Det er montert integrert stekeovn, platetopp, frittstående oppvaskmaskin og kombinert kjøp/fryseskap.

Årstall: 2013 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



Det er påvist små skader i benkeplate ved oppvaskmaskin.



Det er påvist skader på steketopp



Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet ved oppvaskmaskin. Det er søkt etter fukt på befaringsdagen uten avvik.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilator ble visuelt undersøkt og funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekk

Årstall: 2013 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det er plast / rør i rør som røropplegg i boligen
Hoved stoppekran er plassert i rørskap
Vannrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig

TG 1 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør i plast
Avløpsrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsanlegg plassert på kryp loft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.

Kanaler bør renses og filter må skiftes.

Det anbefales rens av ventilasjonskanaler hvert 5 år. Filter bør byttes minst 1 gang hvert år.

TG 1 Varmesentral

Svebakktunet 21, 5533 HAUGESUND
Gnr 4 - Bnr 268
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Tyrihansvegen 2
5538 HAUGESUND

Tilstandsrapport

Luft til luft varmepumpe plassert i trappoppgang.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca 200 liter montert i skyvedørsgarderobe på badet i 1 etasje

Årstall: 2023 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré

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

Spørsmål til eier

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

TG 0 Branntekniske 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.

Branntekniske forhold vurderes i forhold til forskriftskrav på tidspunkt for byggesøknad, men som minimum beskrevet i Byggeforskrift 1985. For å oppfylle forskriftskrav må boligen være utstyrt med røykvarsler i hver etasje, og slik at alle soverom varsles dersom røykvarsler utløses. For boliger oppført etter krav i TEK 10/ 17 må røykvarslere være tilkoblet 230 V strømkilde med batteri som reservestrømkilde. Boligen har tilstrekkelig slukkemidler (brannslukningsapparat/brannslange). Boligen har tilstrekkelig antall røykvarslere.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er en begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Utvendig fuktsikring/drenering er i fra byggeår. Det er synlig grunnmursplast på de sider av grunnmuren som grenser mot terrenget.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Det er svært begrenset muligheter å vurdere grunnmur da den er nedgravd. Tilstanden til grunnmuren vurderes derfor etter alder og forventet gjenstående levetid.

TG 2 Terrenghold

Svebakktunet 21, 5533 HAUGESUND
Gnr 4 - Bnr 268
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Tyrihansvegen 2
5538 HAUGESUND

Tilstandsrapport

Terrenget har noe fall mot grunnmur på østsiden av boligen. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Anbefaler at det etableres en drensgrøft på utsiden grunnmuren, som leder overflatevann bort fra konstruksjonen.

1 TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsledninger er ikke kontrollert eller tilstands vurdert da disse ligger under bakkenivå.
Tilstands grad vurderes etter alder

Svebakktunet 21, 5533 HAUGESUND
Gnr 4 - Bnr 268
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Tyrihansvegen 2
5538 HAUGESUND

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

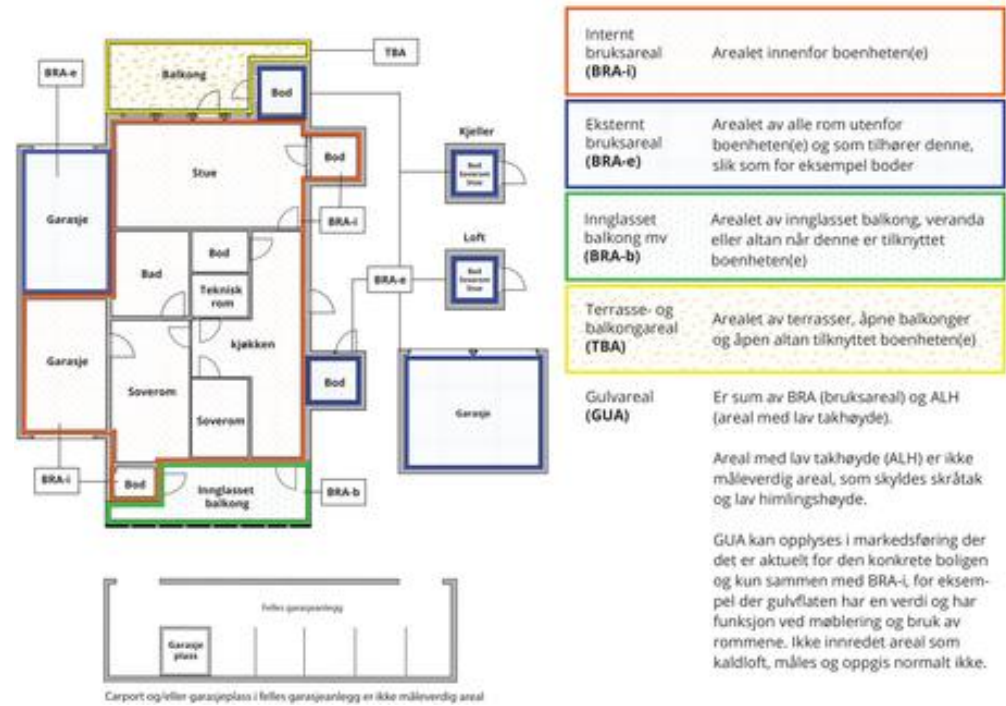
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendring, 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.

Svebaktunet 21, 5533 HAUGESUND
Gnr 4 - Bnr 268
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Tyrihansvegen 2
5538 HAUGESUND

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	63	4		67	56
2 Etasje	60			60	
SUM	123	4			56
SUM BRA	127				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, Stue, Bad, Gang, Kott, Kjøkken	Bod	
2 Etasje	Soverom, Soverom 2, Stue, Soverom 3, Bad, Hall m/trapp		

Lovlighet

Byggetegninger

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

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	121	6

Oppdragsnr.: 22507-20066

Befaringsdato: 15.08.2025

Side: 18 av 22

Svebaktunet 21, 5533 HAUGESUND
Gnr 4 - Bnr 268
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Tyrihansvegen 2
5538 HAUGESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.8.2025	Lars Milje	Takstingenør
	Kine Eileraas	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	4	268		0	237.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Svebaktunet 21

Hjemmelshaver

Eileraas Kine

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Skåredalen, like øst for Haugesund sentrum i rolig og etablert boligområde. Det er kort vei til skole, barnehage, butikk og turløyper.

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.
Planidentifikasjon1106plan-kp3

Om tomten

Tomt over 2 plan som er opparbeidet med belegningsstein, terrasse og gruset gårdsplass

Tinglyste/andre forhold

Pliktig medlemskap i velforening

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2020	Annet

Oppdragsnr.: 22507-20066

Befaringsdato: 15.08.2025

Side: 19 av 22

Svebaktunet 21, 5533 HAUGESUND
Gnr 4 - Bnr 268
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Tyrihansvegen 2
5538 HAUGESUND

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	07.08.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæring	13.08.2025		Fremvist		Nei
Tegninger og ferdigattest	13.08.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Svebaktunet 21, 5533 HAUGESUND
Gnr 4 - Bnr 268
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Tyrihansvegen 2
5538 HAUGESUND

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Svebakktnet 21, 5533 HAUGESUND
Gnr 4 - Bnr 268
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Tyrihansvegen 2
5538 HAUGESUND

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttete 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 godkjenning 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 godkjenning 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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)



Egenerklæring

Svebakktnet 21, 5533 HAUGESUND

12 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Svebakktnet 21

Svebakktnet 21

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

5 år og 8 måneder

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

5 år og 8 mnd

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Dnb Forsikring AS-15

Informasjon om selger

Selger

Eileraas, Kine

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Oppdragsnr.: 22507-20066

Befaringsdato: 15.08.2025

Side: 22 av 22

Side 1

62

SVEBAKKTUNET 21

PROAKTIV.NO

63



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring



En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 69489276

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Eileraas, Kine	2026-02-12

Identification

 Eileraas, Kine

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Eileraas, Kine	12/02-2026 11:35:25	BANKID

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



Haugesund kommune Bygg- og oppm.avd. Kirkegt. 85 Postboks 2165 5504 HAUGESUND	Ferdigattest			
	Mappesaksnr. 00/09434		Utvalgsaksnr.	
	Eiendom/byggested Svebakktunet 21			
	Gnr 4	Bnr 268	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig samordner (navn og adresse) ISDAHL & SKOGLAND HUS AS BREIDABLIKKGATA 191 5525 HAUGESUND		Tiltakshaver (navn og adresse) MOSKAR BOLIGFELT A/S BREIDABLIKKGATA 191 5525 HAUGESUND		

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art Nybygg		
Tillatelsen omfatter Del av tomannsbolig, vertikaldelt		
Byggetilsyn utført av: Avd.ing. Ben Kåre Bårdsen	Dato 26.04.02	Telefon. 52 73 42 13
Merknader		
Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.		
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.		
Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.		
Angivelse av adresse: Huseier plikter å sette opp skilt med husnummer. Skiltet skal monteres godt synlig på husfasaden mot den gata eiendommen har adresse til.		
Vilkår		

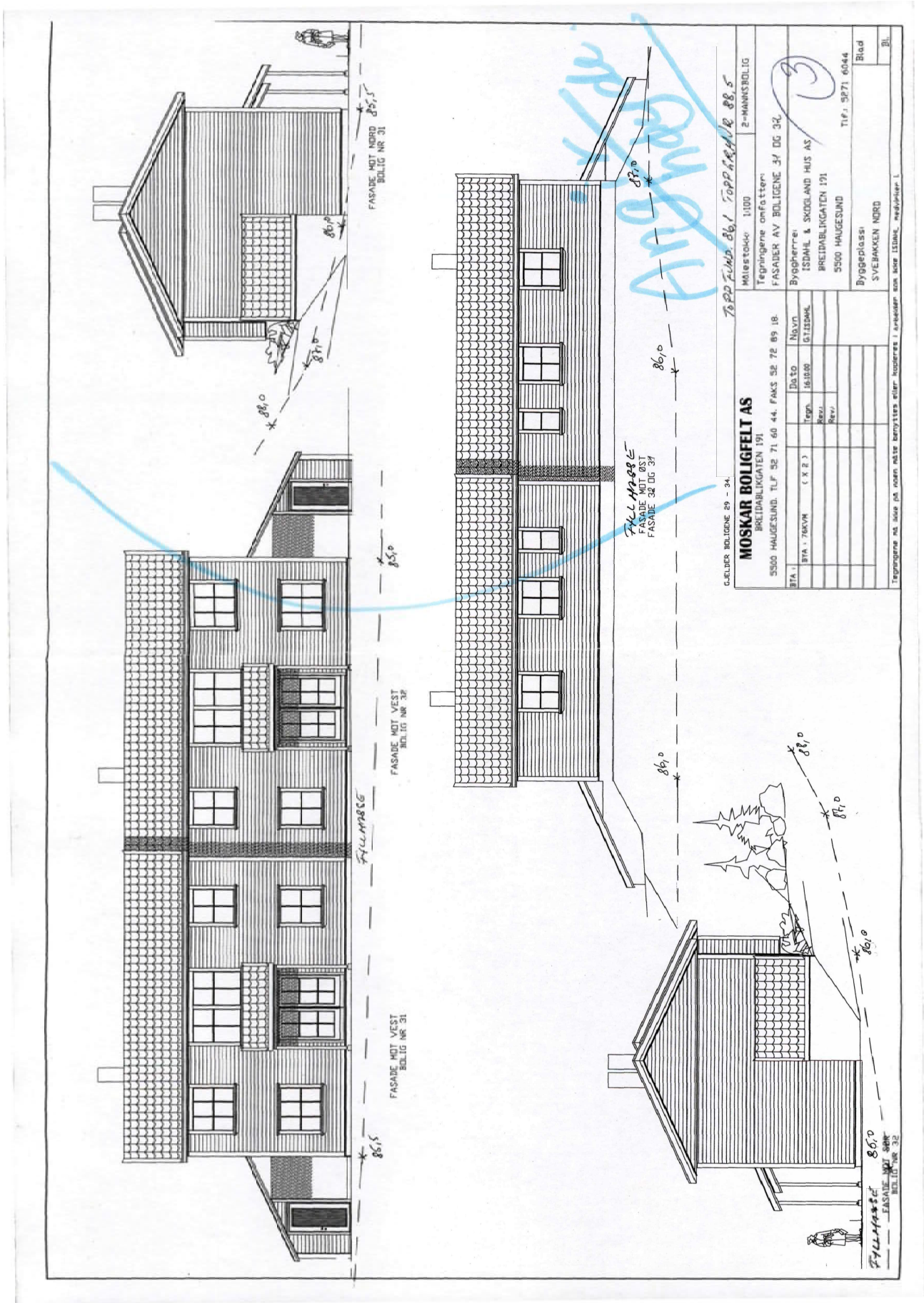
Haugesund Kommune, Sektor for teknisk drift

Magnus Fredheim
Magnus Fredheim
Bygg- og oppm.sjef

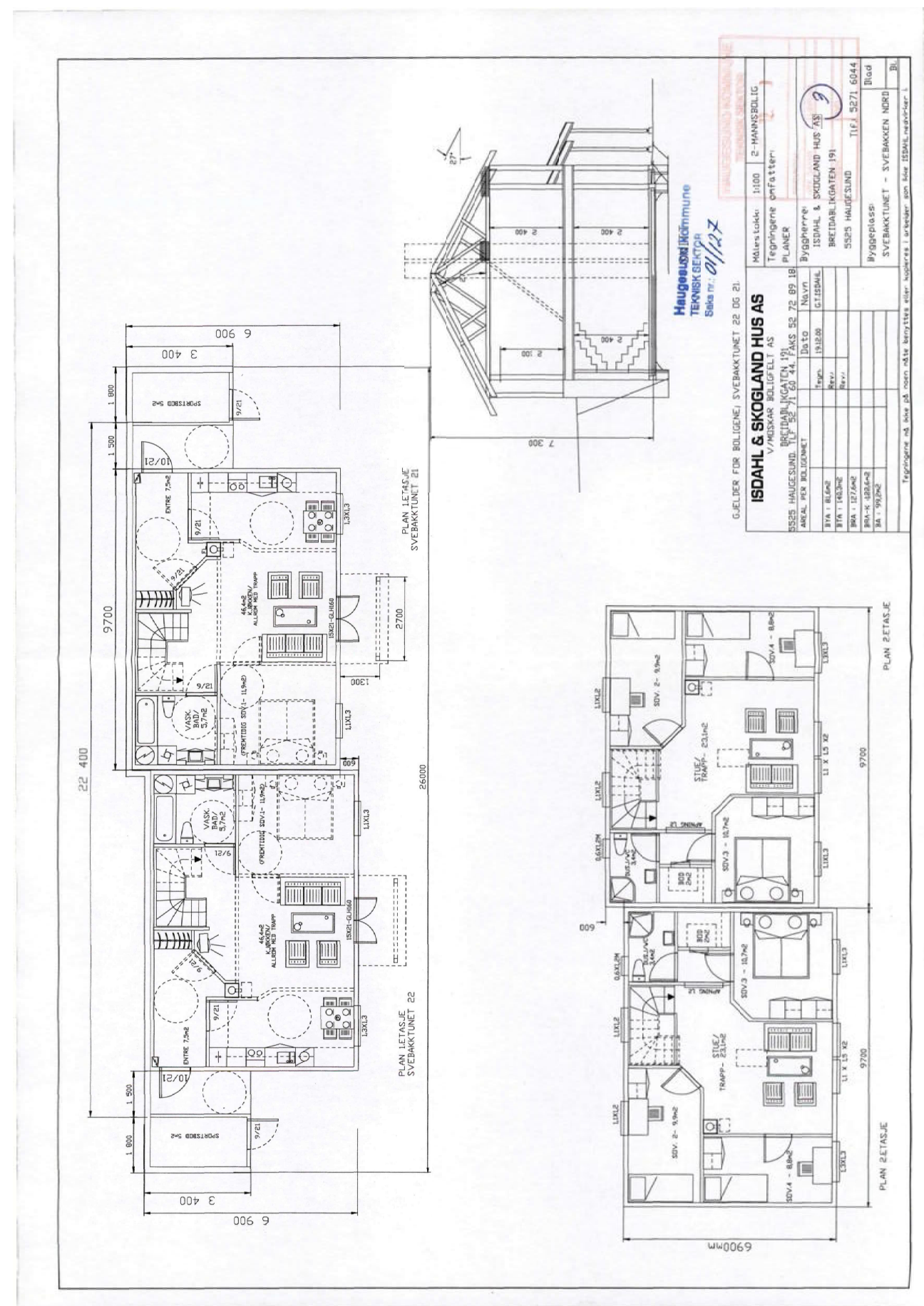
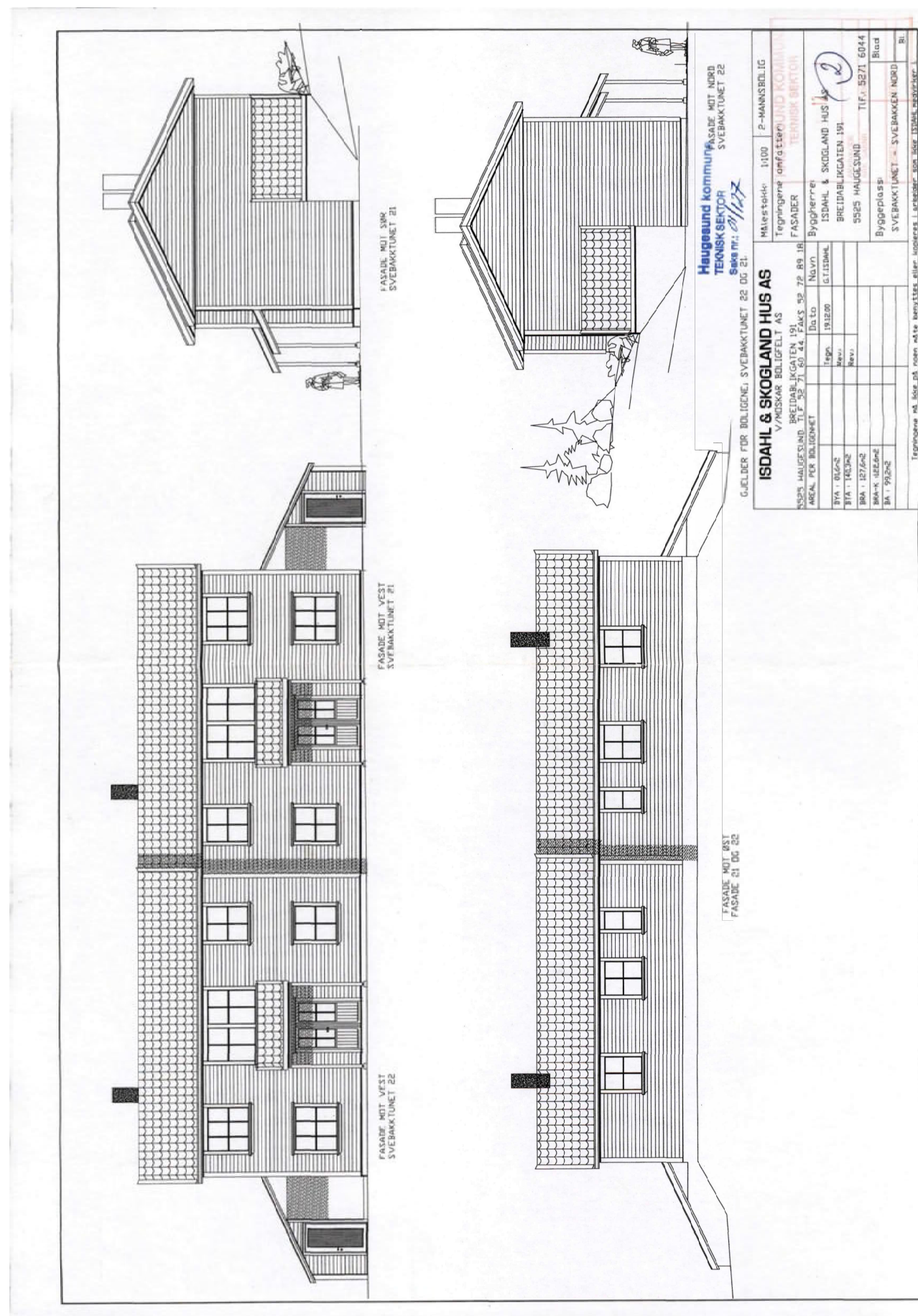
Ben Kåre Bårdsen
Ben Kåre Bårdsen
Avd.ing.

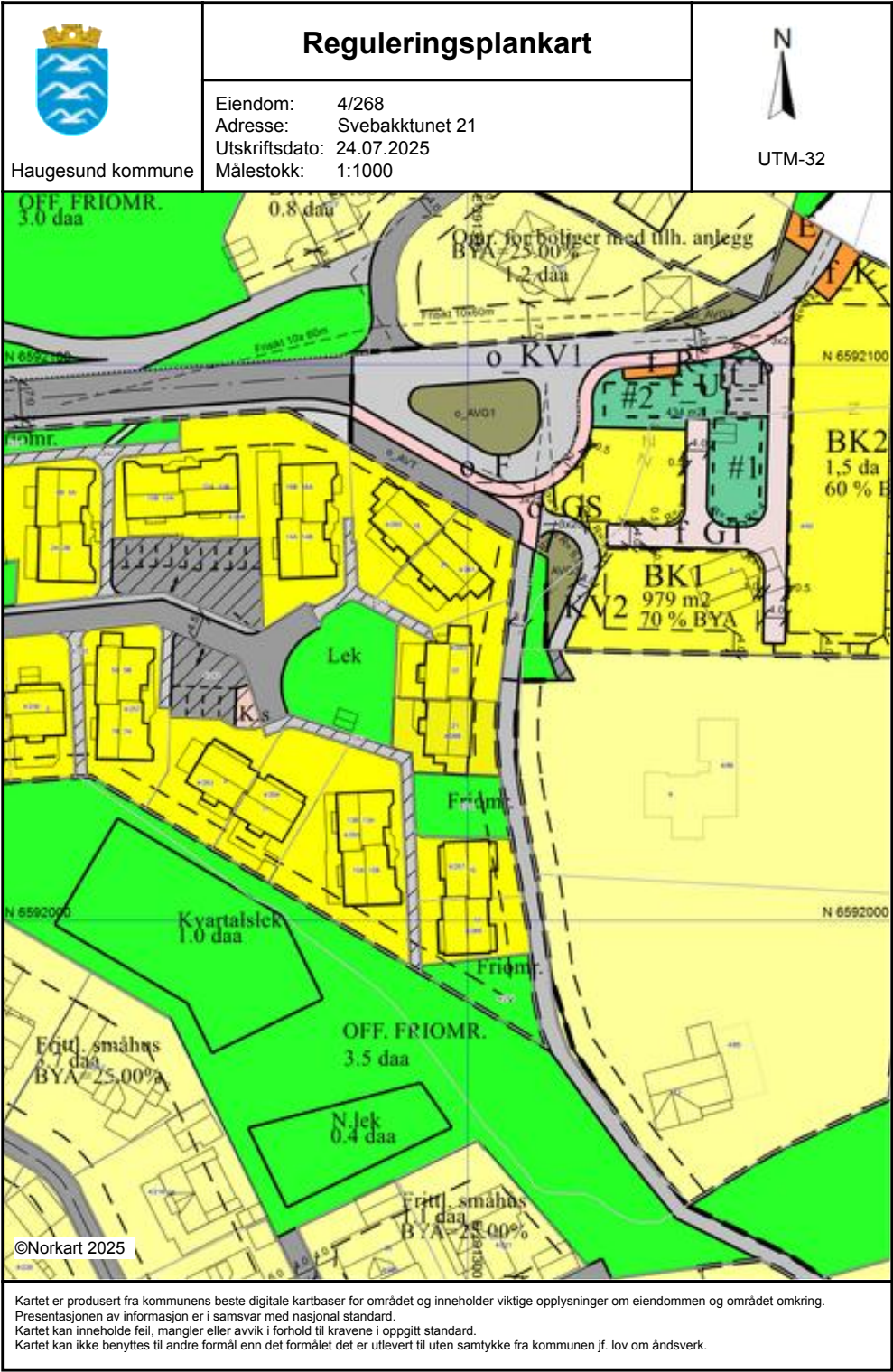
Sendes til: Samordner, tiltakshaver, feiermester, økonomiavd. v/Randi Nordahl.

Sentralbord: 53734300 Postadresse: Sektor for Teknisk drift
Telefaks: 52734272 Kirkegt. 85
Postboks 2165
5500 Haugesund



MOSKAR BOLIGFELT AS	
BREIDABLIKKGATEN 191	
5500 HAUGESUND TLF 52 71 60 44. FAKS 52 72 89 18	
Tegningene omfatter:	
FASADER AV BOLIGENE 3/1 OG 3/2	
Byggherre:	
ISDAHL & SKOGLAND HUS AS	
BREIDABLIKKGATEN 191	
5500 HAUGESUND Tlf: 9571 6044	
Byggeplott:	
SVEBARKEN NORD	
Blad	
BL	





Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Bud og budgiving

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøvelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøvelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivingen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgiving», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Svebakktunet 21, 5533 HAUGESUND. Gnr. 4, bnr. 268, i HAUGESUND kommune, oppdragsnr.: 1240260007
Megler: Trude Lund Madtsen, mobil: 95960545, e-post: trude@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene 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, overtagelsesdato 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.
5. 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.

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



proaktiv.no



Trude Lund Madsen
Fagansvarlig / Partner /
Eiendomsmegler
959 60 545
trude@proaktiv.no

PROAKTIV

HAUGESUND BOLIG OG PROSJEKTMEGLING AS
Postboks 635, 5502 Haugesund, haugesund@proaktiv.no