

Karmsundgata 271



Velkommen til

Karmsundgata 271



Salgsoppgaven produsert 25. september 2025

Sentrumsnært

Herskapelig villa: Skjermet og solrik tomt - Betydelig oppgradert - Kjøkkenhage med drivhus - Lekehytte - Stort gårdsrom

Prisantydning	8 990 000,-
Omkostninger	226 100,-
Totalpris	9 216 100,-
BRA-i	465 kvm
Totalt BRA	465 kvm
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1927

Ansvarlig megler	Beate Helgeland
Telefon	464 29 525
E-post	b.helgeland@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik Bolig v/ Beate Helgeland har gleden av å presentere Karmsundgata 271: En særdeles velholdt villa fra 1927, tegnet av Ola Halseid. Eiendommen er de siste 20 årene oppgradert, samtidig som man har hatt fokus på å beholde stilen og sjelen på eiendommen. Boligen er fordelt på fire plan med en unik sjarm i alle etasjer, stort gårdsrom, kjøkkenhage med drivhus, lekehytte, og frodig tomt. Sentral og populær beliggenhet. Her har man kort vei til alt man skulle trenge: Butikker, barnehager, sentrum, turområde, mm.

- Velkommen til visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	465 kvm
Totalt BRA:	465 kvm
TBA:	19 kvm

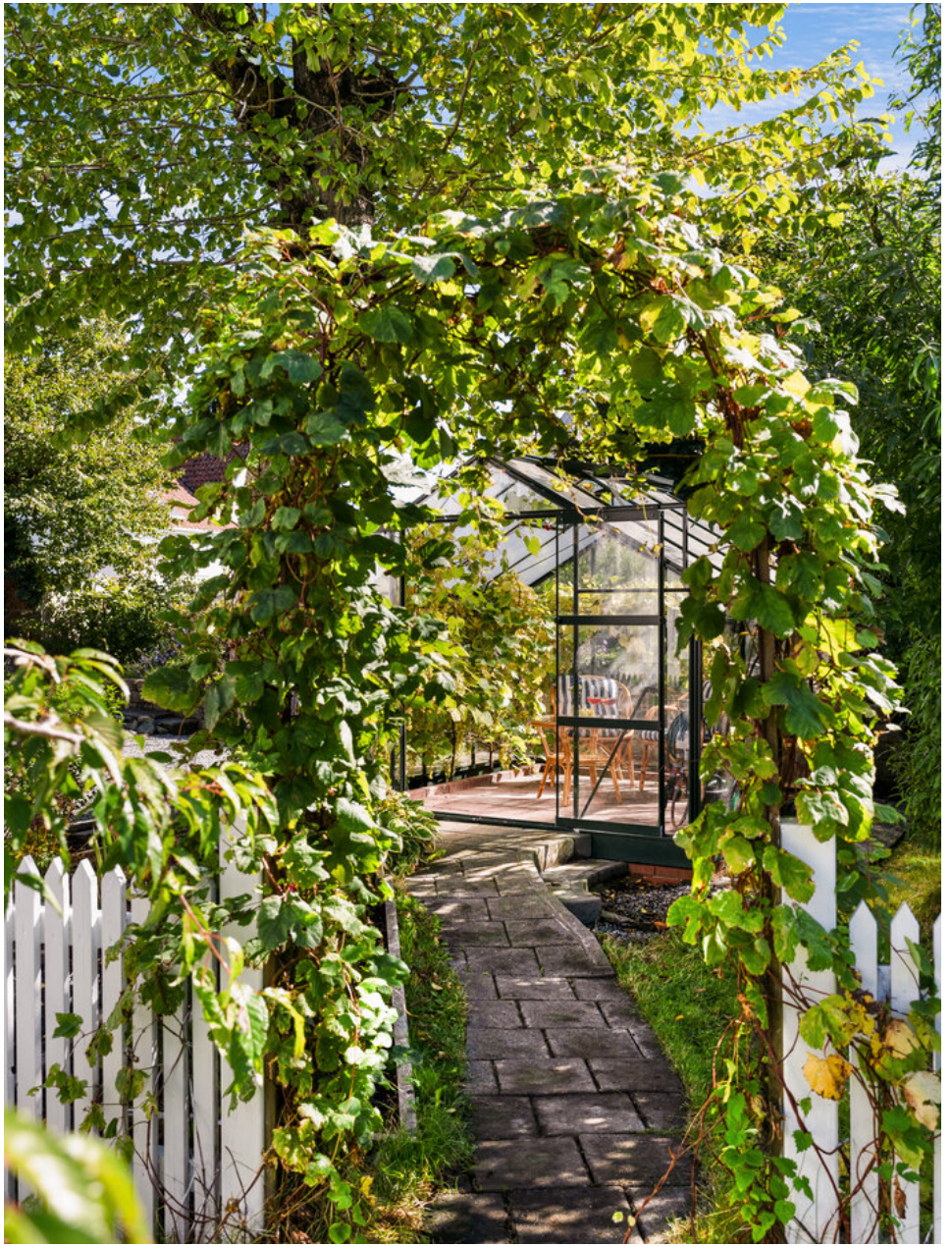
Beskrivelse

Areal
Kjeller:
BRA-i: 132 kvm. Uinnredet kjellerrom, Bod, Vaskerom, Uinnredet kjellerrom 2, Uinnredet kjellerrom 3, Uinnredet kjellerrom 6, Uinnredet kjellerrom 4, Uinnredet kjellerrom 5
Total BRA: 132 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 141 kvm. Gang, Soverom, Soverom 2, Bad/vaskerom, Spisestue, Stue, Anretningsrom, Kjøkken, Bod, Toalettrom, Hall, Trapperom, Trapperom 2
Total BRA: 141 kvm.
TBA: 16 kvm. Terrasse- og balkongareal

2. etasje:
BRA-i: 141 kvm. Gang, Soverom, Soverom 2, Stue, Soverom 3, Bad, Spisestue, Hall, Gang 2, Trapperom, Trapperom 2, Bod, Annretningsrom, Omkledningsrom/soverom
Total BRA: 141 kvm.
TBA: 3 kvm. Terrasse- og balkongareal

3. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Stue/kjøkken/soverom, Bad/vaskerom, Gang, Gang 2
Total BRA: 51 kvm.





Karmsundgata 271
1. Etasje

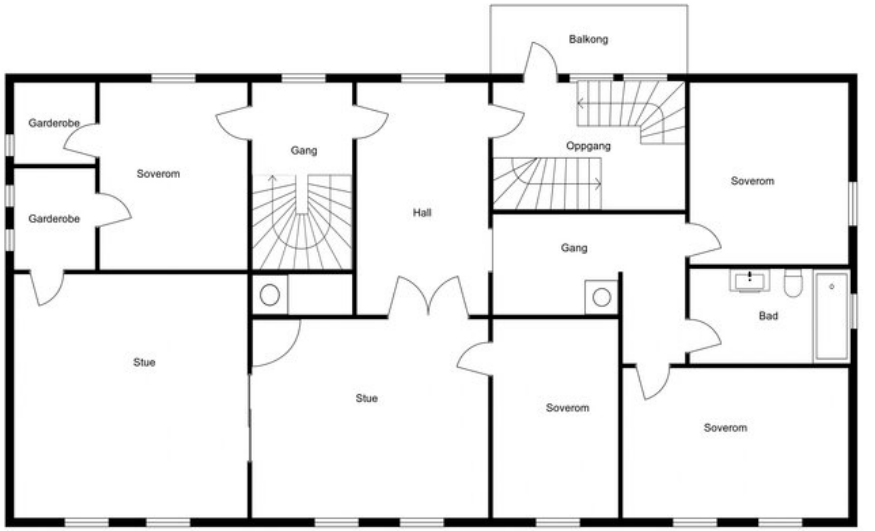


MS

Mari Staveland AS

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

Karmsundgata 271
2. Etasje



MS

Mari Staveland AS

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

Karmsundgata 271
Kjeller

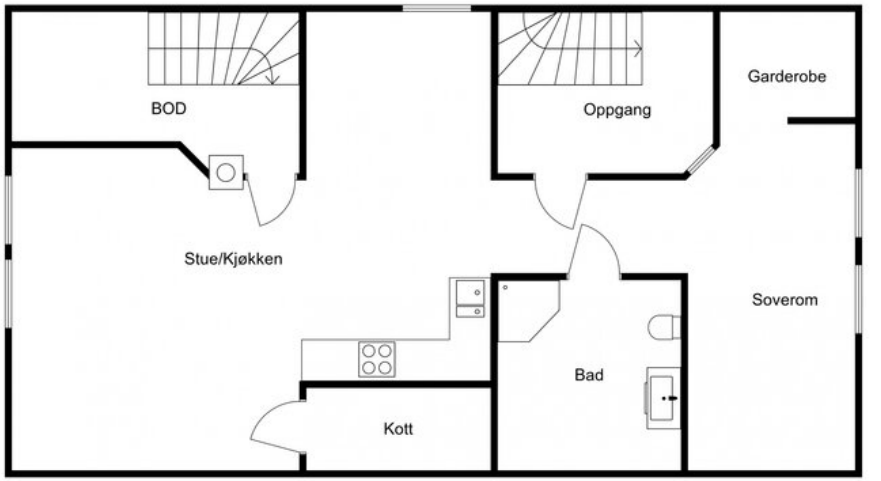


MS

Mari Staveland AS

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

Karmsundgata 271
Loftsleilighet



MS

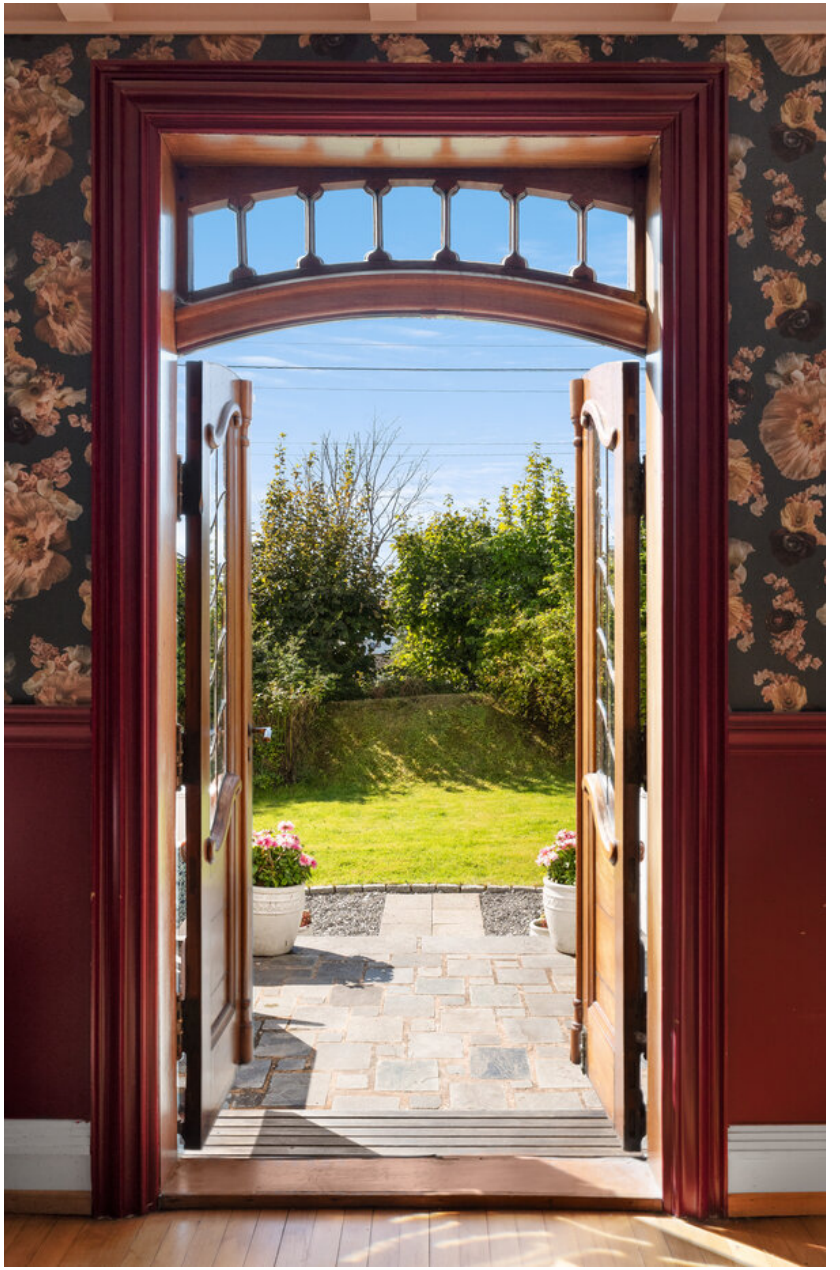
Mari Staveland AS

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












GÖTEBORGS KONSTMUSEUM 6.6–30.9















































Informasjon

Karmsundgata 271



Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
70-0087/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Karmsundgata 271, 5522 HAUGESUND
Gnr 28, bnr 826 (ideell andel 1/1) i Haugesund kommune

Selgere
Emilie Bersaas Von Essen
Truls Aarseth Von Essen

Kjøpesum og omkostninger
8 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
224 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
226 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
245 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 216 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 235 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1927

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 465 kvm
Totalt BRA: 465 kvm
TBA: 19 kvm

Beskrivelse:
Areal
Kjeller:
BRA-i: 132 kvm. Uinnredet kjellerrom, Bod, Vaskerom, Uinnredet kjellerrom 2, Uinnredet kjellerrom 3, Uinnredet kjellerrom 6, Uinnredet kjellerrom 4, Uinnredet kjellerrom 5
Total BRA: 132 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 141 kvm. Gang, Soverom, Soverom 2, Bad/vaskerom, Spisestue, Stue,

Anretningsrom, Kjøkken, Bod, Toalettrom, Hall, Trapperom, Trapperom 2
Total BRA: 141 kvm.
TBA: 16 kvm. Terrasse- og balkongareal

2. etasje:
BRA-i: 141 kvm. Gang, Soverom, Soverom 2, Stue, Soverom 3, Bad, Spisestue, Hall, Gang 2, Trapperom, Trapperom 2, Bod, Annretningsrom, Omkledningsrom/soverom
Total BRA: 141 kvm.
TBA: 3 kvm. Terrasse- og balkongareal

3. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Stue/kjøkken/soverom, Bad/vaskerom, Gang, Gang 2
Total BRA: 51 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Åpent areal (TBA) på 16 kvm er terrasse i første etasje. Åpent areal (TBA) på 3 kvm er balkong i andre etasje.

Solforhold

Gode solforhold.

Innhold

Historisk villa, bygget over fire etasjer. Boligen inneholder:

Kjeller: Uinnredet kjellerrom, bod, vaskerom, uinnredet kjellerrom 2, uinnredet kjellerrom 3, uinnredet kjellerrom 6, uinnredet kjellerrom 4, uinnredet kjellerrom 5

1. etasje: Gang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, spisestue, stue, anretningsrom, kjøkken, bod, hall, toalettrom, trapperom, trapperom 2

2. etasje: Gang, soverom, soverom 2, stue, soverom 3, spisestue, bad, hall, gang 2, trapperom, trapperom 2, annretningsrom, bod, omkledningsrom/soverom

3. etasje/loft: Stue/kjøkken/soverom, bad/vaskerom, gang, gang 2

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

Standard

Boligen er bygget etter datidens krav, byggeskikk og standard og må ikke forveksles med dagens krav. Boligen er elegant innredet Innvendig med gulv av parkett, furugulv og belegg. Vegger har stort sett tapet, malte plater og tømmervegger. Kjeller er uinnredet og har Innvendig gulv av betong. Veggene har betong. Boligen har betonggulv mot grunnen og etasjeskiller er i tre. Boligen har to mursteinspipe, vedovner og sotluke/feieluke. Det er kun en pipe som er i bruk og det er kun ildsted i første etasje som er i bruk. Flere rom har ivaretatte materialer og velholdt original stil.

STUE

Stue med en romantisk stil. Stuen har rikelig med vindusflater, peis til oppvarming på kjølige dager og god plass til stuemøblement som sofa, tv benk og øvrig møblement. Fra stuen har en utgang til herlig terrasse med en herskapelig utførelse.

SPISESTUE

Pen spisestue med fyringsmuligheter. Rommet egner seg godt til stor spisebordgruppe for hele familien og selskaper. Stuen har en autentisk sjarm med utskjæringer i tak, takrosett og generelt en lys og behagelig romfølelse.

KJØKKEN

Nyere kjøkkeninnredning fra 2013, med glatte fronter og benkeplate av heltre. Det er montert integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Backsplash mellom over og underskap for enklere renhold. I tilhørighet til kjøkkenet har man et praktisk grovkjøkken.

BAD

Bad i første etasje fra 2015, inneholder servant, vegg-montert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Rommet har vannbåren gulvvarme. Bad andre etasje fra 2015, inneholder servant, veggmontert toalett og badekar. Badet har ventilasjon via elektrisk styrt vifte.

SOVEROM

Svært romslige soverom med plass til seng, nattbord og garderobe. Per dags dato brukes 5 av rommene som soverom. Men her er mulighetene mange.

ENTRE

Enkel entre som leder videre til innbydende hall, gjestetoalett og trapp til øvre plan. Hallen kan lett møbleres med garderobeskap og øvrig gangmøblement. Andre etasje har gang m/utgang til balkong.

ALLROM

Boligen har flere rom som idag benyttes som stue, lekerom. Gode og romslige rom, med mange bruksmuligheter.

TOALETTROM

Toalettrom m/ vinylbelegg på gulv, tapet på vegger og malt innvendig tak. Rommet er innredet med servant og toalett. Det er montert elektrisk vifte i vegg.

LOFTSETASJE

Bad på loftet har vinylbelegg på gulv og rommet har ingen varmekilde, innredning m/nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering via ventil i vegg/tak. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Oppvaskmaskin er plassert oppå benkeplate. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER

Grovkjeller / vaskerom. Rommet har synlig fukt på vegger og gulv.

UTEAREAL

Eiendommen er parkemessig opparbeidet med plen, belegningstein, beplantning, bedd, terrasse og gruset gangsti. Sjelden perle med sentrumsnær beliggenhet. Hagen er svært usjenert og solrik, ypperlig til lek og moro for små med egen lekehytte. Drivhus for de voksne.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber og kobber med plastkappe. Tilgjengelige avløpsrør av plast og soilrør. Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken og bad. Det er ikke ventiler i vinduer eller vegger i kjeller. Boligen har sentralvarmesystem med radiatorer i rommene og vannbåren varme i gulv på bad. Det fleste rom i første og andre etasje har radiatorer i rommene, unntatt bad og et soverom. Boligen har en luft til vann varmepumpe som er tilkoblet boligens sentralvarme system. Den varmer opp vann til radiatorer, varme i gulv på bad og vann til varmtvannstank. Den er av fabrikat althetma/daikin. (2007). Det er montert varmtvannstank i teknisk rom i kjeller. Den er fra 2007 og er på ca. 300 liter. (Altherma by Daikin). Den er tilknyttet boligens sentralvarmesystem. Boligen har vannbåren varme i gulv på bad og til radiatorer i noen oppholds rom. Det er sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Det er montert AMS måler i . Det foreligger samsvarserklæring på denne. Det er montert brannvarslere og brannslukkingsapparat i boligen.

Parkering

Meget gode parkeringsmuligheter i stort gårdstun. Eiendommen har Zaptec ladeboks for elbil lading.
Leieboer i hybelen har tilgang på en biloppstillingsplass på gårdsplassen.

Modernisering og påkostninger

2021 - Modernisering: Montert nytt blandebatteri på kjøkkenet
2022 - Modernisering: Nytt opplegg for vaskemaskin montert i kjelleren
2022 - Modernisering: Malt og tapetsert i stue og spisestue i første etasje
2024 - Modernisering: EL- bil lader montert
2025 - Modernisering: Original taktapet rehabilitert
2025 - Modernisering: EL- sjekk av hele huset
2025 - Modernisering: Ny oppvaskmaskin montert
2025 - Modernisering: Systemet for varmekabler/vannbårenvarmen på badene ble fikset og oppgradert til digitalt system med nye styringsenheter på veggene
2025 - Modernisering: Skiftet pakning på vannlås toalett

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderom 1. og 2. etasje totalrenovert i 2015. • Tor me hammern'n – tømrer • Breitve murerfirma – påstøp • Rørlegger Geir Sirnes – røropplegg • Helgevold - elektrisk Gjestetoalett i første etasje har fått ny pakning i 2025. Arbeid utført at rørlegger Geir Sirnes.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderom 1. og 2. etasje totalrenovert i 2015. • Tor me hammern'n – tømrer • Breitve murerfirma – påstøp • Rørlegger Geir Sirnes – røropplegg • Helgevold - elektrisk

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av Tor me hammer'n i 2010. «Gamle steiner tatt ned, lekter og papp fjernet og små råteskader mot nord reparert. Ny Isola isokraft takpapp, nye lekter (noe gjenoppretting av svai) og nye taksteiner. Er lagt på hele taket. Steinene er forskriftsmessig festet med bøyler. Langs valmen og i mønet er det lagt mønebånd og mønestein av samme typen (

Koramik Narvik VHV Naturrød). Langs takfoten er det montert nytt loddbord og det er laget en luftespalte like bak loddbordet. Spalten er tettet med fluenetting. Det er montert nye takrenner i aluminium. Rundt takvindu er det tette med rødfarget vakaflex. Det er montert ny takhatt for ventilasjon av badet i loftsleiligheten.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra egenerklæring ved sist salg: 2007 - "Vi har gravd opp langs muren på hele vestveggen. Muren er rengjort og slemmet og det er lagt på knottaplast. Det er lagt nye drensrør og rør for takvann og fylt opp med nye, drenerende masser. Det er laget nye lysgraver og ny terrasse. Den nye terrassen er noe bredere enn den gamle, men den originale skiferen supplert med noe nytt er lagt i samme mønster som den gamle. Nytt rekkverk, men med de originale dreide søylene. " 2010: "Dreneringsarbeidet rundt huset ble fullført med å grave opp langs sør-, øst- og nordveggen. Muren ble grundig rengjort og slemmet. Det er lagt knottaplast. I nordvestre hjørne var det umulig å få koblet sammen de nye rørene sammen med dem som allerede var lagt ned langs vestveggen pga fjell/stor stein. Derfor er det lagt med fall fra her og hele veien rundt til hjørnet i sørvest. Sluket i kjellertrappa er koblet til takvannrørene. Det ble støpt opp nye trapper til kjøkken- og hoveddør og laget ny kjellerhals. Den originale skiferen er brukt. Kjellerhalsen og kjøkkentrappa er laget litt bredere enn de var originalt. Det originale støpejern-rekkverket er tilpassa og satt tilbake. Det er montert nye stuprenner og pyntekasser der stuprennene går ned (laget på nytt i sink etter modell av de gamle)." Alt snekkerarbeid er utført av "Tor me hammer'n". Kan ikke finne dokumentasjon på at annet arbeid er utført av faglært rørlegger eller graver.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Helgevold Elektro - Ny minusmåler i 3. etasje - 2020

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Når ble kontrollen utført? 2025 - Aibel AS

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aibel AS - installert elbillader - 2024

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Geir Sirnes - ny kjøkkenkran 1. etasje - 2021 Rørlegger Geir Sirnes - Nytt opplegg for vaskemaskin i kjeller - 2022 Ny oppvaskmaskin kjøpt med montering - 2025 Geir Sirnes - Oppgradering av styreboks til luft-til-vann varmepumpe og nye termostater til varmekabler i 2. og 3 etasje. Geir Sirnes - Vedlikehold av toalett i 1. etasje - 2025 Geir Sirnes - Ny kjøkkenkran - 2021 Fra tidligere salgsoppgave/takst: Hans Kalland, installert nytt oppvarmingsanlegg. Varmepumpe luft til vann. 2008

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Nei
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Loftet har blitt bygget ut av forrige eier slik at det kan brukes til opphold. Det ble satt inn kjøkken og bad, samt nye takvinduer. Forrige eier sendte ikke inn søknad om bruksendring til kommunen.

Nåværende eier har sendt inn søknad om å få loftet godkjent til varig opphold og som hybel.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? Ja
Beskriv: Toalett i 3. etasje har avløpskvern.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?Nei
Eventuell kommentar: Oljefyr fjernet i 2012 og erstattet med varmepumpe luft til vann. Arbeid utført av Hans Kalland.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Malermester Eirik Selle - restaurering av taktapet i 2. etasje stue og lekerom - 2025 Harald Søndenå Maling og Tapetsering - Malt og tapetsert nytt i stue og spisestue 1. etasje. - 2022 Noe maling gjort selv, montering av brystningspanel i stue/spisestue gjort selv - 2022

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? Nei
Eventuell kommentar: Utleiedel ligger i 3. etasje er er derfor unntatt plikt om radonmåling ved utleie.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader? Ja
Beskriv: Vi hadde liten lekasje på det lille toalettet ved trapperom i første etasje i 2025 pga dårlig pakning. Kun lekk ved bruk så vi stoppet å bruke det til det ble fikset. Toalettet utbedret av rørlegger Geir Sirnes og vann tørket opp. Det meste av vannet rant ned i kjeller via rør til radiator.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? Ja
Beskriv: Vi har opplevd dårlig trekk på peis. Installert vifte på toppen for å motvirke problemet. Brannvesen har gjennom tilsyn sjekket trekk uten vifte og gitt ingen avvik.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller
råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Har vært en klassisk kjellerlukt i kjelleren. Vi har brukt avfukter for å hjelpe ut fuktighet. Kjellerdør har skade/ råte i karmen nedre del.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Ja
Beskriv: Noen små sprekker på 3 vinduer i 1. etasje. Skadene var her da vi kjøpte huset og vi vet ikke når disse sprekkene har oppstått. Noe fukt i treverk på enkelte vindu samt noen av vinduene mangler kitt. De fleste vinduer er stengt for åpning av hensyn til trekk. Noen er også malt igjen av tidligere eier. Minst ett vindu kan åpnes i de fleste rom.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? Ja
Beskriv: I september 2025 ble det utført fullstendig EL- sjekk i hele huset. Mindre småfeil ble oppdaget, som noen løse stikkkontakter, lampeuttak uten lamper festet til. Se fullstendig rapport for utfyllende info.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja
Beskriv: Huset er fra 1927, noe skjevhet i gulv er det. Rapportert om setning i sør-vestlige hjørne fra forrige eier. De utbedret. Ikke noe merket av oss.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Ja
Beskriv: Forrige eier har opplyst om gnagere. De utbedret det og det har ikke vært sett gnagere igjen etter 2012. Vi har heller ikke sett symptomer til skadedyr eller gnagere i vår tid.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende? Ja
Beskriv: Termostater til varmekabler fungerte ikke en periode. Dette var ikke noe problem da kablene fungerte uten problem, kunne bare ikke stille temperatur. Utbedret av rørlegger Geir Sirnes med ny styreboks og digitale termostater. Det er nå også mulig å oppgradere systemet til appstyring.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? Ja
Beskriv: Noe ising i integrert kjøleskap. Frysen på kjøleskapet er også dårlig.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel? Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av
bygningsmyndighetene? Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja
Oppgi type rapport og årstall: El-sjekk av elektrisk anlegg 2025 gjennomført av Abel.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i
dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Eiendomskart for eiendom 1106 - 28/826// Gjennomført 2020 av tidligere eier.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger / byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer? Ja
Beskriv: Mottatt varsel om bygging av nytt hus på andre siden av Karmsundgata på tomt til Karmsundgata 270. Ingen merknad er gitt.

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

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

Bygningssakkyndig

Takst Team AS

Byggemåte

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

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
Taktekking: Taktekkingen er av tegl takstein. Det er opplyst at taktekking, lekter, riper og underlags papp ble fornyet i 2010.

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

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp i metall.

Snøfangere: Det er ikke montert snøfangere på taket.

Veggkonstruksjon: Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

I 2015 ble kledning på sørvegger byttet. Veggen er kledd med 25 mm asfaltplater, vindsperre, 19 mm sløyfer og 36 mm lekter og under - og overslag malmfuru (18 mm +18 mm). Dette er opplysninger hentet fra tidligere salgsoppgave.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Taket er i valmet utførelse.

Vinduer: Boligen har i første og andre etasje malte trevinduer med enkle glass.

Vinduer - Kjeller: Bygningen har trevinduer med koblet glass i kjelleren. Disse er byttet i 2013.

Vinduer - Takvindu: Bygningen har malte takvinduer med trekarmer og med 2-lags glass. Vinduene er opplyst byttet i tidsrommet 1995-2000.

Dører: Bygningen har teak hovedytterdører og malt balkongdør i tre. Dør til terrasse er i teak.

Balkongdør i andre etasje. : I andre etasje har boligen malt balkongdør i tre.

Kjellerdør: Bygningen har enkel kjellerdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Boligen har en terrasse mot vest. Den er i betong. Det er lagt skifer oppå terrassen. Terrassen har rekkverk i tre og er målt til 84 cm. Terrassen har et areal på ca. 16 kvm.

Balkongen i andre etasje.: Boligen har en balkong i andre etasje. Balkongen er tekket med sink belegg. Oppå sink belegg er det lagt terrassebord. Balkongen har et areal på ca. 3 kvm og rekkverket er målt til 73 cm.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Boligen har betonggulv mot grunnen og etasjeskiller er i tre.
Høydeforskjellen ble målt i følgende rom:
Kjeller:
Kjeller er ikke kontrollert da den er uinnredet.
Første etasje: Soverom og stue.
I stue ble det målt en høydeforskjell på 22 mm gjennom hele rommet og på soverom ble det målt en høydeforskjell på 40 mm gjennom hele rommet.

Andre etasje: Stue og et soverom.
I stue ble det målt en høydeforskjell på 39 mm gjennom hele rommet og på kjøkken ble det målt en høydeforskjell på 26 mm gjennom hele rommet.

Loft: Et soverom og stue/kjøkken.
I stue/kjøkken ble det målt en høydeforskjell på 26 mm gjennom hele rommet og på soverom ble det målt en høydeforskjell på 10 mm gjennom hele rommet.

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

Pipe og ildsted: Boligen har to mursteinspipe, vedovner og sotluke/feieluke. Det er kun en pipe som er i bruk og det er kun ildsted i første etasje som er i bruk. Eier har fremlagt rapport etter tilsyn fra det det lokale brann- og feiervesen. Der var det ingen avvik.
Rom Under Terreng: Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Tomteforhold:
Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen ble fornyet i 2007 og 2012.
Grunnmuren ble gravd fram, rengjort og slemmet. og det ble lagt drensrør og ny grunnmursplast.
Dreneringen ble ledet bort fra grunnmuren.

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

Forstøtningsmurer: Forstøtningsmurer er av betong.

Terrengforhold: Boligen ligger i relativt flatt terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Bygningen har utvendig avløpsrør og vannledning mest sannsynlig av plast.
Dette antas på grunn av at synlig vannrør igjennom kjeller vegg er av plast og synlig avløpsrør opp av kjellergulv er av plast.
Tilkopling av vann- og avløp er offentlig via private stikkledninger.
Vann og avløp fungerte boligen på befaringsdag.

Oljetank: Det har vært nedgravd oljetank på eiendommen. Den er opplyst fjernet.

TG2
Snøfangere
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om

dette på byggemeldingstidspunktet. BF 1949
§ 7. Snøfangere og stiger. Bygningsrådet kan bestemme at det på tak skal være snøfangere og stiger av ikke brennbart materiale for brannvesenet.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Konsekvens/tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Takkonstruksjon/Loft
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er observert spor etter mott i haneband i loftsetasjen.
Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig. Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om det er aktivt angrep av mott eller andre skadedyr i takkonstruksjonen. Det er helt vanlig å finne spor etter mott i eldre konstruksjoner.
Konsekvensen av ikke å undersøke nærmere er at eventuelle skader kan utvikle seg og svekke bæreevnen i konstruksjonen over tid.

Vinduer - Takvindu
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Vinduene har passert halvparten av normal levetid.
Konsekvens/tiltak: Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer. Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet. Ikke behov for tiltak utover å følge med på tilstanden på vinduer.
Kondensering på vindusglass er ofte et tegn på dårlig ventilasjon i rommet.

Dører
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Terrassedør mot vest har skade i vannbrett på dør og dørhåndtak er løst.
Felles for alle dører er at et ikke er pakning mellom karm og dørblad.
Konsekvens/tiltak: Dører må justeres. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Balkongdør i andre etasje.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Dør mangler låskasse ved håndtak.
Konsekvens/tiltak: Låskasse ved håndtak bør monteres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Balkongen i andre etasje.

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Konsekvens/tiltak: Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Utvendige trapper
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverk på trapp ned til kjeller har for stor avstand mellom spiler og er for lavt i forhold til dagens krav.
Det mangler håndløper i trapp til kjeller.
Konsekvens/tiltak: Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav til håndløper i byggeåret.
Ved for store åpninger i rekkverk kan barn krype imellom og falle ned å skade seg.

Overflater - kjeller.
Kjelleren er uinnredet. Det er typisk kjellerlukt i rommet, og det er observert noen fuktmerker (saltutslag) på vegger og gulv.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å overvåke tilstanden i kjelleren jevnlig, samt vurdere tiltak for å redusere fukt og lukt, for å unngå utvikling av fuktskader og eventuelle råteskader i konstruksjonen.

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

Pipe og ildsted
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. På grunn av pipens alder og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, settes tilstandsgrad 2 (TG2).
Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Det anbefales å gjennomføre jevnlig kontroll og vedlikehold av pipen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette for å redusere risikoen for skader, lekkasjer eller brannfare som følge av aldrende materialer.

Rom Under Terreng
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Innvendige trapper
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er skade på teppe i trapp.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Kjøper må vurdere å bytte ut/reparere teppet.
Ved manglende håndløper kan dette medføre at personer faller i trappen og skader seg.

Innvendige trapper til loft.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens

forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Konsekvens/tiltak: Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Ved manglende håndløper kan dette medføre at personer faller i trappen og skader seg.

Innvendige dører
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. De fleste dører er fra byggeår og det må påregnes at dører har skjevheter og bruksmerker.
Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres. Konsekvens ved at dører tar i karm er at dørblad og karm kan bli skadet og må byttes.

Innvendige dører - kjeller.
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dører er slitt og har behov for vedlikehold.
Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres. Dører bør vedlikeholdes.

Kjeller - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det er fuktskjolder på vegg og gulv.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden.

1. etasje - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Konsekvens/tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1. etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er ikke 1:50 fall i dusjsone.
Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Krav til uavhengig kontroll kom i 2013.
Konsekvens/tiltak: Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

2. etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Konsekvens/tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

2. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
Konsekvens/tiltak: Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

3. etasje/loft - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke tettet rundt avløpsrør fra vask og inn i

vegg.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. For å unngå fuktskade i vegg ved kondensering på rør eller ved en vannlekkasje må det tettes rundt rørgjennomføringene. Konsekvens: Ved eldre membran kan det medføre Lekkasjer som vil skade konstruksjonen og medføre store kostnader.

Tiltak: Holde konstruksjonen under jevnlig kontroll og gjøre utbedringer ved behov.

3. etasje/loft - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning
Det er påvist skader på innredning. Finer/belegg på servantskap er løsnet på dører.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres.

1. etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilluft til toalettrom. Manglende avtrekk fra våtrom kan ha flere negative konsekvenser, både for bygningskonstruksjonen og for innemiljøet. Det kan medføre fuktproblem ved at fukt ikke blir ventilert ut av rommet, som igjen kan medføre sopp- og muggproblemer. Ved sopp- og muggdannelse kan dette medføre eller forverre helseplager som allergi og astma osv.

Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er irr på rør.
Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
Koblinger med irr bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å redusere risiko for lekkasje.
Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, bør det vurderes utskiftning av vannledningene for å unngå plutselige skader og vannlekkasjer.

Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ikke ventiler i vinduer eller vegger i boligen.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Ved manglende ventilasjon i oppholdsrom kan det føre til helseplager og kondensering på vindusglass. Kondens på vinduer kan medføre skade på karmer og foringer.

Ventilasjon - kjeller.
Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er kun en ventil i vegger i kjeller.
Konsekvens/tiltak: Ventilasjonsløsningen må utbedres. Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon i kjelleren for å unngå sopp- og muggdannelse, samt kondens på vinduer, som kan føre til skader på karmer og foringer. Mangelfull ventilasjon øker risikoen for dårlig inneklima og bygningsskader.

Andre VVS-installasjoner
Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

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

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

Vannbåren varme
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Elektrisk anlegg
Pga. alder på det elektriske anlegget anbefales en utvidet el-kontroll. Eier har hatt kontroll av elektroinstallatør. Det ble avdekket en del mindre avvik. Avvikene er ikke lukket på befaringsdag.
Generell kommentar: Eier opplyser at det er foretatt el-kontroll av elektroinstallatør. Det er en del mindre avvik som ikke er lukket enda.

Fuktsikring og drenering
Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak. Det bør foretas terrengjusteringer.

Grunnmur og fundamenter
Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekkdannelser. Det ble registrert setningssprekk på sørvestre hjørne av grunnmuren. Denne er reparert og har vært stabil den senere tid.

Noe rissdannelse i pussede overflater må påregnes.

Levetid: Grunnmur av betong eller murt vegg over 30 år – mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Det bør utføres jevnlig kontroll av grunnmuren, spesielt i områder med tidligere registrerte setningssprekker, for å avdekke eventuelle nye bevegelser eller fuktskader.

Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for ytterligere setninger, fuktinntrengning og skader på konstruksjonen, noe som kan medføre

kostbare utbedringer på sikt.

Forstøtningsmurer
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Hovedregelen er at trapper, terrasser og forstøtningsmurer som ligger minimum 50 cm over bakken med hardt underlag, skal sikres med rekkverk. Rekkverk skal ikke ha større avstand mellom vertikale bord enn 10 cm. Ved liggende rekkverk er maksimal åpning 5 cm.
Konsekvens/tiltak: Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Rekkverket bør utbedres slik at både høyde og åpninger tilfredsstiller dagens forskriftskrav.

Manglende eller utilstrekkelig rekkverk medfører økt risiko for fall og personskade.

Terrengforhold
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser anbefales. Det bør etableres fall vekk fra boligen eller en ledegrøft som leder vann bort fra grunnmuren.

Konsekvensen av manglende fall på terrenget er økt risiko for vanninntrenging i grunnmuren ved sviktende drenering eller utilstrekkelig fuktsikring, noe som kan føre til fuktskader på bygningsmassen.

Utvendige vann- og avløpsledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG3
Vinduer
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Vinduene har råteskader. Det er noen vinduer med råteskade og det er noen vinduer som kittet har løsnet på.
Vinduer har passert halvparten av normal levetid.
Konsekvens/tiltak: Vinduer må justeres. Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet. Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer. Vinduer med råteskader og løst kitt bør skiftes ut for å hindre videre forringelse, varmetap og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
Vinduer med enkle glass bør byttes ut for å bedre energieffektiviteten og redusere risikoen for kondens og tilhørende skader.

Kjellerdør
Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Karm til dør i kjeller har råteskade.
Konsekvens/tiltak: Døren(e) står foran utskiftning. Karm på dør til kjeller bør byttes.

Andre utvendige forhold
Lysgraver som er dypere enn 50 cm må sikres med for eksempel rist.
Konsekvens/tiltak: Rister må monteres over lysgraver som er dypere enn 50 cm for å forhindre at personer faller ned og skader seg.
Manglende sikring medfører økt risiko for fallulykker og personskade.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert noe knirk i gulv.
Det er observert spor etter stripet borebille (mott) i bjelkelaget mot kjeller.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Det anbefales å overvåke tilstanden og vurdere ytterligere undersøkelser dersom skjevhetene forverres eller det oppstår nye symptomer, for å unngå økt risiko for konstruksjonsskader.
Knirk i gulv kan skyldes bevegelser i bjelkelaget og bør utbedres ved behov for å bedre bokomforten.

Spor etter stripet borebille (mott) i bjelkelaget mot kjeller bør følges opp med nærmere undersøkelser for å avdekke omfanget og eventuelt iverksette tiltak mot skadeinsekter, da dette kan medføre svekkelse av trekonstruksjonene over tid. Det er vanlig at en finner spor etter mott i eldre konstruksjoner.

Innvendige trapp til kjeller
Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Trapp har behov for vedlikehold.
Konsekvens/tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Ved manglende håndløper og rekkverk kan dette medføre at personer faller i trappen og skader seg.

Kjeller - Vaskerom - Generell
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Vaskerom har ingen form for tettesjikt. Vegger og gulv er i betong. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

TGIU
1. etasje - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det her da de innvendig veggen er tømret. Det er søkt med fuktmåler på utsiden av baderoms døren uten å påvise fukt.

2. etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt her da de innvendige veggene er tømret. Det er søkt med fuktmåler på utsiden av baderomsdøren uten å finne tegn til fukt.

Oljetank
Det har vært nedgravd oljetank på eiendommen. Den er opplyst fjernet.

Andre tomteforhold
Boligen ligger langs Karmsundgata og har Inn/utkjørsel til Karmsundgata. Karmsundgata nordover fra Flotmyr er ikke ferdig regulert og dermed finnes ikke vedtatte planer for hva som blir eksakt husets nye innkjørsel. Gjeldene plan (RL1699, kommunedelplan for FV47 Karmsundgata -Tittelsnes vegen mellome134 "opelkysset" og Kringlehaugvegen.) sier under §4-1 krav til videre planlegging at "planen må vise alternativ adkomst for eiendommer som får stengt eksisterende

adkomster". Eiere regner med det vil bli Oddagata da det gir mest mening, men ingenting er vedtatt.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Speilbord i Hallene i 1 og 2 etasje
- Ribbevegg på lekerommet
- Taklampe i spisestuen 1. etasje
- Garderobeskap i omkledningsrom i 2. etasje
- Kjøleskap og fryseboks i kjelleren
- Taklampen på soverom 2 i 1. etasje

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

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Ildsted, varmepumpe, sentralvarmesystem med radiatorer i rommene og vannbåren varme i gulv på bad.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 30 786 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 37 548,-pr. 2024

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

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

Velavgift
Kr 300,- pr. år
Valgfritt

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

- Årlig bygningsforsikring kr 1657,- pr mnd.
- Alarm fra Verisure kr 685,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Telia kr 921,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 336 117,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 344 466,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring
Sparebank 1 SR-bank
Polisenr: 23846963

TV/Internett/Bredbånd
Telia

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 013 kvm (Eiertomt)
Matrikkel fra Haugesund er vedlagt salgsoppgaven.

Tomten er pent opparbeidet med gruset gårdsplass, plen og beplantning. Det er en lekehytte og et drivhus på tomten.

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

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en sentral beliggenhet like v/Haugesund Sentrum. Trygt og rolig

villaområde- Her kan du nyte fordelen av å bo med "alt" du trenger i hverdagen rett i nærheten med gangavstand til bl.a. Markedet, parker, dagligvarebutikker, treningssenter, bussterminal og Edda kino.

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

I sentrum finner man alt en skulle trenge for enhver smak. Shoppingmulighetene er gode - enten du vil ta turen til et kjøpesenter, besøke en av butikkene i byens egen, gågate eller nyte en bedre middag på indre kai.

For de turglade og friluftsinteresserte finnes det flotte turområder på Vangen og ved Haraldshaugen. Dette er områder som blir benyttet til turgåing hele året. Barnehage og Hauge skole like ved. Kort vei til Asalvika badeplass.

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

Haugesund er en by for store arrangement. Siden 1973 har Haugesund vært vert for Filmfestivalen, vurdert som en av de to viktigste i Skandinavia. Den mest populære festivalen er utvilsomt Sildajazzen, som kan betegnes som en folkefest.

Nord for sentrum finner vi riksmonumentet Haraldshaugen, reist i 1872, til minne om Harald Hårfagres samling av Norge i 872. Navnet Harald finnes også i Haraldsgata (byens hovedgate) og Haraldshallen (idretts- og svømmehall).

Se vedlagt Nabolagsprofil for mer informasjon om nærområde.

Bebyggelse

Mottatt nabovarsel fra Karmsundgata 269: I forbindelse med oppføring av nytt hus.

Naboen som grenser til i nord, nummer 273: Sette opp en mur i stedet for gjerdet som er i dag og ordne til en biloppstillingsplass på sin side av muren. Dette påvirker ikke eiendommen ifølge selger.

Kommunedelplan for Fv47 Karmsundgata-Tittelsnesveien, mellom E134 (opelkrysset) og Kringlehaugveien. I denne forbindelse vil flere eiendommer få ny innkjørsel på sikt for å unngå at private eiendommer har innkjørsler fra hovedvei.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

- Selger har sendt inn søknad til kommunen angående bruksendring på loft-/hybel. Kjøper overtar risiko for videre utleie og utfall av søknad om bruksendring.

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

Tegninger avviker fra romindeling/lovlighet samt at det er satt inn takvinduer i ettertid uten at disse er byggemeldt/godkjent. Det foreligger ikke tegninger av

loft og kjeller.

I andre etasje er det laget et soverom som ikke viser på tegninger.
Hybel på loft er ikke skilt ut som egen boenhet. Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

Megler har ved gjennomgang av saksmapper mottatt fra kommunen ikke funnet midlertidige brukstillatelser eller Ferdigattester fra oppføring på 1920-tallet og den senere endring av 1931.
De eldre tegninger av fasader og plan er vedlagt salgsoppgaven sammen med bygningsanmeldelser. Det øvrige av byggesaksdokumentene kan utleveres på forespørsel.

1927: Bygningsanmeldelse, familiebolig.
Boligen har en hovedinngang og en bi-inngang og er bygget med to trapper.

Tegninger fra byggesaken viser kjellerrom med betegnelser vaskerum, gang, redskapsrum, kjelhus, brændsel, stryke- og rullebod, gang, 2 matboder og husholdningskjk.
I etasje er det spisskammers, anretning, kjøkken, trapperom, forstue, trapperom med WC, bad, barneværelse, soveværelse, dagligstue med utgang til terrasse, spisestue.
Andre etasje er til stor del lik som første, men her er ikke WC, men en altan i tilknytning til trapperom.

Tegninger av loft er ikke fremlagt, men det er benevnt klædskammer og tørkeloft ifølge byggeanmeldelse.

1931: Byggeanmeldelse, endring
Det søkes om flytting av baderom i begge etasjer, flytting av den ene loppen og utvidelse av bakgangen med nye trapper til kjeler til loft. De tidligere baderom innredes til garderober.

1985: Anmeldelse av stryte, port og innhegning av stryte.
Tegninger viser smijernsport, stolper med videre. Meldingen er godkjent 17.06.1985.

2000: Ikke godkjent søknad om fasadeendring.
Meldinger gjelder etablering av takterrasse for loftsleilighet. Kommunen avslår med melding om at det må søkes innredning av loftsetasje.

Loftet er utleid ulovlig da lofte ikke er godkjent bruksendet til rom for varig opphold. Leieforholdet løper på ubestemt tid, og kan kun sies opp av uthever ved saklig grunn. Kjøper overtar risiko for videre utleie og utfall av eventuell søknad om bruksendring.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål.

Kommuneplaner
Id. RL1699
Navn: Kommunedelplan for Fv47 Karmsundgt-Tittelsnesvn, mellom E134 og Kringlehaugvegen.
Plantype: Kommunedelplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 25.02.2015

Delarealer
38 kvm - Arealbruk: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer), Nåværende (OmrådenavnS)

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

Delarealer
976 kvm - Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

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

Reguleringsplaner
Id. RL540
Navn: Karmsundgata/Rogalandgata/Skjoldavegen/Stiklestadgata
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 20.04.1961

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

Konsesjon

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1106/28/826:
30.03.1927 - Dokumentnr: 900030 - Bestemmelse om bebyggelse

18.03.1927 - Dokumentnr: 900036 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1106 Gnr:28 Bnr:825
EIENDOMMEN OVERFØRT FRA ANNEN KOMMUNE
EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med Gnr: 28 Bnr: 825 i Haugesund kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for

denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

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

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 68 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 149 190,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Vedlagt: Tilstandsrapport, egenerklæring, matrikkel, diverse kart og opplysninger fra kommunen, regulering av karmsundgata, byggetegninger.

Fås ved forespørsel: Kommuneplan, Kommunedelplan for Fv 47 Karmsundgata, søknad om bruksendring loft og reguleringsplan.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 8. oktober 2025

Ansvarlig megler

Beate Helgeland, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46429525

Meglerforetaket

Nordvik Haugesund
Haraldsgata 90
5528 HAUGESUND
Juridisk navn: Haugesild Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927 219 875

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Karmsundgata 271

Karmsundgata 271

Nabolaget Nygård/Skeisvang vgs - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Hauge skole (1-10 kl.) 363 elever, 22 klasser	6 min 0.5 km
Gard skole (1-7 kl.) 420 elever, 23 klasser	12 min 1.1 km
Solvang skole (1-7 kl.) 317 elever, 14 klasser	17 min 1.4 km
HTG-U (8-10 kl.) 81 elever, 6 klasser	10 min 0.9 km
Haraldsvang skole (8-10 kl.) 473 elever, 17 klasser	14 min 1.2 km
Skeisvang videregående skole 590 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Haugesund Toppidrettsgymnas 300 elever, 10 klasser	9 min 0.8 km

Offentlig transport

Lotheparken Totalt 5 ulike linjer	3 min 0.2 km
Haugesund Karmøy	20 min
Bergen Flesland	96.7 km

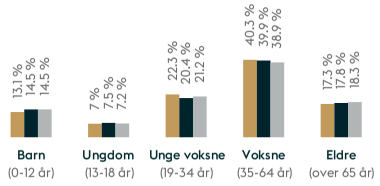
Barnehager

Kyvikdalen barnehage (0-5 år) 83 barn	7 min 0.6 km
Skåre Fus barnehage (0-5 år) 82 barn	11 min 1 km
Små barnehager Sentrum (1-5 år... 30 barn	14 min 1.3 km

Dagligvare

Kiwi Kirkegata Haugesund	6 min
Kiwi Gard	8 min

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Hauge skole	5 min
Haugebanen	5 min
Trimeriet Haugesund	10 min
iTrain Haugesund	10 min

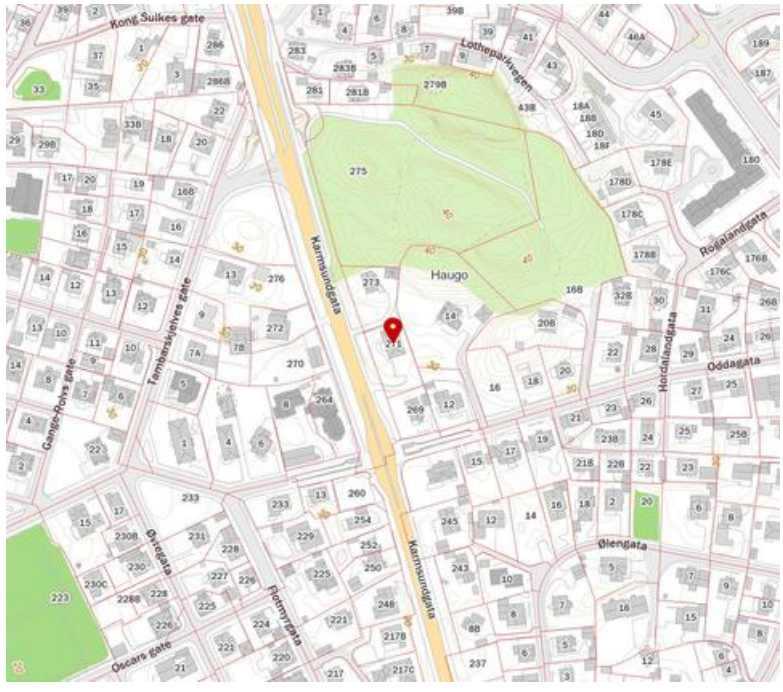
«Sentralt rolig strøk med alle fasiliteter i umiddelbar nærhet»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Karmsundgata 271 , 5522 HAUGESUND
HAUGESUND kommune
gnr. 28, bnr. 826

Sum areal alle bygg: BRA: 465 m² BRA-i: 465 m²



Befaringsdato: 11.09.2025 **Rapportdato:** 19.09.2025 **Oppdragsnr.:** 21152-1387 **Referansenummer:** AT7506

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tor Petter Alfredsen **Vår ref:** 008632

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

Norsk takst

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

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

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

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

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • 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 © Norsk takst 2023

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

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

Karmsundgata 271 , 5522 HAUGESUND
Gnr 28 - Bnr 826
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Herskapelig villa bygget i 1927. Boligen er bygget over fire etasjer. På loft er det innredet hybel leilighet. Boligen inneholder mange rom. Boligen er bygget opp med mur i betong og stein som grunnmur. Vegger er tømret og kledd med stående kledning. Taker er i valmtaksform og er tekket med teglpanner. Renner og beslag er i metall. Vinduer har enkle glass i første og andre etasje. I kjeller har vinduer doble glass. Rammer og karmer er i tre.
Boligen er bygget etter datidens krav, byggeskikk og standard og må ikke forveksles med dagens krav.
Boligens innvendige og utvendige overflater, samt de tekniske installasjoner fremtrer i grei stand med tanke på alder. Boligen har behov for en del oppgraderinger.

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

Enebolig - Byggeår: 1927

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av tegl takstein. Det er opplyst at taktekking, lekter, riper og underlags papp ble fornyet i 2010.
Takrenner og nedløp i metall.
Det er ikke montert snøfangere på taket.
Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Taket er i valmet utførelse.
Boligen har i første og andre etasje malte trevinduer med enkle glass.
Bygningen har malte takvinduer med trekarmer og med 2-lags glass. Vinduene er opplyst byttet i tidsrommet 1995-2000.
Bygningen har teak hovedytterdører og malt balkongdør i tre. Dør til terrasse er i teak.
Bygningen har enkel kjellerdør i tre.
I andre etasje har boligen malt balkongdør i tre.
Boligen har en terrasse mot vest. Den er i betong. Det er lagt skifer oppå terrassen. Terrassen har rekkverk i tre og er målt til 84 cm. Terrassen har et areal på ca. 16 kvm.
Boligen har en balkong i andre etasje. Balkongen er tekket med sink belegg. Oppå sink belegg er det lagt terrassebord. Balkongen har et areal på ca. 3 kvm. og rekkverket er målt til 73 cm.
Boligen har utvendige trapper i betong. Det er lagt skifer i trinnene. Rekkverk er i metall.
Det er lysgraver foran vinduer i kjeller.

INNVENDIG Gå til side

I første etasje er det gulv av parkett, furugulv og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater, malt strie og trepanel.
I andre etasje er det gulv av parkett, furu og belegg. Veggene har tapet og tømmervegger. Innvendige tak har malte plater og malt strie/papp.
Kjeller er uinnredet og har Innvendig gulv av betong. Veggene har betong. Innvendige tak har trepanel og betongpuss.
På loft er det gulv av parkett. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Boligen har betonggulv mot grunnen og etasjeskiller er i tre.
Det var ikke krav om radonsperre da bygningen ble oppført. Det er heller ikke gitt opplysninger om at det er foretatt radonmålinger i boligen.
I følge NGU ligger boligen i et område med usikker forekomst av radon.
Boligen har to mursteinspipe, vedovner og sotluke/feieluke. Det er kun en pipe som er i bruk og det er kun ildsted i første etasje som er i bruk.
I rom under terreng er gulvet av betong. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Boligen har malte tretrapper mellom første og andre etasje.
Boligen har malt tretrapp til kjeller.
Boligen har to malte tretrapp tretrapper til loft. Det er lagt teppe/belegg i trinnene.
Boligen har hvitmalte innvendige dører med trekarmer. Noen dører er skyvedører.
I kjeller har boligen malte tredører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom kjeller:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Vaskerom har ingen form for tettesjikt.
Vegger og gulv er i betong.
Rommet har betongvegger. Det er synlig fukt på vegger og gulv.

Bad/vaskerom første etasje:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene har malte plater. Taket er malt. I dusjsone er det fliser på vegger.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 10 mm. fra gulv foran dør til topp slukrist. Det er 15 mm med membran opp under terskel.. Det er lite fall i dusjsone.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Badet har ventilasjon via elektrisk styrt vifte. Tilluft fås via luftespalte i dør.
Hulltaking er ikke foretatt her da de innvendige veggene er tømret. Det er søkt med fuktmåler på utsiden av baderomsdøren uten å påvise fukt.

Bad andre etasje:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene har malte plater. Taket er malt. Ved badekar er det fliser på to vegger.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall er målt til 13 mm fra gulv foran terskel til topp slukrist. Det er membran under terskel. Den er 24 mm opp fra gulv.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har servant, veggmontert toalett og badekar.
Badet har ventilasjon via elektrisk styrt vifte. Tilluft fås via luftespalte i dør.
Hulltaking er ikke foretatt her da de innvendig veggen er tømret. Det er søkt med fuktmåler på utsiden av baderomsdøren uten å finne tegn til fukt.

Bad/vaskerom loft:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Karmsundgata 271 , 5522 HAUGESUND
Gnr 28 - Bnr 826
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

Beskrivelse av eiendommen

Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er malt tapet på vegger og skrå himling.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall er målt til 15 mm fra gulv foran terskel til topp slukrist. Det er synlig belegg opp på vegger og terskel.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering via ventil i vegg/tak. Tilluft fås via spalte i dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mellom stue/kjøkken og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9 vektprosent.

KJØKKEN Gå til side

1. etg.:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er montert integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

3. etg./loft:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Oppvaskmaskin er plassert oppå benkeplate. Det må påregnes normale bruksmerker på kjøkkeninnredningen.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med vinylbelegg på gulv, tapet på vegger og malt innvendig tak. Rommet er innredet med servant og toalett. Rommet er varmet opp med panelovn og radiator som er tilkoblet boligens sentralvarmesystem. Det er montert elektrisk vifte i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og kobber med plastkappe.
Tilgjengelige avløpsrør av plast og soilrør.
Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken og bad. Det er ikke ventiler i vegger eller vinduer.
Det er ikke ventiler i vinduer eller vegger i kjeller.
Boligen har sentralvarmesystem med radiatorer i rommene og vannbåren varme i gulv på bad. Det fleste rom i første og andre etasje har radiatorer i rommene, unntatt bad og et soverom.
Boligen har en luft til vann varmepumpe som er tilkoblet boligens sentralvarme system. Den varmer opp vann til radiatorer, varme i gulv på bad og vann til varmtvannstank. Den er av fabrikat althetma/daikin. Den er fra 2007.
Det er montert varmtvannstank i teknisk rom i kjeller. Den er fra 2007 og er på ca. 300 liter. Den er av fabrikat Altherma by Daikin. Den er tilknyttet boligens sentralvarmesystem.
Boligen har vannbåren varme i gulv på bad og til radiatorer i noen oppholds rom .
Det er sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Det er montert AMS måler i . Det foreligger samsvarserklæring på denne.
Det er montert brannvarslere og brannslukkingsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen ble fornyet i 2007 og 2012.
Grunnmuren ble gravd fram, rengjort og slemmet, og det ble lagt drensrør og ny grunnmursplast.
Dreneringen ble ledet bort fra grunnmuren.
Grunnmur av sparesteinsmur.
Fundament er ikke synlig. Det er normalt ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den bli støpt direkte på planert byggegrunn.
Det er ikke observert tegn til dårlig fundamentering.
Forstøtningsmurer er av betong.
Boligen ligger i relativt flatt terreng.
Bygningen har utvendig avløpsrør og vannledning mest sannsynlig av plast.
Dette antas på grunn av at synlig vannrør igjennom kjeller vegg er av plast og synlig avløpsrør opp av kjeller gulv er av plast.
Tilkopling av vann- og avløp er offentlig via private stikkledninger.
Vann og avløp fungerte boligen på befaringsdag.
Det har vært nedgravd oljetank på eiendommen. Den er opplyst fjernet.

Boligen ligger langs Karmsundgata og har Inn/utkjørsel til Karmsundgata. Karmsundgata nordover fra Flotmyr er ikke ferdig regulert og dermed finnes ikke vedtatte planer for hva som blir eksakt husets nye innkjørsel. Gjeldene plan (RL1699, kommunedelplan for FV47 Karmsundgata -Tittelsnes vegen mellome134 "opelkysset" og Kringlehaugvegen.) sier under §4-1 krav til videre planlegging at "planen må vise alternativ adkomst for eiendommer som får stengt eksisterende adkomster". Eiere regner med det vil bli Oddagata da det gir mest mening, men ingenting er vedtatt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

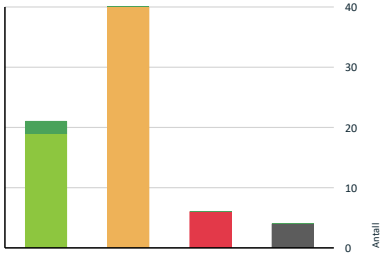
Enebolig

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

Det foreligger ikke tegninger av loft og kjeller. I andre etasje er det laget et soverom som ikke viser på tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

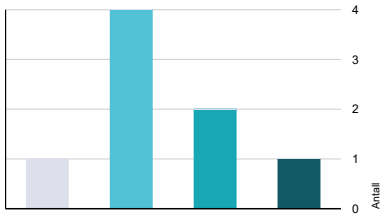
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Begrensning av rapportens omfang:
Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på Boligen/leilighetens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring.
For rapporter som gjelder leiligheter er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende).

Utvendige fasader og bygningsdeler som tilhører leiligheten er vurdert. Brannskiller og lydskiller mellom boenheter er ikke kontrollert for om de tilfredsstiller forskriftskrav.
Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flytte på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.
Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Kjellerdør	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapp til kjeller	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Oljetank	Gå til side

Karmsundgata 271 , 5522 HAUGESUND
Gnr 28 - Bnr 826
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Andre tomteforhold	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Snøfangere	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - Takvindu	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkongdør i andre etasje.	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Balkongen i andre etasje.	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - kjeller.	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper til loft.	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører - kjeller.	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon - kjeller.	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - Loft	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. etasje/loft > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. etasje/loft > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1927

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsverdi

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Montert nytt blandebatteri på kjøkkenet
2022	Modernisering	Nytt opplegg for vaskemaskin montert i kjelleren
2022	Modernisering	Malt og tapetsert i stue og spisestue i første etasje
2024	Modernisering	EL- bil lader montert
2025	Modernisering	Original taktapet rehabilitert
2025	Modernisering	EL- sjekk av hele huset
2025	Modernisering	Ny oppvaskmaskin montert.
2025	Modernisering	Systemet for varmekabler/vannbårenvarmen på badene ble fikset og oppgradert til digitalt system med nye styringsenheter på veggene.
2025	Modernisering	Skiftet pakning på vannlås toalett

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av tegl takstein. Det er opplyst at taktekking, lekter, riper og underlags papp ble fornyet i 2010.

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.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i metall.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Karmsundgata 271 , 5522 HAUGESUND
Gnr 28 - Bnr 826
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Snøfangere

Det er ikke montert snøfangere på taket.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

BF 1949
§ 7. Snøfangere og stiger. Bygningsrådet kan bestemme at det på tak skal være snøfangere og stiger av ikke brennbart materiale for brannvesenet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.
I 2015 ble kledning på sørvegger byttet. Veggen er kledd med 25 mm asfaltplater, vindsperre, 19 mm sløyfer og 36 mm lekter og under - og overslag malmfuru (18 mm +18 mm). Dette er opplysninger hentet fra tidligere salgsoppgave.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Taket er i valmet utførelse.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
• Det er avvik:

Det er observert spor etter mott i haneband i loftsetasjen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om det er aktivt angrep av mott eller andre skadedyr i takkonstruksjonen. Det er helt vanlig å finne spor etter mott i eldre konstruksjoner. Konsekvensen av ikke å undersøke nærmere er at eventuelle skader kan utvikle seg og svekke bæreevnen i konstruksjonen over tid.



TG 3 Vinduer

Tilstandsrapport

Boligen har i første og andre etasje malte trevinduer med enkle glass.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Vinduene har råteskader.

Det er noen vinduer med råteskade og det er noen vinduer som kittet har løsnet på.
Vinduer har passert halvparten av normal levetid.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Vinduer med råteskader og løst kitt bør skiftes ut for å hindre videre forringelse, varmetap og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
Vinduer med enkle glass bør byttes ut for å bedre energieffektiviteten og redusere risikoen for kondens og tilhørende skader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000









TG 1 Vinduer - Kjeller

Bygningen har trevinduer med koblet glass i kjelleren. Disse er byttet i 2013.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG 2 Vinduer - Takvindu

Bygningen har malte takvinduer med trekarmer og med 2-lags glass. Vinduene er opplyst byttet i tidsrommet 1995-2000.

Årstall: 1995 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er avvik:

Vinduene har passert halvparten av normal levetid.

Konsekvens/tiltak
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Karmsundgata 271 , 5522 HAUGESUND
Gnr 28 - Bnr 826
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Ikke behov for tiltak utover å følge med på tilstanden på vinduer. Kondensering på vindusglass er ofte et tegn på dårlig ventilasjon i rommet.





TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdører og malt balkongdør i tre. Dør til terrasse er i teak.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Terrassedør mot vest har skade i vannbrett på dør og dørhåndtak er løst. Felles for alle dører er at et ikke er pakning mellom karm og dørblad.

Konsekvens/tiltak
- Dører må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.









TG 2 Balkongdør i andre etasje.

I andre etasje har boligen malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Dør mangler låskasse ved håndtak.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Låskasse ved håndtak bør monteres.

Tilstandsrapport





TG 3 Kjellerdør

Bygningen har enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Karm til dør i kjeller har råteskade.

Konsekvens/tiltak
• Døren(e) står foran utskiftning.

Karm på dør til kjeller bør byttes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en terrasse mot vest. Den er i betong. Det er lagt skifer oppå terrassen. Terrassen har rekkverk i tre og er målt til 84 cm. Terrassen har et areal på ca. 16 kvm.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



TG 2 Balkongen i andre etasje.

Boligen har en balkong i andre etasje. Balkongen er tekket med sink belegg. Oppå sink belegg er det lagt terrassebord. Balkongen har et areal på ca. 3 kvm og rekkverket er målt til 73 cm.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



TG 2 Utvendige trapper

Boligen har utvendige trapper i betong. Det er lagt skifer i trinnene. Rekkverk er i metall.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er avvik:

Rekkverk på trapp ned til kjeller har for stor avstand mellom spiler og er for lavt i forhold til dagens krav.
Det mangler håndløper i trapp til kjeller.

Konsekvens/tiltak

Karmsundgata 271 , 5522 HAUGESUND
Gnr 28 - Bnr 826
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Tiltak:

Håndløper bør monteres, men det var ikke krav til håndløper i byggeåret.
Ved for store åpninger i rekkverk kan barn krype imellom og falle ned å skade seg.





TG 3 Andre utvendige forhold

Det er lysgraver foran vinduer i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Lysgraver som er dypere enn 50 cm må sikres med for eksempel rist.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rister må monteres over lysgraver som er dypere enn 50 cm for å forhindre at personer faller ned og skader seg.
Manglende sikring medfører økt risiko for fallulykker og personskade.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig i første etasje er det gulv av parkett, furugulv og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater, Malt strie, og trepanel. De fleste takflater er renoverte og det er malte plater i himlingen.
Det må forventes at det er skrue-/spiker-hull etter møbler/bilder og lignende på vegger. Generell slitasje på overflate må påregnes.





Tilstandsrapport





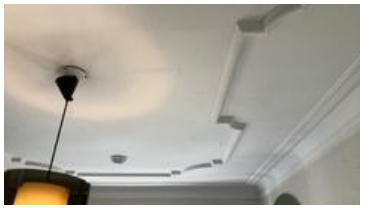
TG 1 **Overflater - andre etasje**

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









TG 2 **Overflater - kjeller.**

Kjeller er uinnredet og har Innvendig gulv av betong. Veggene har betong. Innvendige tak har trepanel og betongpuss.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjelleren er uinnredet. Det er typisk kjellerlukt i rommet, og det er observert noen fuktmerker (saltutslag) på vegger og gulv.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å overvåke tilstanden i kjelleren jevnlig, samt vurdere tiltak for å redusere fukt og lukt, for å unngå utvikling av fuktskader og eventuelle råteskader i konstruksjonen.



Karmsundgata 271 , 5522 HAUGESUND
Gnr 28 - Bnr 826
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

Tilstandsrapport



TG 1 **Overflater - Loft.**

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



TG 3 **Etasjeskille/gulv mot grunn**

Boligen har betongulv mot grunnen og etasjeskiller er i tre.
Høydeforskjellen ble målt i følgende rom:
Kjeller:
Kjeller er ikke kontrollert da den er uinnredet.
Første etasje: Soverom og stue.
I stue ble det målt en høydeforskjell på 22 mm gjennom hele rommet og på soverom ble det målt en høydeforskjell på 40 mm gjennom hele rommet.

Andre etasje: Stue og et soverom.
I stue ble det målt en høydeforskjell på 39 mm gjennom hele rommet og på kjøkken ble det målt en høydeforskjell på 26 mm gjennom hele rommet.

Loft: Et soverom og stue/kjøkken.
I stue/kjøkken ble det målt en høydeforskjell på 26 mm gjennom hele rommet og på soverom ble det målt en høydeforskjell på 10 mm gjennom hele rommet.

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

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er avvik:

Det er registrert noe knirk i gulv.
Det er observert spor etter stripet borebille (mott) i bjelkelaget mot kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å overvåke tilstanden og vurdere ytterligere undersøkelser dersom skjevhetene forverres eller det oppstår nye symptomer, for å unngå økt risiko for konstruksjonsskader.
Knirk i gulv kan skyldes bevegelser i bjelkelaget og bør utbedres ved behov for å bedre bokomforten.

Spor etter stripet borebille (mott) i bjelkelaget mot kjeller bør følges opp med nærmere undersøkelser for å avdekke omfanget og eventuelt iverksette tiltak mot skadeinsekter, da dette kan medføre svekkelse av trekonstruksjonene over tid. Det er vanlig at en finner spor etter mott i eldre konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 **Radon**

Det var ikke krav om radonsperre da bygningen ble oppført. Det er heller ikke gitt opplysninger om at det er foretatt radonmålinger i boligen.

I følge NGU ligger boligen i et område med usikker forekomst av radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør utføres radonmålinger.

TG 2 **Pipe og ildsted**

Tilstandsrapport

Boligen har to mursteinspipe, vedovner og sotluke/feieluke. Det er kun en pipe som er i bruk og det er kun ildsted i første etasje som er i bruk. Eier har fremlagt rapport etter tilsyn fra det det lokale brann- og feiervesen. Der var det ingen avvik.

Vurdering av avvik:

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

På grunn av pipens alder og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, settes tilstandsgrad 2 (TG2).

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det anbefales å gjennomføre jevnlig kontroll og vedlikehold av pipen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette for å redusere risikoen for skader, lekkasjer eller brannfare som følge av aldrende materialer.

Kostnadsestimat: Under 10 000







TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malte tretrapper mellom første og andre etasje.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er avvik:

Det er skade på teppe i trapp.

Konsekvens/tiltak

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

Kjøper må vurdere å bytte ut/reparere teppet.
Ved manglende håndløper kan dette medføre at personer faller i trappen og skader seg.



Karmsundgata 271 , 5522 HAUGESUND
Gnr 28 - Bnr 826
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige trapper til loft.

Boligen har to malte tretrapper til loft. Det er lagt teppe/belegg i trinnene.

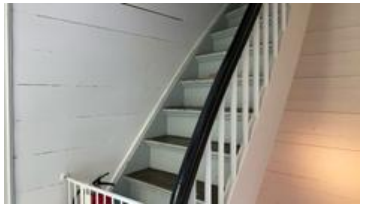
Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

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

Ved manglende håndløper kan dette medføre at personer faller i trappen og skader seg.





TG 3 Innvendige trapp til kjeller

Boligen har malt tretrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er avvik:

Trapp har behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Ved manglende håndløper og rekkverk kan dette medføre at personer faller i trappen og skader seg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige dører

Boligen har hvitmalte innvendige dører med trekarmer. Noen dører er skyvedører.
Det må påregnes at innvendige dører og karmer har normale bruksmerker.

Vurdering av avvik:

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

De fleste dører er fra byggeår og det må påregnes at dører har skjevheter og bruksmerker

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport

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







TG 2 **Innvendige dører - kjeller.**

I kjeller har boligen malte tredører.

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

Dører er slitt og har behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Tiltak:

Dører bør vedlikeholdes.





VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 **Generell**

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Vaskerom har ingen form for tettesjikt. Vegger og gulv er i betong.

Årstall: 1927 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > VASKEROM

TG 2 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Karmsundgata 271 , 5522 HAUGESUND
Gnr 28 - Bnr 826
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

Rommet har betongvegger. Det er synlig fukt på vegger og gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er fuktskjolder på vegg og gulv

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Veggene har malte plater. Taket er malt. I dusjsone er det fliser på vegger.

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

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 10 mm fra gulv foran dør til topp slukrist. Det er 15 mm med membran opp under terskel. Det er lite fall i dusjsone.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke 1:50 fall i dusjsone.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Krav til uavhengig kontroll kom i 2013.

Konsekvens/tiltak
• Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Tilstandsrapport

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

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





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det her da de innvendig veggen er tømret. Det er søkt med fuktmåler på utsiden av baderoms døren uten å påvise fukt



2. ETASJE > BAD

Generell

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

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt. Ved badekar er det fliser på to vegger.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Karmsundgata 271 , 5522 HAUGESUND
Gnr 28 - Bnr 826
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport





2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 13 mm fra gulv foran terskel til topp slukrist. Det er membran under terskel. Den er 24 mm opp fra gulv.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

• Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett og badekar.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier





2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

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

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





2. ETASJE > BAD

TG RJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt her da de innvendige veggene er tømret. Det er søkt med fuktmåler på utsiden av baderomsdøren uten å finne tegn til fukt.





3. ETASJE/LOFT > BAD/VASKEROM

Generell

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

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier



3. ETASJE/LOFT > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er malt tapet på vegger og skrå himling.



3. ETASJE/LOFT > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall er målt til 15 mm fra gulv foran terskel til topp slukrist. Det er synlig belegg opp på vegger og terskel.

Karmsundgata 271 , 5522 HAUGESUND
Gnr 28 - Bnr 826
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport



3. ETASJE/LOFT > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke tettet rundt avløpsrør fra vask og inn i vegg.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

For å unngå fuktskade i vegg ved kondensering på rør eller ved en vannlekkasje må det tettes rundt rørgjennomføringene. Konsekvens: Ved eldre membran kan det medføre Lekkasjer som vil skade konstruksjonen og medføre store kostnader.

Tiltak: Holde konstruksjonen under jevnlig kontroll og gjøre utbedringer ved behov.





3. ETASJE/LOFT > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på innredning.

Finer/belegg på servantskap er løsnet på dører.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.





3. ETASJE/LOFT > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

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

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

3. ETASJE/LOFT > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mellom stue/kjøkken og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9 vektprosent.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier





KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er montert integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



3. ETASJE/LOFT > STUE/KJØKKEN/SOVEROM

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Oppvaskmaskin er plassert oppå benkeplate. Det må påregnes normale bruksmerker på kjøkkeninnredningen.

Karmsundgata 271 , 5522 HAUGESUND
Gnr 28 - Bnr 826
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport



3. ETASJE/LOFT > STUE/KJØKKEN/SOVEROM

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vinylbelegg på gulv, tapet på vegger og malt innvendig tak. Rommet er innredet med servant og toalett. Rommet er varmet opp med panelovn. Det er montert elektrisk vifte i vegg og radiator som er tilkoblet boligens sentralvarmesystem.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til toalettrom.

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og kobber med plastkappe.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Koblinger med irr bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å redusere risiko for lekkasje.
Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, bør det vurderes utskiftning av vannledningene for å unngå plutselige skader og vannlekkasjer.





TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

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

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

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.







TG 2 Ventilasjon

Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken og bad. Det er ikke ventiler i vegger eller vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke ventiler i vinduer eller vegger i boligen

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Ved manglende ventilasjon i oppholdsrom kan det føre til helseplager og kondensering på vindusglass. Kondens på vinduer kan medføre skade på karmer og foringer.







TG 2 Ventilasjon - kjeller.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er kun en ventil i vegger i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon i kjelleren for å unngå sopp- og muggdannelse, samt kondens på vinduer, som kan føre til skader på karmer og foringer. Mangelfull ventilasjon øker risikoen for dårlig inneklima og bygningsskader.

Karmsundgata 271 , 5522 HAUGESUND
Gnr 28 - Bnr 826
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 2 Andre VVS-installasjoner

Boligen har har sentralvarmesystem med radiatorer i rommene og vannbåren varme i gulv på bad. Det fleste rom i første og andre etasje har radiatorer i rommene, unntatt bad og et soverom.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.





TG 2 Varmesentral

Boligen har en luft til vann varmepumpe som er tilkoblet boligens sentralvarmesystem. Den varmer opp vann til radiatorer, varme i gulv på bad og vann til varmtvannstank. Den er av fabrikat Althetma/Daikin. Den er fra 2007.

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

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



TG 1 Varmtvannstank

Det er montert varmtvannstank i teknisk rom i kjeller. Den er fra 2007 og er på ca. 300 liter. Den er av fabrikat Altherma by Daikin. Den er tilknyttet boligens sentralvarmesystem.



Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank - Loft

Det er installert ca. 76 l varmtvanntank på loftet. Den er av fabrikat Oso. Denne er plassert i kott på loft.

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

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

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

Konsekvens ved å ha varmtvannstank tilkoblet via stikkontakt er at det kan bli varmgang i stikkontakt.





TG 2 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme i gulv på bad og til radiatorer i noen oppholdsrom.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

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





TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1990 Det er ukjent når anlegget er fra.

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

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

Karmsundgata 271 , 5522 HAUGESUND
Gnr 28 - Bnr 826
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Pga. alder på det elektriske anlegget anbefales en utvidet el-kontroll. Eier har hatt kontroll av elektroinstallatør. Det ble avdekket en del mindre avvik. Avvikene er ikke lukket på befaringsdag.

Generell kommentar

Eier opplyser at det er foretatt el-kontroll av elektroinstallatør. Det er en del mindre avvik som ikke er lukket enda.



Skap i kjeller.



Sikringsskap på loft.





TG 0 Brannteknisk forhold

Tilstandsrapport

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

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

Det er montert brannvarslere og brannslukkingsapparat i boligen.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



Røykvarsler i kjeller.







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen ble fornyet i 2007 og 2012.
Grunnmuren ble gravd fram, rengjort og slemmet. og det ble lagt drensrør og ny grunnmursplast.
Dreneringen ble ledet bort fra grunnmuren.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
• Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Karmsundgata 271 , 5522 HAUGESUND
Gnr 28 - Bnr 826
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av spareteinsmur.
Fundament er ikke synlig. Det er normalt ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den bli støpt direkte på planert byggegrunn.
Det er ikke observert tegn til dårlig fundamentering.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det ble registrert setningssprekk på sørvestre hjørne av grunnmuren. Denne er reparert og har vært stabil den senere tid.

Noe rissdannelse i pussede overflater må påregnes.

Levetid: Grunnmur av betong eller murt vegg over 30 år – mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Det bør utføres jevnlig kontroll av grunnmuren, spesielt i områder med tidligere registrerte setningssprekker, for å avdekke eventuelle nye bevegelser eller fuktskader.

Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for ytterligere setninger, fuktinntrengning og skader på konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Hovedregelen er at trapper, terrasser og forstøtningsmurer som ligger minimum 50 cm over bakken med hardt underlag, skal sikres med rekkverk. Rekkverk skal ikke ha større avstand mellom vertikale bord enn 10 cm. Ved liggende rekkverk er maksimal åpning 5 cm.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverket bør utbedres slik at både høyde og åpninger tilfredsstiller dagens forskriftskrav.

Manglende eller utilstrekkelig rekkverk medfører økt risiko for fall og personskade.



TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i relativt flatt terreng.

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

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør etableres fall vekk fra boligen eller en ledegrøft som leder vann bort fra grunnmuren.

Konsekvensen av manglende fall på terrenget er økt risiko for vanninntrenging i grunnmuren ved sviktende drenering eller utilstrekkelig fuktsikring, noe som kan føre til fuktskader på bygningsmassen.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Bygningen har utvendig avløpsrør og vannledning mest sannsynlig av plast.
Dette antas på grunn av at synlig vannrør igjennom kjeller vegg er av plast og synlig avløpsrør opp av kjellergulv er av plast.
Tilkopling av vann- og avløp er offentlig via private stikkledninger.
Vann og avløp fungerte boligen på befaringsdag.

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

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





TG RJ **Oljetank**

Det har vært nedgravd oljetank på eiendommen. Den er opplyst fjernet.





TG RJ **Andre tomteforhold**

Boligen ligger langs Karmsundgata og har Inn/utkjørsel til Karmsundgata. Karmsundgata nordover fra Flotmyr er ikke ferdig regulert og dermed finnes ikke vedtatte planer for hva som blir eksakt husets nye innkjørsel. Gjeldene plan (RL1699, kommunedelplan for FV47 Karmsundgata -Tittelsnes vegen mellome134 "opelkysset" og Kringlehaugvegen.) sier under §4-1 krav til videre planlegging at "planen må vise alternativ adkomst for eiendommer som får stengt eksisterende adkomster". Eiere regner med det vil bli Oddagata da det gir mest mening, men ingenting er vedtatt.

Karmsundgata 271 , 5522 HAUGESUND
Gnr 28 - Bnr 826
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

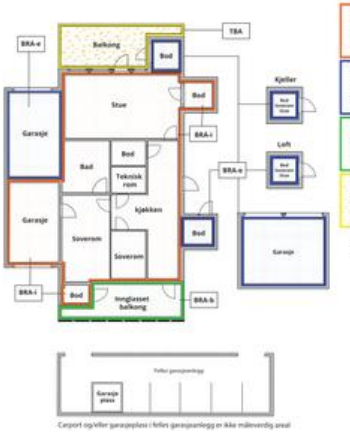
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	132			132	
1. etasje	141			141	16
2. etasje	141			141	3
3. etasje/loft	51			51	
SUM	**465**				**19**
SUM BRA	**465**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Uinnredet kjellerrom, bod, vaskerom, uinnredet kjellerrom 2, uinnredet kjellerrom 3, uinnredet kjellerrom 6, uinnredet kjellerrom 4, uinnredet kjellerrom 5		
1. etasje	Gang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, spisestue, stue, anretningsrom, kjøkken, bod, hall, toalettrom, trapperom, trapperom 2		
2. etasje	Gang, soverom, soverom 2, stue, soverom 3, spisestue, bad, hall, gang 2, trapperom, trapperom 2, annretningsrom, bod, omkledningsrom/soverom		
3. etasje/loft	Stue/kjøkken/soverom, bad/vaskerom, gang, gang 2		

Kommentar

Åpent areal (TBA) på 16 kvm er terrasse i første etasje.
Åpent areal (TBA) på 3 kvm er balkong i andre etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av loft og kjeller. I andre etasje er det laget et soverom som ikke viser på tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Hybel på loft er ikke skilt ut som egen boenhet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se liste over Moderniseringer

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	339	128

Kommentar

Enebolig

P-rom kjeller: Vaskerom
S-rom kjeller: 6 uinnredede kjellerrom og bod
P-rom første etasje: Gang, hall, to soverom, bad/vaskerom, spisestue, stue, anretningsrom, kjøkken, toalettrom og to trapperom.
S-rom første etasje: Bod.
P-rom andre etasje: Tre soverom, bad, to ganger, hall, to trapperom, spisestue, stue, anretningsrom og omkledningsrom.
S-rom andre etasje: Bod.
P-rom loft: Stue/kjøkken/soverom, to ganger og bad/vaskerom.
S-rom tredje etasje/loft: Ingen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
11.9.2025	Tor Petter Alfredsen	Takstingeniør
	Emilie Bersaas Von Essen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
1106 HAUGESUND	28	826		0	1013.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Karmsundgata 271

Hjemmelshaver

Von Essen Emilie Bersaas, Von Essen Truls Aarseth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Karmsundgata 271, sentralt i Haugesund kommune

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med gruset gårdsplass, plen og beplantning. Det er en lekehytte og et drivhus på tomten.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2023	Som primær bolig

Siste hjemmelsovergang

År
2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	08.09.2025		Fremvist		Nei
Tegninger		Er ikke dato på tegninger.	Ingen		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse på boligen.	Ingen		Nei
Tegninger		Er ikke dato på tegninger	Ingen		Nei

Karmsundgata 271 , 5522 HAUGESUND
Gnr 28 - Bnr 826
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.09.2025	
2	24.09.2025	Endring gjelder "andre tomteforhold"/presisering fra selger.

For gyldighet på rapporten se forside

Karmsundgata 271 , 5522 HAUGESUND
Gnr 28 - Bnr 826
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Karmsundgata 271 , 5522 HAUGESUND
Gnr 28 - Bnr 826
1106 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/AT7506

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Von Essen, Emilie Bersaas	9578-5997-4-2430849	2025-09-29 09:58:55
Von Essen, Truls Aarseth	9578-5993-4-1593280	2025-09-29 10:10:31

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
29. sep. 2025

Oppdragsnummer
70-0087/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Karmsundgata 271, 5522 HAUGESUND

Meglerfirma
Nordvik Haugesund

Selgere
Emilie Bersaas Von Essen, Truls Aarseth Von Essen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. september 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 23846963
Forsikret i: Sparebank 1 SR-bank

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderom 1. og 2. etasje totalrenovert i 2015. • Tor me hammern'n – tømrer • Breitve murerfirma – påstøp • Rørlegger Geir Sirnes – røropplegg • Helgevold - elektrisk Gjestetoalett i første etasje har fått ny pakning i 2025. Arbeid utført at rørlegger Geir Sirnes.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderom 1. og 2. etasje totalrenovert i 2015. • Tor me hammern'n – tømrer • Breitve murerfirma – påstøp • Rørlegger Geir Sirnes – røropplegg • Helgevold - elektrisk

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

Nei

Eventuell kommentar: Finnes ikke digitalt i boligmappen. Kan muligens innhentes av tidligere eier. Men ved bruk av Geir Sirnes til annet våtromsarbeid har vi funnet jobben de gjorde med å rehabilitere badene i deres systemer

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av Tor me hammer'n i 2010. «Gamle steiner tatt ned, lekter og papp fjernet og små råteskader mot nord reparert. Ny Isola isokraft takpapp, nye lekter (noe gjenoppretting av svai) og nye taksteiner. Er lagt på hele taket. Steinene er forskriftsmessig festet med bøyler. Langs valmen og i mønet er det lagt mønebånd og mønestein av samme typen (Koramik Narvik VHV Naturrød). Langs takfoten er det montert nytt loddbord og det er laget en luftespalte like bak loddbordet. Spalten er tettet med fluenetting. Det er montert nye takrenner i aluminium. Rundt takvindu er det tette med rødfarget vakaflex. Det er montert ny takhatt for ventilasjon av badet i loftsleiligheten.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra egenerklæring ved sist salg: 2007 - "Vi har gravd opp langs muren på hele vestveggen. Muren er rengjort og slemmet og det er lagt på knottaplast. Det er lagt nye drensrør og rør for takvann og fylt opp med nye, drenerende masser. Det er laget nye lysgraver og ny terrasse. Den nye terrassen er noe bredere enn den gamle, men den originale skiferen supplert med noe nytt er lagt i samme mønster som den gamle. Nytt rekkverk, men med de originale dreide søylene. " 2010: "Dreneringsarbeidet rundt huset ble fullført med å grave opp langs sør-, øst- og nordveggen. Muren ble grundig rengjort og slemmet. Det er lagt knottaplast. I nordvestre hjørne var det umulig å få koblet sammen de nye rørene sammen med dem som allerede var lagt ned langs vestveggen pga fjell/stor stein. Derfor er det lagt med fall fra her og hele veien rundt til hjørnet i sørvest. Sluket i kjellertrappa er koblet til takvannrørene. Det ble støpt opp nye trapper til kjøkken- og hoveddør og laget ny kjellerhals. Den originale skiferen er brukt. Kjellerhalsen og kjøkkentrappa er laget litt bredere enn de var originalt. Det originale støpejern-rekkverket er tilpassa og satt tilbake. Det er montert nye stuprenner og pyntekasser der stuprennene går ned (laget på nytt i sink etter modell av de gamle)." Alt snekkerarbeid er utført av "Tor me hammer'n". Kan ikke finne dokumentasjon på at annet arbeid er utført av faglært rørlegger eller graver.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Helgevold Elektro - Ny minusmåler i 3. etasje - 2020

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2025 - Aibel AS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aibel AS - installert elbillader - 2024

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Geir Sirnes - ny kjøkkenkran 1. etasje - 2021 Rørlegger Geir Sirnes - Nytt opplegg for vaskemaskin i kjeller - 2022 Ny oppvaskmaskin kjøpt med montering - 2025 Geir Sirnes - Oppgradering av styreboks til luft-til-vann varmepumpe og nye termostater til varmekabler i 2. og 3 etasje. Geir Sirnes - Vedlikehold av toalett i 1. etasje - 2025 Geir Sirnes - Ny kjøkkenkran - 2021 Fra tidligere salgsoppgave/takst: Hans Kalland, installert nytt oppvarmingsanlegg. Varmepumpe luft til vann. 2008

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Loftet har blitt bygget ut av forrige eier slik at det kan brukes til opphold. Det ble satt inn kjøkken og bad, samt nye takvinduer. Forrige eier sendte ikke inn søknad om bruksendring til kommunen. Nåværende eier har sendt inn søknad om å få loftet godkjent til varig opphold og som hybel.

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

Ja

Beskriv: Toalett i 3. etasje har avløpskvern.

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

Nei

Eventuell kommentar: Oljefyr fjernet i 2012 og erstattet med varmepumpe luft til vann. Arbeid utført av Hans Kalland.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Malermester Eirik Selle - restaurering av taktapet i 2. etasje stue og lekerom - 2025 Harald Søndenå Maling og Tapetsering - Malt og tapetsert nytt i stue og spisestue 1. etasje. - 2022 Noe maling gjort selv, montering av brystningspanel i stue/spisestue gjort selv - 2022

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

Nei

Eventuell kommentar: Utleiedel ligger i 3. etasje er er derfor unntatt plikt om radonmåling ved utleie.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Vi hadde liten lekasje på det lille toalettet ved trapperom i første etasje i 2025 pga dårlig pakning. Kun lekk ved bruk så vi stoppet å bruke det og stengte av vannet til det ble fikset. Toalettet utbedret av rørlegger Geir Sirnes og vann tørket opp. Det meste av vannet rant ned i kjeller via rør til radiator.

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

Ja

Beskriv: Vi har opplevd dårlig trekk på peis. Installert vifte på toppen for å motvirke problemet. Brannvesen har gjennom tilsyn sjekket trekk uten vifte og gitt ingen avvik.

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

Ja

Beskriv: Har vært en klassisk kjellerlukt i kjelleren. Vi har brukt avfukter for å hjelpe ut fuktighet. Kjellerdør har skade/ råte i karmen nedre del.

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

Ja

Beskriv: Noen små sprekker på 3 vinduer i 1. etasje. Skadene var her da vi kjøpte huset og vi vet ikke når disse sprekkene har oppstått. Noe fukt i treverk på enkelte vindu samt noen av vinduene mangler kitt. De fleste vinduer er stengt for åpning av hensyn til trekk. Noen er også malt igjen av tidligere eier. Minst ett vindu kan åpnes i de fleste rom.

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

Ja

Beskriv: I september 2025 ble det utført fullstendig EL- sjekk i hele huset. Mindre småfeil ble oppdaget, som noen løse stikkkontakter, lampeuttak uten lamper festet til. Se fullstendig rapport for utfyllende info.

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

Ja

Beskriv: Huset er fra 1927, noe skjevhet i gulv er det. Rapportert om setning i sør-vestlige hjørne fra forrige eier. De utbedret. Ikke noe merket av oss.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Forrige eier har opplyst om gnagere. De utbedret det og det har ikke vært sett gnagere igjen etter 2012. Vi har heller ikke sett symptomer til skadedyr eller gnagere i vår tid.

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

Ja

Beskriv: Termostater til varmekabler fungerte ikke en periode. Dette var ikke noe problem da kablene fungerte uten problem, kunne bare ikke stille temperatur. Utbedret av rørlegger Geir Sirnes med ny styreboks og digitale termostater. Det er nå også mulig å oppgradere systemet til appstyring.

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

Ja

Beskriv: Noe ising i integrert kjøleskap. Frysen på kjøleskapet er også dårlig.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Nåværende eier har søkt kommunen om bruksendring

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Hybel på loftet har ikke egen inngang fra utsiden, men inngangsdør fra huset sin trappeoppgang.

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: El-sjekk av elektrisk anlegg 2025 gjennomført av Abel.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Eiendomskart for eiendom 1106 - 28/826// Gjennomført 2020 av tidligere eier.

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

Ja

Beskriv: Mangler brukstillatelse til å benytte loftsetasje til varig opphold og hybel

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

Ja

Beskriv: Mottatt varsel om bygging av nytt hus på andre siden av Karmsundgata på tomt til Karmsundgata 270. Ingen merknad er gitt.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: RL1699, kommunedelplan for FV47 Karmsundgata -tittelsnesvegen mellome134 "opelkysset" og Kringlehaugvegen.) sier under §4-1 krav til videre planlegging at "planen må vise alternativ adkomst for eiendommer som får stengt eksisterende adkomster". Dette gjelder innkjørsel fra Karmsundgata som da trolig blir endret som følge av en fremtidig regulering og utbedring av Karmsundgata. Fylkeskommunen har kjøpt av tidligere eier til toppen av "vollen" i hagen. Ikke en del av tomten som går utover eiendommens bruk, men gir vegbygger anledning til å sikre forsvarlig støyskjerming ol har vi blitt opplyst om da vi spurte om informasjon ved kjøp av huset i 2020.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 70-0087/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
von Essen, Truls Aarseth	**2025-09-29**	**Von Essen, Emilie Bersaas**	**2025-09-29**

Identifikasjon

bankID von Essen, Truls Aarseth

Identifikasjon

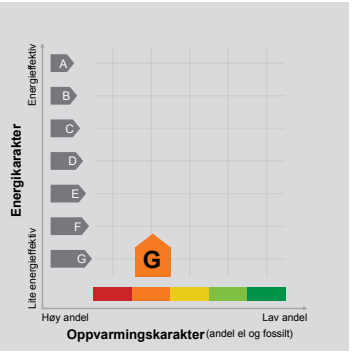
bankID Von Essen, Emilie Bersaas

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Karmsundgata 271
Postnummer	5522
Sted	HAUGESUND
Kommunenavn	Haugesund
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	826
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	171093996
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	41061c99-05b5-4697-97e1-960446cec786
Dato	07.07.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom
- Montere urbryter på motorvarmer
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Følg med på energibruken i boligen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1927
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	467
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

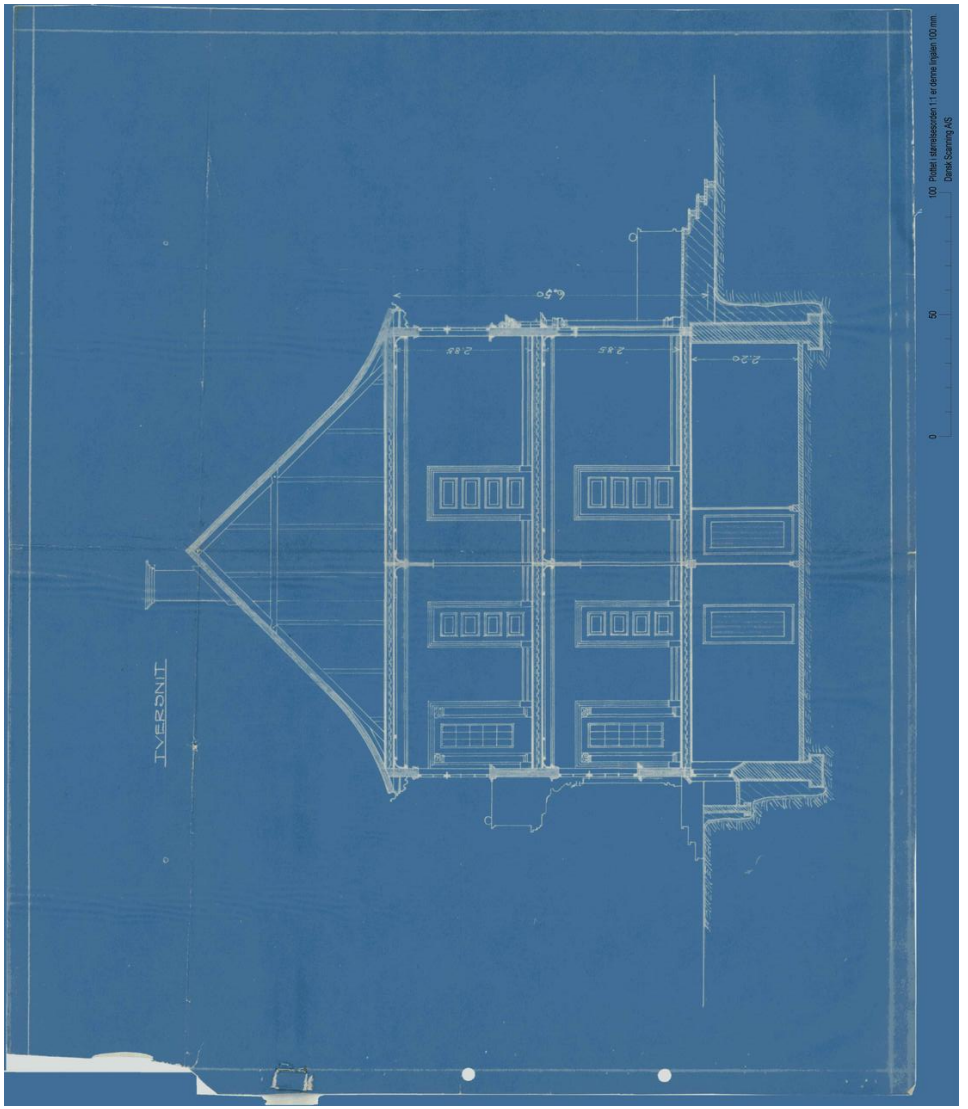
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

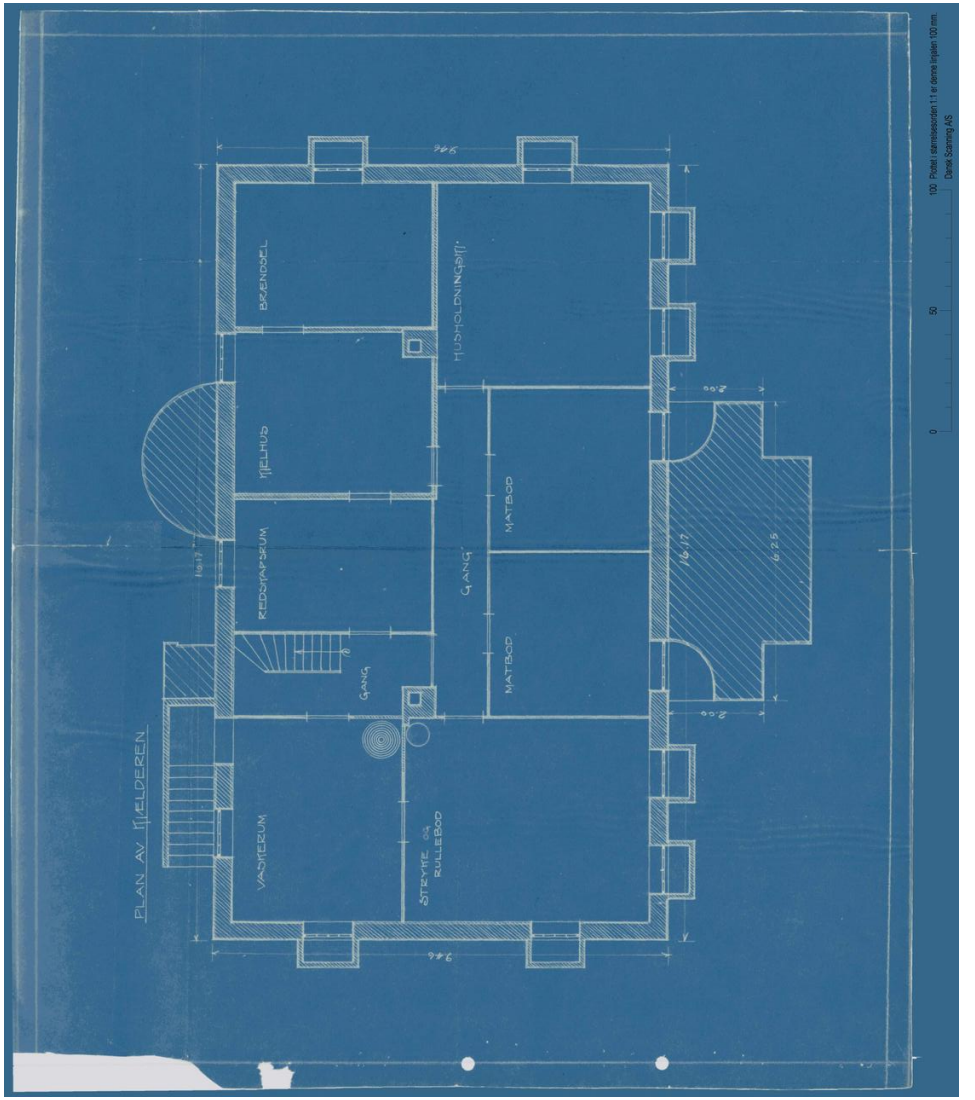
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.

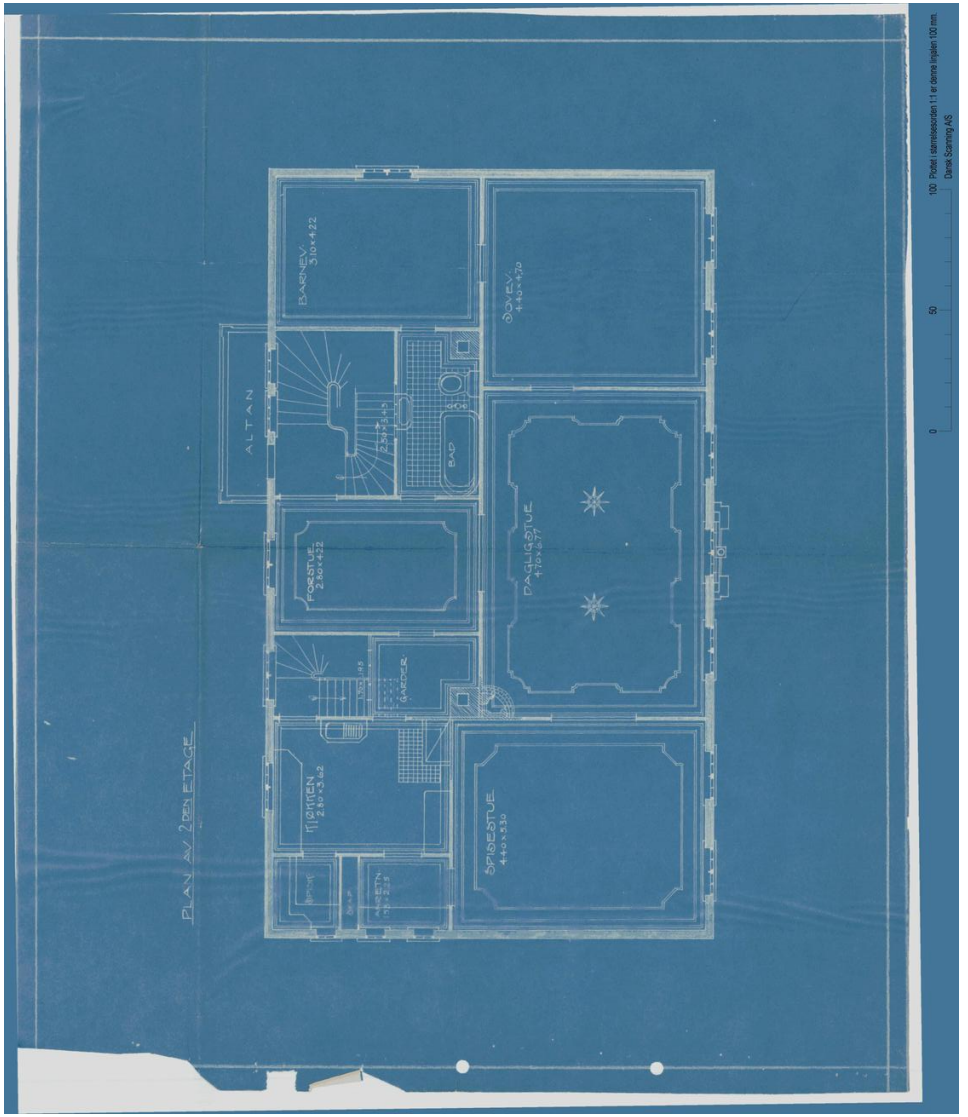
Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

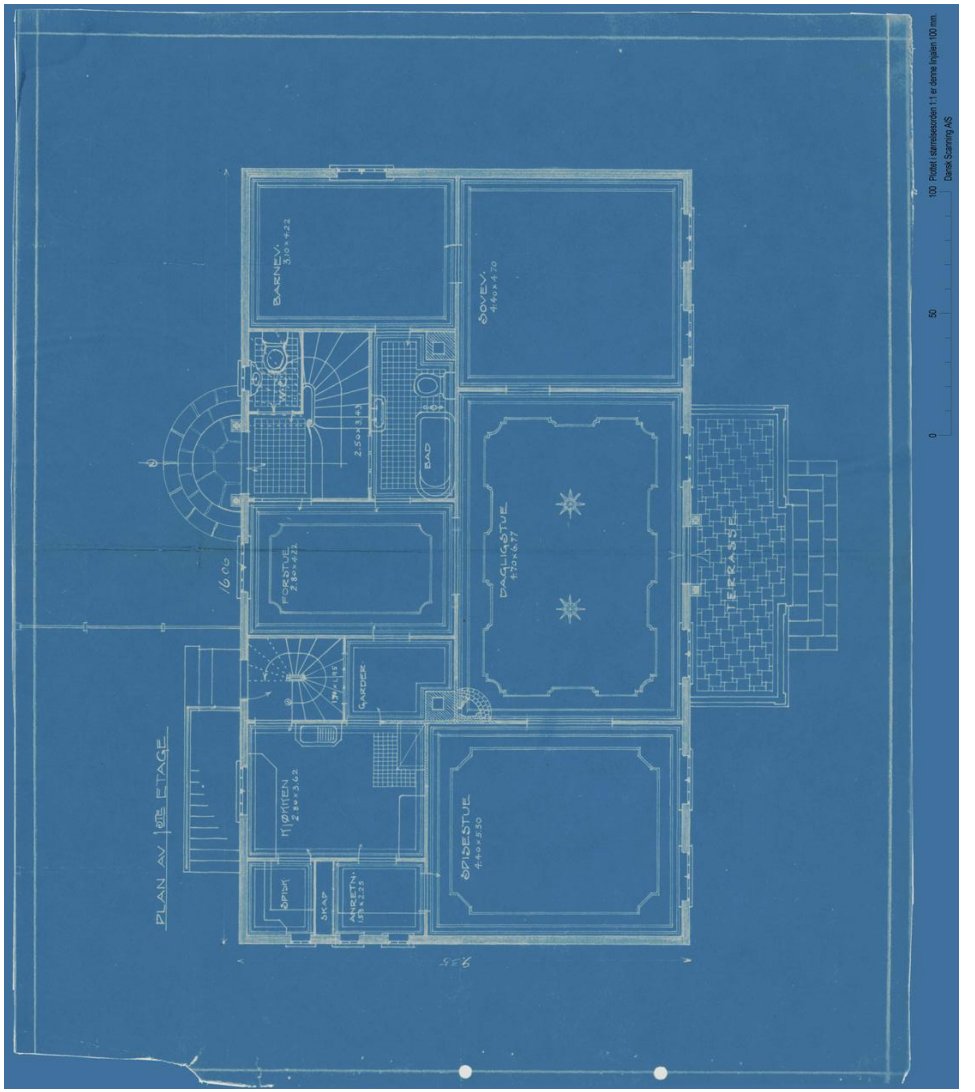
Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

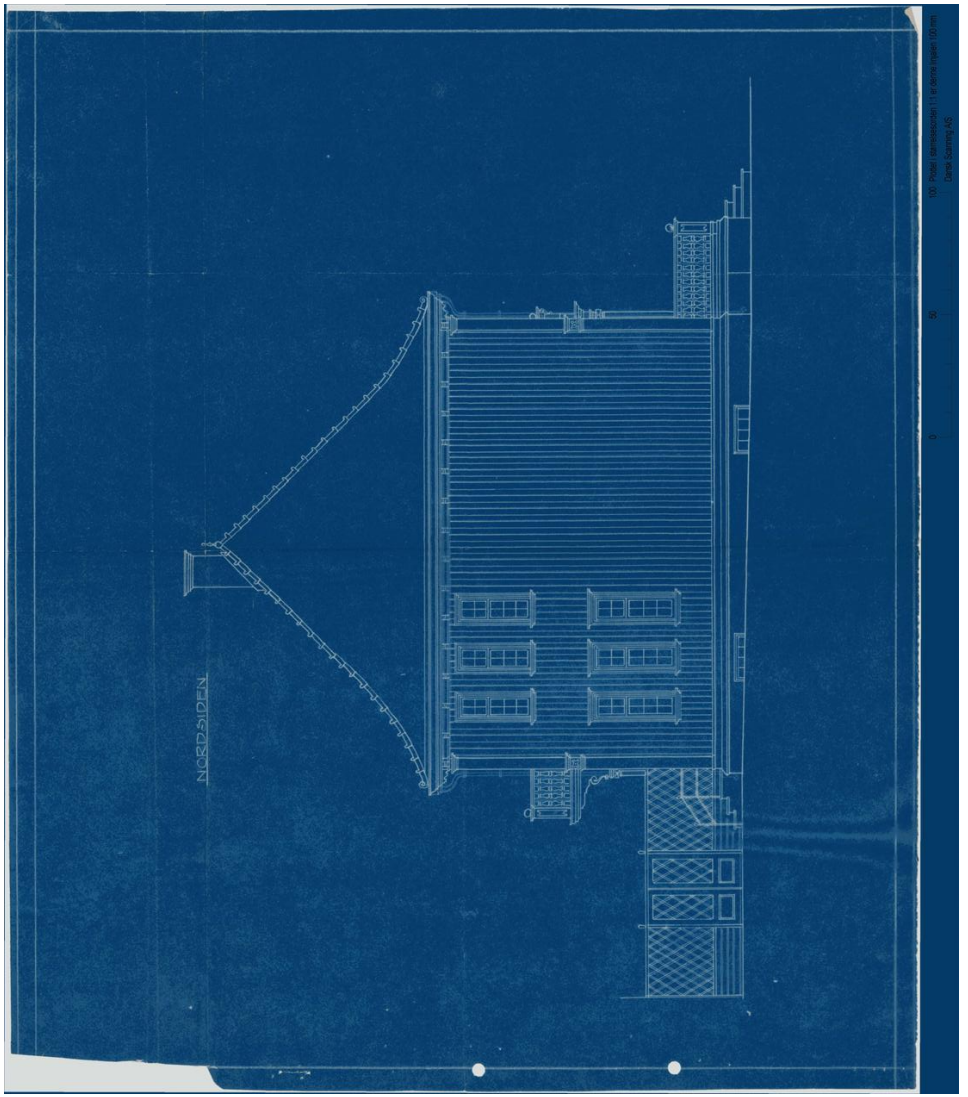
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.

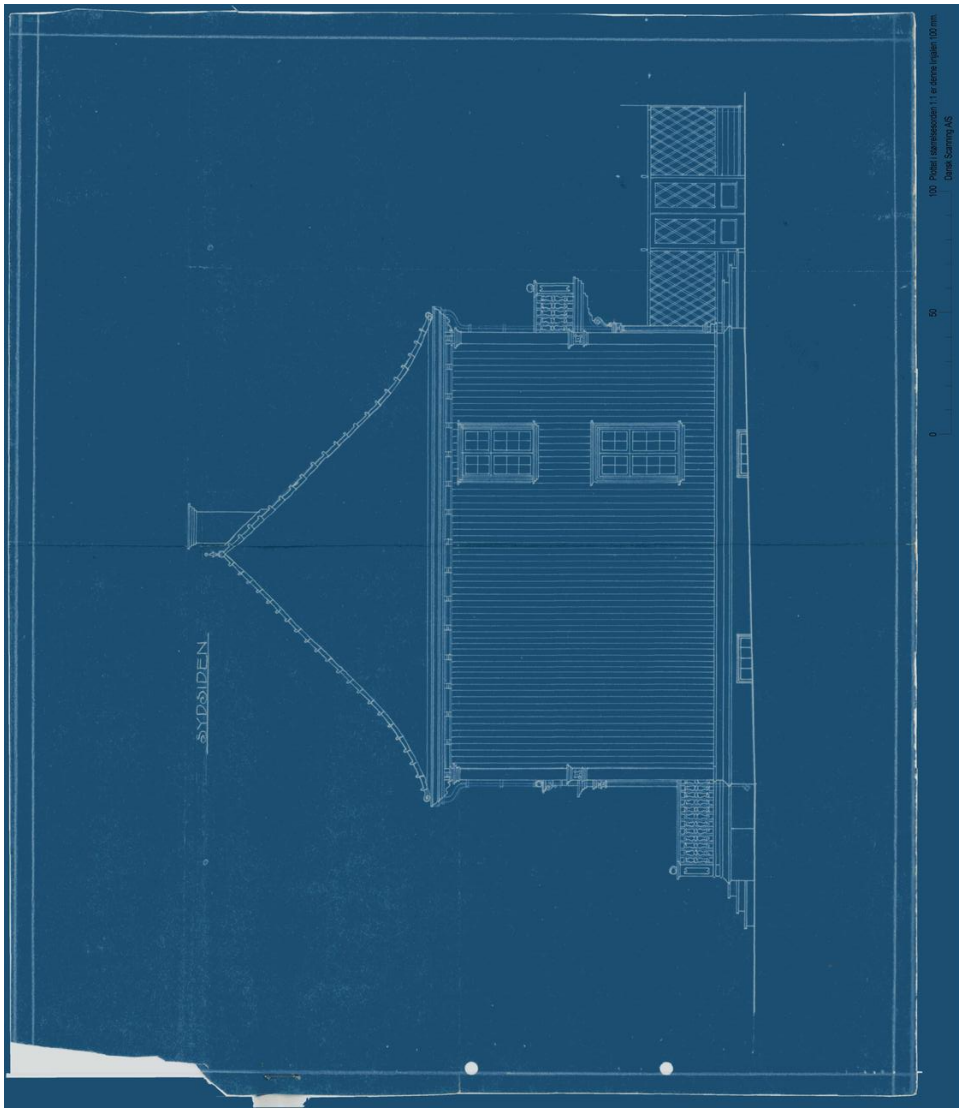

INNGANG
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm
Dansk Scanning AS

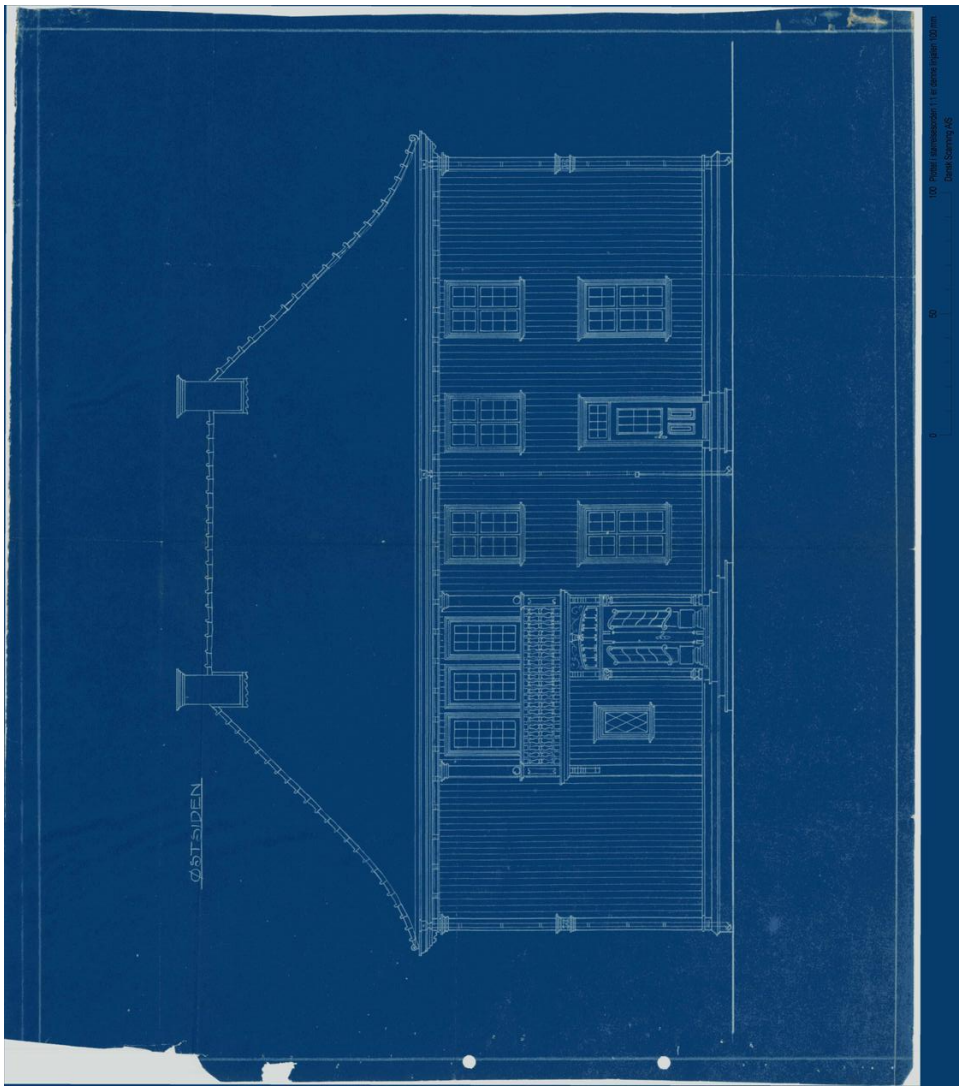

PLAN AV HJELDEREN
VASKEROM
STRYKE OG RULLEBOD
GANG
REDSKAPSROM
HJELHUS
BRENDSEL
HUSHOLDNINGSR.
GANG
MATBOD
MATBOD
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm
Dansk Scanning AS

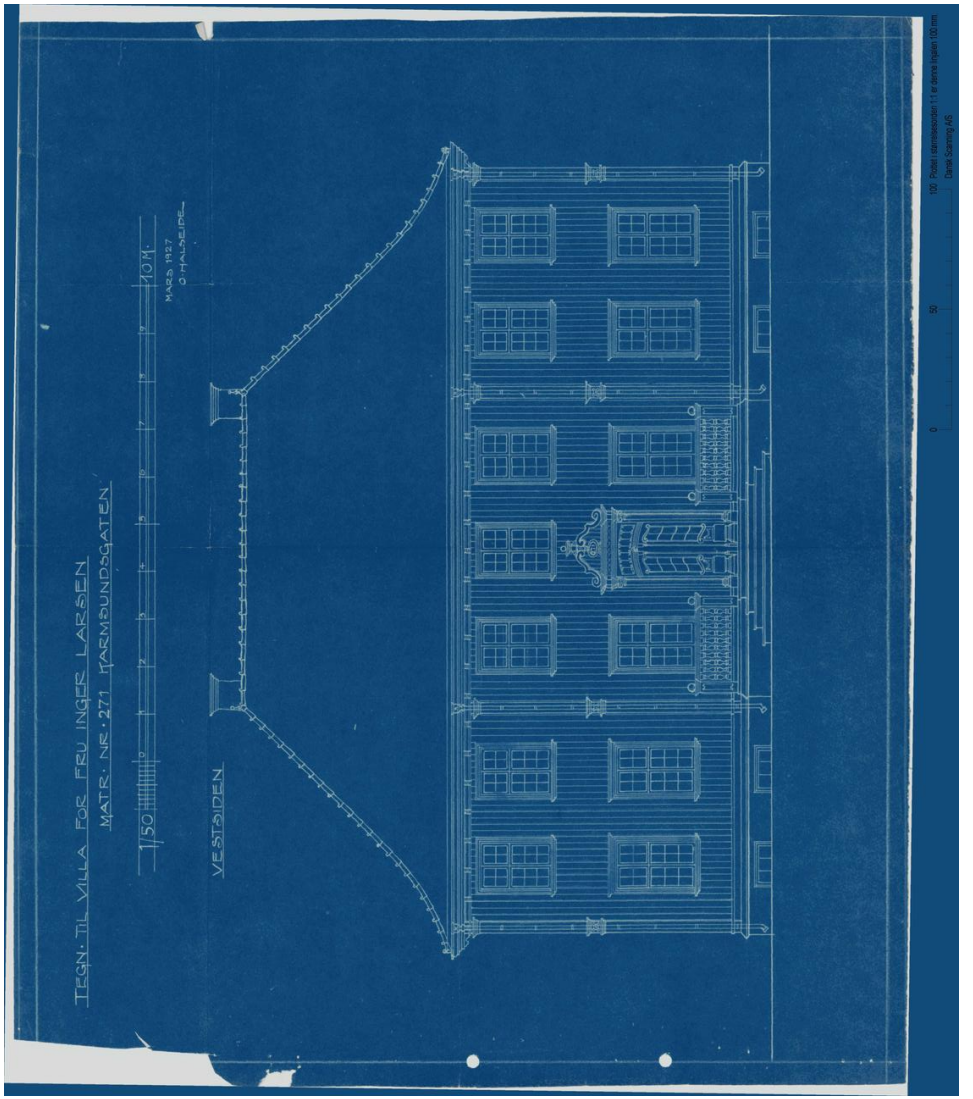

PLAN AV 2DEN ETAGE
ALTAN
BARNEV.
3.10×4.22
FORSTUE
2.80×4.22
GARDER.
2.50×3.45
BAD
DAGLIGSTUE
4.70×6.77
SPISESTUE
4.40×5.30
SOVEV.
4.40×4.70
100 Protet i størrelsesorden 1:1 er denne linjelen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


PLAN AV 1ØTE ETAGE
BARNEV.
3.10×4.22
SOVEV.
4.40×4.70
FORSTUE
2.80×4.22
2.50×3.45
BAD
GARDER.
DAGLIGSTUE
4.70×6.77
TERR.
SPISESTUE
4.40×5.30
100 Protet i størrelsesorden 1:1 er denne linjelen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


NORDSIDEN
100 Protet i stålmålestokken 1:1 er denne linjalen 100 mm
Dania Scanning AS
0
50


SYDSIDEN
100 Protet i stålmålestokken 1:1 er denne linjalen 100 mm
Dania Scanning AS
0
50


ØSTSIDEN


TEGN: TIL VILLA FOR FRU INGER LARSEN
MATR: NR: 271 KARMØYSUNDSGATEN
1:50
MARS 1927
O. HALSEIDE
VESTSIDEN

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

DATO: 01.09.2025

RENOVASJONSGEBYR - Saldo forfalt til betaling for eiendom:

Gårds-/Bruksnr: 1106.28.826.0.0
Adresse: Karmsundgata 271
Eierkontakt: Von Essen Truls Aarseth

Eiendommen er ilagt følgende gebyr:

1 stk stort abo renovasjonsavgift kr 6.957,- inkl mva, da eiendommen er oppført med 1 boenhet

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

Renovasjonsgebyr faktureres forskuddsvis 3 ganger årlig.

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

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

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

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2025 pr. 01.09.2025

Faktura for 3. termin 2025 ble fakturert 26.08.2025 med forfall 30.09.2025. Og er derfor ikke med i restansen. Ber om at denne betales før eierskifte.

Merknader :
Årsbeløpet viser beregnet avgift basert på nåværende abonnement.

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

Utskriftsdato: 25.08.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	1106	**Gårdsnr.**	28	**Bruksnr.**	826	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Karmsundgata 271, 5522 HAUGESUND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	9 887,67 kr
Eiendomsskatt	12 118,00 kr
Feiing	516,38 kr
Vann	8 068,76 kr
Sum	**30 590,81 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Årsgebyr feiing og tilsyn	0%	1 STK	500.00	1/1	0 %	500,00 kr
Abon. Vann - Priv	15%	1 STK	1054.32	1/1	0 %	1 054,32 kr
Forskudd Vann 2025	15%	273 m^3	26.13	1/1	0 %	7 132,94 kr
Abon. Avløp - Priv	15%	1 STK	1362.52	1/1	0 %	1 362,52 kr
Forskudd Avløp 2025	15%	273 m^3	32.89	1/1	0 %	8 978,97 kr
Målerleie 1	15%	1 STK	185.84	1/1	0 %	185,84 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	3140800 STK	4.00	1/1	0 %	12 563,00 kr
					Sum	**31 777,59 kr**

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

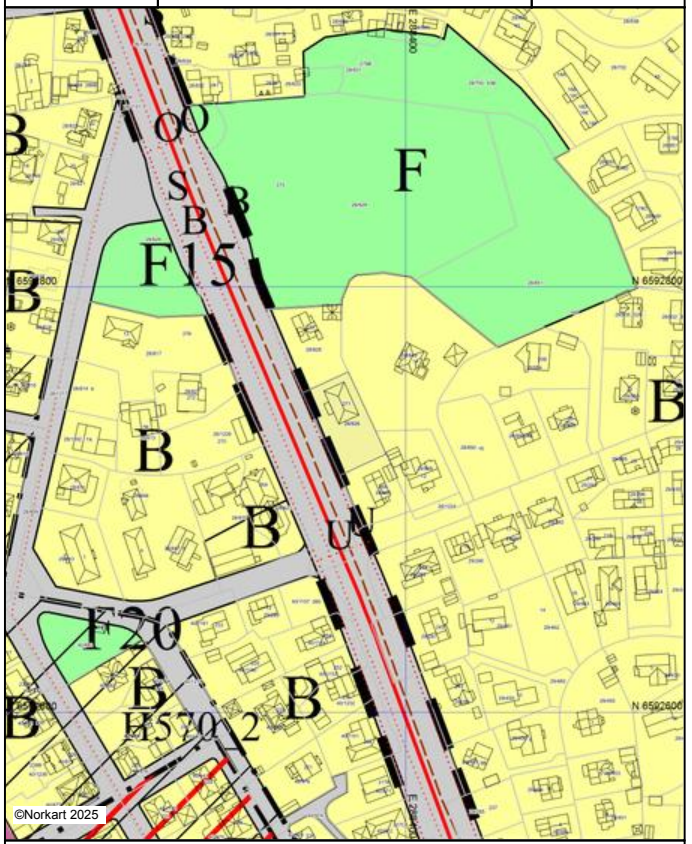
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 28/826
Adresse: Karmsundgata 271
Utskriftsdato: 25.08.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Brann-/eksplosjonsfare
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse - nåværende
- Grav og urnelund - nåværende
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - i
- Veg - nåværende
- Friområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hovedveg - framtidig
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Gang-/sykkelveg tunnel - framtidig
- Sykkelveg - framtidig
- Turveg/turdrag - framtidig
- Kollektivtrase - nåværende
- Abc Påskrift områdenavn
- Abc Påskrift arealformål/arealbruk

Kommunedelplan for Fv 47 Karmsundgata - Tittelsnesvegen mellom E134 «Opelkrysset» og Kringlehaugvegen

Plan RL1699 – Haugesund kommune – Saksnr 11/3592 – Vedtatt av Bystyret 25.02.15

Bestemmelser og retningslinjer, datert 16.05.2014, revidert 05.02.2015.

Fjernet §4-1 punkt 16 ihht bystyrevedtaket 25.02.15.

Kapittel 1. Formål og forholdet til gjeldende kommuneplaner.

§ 1-1. Formål

Planen skal avklare prinsippløsning og arealbehov for Fv 47 Karmsundgata mellom E134 Opelkrysset og Kringlehaugvegen.

§ 1-2. Forholdet til gjeldende kommuneplan

Arealbruken for samferdselsanlegg vedtatt i denne planen med tilhørende bestemmelser gjelder foran arealdelen til Kommuneplan for Haugesund 2005 - 2020, vedtatt 15.03.2006, med bestemmelser.

Kapittel 2. Arealformål.

§ 2-1 Arealformål. (Pbl. § 11-7 nr. 2)

Planen viser areal avsatt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, underformål veg. Vegen skal bygges som firefelts gate med parallelle sykkelveger og fortau. Prinsipp for gatetverrsnitt som vist i Retningslinjer legges til grunn for videre bearbeidelse i reguleringsplan for Karmsundgata samt for aktuelle planer for tilgrensende arealer.

§ 2-2 Lokalvegsystem

Det må i reguleringsplan detaljeres hvordan disse skal erstattes.

§ 2-3 Gang – og sykkelveger/fortau

Det skal legges til rette for sammenhengende gang- og sykkeltilbud på hele strekningen. Nord for Gard skal det anlegges separat gang og sykkelvei med en bredde på 3 m. For resten av strekningen skal det tilrettelegges for tosidige fortau inkl. sykkelveg, jfr. prinsipp for tverrsnitt.

Kapittel 3. Områder for båndlegging.

§ 3-1. Sone for båndlegging i påvente av regulering av Fv47 Karmsundgata mellom E134 Opelkrysset og Kringlehaugveien (Pbl §11-8 d)

Plankartet viser en båndleggingssoner (H710-1 – H710-6) på begge sider av Karmsundgata. Innenfor båndleggingssonen kan det ikke gjennomføres tiltak som er i strid med planlegging og utbygging av Fv 47 – Karmsundgata - Tittelsnesvegen.

Innenfor sonen skal det i reguleringsplanen avsettes nærmere areal for:

- Omlegging av adkomstforhold til eiendommer som mister sin direkte adkomst til Karmsundgata
- Midlertidig anleggsbelte for gjennomføring av byggingen.

Innenfor båndleggingssonen kan det ikke gjennomføres tiltak som kan vanskeliggjøre eller fordyre planlegging og utbygging av fv 47 – Karmsundgata – Tittelsnesvegen.

Arealformål vist i båndleggingsområdet er som i gjeldende kommuneplan. Båndleggingen opphører og områdene beholder gjeldende arealbruksformål når anlegget er realisert.

§ 3-2 Håndtering av støy (Pbl. §11-8 a).

I planbeskrivelse for kommunedelplanen er det foretatt støyberegninger for fremtidig situasjon. Disse viser at 179 støyømfintlige bygg kommer inn i rød sone og 302 i gul sone i prognoseåret. Aktuelle skjermingstiltak kan være skjermer langs gata og / eller lokale tiltak ved

I rød støysone, utenom avvikssonene, tillates ikke oppføring av ny støyfølsom bebyggelse, herunder boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Unntak kan gjøres for gjenreisning etter brann og nødvendig rivning forutsatt at ikke antall boenheter øker.

Bruksendring av eksisterende bygning til støyfølsomt formål eller andre tiltak som gir økning i antall boenheter tillates heller ikke i rød støysone.

En ombygging av industri/nærings-bygg eller kontorbygg som ligger i rød støysone kan likevel tillates utvidet med nye boenheter dersom:

a) Eksisterende bygg består som i dag i bruk og funksjon på støyutsatte sider, men skjermer bakenforliggende påbygg/ombygging slik at denne, inkludert fasade på fellesarealer, ligger utenfor gul støysone. I dette tilfellet ansees ny del ikke å ligge i rød støysone

b) Eksisterende bygg består som i dag i bruk og funksjon på støyutsatte sider, men skjermer bakenforliggende påbygg/ombygging slik at denne ligger i gul støysone, men slik at avbøtende tiltak tilfredsstiller krav til støynivå < Lden 55 dB utenfor vindu for støyfølsomt rom samt at støynivå på privat og felles uteplass er tilfredsstilt innenfor de arealkrav som er satt for en slik stille uteplass.

Gul støysone

I gul støysone kan ny støyfølsom bebyggelse vurderes oppført dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Før det tillates bygging av støyfølsom bebyggelse i gul støysone skal det foreligge en støyfaglig utredning som beskriver de avbøtende tiltakene som vil bli gjennomført. Avbøtende tiltak skal sikre at støynivåene i tabell 3 i T-1442 blir gjeldende etter at de avbøtende tiltakene er gjennomført.

Med støynivå på uteoppholdsareal menes den stille delen av uteoppholdsarealet slik arealstørrelsen er angitt i (Miljødirektoratets) anbefalinger for minste stille uteoppholdsareal per boenhet.

Minst et vindu i et støyfølsomt rom skal ligge til stille side og skal være åpningsbart.

Det må dokumenteres at innenivåer iht. NS 8175 Klasse C er tilfredsstilt for boenhetene.

I gul støysone skal arealplanlegging og søknad om tiltak dokumentere at alle boenheter blir gjennomgående og får en stille side, dvd. en side hvor støy utenfor støyfølsomme rom er under verdiene i tabell 3 i T-1442. Minst 50 % av soverommene, minimum 1 soverom, skal vende mot stille side.

Kapittel 4 Krav til videre planlegging

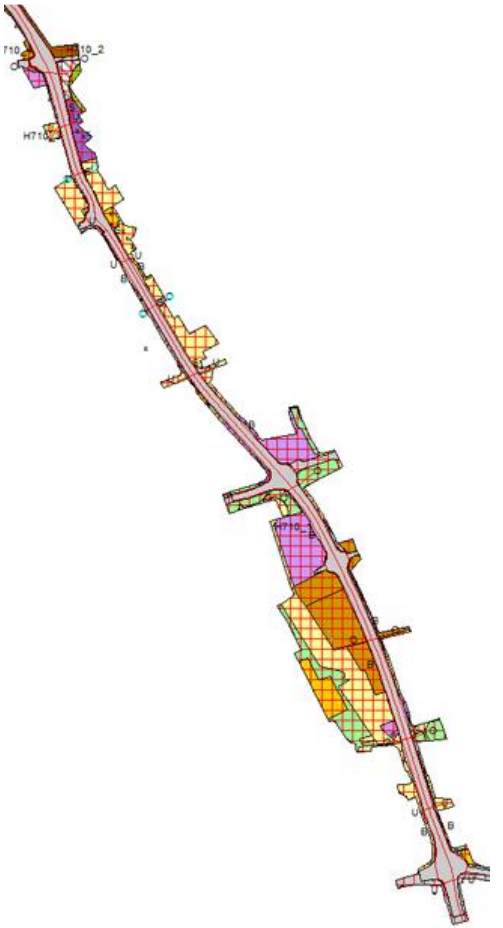
§ 4-1 Krav til videre planlegging (Pbl. § 11-10. pkt. 2)

1. Området skal reguleres til veganlegget med tilhørende vegkryss, fortau/ gang- og sykkelveger, avkjørsler, holdeplasser, underganger/broer samt avbøtende tiltak i form av støyskjerming og omforming av sideterrenget.
   Reguleringsplan(er) skal i tillegg omfatte nødvendig midlertidig eller permanent omlegging av veger og adkomster, avbøtende tiltak, støytiltak, omforming av sideterreng, annen arealbruk, samt tilbakeføre arealbruk til dagens formål for arealer som det ikke lenger viser seg hensiktsmessig å knytte til tiltaket.
   Forebyggende ROS-vurderinger skal ha fokus i det videre planarbeidet, særlig knyttet til anleggsgjennomføringen.
   Midlertidig areal til anleggsgjennomføring inkl. riggområder skal inngå i reguleringsplanen.
2. Kryss skal utformes som rundkjøringer.
3. Kryssing for fotgjengere og syklister:
   a) Fotgjengere og syklister skal krysse Karmsundgata planskilt.
   b) Planskilt kryssing skal i hovedsak anlegges som gangbro. Veien skal vurderes senket for å redusere utfordringer med lengde på ramper.
   c) Der hvor det kan anlegges underganger skal disse utformes som en utvidelse av sine tilliggende byrom, og øke kvaliteten på disse.
4. I forbindelse med reguleringsplan skal de trafikale konsekvensene av anleggsgjennomføringen kartlegges. Det skal utarbeides detaljerte faseplaner for omlegging av trafikk i byggefase. I gater som midlertidig får ekstra trafikkbelastning skal det kartlegges behov for trafikksikringstiltak. Det skal legges vekt på medvirkning og informasjon ved utarbeidelse av faseplaner.
5. Tilgjengeligheten til sykehuset skal opprettholdes forsvarlig gjennom hele byggeperioden.
6. Forslag til avbøtende tiltak i konsekvensutredningen og risiko- og sårbarhetsanalysen (ROS) herunder også anleggstiden, skal vurderes nærmere ved regulering.
7. Bestemmelser om gjennomføring må sikres med rekkefølgebestemmelser.
8. Det skal utarbeides et miljøoppfølgingsprogram i forbindelse med reguleringsplan(er).
9. Det skal benyttes løsninger for overvannshåndtering som ikke medfører skade på miljø, bygninger og konstruksjoner. LOH skal legges til grunn for den videre planleggingen.
10. Trær skal i størst mulig grad bevares, inkludert tilstrekkelig rotsystem. Trær som må fjernes for å innpasse det valgte gatesnittet, eller som ikke kan ivaretas i anleggsperioden, skal erstattes innenfor den enkelte detaljregulering.
11. Der det er behov for å gi en fysisk barriere mellom bilvei og fortau/sykkelveg skal dette gjøres ved hjelp av vegetasjon (og ev naturstein) i strekningen mellom rundkjøringen på Gard og gangbroen syd for Meieriet.
12. Vegetasjon skal så fremt det er mulig bevares. Der vegetasjon må fjernes skal den erstattes med likeverdig beplantning. Det skal utarbeides vegetasjonsplan som skal godkjennes av kommunen. Følgende tverrgående grønttraséer må særlig ivaretas og styrkes:
    Gangvei sør for Lillesund skole – Ginadammen
    Øvregata/Knut Knutsengate – Hollenderhaugen
    Vår frelsers Kirke – Flotmyr
    Tambarskjelvesgate – Lotheparken
13. Det utarbeides en formingsveileder for utforming av viktige elementer, materialbruk, bruk av vegetasjon, mv, som sikrer en helhetlig utforming av gateanlegget.
14. Det skal vises tiltaksom skjermer for støy fra gata i samsvar med krav i veileder TA 1442. Effekten dokumenteres gjennom beregninger.
15. Planen må vise alternativ adkomst for eiendommer som får stengt eksisterende adkomster.

Overganger som skal utredes i detaljregulering er markert med blå tekst.



Nordre del



Søndre del

Kapittel 5 Universell utforming

§ 5-1

Ved regulering skal det redegjøres for forholdet til universell utforming både internt i planområdet og i forhold til omkringliggende områder. Der det er mulig innenfor de viste arealene, skal prinsippene for universell utforming legges til grunn for bussholdeplasser, underganger, broer og øvrige gangarealer. Utforming og materialbruk skal understøtte dette. Det skal vektlegges stigning, materialbruk og belysning.

Underganger skal være opplyst, og ellers være utformet slik at det oppnås best mulig sosial kontroll.

For områder som beplantes skal det ikke benyttes allergifremkallende vegetasjon.

Alle løsninger skal vises i byggeplanen.

Kapittel 6 Kulturminner

§ 6-1. Særlig hensyn til kulturmiljø (Pbl. § 11-8 c)

Undersøkelsesplikten i hht § 9 i Kulturminneloven må oppfylles før reguleringsplan kan godkjennes.

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner innenfor influensområdet av planen.

Dersom det i videre planfase eller ved gjennomføring av anlegget oppdages slike, skal kulturmyndighetene straks kontaktes og evt. arbeid stanses. Videre tiltak avklares med kulturvernmyndighetene.

Forholdet til kulturminner fra nyere tid må avklares på reguleringsplannivå og legges inn som hensynssoner.

Kapittel 7 Krav til anleggsgjennomføring

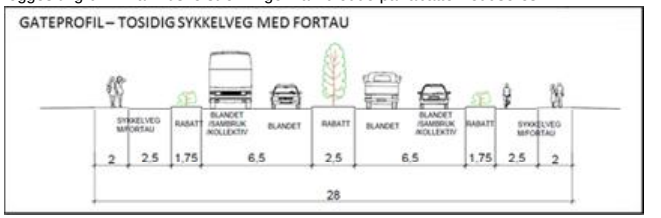
§ 7-1 Anleggsgjennomføring

1. Anleggsfasen må gjennomføres uten overskridelser av grensene for støy (T-1442) og forurensning. Midlertidige riggplasser avklares i reguleringsplan. Disse skal utformes med oppsamlingsmuligheter for forurensende stoffer. De midlertidige anleggene skal godkjennes av Haugesund kommune.
2. Avbøtende tiltak som har sammenheng med anleggsvirksomhet og bygging av tiltaket må være klarlagt og iverksatt innen bygge- og anleggsstart.
3. Nye adkomster må opparbeides før avkjørsler og gater kan stenges.
4. Det må utarbeides faseplaner for anleggsperioden som sikrer trafikkflyt, god trafikksikkerhet og tilgjengelighet for alle trafikantgrupper.
5. Plan for bortkjøring av eventuelle overskuddsmasser forelegges Haugesund kommune til uttalelse.

6. Hele strekningen i kdp må inndeles i hensiktsmessige etapper for reguleringsplan og gjennomføring. Reguleringsarbeid for etappe 1, mellom Opelkrysset og Storasundgata er startet opp.
7. Konsekvenser av utvikling av tilstøtende arealer før fv. 47 er opparbeidet, vurderes fortløpende.

Retningslinjer

1. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal nedenstående prinsipp for gatetverrsnitt legges til grunn. På kritiske strekninger kan bredde på rabatter reduseres.



2. Det skal legges stor vekt på innpassing av gateanlegget i det eksisterende miljøet. Gateanlegget og utforming av avbøtende tiltak som f.eks. støyskjerming, skal ha høy kvalitet i forhold til funksjonelle og estetiske krav. Det skal redegjøres for utforming og estetiske tiltak i de følgende planfaser.

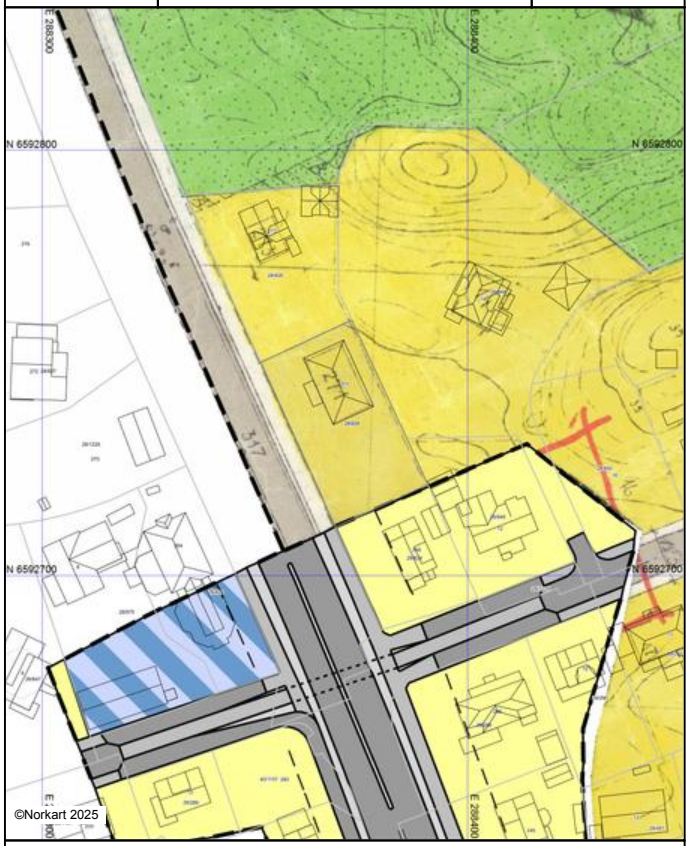
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 28/826
Adresse: Karmsundgata 271
Utskriftsdato: 25.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

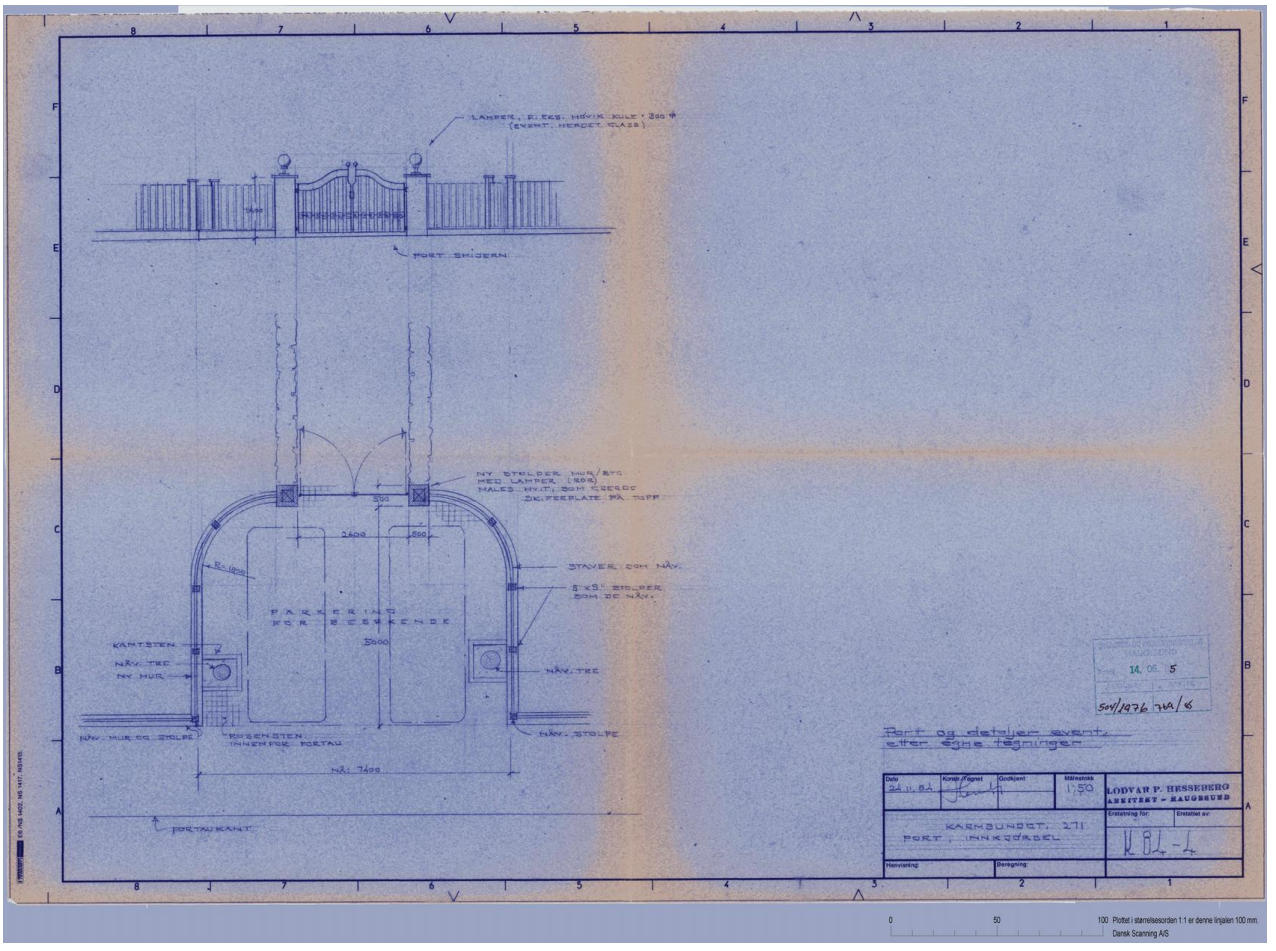
Tegnforklaring

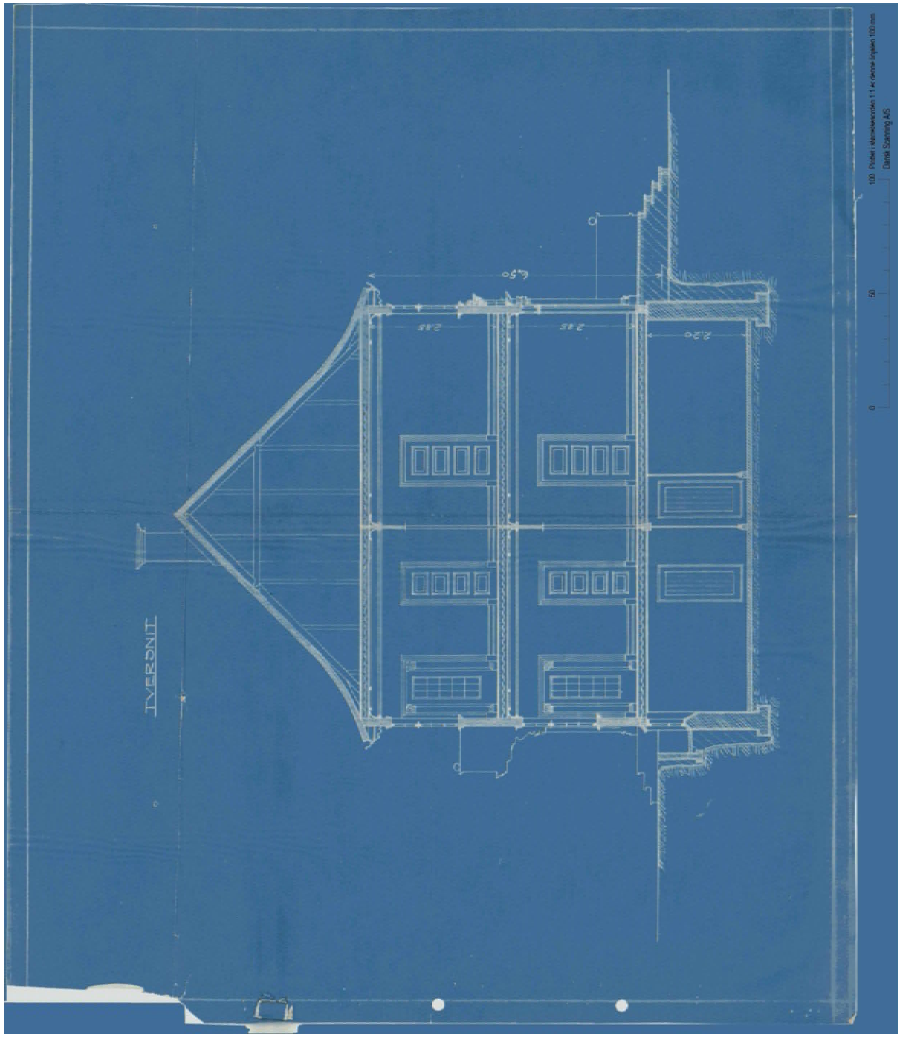
Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

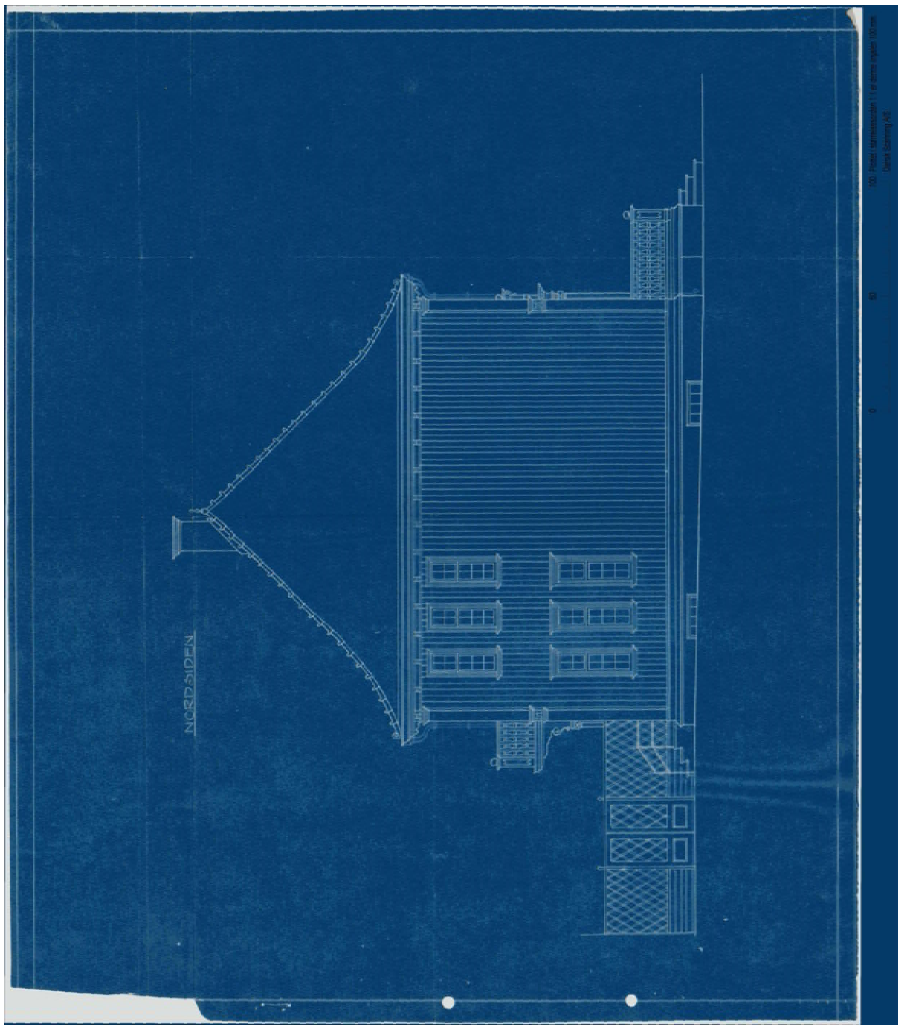
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Park
- Felles avkjørsel
- Forretning/Kontor

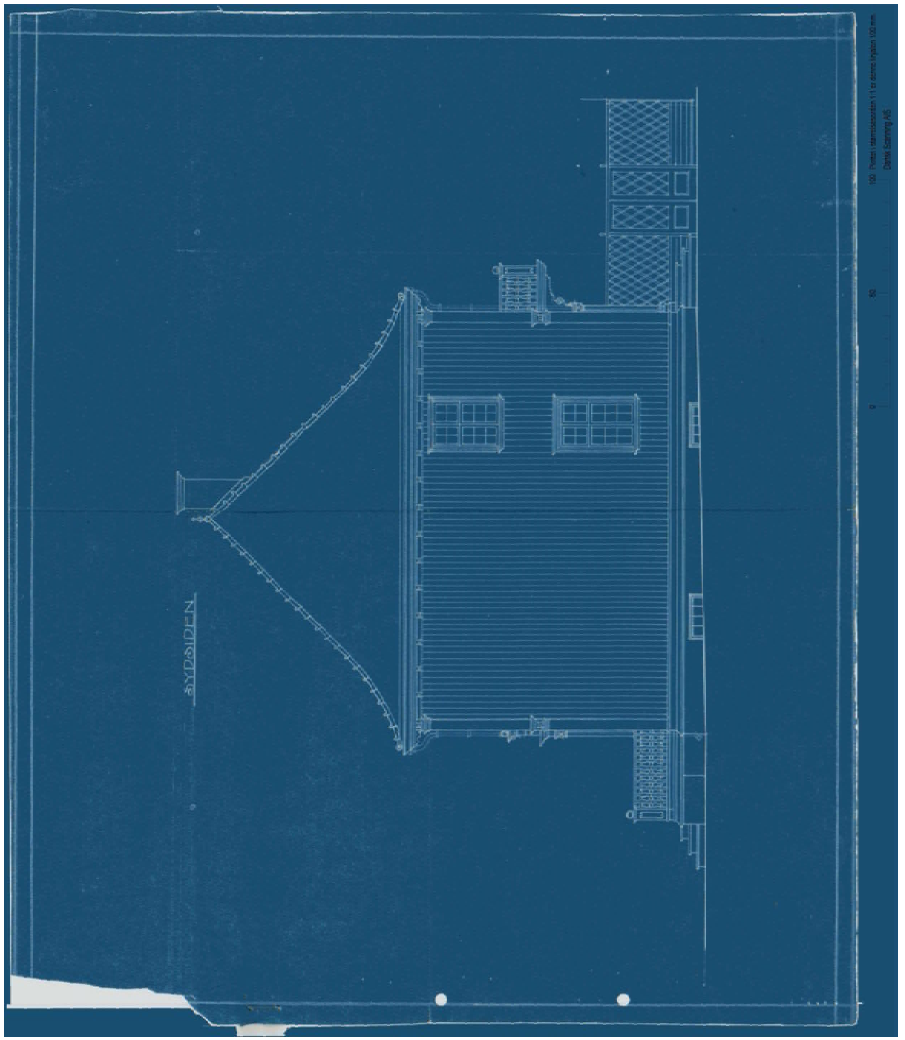
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

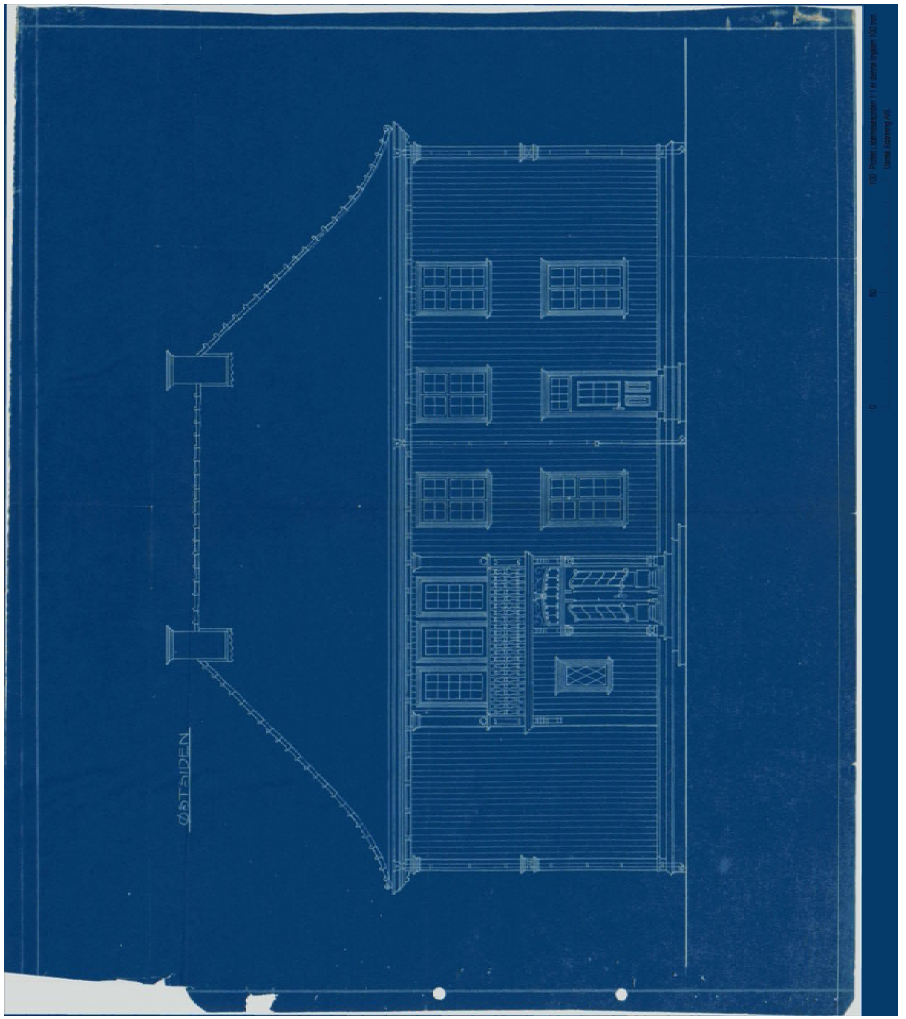
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Tunnel

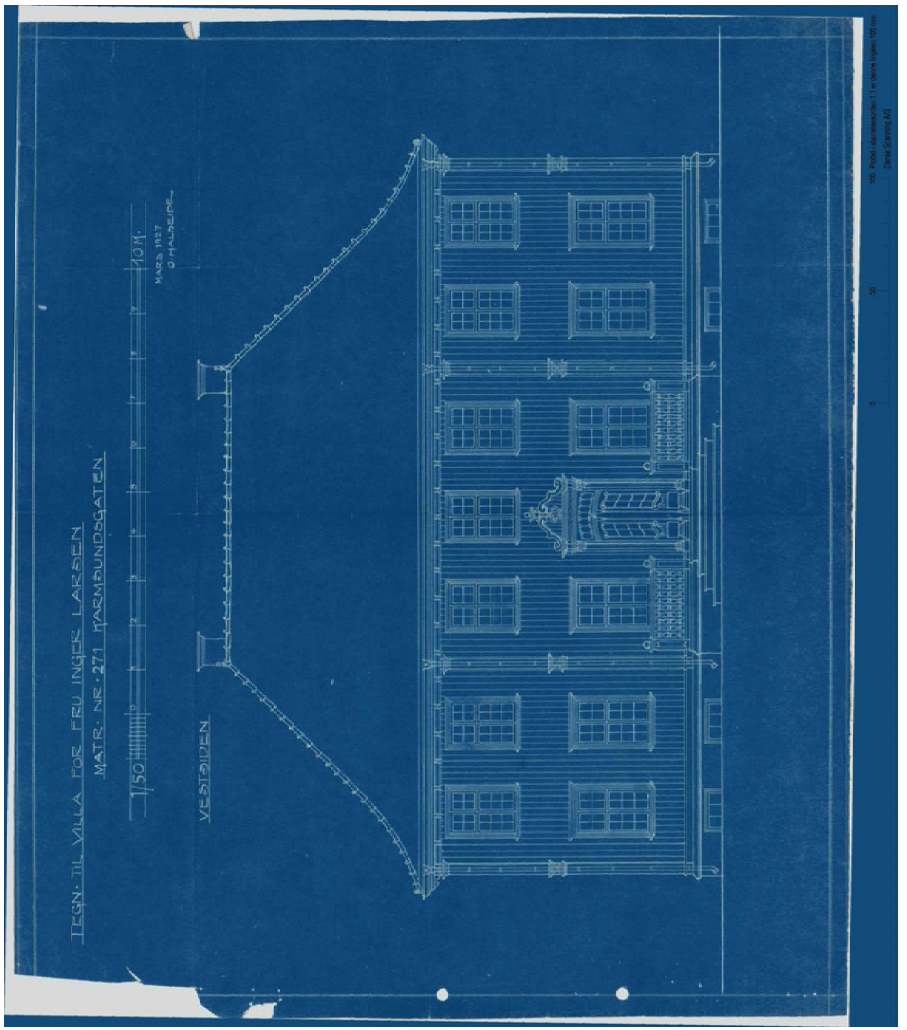

LAMPER, EL.EKS. HØVIK KULE 1 300 ø
(EVENT. HERDET GLASS)
PORT SMIJERN
NY STOLPER MUR/BTG
MED LAMPER (RØD)
MALES HVIT, SOM EIENDS
SKIFERPLATE PÅ TOPP
STAVER SOM NÅV.
5"x5" STOLPER
SOM DE NÅV.
PARKERING
FOR BESØKENDE
KANTSTEN
NÅV. TRE
NY MUR
NÅV. TRE
NÅV. MUR OG STOLPE
"ROSENSTEN"
INNKJØRSEL PORTAU
NÅV. STOLPE
PORTAUKANT
2600
500
5500
7400
14. 06. 5
504/1976 749/6
Port og detaljer event.
etter egne tegninger
Dato 24.11.82
Målestokk 1:50
LODVAR P. HESSEBERG
ARKITEKT - RAUDSUND
KARMSUND ST. 271
PORT INNKJØRSEL
Erstatning for:
Erstattet av:
Henvisning:
Beregning:
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

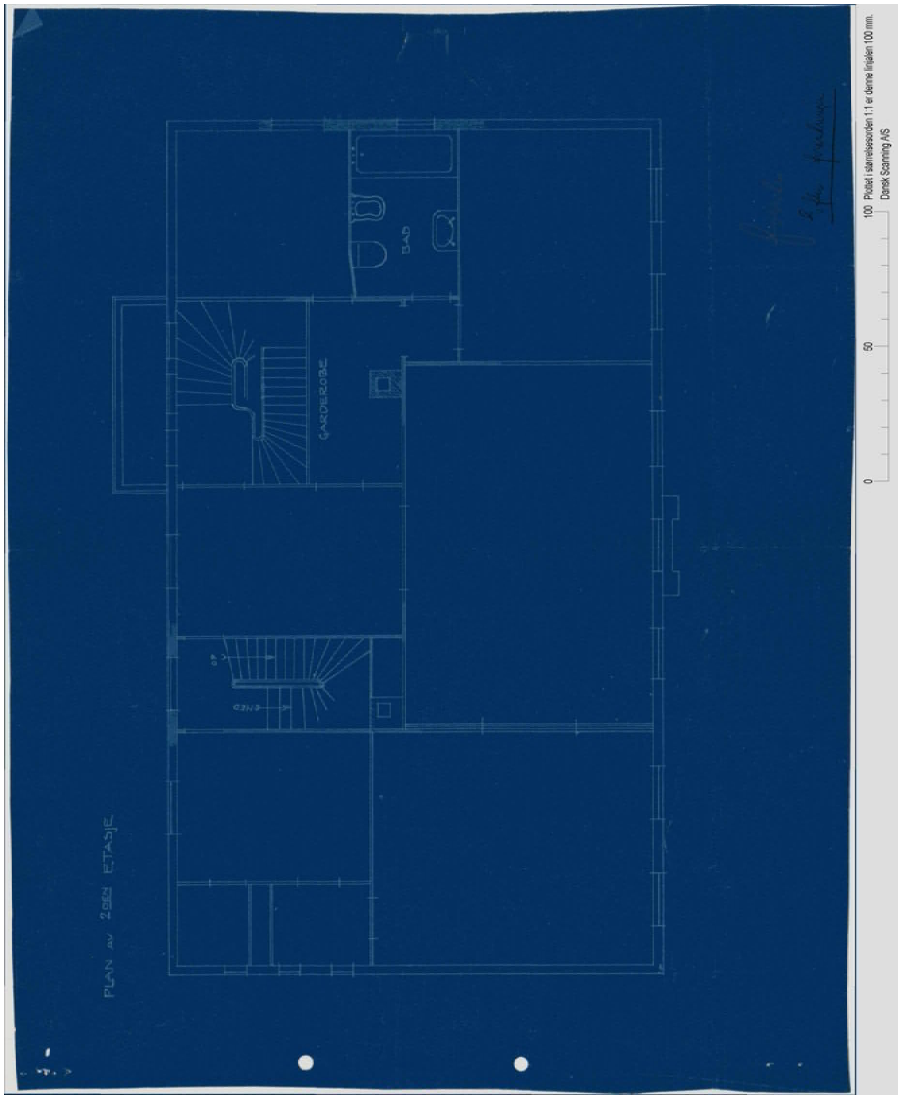

IVERDNIT

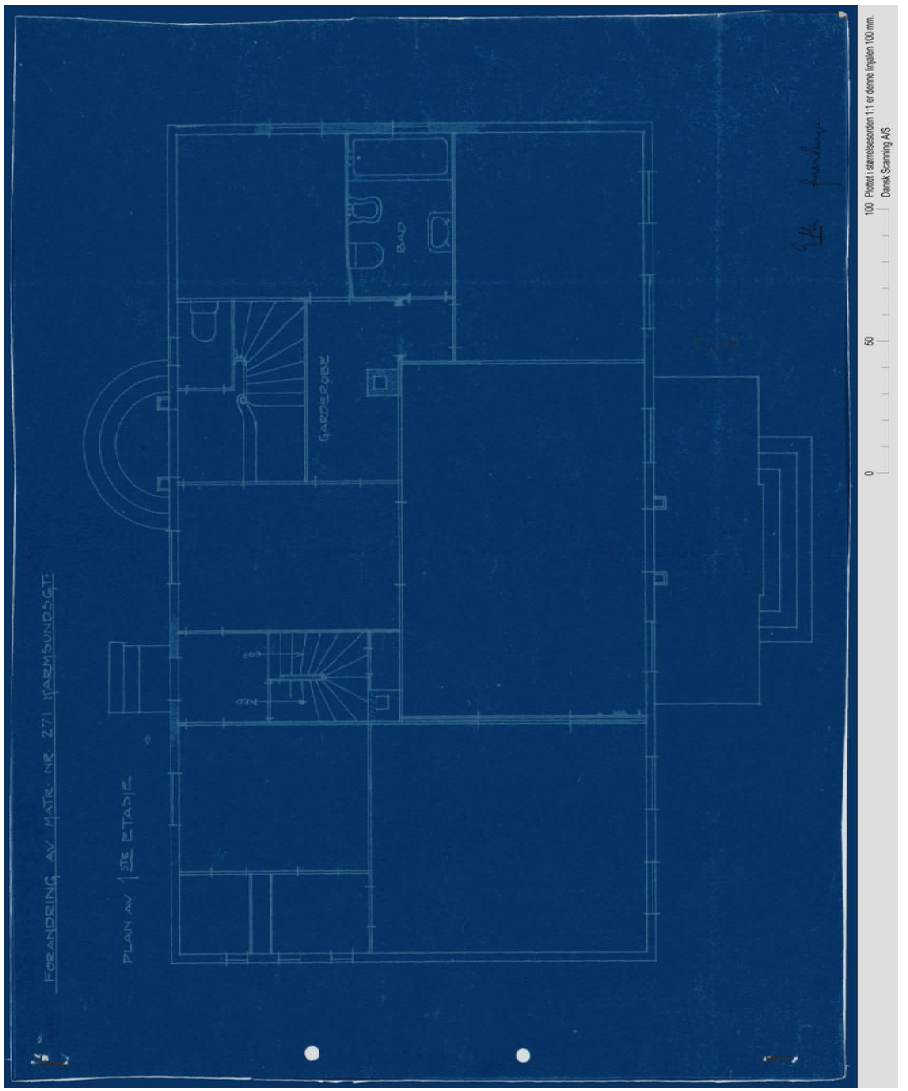

NORDSIDEN


SYDSIDEN


ØSTSIDEN


TEGN. TIL VILLA FOR FRU INGER LARSEN
MATR. NR. 271 MARMØUNDSGATEN
1:50
1 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 M.
MARS 1937
O. HALSEIDE
VESTSIDEN


PLAN AV 2DEN ETASJE
BAD
GARDEROBE
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


FORANDRING AV MATR. NR. 271 KARMSUNDSGT.
PLAN AV 1STE ETASJE
BAD
GARDEROBE
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

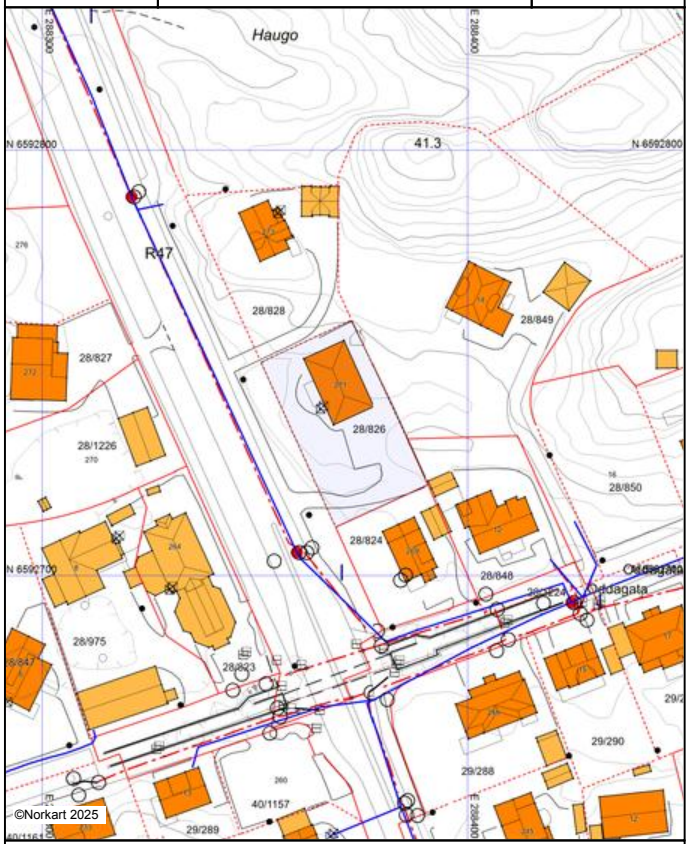
Haugesund kommune

Grunnkart

Eiendom: 28/826
Adresse: Karmsundgata 271
Dato: 25.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

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

TraktorvegSti
- Sti

VEG
- Annet vegareal
- Avgrensning mot annet vegareal
- Vegdekkekant i tunnell
- Midtdeler/Trafikkøy
- Vegdekkekant
- Autovern
- Vegbom

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

Ledningsnett
- Mast
- Kumlokk

Bygninger
- Bygningsdelelinje
- Taksprang Bunn
- Bygning - Boligbygg
- Bygning - Andre bygg
- Annen bygning
- Bygning punkt
- Takriss
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

Adresser
- Ahr Adressepunkttekst
- Gateadresse

Stedsnavn og andre tekster
- Ahr Navn på gårder
- Ahr Vegnummer
- Ahr Fritekst

Vann og avløp
- Avløp felles
- Drensledning
- Overvannsledning
- Vannledning
- Brannkum
- Grenpunkt
- Kum
- Kran
- Påkoblingspunkt
- Sluk
- Stengeventil
- Trasepunktledning

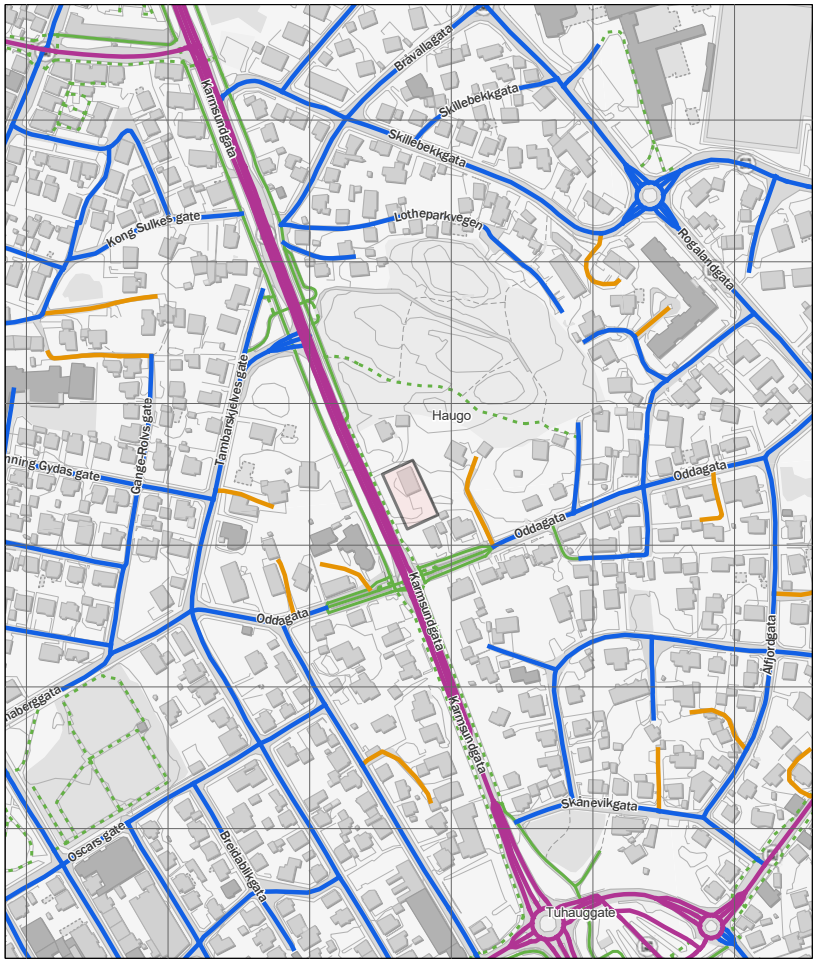
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Haugesund
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 28/826/0/0
Adresse: Karmsundgata 271, 5522 HAUGESUND

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 25/08/2025



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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 28, Bruksnr 826	**Kommune:**	1106	Haugesund
Adresse:				
Veiadresse:	Karmsundgata 271, gatenr 1140 5522 Haugesund	**Grunnkrets:**	805	Hest
		Valgkrets:	4	Haraldsvang
		Kirkesogn:	6050301	Skåre
		Tettsted:	4532	Haugesund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Karmsundsgaten 271	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	18.03.1927	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 013,8 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	23.01.2024	Berørt	1106/28/824	0,0
	Matrikkelført:	26.02.2024	Berørt	1106/28/826	0,0
			Berørt	1106/28/848	0,0
			Berørt	1106/28/849	0,0
			Berørt	1106/29/657	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	06.01.2020	Berørt	1106/28/824	0,0
	Matrikkelført:	15.01.2020	Berørt	1106/28/826	0,0
			Berørt	1106/28/848	0,0
			Berørt	1106/28/1083	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	31.08.2012	Berørt	1106/28/824	0,0
	Matrikkelført:	31.08.2012	Berørt	1106/28/826	0,0
			Berørt	1106/28/849	0,0
			Berørt	1106/28/1084	0,0
Nymatrikulering	Forretning:	18.03.1927	Mottaker	1106/28/826	1 023,4
	Matrikkelført:				

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Karmsundgata 271	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	171093996			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	171090296			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

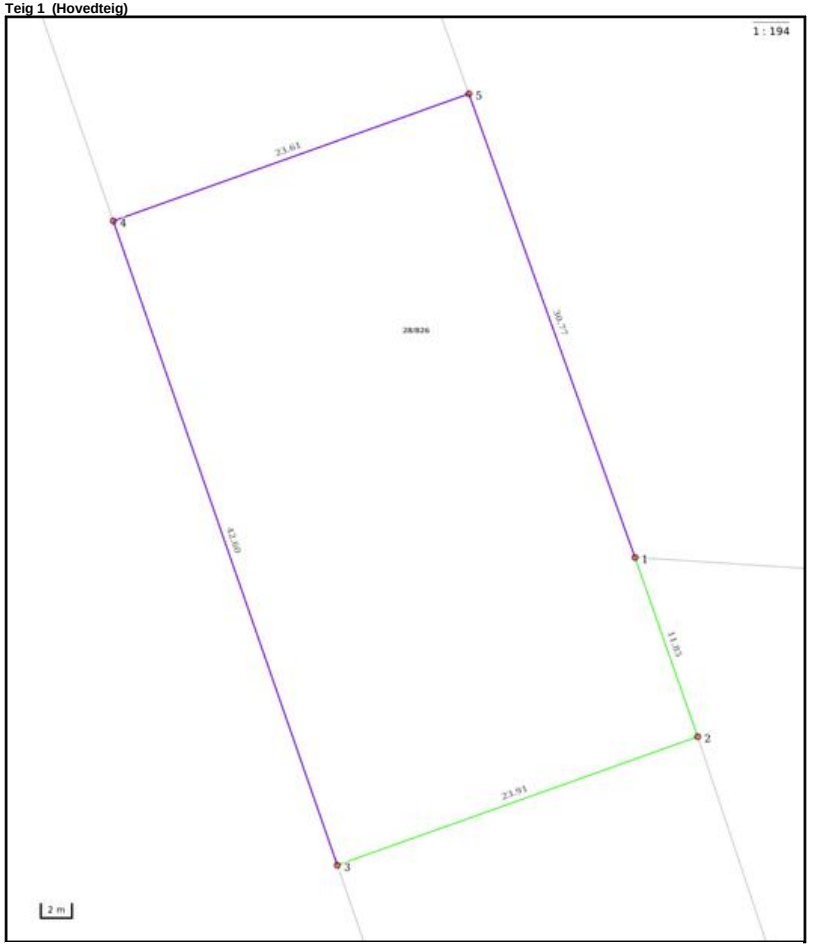
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 1 013,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 592 732,15	288 385,75	11,85m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Murhjørne
2	6 592 721,36	288 390,66	23,91m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 592 711,33	288 368,95	42,60m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 592 750,13	288 351,37	23,61m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 592 760,05	288 372,79	30,77m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Haugesund

Haraldsgata 90, 5528 HAUGESUND

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

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

464 29 525

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

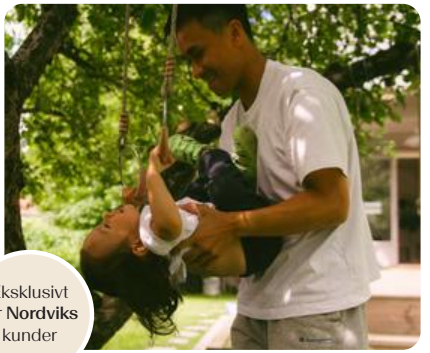
Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 70-0087/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Karmsundgata 271 5522 HAUGESUND

Betegnelse: Gnr 28, bnr 826 (ideell andel 1/1) i Haugesund kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no