

Losgata 29

5 soverom | 405 kvm | Enebolig





Velkommen til

Losgata 29

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
7	Planløsning
31	Om boligen
44	Nabolagsprofil
45	Tilstandsrapport
77	Egenerklæringsskjema
85	Andre vedlegg
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Nøkkelinformasjon



Historisk eiendom - Fantastisk beliggenhet - Kjeller m/mange
bruksmuligheter - Stort gårdstun

Prisantydning	15 000 000,-
Omkostninger	376 350,-
Totalpris	15 376 350,-
BRA-i	405 kvm
Soverom	5
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1897
Eierform	Eiet

Kort fortalt

Svært påkostet bolig som ble vesentlig oppgradert mellom 2012 - 2013, med gjennomgående høy standard

Romslig kjeller med mange bruksmuligheter
Jordvarmeanlegg, hovedhus har hovedsakelig vannbåren gulvvarme

Eksklusiv kjøkkeninnredning fra Multiform med spesialtilpassede løsninger, dype skuffer og utsikt

Flere stuer, 5 soverom, 3 flislagte bad og 1 toalett
Solrik hage med flotte uteplasser, lysthus-/dukkehus og fontene

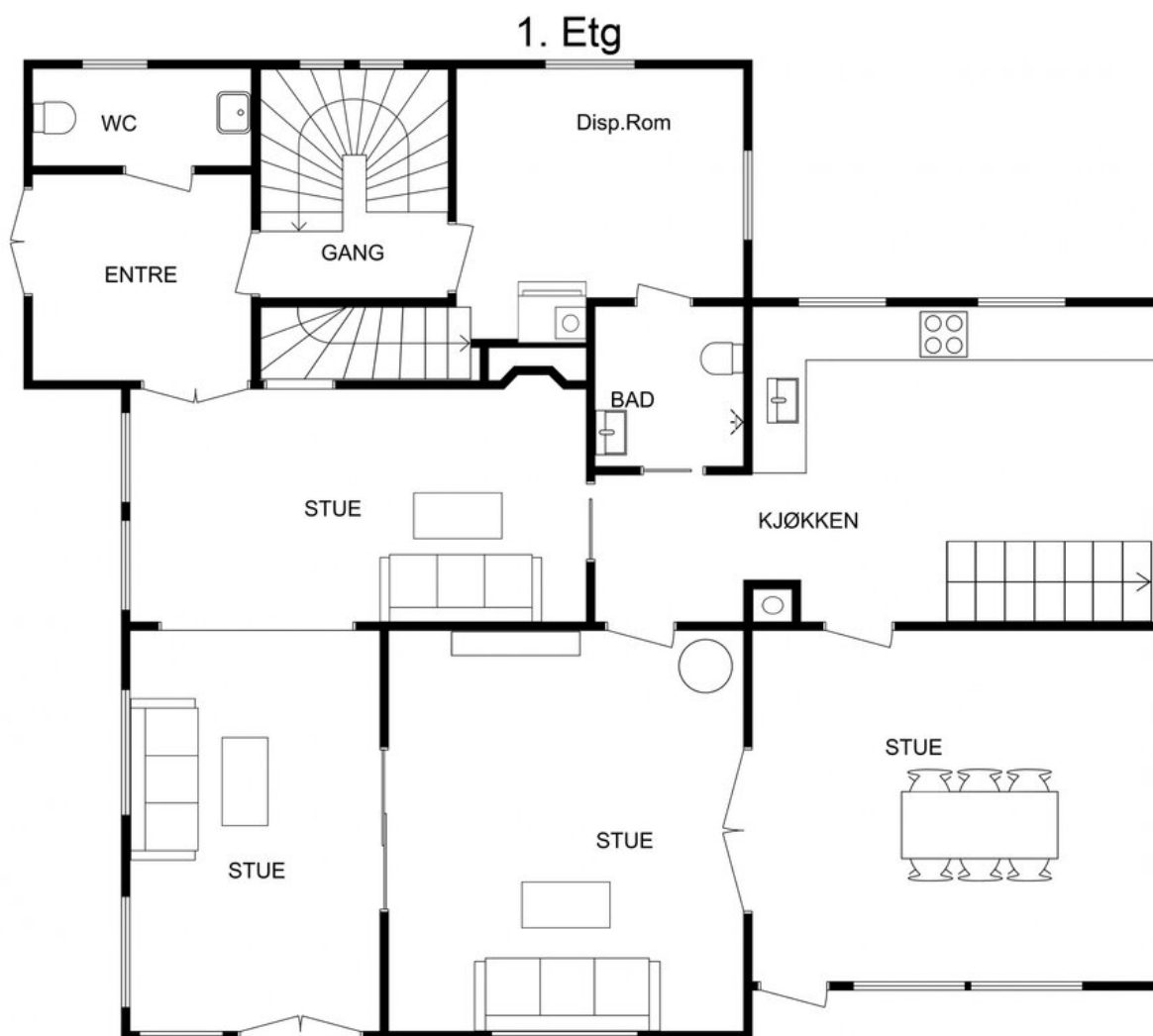
Gode parkeringsmuligheter i garasje og på gårdsplass

Populær beliggenhet i veletablert boligområde





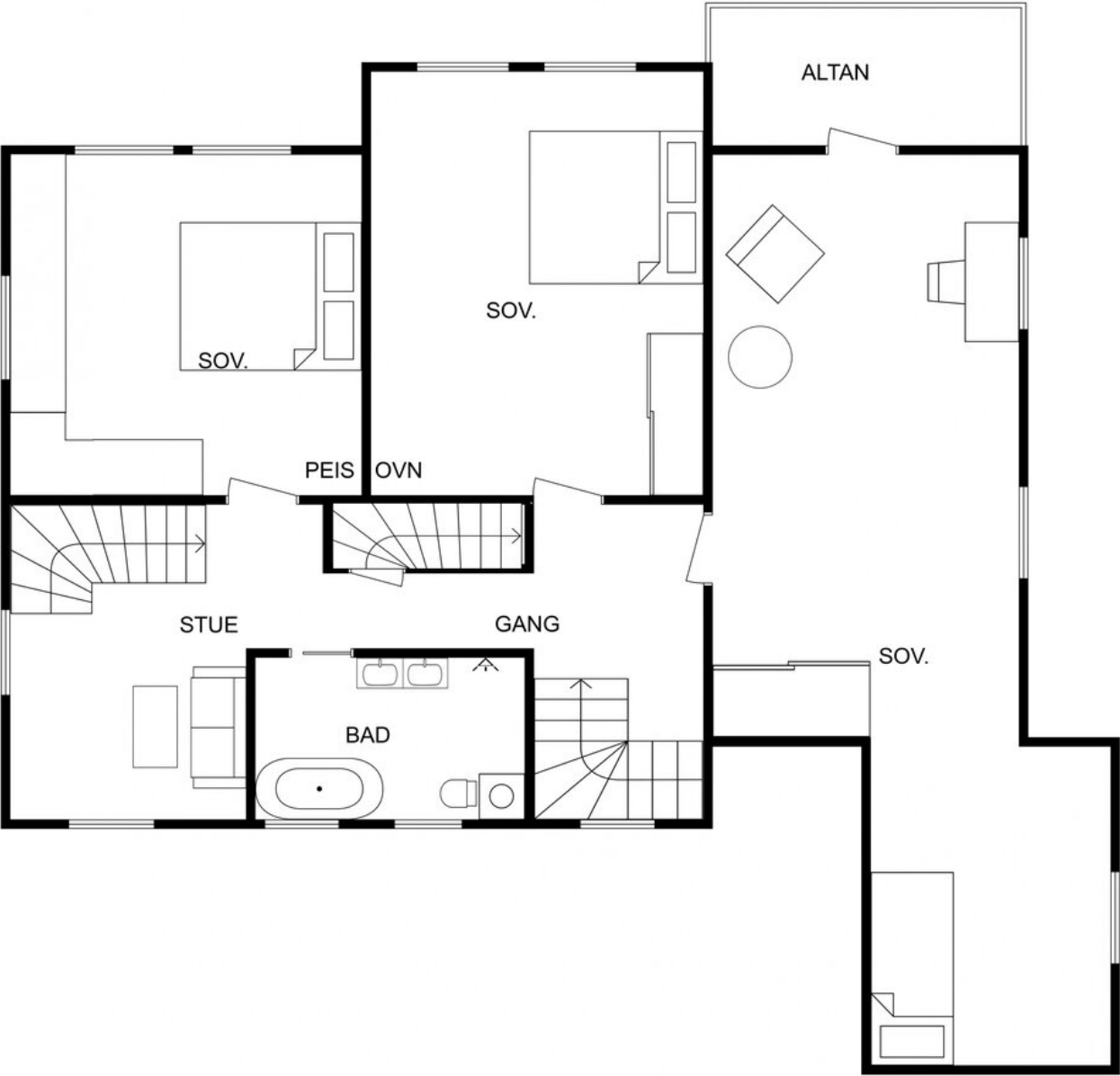
Losgata 29



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

Losgata 29

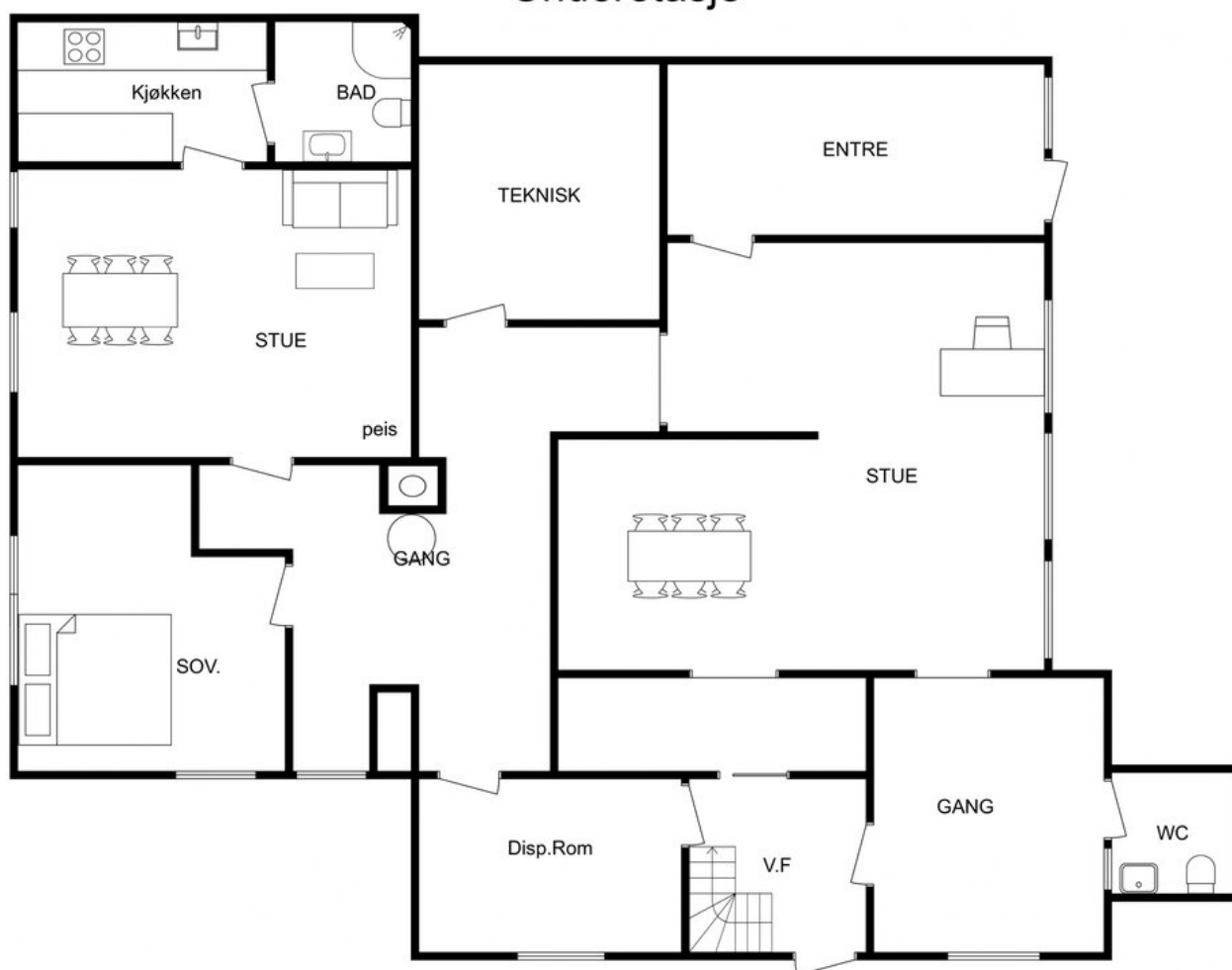
2. Etg



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

Losgata 29

Underetasje



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



























GULL-STUEN : Stuen har fra gammelt av fått dette navnet grunnet fargevalg og møblement



Stuen har 3 unike vinduer som er fra Sildakongens botid. Vinduene har fantastisk utsmykning av Sildakongens første båt, Sildakongen og det herskapelige tårnet

Doble dører i tre tar deg videre til spise-stuen. Mens original tredør i hvitt tar deg til badet.





Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
<https://www.nordvikbolig.no/nabolaget>



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
70-0035/24

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Losgata 29, 5523 HAUGESUND
Gnr 38, bnr 194 (ideell andel 1/1) i Haugesund kommune

Selgere
Internos AS
Konform Holding AS

Kjøpesum og omkostninger
15 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
375 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

376 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
396 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

15 376 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
15 396 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Om boligen

Byggeår
1897

Etasje
4

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 405 kvm
Totalt BRA: 405 kvm
TBA: 113 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 150 kvm. Kjøkken, Bad, Peisstue, Gang, Kontor, Gang 2, Entré, Kontor 2, Toalettrom, Trapperom, Gang 3, Teknisk rom, Teknisk rom 2
Total BRA: 150 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 140 kvm. Entré, Toalettrom, Trapperom, Hall m/trapp, Stue, Stue 2, Kjøkken, Bad, Soverom, Stue 3, Spisestue
Total BRA: 140 kvm.
TBA: 105 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 107 kvm. Hall m/trapp, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Trapperom
Total BRA: 107 kvm.
TBA: 8 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 8 kvm. Bod
Total BRA: 8 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Innhold

Særdeles innholdsrik bolig fordelt på tre plan.

1. etasje: Entré, toalettrom, trapperom, hall m/trapp, stue, stue 2, kjøkken, bad, soverom, stue 3, spisestue
2. etasje: Hall m/trapp, 3 soverom, bad, trapperom
Underetasje: Kjøkken, bad, peisstue, gang, kontor, gang 2, entré, kontor 2, toalettrom, trapperom, gang 3, teknisk rom, teknisk rom 2
Loft: Bod

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

Velkommen til visning i Losgata 29 - huset som har levd med tidene siden 1897. Huset som ble bygget av Thomas Christian Amundsen, bebodd av selveste sildakongen

Steffen Staalesen og så tatt over av Østensjø-familien - som har bodd og eid siden 1929. Huset kalles for Kringså, fordi man kan se omkring - med gode solforhold fra morgen til kveld. Her lever man tett på byen med det gode by-liv, kråker, båter, industri og barnelatter.

Boligen ble oppgradert i 2012-/2013 av Bigera, og holder en høy standard. Taket er totalrenovert, 2.etasje er totalrenovert med nytt bad, isolasjon, gulv, vegger, vinduer, etc. Det ble også montert varmepumpe som henter varme i fra borehull som gir både rimeligere strømkostnader, og fordeler gulvvarme i 2. etasje og kjøkken-/bad i 1. etasje. Alt av det elektrisk er skiftet ut og oppgradert i 2013 av Haugesund Elektriske AS. Ellers kan man fronte med 2024 teknologi, internett i de fleste rom og utsikt fra de fleste vinkler. Kjøkken og bad i 1. etasje er omgjort med ny isolering og vinduer, med mer. Ellers er underetasjen oppgradert, men den originale arkitekturen er beholdt.

For de som skulle ønske, er det fortsatt stort potensiale i hage, loft og garasje. For de som vil gjøre hagen enda frodigere eller loftet enda mer magisk. Det skal også sies at hagen er bygd opp av jordrester og stein fra Skeisvannsområdet, av Staalesen.

Fargepaletten gjennom boligen er ikke til å kimse av: Den er nøye utvalgt og planlagt, med gustaviansk blåfarge i detaljene som går igjen gjennom boligen, tapet med særs flotte farger og detaljer, valnøtt og eik i materialer, slåttsplank i 2. etasje. Her er det mange detaljer og studere.

1. ETASJE

Inneholder entré, toalettrom, trapperom, hall m/trapp, stue, stue 2, kjøkken, bad, soverom, stue 3, spisestue. Etasjen har vedovn og to peiser.

GANG

Romslig gang med innebygd oppheng for oppbevaring av klær og sko. Her er det også gjestetoalett, inngang til stue og kjeller. Gangen har fått beholde en del av de originale detaljene, fordi de fortjener det. Doble inngangsdører i tre med utsmykking i glass, fliser på gulv og treverk på veggene. Velkommen inn!

PEISESTUE - DEN RØDESTUE

Her er også den originale stilen og uttrykket bevart. Den flotte utsmykningen kan nytes foran peisen. Videre er det inngang til stue, bad-/kjøkken og trappegang til 2. etasje. Massivt tre-verk, den dype rødfargen og de hvite detaljene i tak gir en behagelig dybde i rommet.

GULL-STUEN

Stuen har fra gammelt av fått dette navnet grunnet fargevalg og møblement. Stuen har 3 unike vinduer som er fra Sildakongens botid. Vinduene har fantastisk utsmykning av Sildakongens første båt, Sildakongen og det herskapelige tårnet som han fikk bygget i 1910. En artig fun fact er at tårnet er bygget i betong. Dette fordi det ikke var tillatt med tilbygg av tre, da tårnet ble

planlagt og bygd. Rommet er i dag brukt som stue, kontor og allrom. For de musikalse, kan pianoet følge med salget. Doble dører av tre med glass fører deg videre til tv-stuen.

TV - STUE

Denne stuen er innredet og brukt som tv-stue. God plass til ønskelig innredning. Fantastiske detaljer på gulv og tak. Her er det peis og dør til mellomgang, hvis man trenger en snarvei til toalettet eller trappene. Doble dører i tre tar deg videre til spisestuen. Mens original tredør i hvitt tar deg til badet.

BAD | 1. etasje

Lyst og tidløst bad med behagelig fargepalett fra Alessi. Spotter i tak, gjennomtenkte detaljer, fliser på gulv-/vegger og malt tak. Gulvet har lyse fliser med nedsenket gulv i dusj. Rommet har vannbåren gulvvarme. Badet inneholder servant, veggmontert toalett og dusj på vegg.

SPISESTUE

Her er det god plass til spisebord, oppbevaring og øvrig møblement. Fra alle vinkler har man nydelig utsikt mot hagen og Smedasundet. Fra spisestuen er det utgang til terrassen og hagen.

UTEPLASSER / HAGE

Boligen kan fronte med rikelig boltreplass på tomten. Her kan man følge solen fra morgen til kveld, samtidig som man alltid finner ly for vinden. Båtlivet kan skues, kråkene kan høres mens fontenen surkler.

Man har terrasse med utgang fra 1. etasje og balkong med utgang fra 2. etasje. To uteplasser mot sør med gode solforhold.

Hagen er både stor og frodig. Her er det mange muligheter for både møblement, lek og ønskelig inventar.

KJØKKEN

Kjøkkenet i 1. etasje ble renovert i 2012/2013 og har moderne funksjon og utseende, men passer likevel inn med resten av huset. Innredning fra Multifarm med glatte fronter og benkeplaten av heltre. Kjøkkenskuffe med ekstra dybde for mer funksjonalitet og plass. Kjøkkenet inneholder oppvaskmaskin, kokkeopptopp med gass, micro, stekeovn og vannstoppsystem., kjøkkenventilator med avtrekk ut. Dansk design med god kvalitet. På kjøkkenet er den originale utformingen av vinduene beholdt, da huset er definert som minneverdig. Fra vinduene kan man nyte både solnedgang og soloppgang.

SOVEROM - GARDEROBE

Dette rommet er tiltenkt soverom, men har i den senere tid blitt brukt til garderobe. Dette rommet har mange muligheter: Soverom, garderobe, kontor, hobbyrom, etc.

LYSTHUS

På eiendommen er det et nusselig lysthus-/dukkehus, bygget på starten av 1900-tallet. Lysthuset er såpass kjent at det har vært avbildet på et postkort.

Her kan man kose seg som både liten og stor. Bygget er godt bevart, og her er det plass til både sofagruppe og ønskelig møblement.

2. ETASJE

Inneholder hall m/trapp, 3 soverom, bad, trapperom. Det er to teglsteinspiper som er pusset. i 2. etasje er det peis og vedovn.

SOVEROM x 3

I 2. etasje er det 3 særdeles romslige soverom. Med romslig mener jeg såpass romslig at det ene soverommet tidligere ble bebodd av 4 personer og det inneholdt i tillegg et kjøkken. Alle soverom har god plass til dobbeltseng, oppbevaring og øvrig møblement. Rommene har utsikt mot hagen og Smedasundet.

BAD | 2. etasje

Praktisk og godt utnyttet bad med fliser, varme i gulv og malt tak. Servant og innredning er fra Vedum. Rommet har vannbåren gulvvarme, noe som gir en jevn varme året rundt. Badet inneholder innredning med 2 servanter, veggmontert toalett, badekar, dusj på vegg og opplegg for vaskemaskin. Fra både badekar og toalett kan en eksepsjonell utsikt nytes.

TV-STUE

Fra trappegangen på kjøkkenet og opp, er det innredet med en tv-stue. Lysekroner i tak, slåttsplank og malte flater. Utsikt mot nord og sør, mye naturlig lysinngang fra store vinduer.

KJELLEER.

Inneholder kjøkken, bad, peisstue, gang, kontor, gang 2, entré, kontor 2, toalettrom, trapperom, gang 3, teknisk rom og teknisk rom 2. Underetasjen har peis og vedovn.

KJØKKEN

Kjøkkenet i underetasjen er fra Kvik, og har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Kjøkkenet er renoveret i 2012-/2013, men de originale gulvene er beholdt. Kjøkkenet inneholder kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Hvitevarer fra Bosch.

KONTOR - SAMLINGSSTED

Romslig kontor med rustikk stil. Et perfekt samlingssted, og brukes i dag til møterom. God plass til ønskelig møblement, og rommet har flere bruks-muligheter. Egen inngang fra bakkeplan. Vannbåren varme i gulv.

TOALETT

Herretoalett med pissoar.

PEISESTUE

Stor peisestue med inngang til kjøkken og bad. Bad og kjøkken er renoveret av Bigera i 2012-/2013. Rommet har fantastiske detaljer på gulv, vegger og tak. Loge Pettersen har satt sitt kunstneriske preg på treverket i taket.

KONTOR/SOVEROM

Romslig soverom med god plass til dobbeltseng,

oppbevaring og ønskelig møblement. Også her er det flere bruksmuligheter. Store vinduer som gir mye naturlig lys.

BAD

Tidløst bad med fliser på vegger og gulv, malt tak. Rommet inneholder servant, veggmontert toalett og dusj på vegg. Det er elektrisk styrt vifte og elektriske varmekabler.

LOFT - TÅRN - MAGI

Huset har et hemmelig bevart loft, og her finner man selve tårnet som ble bygget i Staalesens eierskap. Et tårn tegnet av arkitekt Einar Halleland. Loftet har gjennom tidene blitt brukt til så mangt: Oppbevaring av kjoler, oppbevaring av poteter og grønnsaker, lekerom for de små, med mer. Her er det uante muligheter. Det er bevisst ingen bilder av tårnet i markedsføringen - tårnet er kun tilgjengelig for de interesserte.

OPPBEVARING

Boligen har godt med oppbevaringsplasser både innvendig og utvendig: Boder i kjeller og boder i gårdsplassen.

Parkering

Svært gode parkeringsforhold på egen gårdsplass, i front av eiendommen mot veien, samt i garasje for en bil og carport for en bil. Elbil-lader fra Zaptec 2018.

Parkering

Rikelig med parkeringsmuligheter på tomten og i garasjen.

Modernisering og påkostninger

Bigera AS utførte i tidsrommet august 2011 til november 2013 et betydelig oppgraderingsarbeide av Losgata 29. Selskapet var også prosjektleder og brukte våre vanlige underentreprenører på rør og elektrisk. Elektrisk: Haugesund Elektriske as. Rør/bad: Badeva as
Blant det som ble utført var :

1. Totalrenovering av tak
2. Totalrenovering 2. etg herunder isolering / utskifting vinduer osv
3. Ombygging kjøkken / bad i etg. Herunder isolering / vinduer osv
4. Oppgradering av underetasje

Oppgraderinger som er gjort:

Vannbåren varme i alle nye gulv
Omlagt tak hovedhus
Nytt el anlegg i hovedhus
Nytt Rør-i-rør system

Underetasje

1. Installert varmepumpe med jordvarme. Borehull på gårdsplassen
2. Vannbåren varme i gulv stort rom
3. Installert pissoir

1.Etg

1. Nytt kjøkken / kjøkkenløsning (Tidligere var kjøkkenet i utspring mot nord
2. Nytt bad / baderomsløsning
3. Åpnet opp / nye dører til kjøkken og stue
4. Nye vinduer i kjøkken rom og stue

2.etg

1. Totalrenovert. Vannbåren varme i alle rom eks bad. Nyisolert fra innside
2. Nytt bad
3. Nye trappe/ trappeløsninger

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: Comfort Karmøy as 2011-2013 Bigera as 2011-2013

- 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Comfort Karmøy as 2011-2013

- 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Nei
Eventuell kommentar: Er sjekket av takstmann flere ganger

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: Skiftet tak komplett 2012-2013

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hgsd Elektriske 2011-2013 Skiftet alt elektrisk

- 4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hgsd Elektriske as 2018

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: Comfort karmøy as Rør i Rør- utskifting av alt rørsystem 2011-2013

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

Har arbeidet blitt godkjent? Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjort på 90 tallet - HUsker ikke . Underetasje

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Comfort Karmøy as Installert Jordvarme varmpumpe 2012

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Vinter 2023 Ja
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: Omtalt i takstrapport underetasje

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: Foreligger noe saltutslag - er beskrevet av takstmann

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Ja
Beskriv: Beskrevet av takstmann i rapport

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja
Beskriv: Er beskrevet av takstmann

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: Borrebiller på loft - behandlet i 2022, 5 års garanti

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja
Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport 06032025

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?
Salgsoppgave takstrapport Mars 2024

Bygningssakkyndig

Fjetland Takst AS

Byggemåte

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:

Boligen i Losgata 29 er bygget i 1897 og er oppført med grunnmur i betong og stein, trekonstruksjon som utvendig er kledd med trepaneler, trebjelkelag.

Taktekkingen er av skifertakstein som er lagt om i 2012. Takrenner og nedløp i sink. Beslag i metall. Veggene har tømmerkonstruksjon.

Fasade har stående og liggende bordkledning. Tårnet på boligen er i betong med murpus med kledningsprofil. Saltak i trekonstruksjon med åser og sutaksbord.

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass i 2. etasje. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags og 1 lags glass. Takvinduer i støpejern med ett glass. Blyvinduer. Ytterdører i alminnelig god kvalitet.

Veranda i 2. etasje med rekkverk med høyde 85 cm gulv med trelemmer over folietekking. Utvendige trapper i betong.

Grunnmur i betong som er pusset. Forstøtningsmurer i betong. Terrenget skråner ut i fra boligen, de 3 første meterne ut fra grunnmuren bør ha fall på 1:50 i fra grunnmuren.

Garasje:

Gulv og grunnmur i betong. Vegger og tak i trekonstruksjoner. Liggende trekledning og tekking med skifertakstein. Det er spor i fra lekkasjer i tak.

Det er carport og her er det for lite fall på taket til tekkingen som er brukt med skifer, det er lekkasjer. På tekkingen av stål så er det rustskader. Det er påregnelig med oppgradering/rehabilitering. Det er salt utslag på mur innvendig i garasje.

Eiendommen ligger i hensynssone Hasseløy og alle arbeider på eksteriør (fasader og takflater) må avklares med byantikvar.

Utvendig

Nedløp og beslag,TG2

Takrenner og nedløp i sink. Beslag i metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Snøfangere bør monteres for å redusere risikoen for snø- og isras fra taket, selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet. Manglende snøfangere kan medføre fare for skade på personer, eiendom eller biler som befinner seg under takskjegget.

Veggkonstruksjon,TG2

Veggene har tømmer konstruksjon. Fasade har stående og liggende bordkledning. Tårnet på boligen er i betong med murpus med kledningsprofil. Deler av vegene er etterisolert innvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvise sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.
- Det er stedvis sprekkdannelser i utvendig puss. Det er ikke lufting av kledningen slik som det gjøres i dag på boliger, her er det tett mellom grunnmur og vannstokk. Kledningen er av eldre årgang og det er påregnelig med regelmessig vedlikehold.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Sprekkdannelser i utvendig puss bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og videre forringelse av fasaden. Manglende lufting mellom grunnmur og vannstokk bør vurderes nærmere, da dette kan føre til opphopning av fukt og økt risiko for råteskader. Regelmessig vedlikehold av eldre kledning er nødvendig for å opprettholde konstruksjonens levetid og funksjon.

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Saltak i trekonstruksjon med åser og sutaksbord.

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.
- Det er hull i fra borebiller, noe som er normalt på bygninger med denne alder. Det er utført bekjempelse i 2022 med 5 års garanti.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig for å oppdage eventuell ny aktivitet fra borebiller eller forverring av misfarging. Dersom det oppdages økt aktivitet eller ytterligere skader, bør tiltak vurderes for å unngå svekkelse av trekonstruksjonen.

Vinduer,TG2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass hovedsakelig i fra 2012 i store deler av 1. og 2. etasje, det er tre stykk i fra 2017 i underetasjen mot øst.

Vurdering av avvik:

- Utvendig så er overflatebehandlingen noe slitt.

Tiltak:

- Overflatebehandlingen bør fornyes for å beskytte treverket mot fukt og forringelse. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til råteskader og redusert levetid på vinduene.

Vinduer av eldre årgang,TG2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i underetasjen mot nord og i 1. etasje mot nord med eldre årgang. På loft er det vinduer med enkle glass og takvinduer i støpejern med enkle glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Blyvinduer er av eldre årgang og har deformasjoner og mindre skader. Førre trevare har justert vinduer mot nord i underetasjen. Det er minst tre punkterte vinduer i underetasjen. Det er sprekk i ett glass i tårnet.

Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Vinduer med punkterte eller sprukne glass bør skiftes ut for å hindre varmetap og redusere risiko for fuktskader i omkringliggende treverk. Slitte karm og sprekker i treverket bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og mulig råteutvikling. Vinduer som er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres for å sikre funksjonalitet og unngå skader ved bruk. Blyvinduer med deformasjoner og mindre skader bør vurderes nærmere for eventuell restaurering, da skadene kan forverres over tid og føre til økt vedlikeholdsbehov.

Dører,TG2

Ytterdører i alminnelig god kvalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Døren er justert av Førre trevare i 2023. Det er en ny dør mot vest i underetasjen.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Dørene bør justeres eller utbedres for å sikre tilfredsstillende funksjon. Dører som er vanskelige å åpne eller lukke kan medføre redusert brukervennlighet, økt slitasje og i verste fall sikkerhetsrisiko ved evakuering.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Veranda i 2. etasje med rekkverk med høyde 85 cm gulv med trelemmer over folietekking. Dagens krav til rekkverkshøyde er 100 cm. Det er terrasse i 1. etasje med spaltegulv og rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom,

usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

- Rekkverk på terrassen har råteskade i bunn av en søyle.
- Søylen med råteskade bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for svekket bæreevne og sikkerhetsfare.

Utvendige trapper,TG2

Utvendige trapper i betong.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trapp mot øst har en del sprekker og rustskader i rekkverk.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Etasjeskillere i trekonstruksjon. Gulv på grunn av betong. Det er ikke registrert negative avvik som har konsekvens for konstruksjonens sikkerhet. Ujevnheter, skjevheter og noe gulvknirk må påregnes. Gulv på loft har skjevheter. 2. etasje har 18 mm i hall og 10 mm i det største soverom. 1. etasje har 18 mm høydeavvik på kjøkken, og 36 mm i stue/hall der det er original parkert. Flere skeivheter kan ikke utelukkes, målinger er utført med stikktakninger og boligen var møblert.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre dette som et enkeltstående tiltak i en eldre bolig, men det kan vurderes ved fremtidig renovering. Konsekvensen ved å ikke utbedre er at innredningsmuligheter og møblering kan bli utfordrende, samt at det kan oppstå økt slitasje og knirk i gulvet.

Pipe og ildsted,TG2

Det er to teglsteinspiper som er pusset. I 2. etasje er det peis og vedovn. 1. etasje har vedovn og to peiser. Underetagen har peis og vedovn, samt pelletsovn.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Det påvist avvik i forhold til synlige pipevanger ? (4 synlige sider)

Tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det bør gjennomføres en grundig kontroll av alle synlige pipevanger for å avdekke eventuelle skader eller svakheter. Dersom avvik ikke utbedres, kan dette medføre økt risiko for brann, lekkasjer eller ytterligere forringelse av pipa.

Rom Under Terreng,TG2

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er fuktutslag på vegg mot sør og under dør mot bad er det fukt i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.
- Hvis feil maling er brukt (for eksempel en ikke-pustende maling), kan fukt bli fanget inne i konstruksjonen og føre til langsiktige skader som bobler, avflassing. Fukt under dør kommer trolig i fra oppsug i grunn eller fukt i fra badegulv.

Tiltak

- Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.
- Det bør vurderes å fjerne eller erstatte maling med en diffusjonsåpen løsning for å sikre at veggen kan "puste". Videre bør årsaken til fukt under dør undersøkes nærmere, da dette kan skyldes oppsug fra grunnen eller lekkasje fra badegulv. Tiltak bør iverksettes for å hindre videre fuktskader og redusere risiko for råte, mugg og forringelse av konstruksjonen.

Innvendige trapper,TG2

Boligen har tretrapp med parkett i trinn og en trapp som er malt i fra 1. etasje til 2. etasje. Ned til kjeler er det malt trapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstillende krav på byggetidspunktet.

Innvendige dør i glass,TG2

Skyvedører i glass til bad i 2. etasje og 1. etasje og til kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det mangler feste i nedre kant på glassdørene i 1. etasje.

Tiltak:

- Avstands klosser må limers til gulv.

Våtrom 2. etasje > Bad

Overflater vegger og himling,TG2
Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Foringen bør skiftes ut med fuktbestandige materialer for å hindre videre oppsvulming og skade. Dersom tiltak ikke utføres, vil det være økt risiko for ytterligere fuktskader, deformasjon og mulig utvikling av sopp eller råte i konstruksjonen.

2. etasje > Bad

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusj på vegg

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Det bør etableres en tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, for å redusere risikoen for skjulte vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

1. etasje > Bad

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusj på vegg.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for eksempel ved å montere en lekkasjespalte eller inspeksjonsluke. Manglende mulighet for å oppdage lekkasjer kan føre til skjulte vannskader og følgeskader i konstruksjonen.

Underetasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør etableres forskriftsmessig tettesjikt og korrekt tilkobling mellom membran og sluk for å hindre vannlekkasjer til underliggende konstruksjoner. Manglende eller feil utført tettesjikt medfører økt risiko for fuktskader, råte og følgeskader i bygget.

Kjøkken

Underetasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkkenet i underetasjen har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Teknisk utstyr er alltid forbundet med risiko, og forventningen må ses i sammenheng med garantitid for produktene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Benkeplaten er slipt, men svimerke er dypt.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det bør vurderes lokal utbedring eller utskifting av benkeplaten for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktopptak og hygieniske utfordringer.

Spesialrom

1. etasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon,TG2

Toalettrom i 1 etasje med skifer på gulv, fliser på vegg med malt tak. Vegghengt toalett og vask. Ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader over tid.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering,TG2

Drenering som normalt på oppføringstidspunktet, mest sannsynlig steinsatt. Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble dengang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av dreneringen for å vurdere behov for utbedring eller utskifting, da dagens løsning har begrenset effekt og levetiden er overskredet. Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og påfølgende skader på konstruksjonen.

Grunnmur og fundamenter,TG2

Grunnmur i betong som er pusset.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Betong er generelt et holdbart konstruksjonsmateriale, men over tid oppstår det ofte sprekker eller forvitring, spesielt i eldre bygninger. Dette er vanlig for en grunnmur av denne alderen.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Sprekkdannelser i grunnmuren bør overvåkes jevnlig for å avdekke eventuell utvikling. Dersom sprekken øker i omfang, bør det vurderes utbedring for å unngå risiko for fuktinntrengning og svekkelse av konstruksjonen.

Forstøtningsmurer,TG2

Forstøtningsmurer i betong.

Vurdering av avvik:

- Murene har sprekkdannelser.

Tiltak

- Sprekkdannelser i murene bør følges opp og vurderes nærmere av fagkyndig ved tegn til forverring, for å unngå ytterligere skader eller redusert stabilitet i muren.

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kontrollert av meg fordi dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Utvendig vann og avløp har ukjent alder, i følge eier er det ingen problem.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.

Tiltak:

- Det er naturlig risiko forbundet med å ha eldre rør. Levetiden varierer generelt mye avhengig av rørtype, stedlige forhold i terreng og kvalitet på rør, noe som gjør

det vanskelig å angi nøyaktig gjenværende levetid. Konsekvensen av å ha rør med oppbrukt brukstid er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller skader på eiendommen. Videre undersøkelser og eventuelt fornyelse bør vurderes for å redusere denne risikoen.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Ved ønske om at veggglamper, 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.

Safe og piano følger med salget. Fastmontert inventar følger ikke med salget.

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

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.o

Adgang til utleie

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. For mer informasjon se <https://dsa.no/radon>. Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling hos takstmann og målinger ligger under grenseverdier.

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - lysegrønn

Fullstendig energiattest fra takstmann fås ved forespørsel. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Det er varmepumpe som henter varme i fra borehull som fordeler varme via vannbåren gulvvarme i 2. etasje og kjøkken og bad i 1. etasje. Ellers er det rikelig med peiser fra gammelt av, hele 7 stykker.

Informasjon om strømforbruk

Eier opplyser at Varmepumpe, utelys og elbillader utgjorde 19.500 kwh i 2023. Måler i 1 og 2 etasje utgjorde 10.500 kwh i 2023. Totalt 30.000 kwh.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 28 012,-pr. 2023

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

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste | Kostnad vil variere ut fra forbruk | Priser og gebyrer kan variere fra år til år.

Andre utgifter

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

Formuesverdi

Formuesverdien er ikke beregnet. Skatteetaten kommer til å beregne formuesverdien med utgangspunkt i boligverdien. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.

Formuesverdien utgjør hhv. 25% av boligverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (øvrige boliger).

Forsikring

Frende

Polisenr: 799253

TV/Internett/Bredbånd

Altibox.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 270 kvm (Eiertomt)

Matrikkel fra Haugesund er vedlagt salgsoppgaven.

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

Det ble utført radonmåling den 2024-03-14. Målingen viser at det er registrert 16 becquerel per kubikkmeter. Verdien er lavere enn tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter.

For mer informasjon se <https://www.dsa.no/radon>.

Rapporten fås ved forespørsel.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Sykkel og gangavstand til alt av fasiliteter som Haugesund sentrum tilbyr. Her 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 en av de flere gode resturantene som stadig dukker opp i byen.

Byen har et meget variert tilbud av restauranter, kaféer og butikker som besøkes av gjester både fra byen og nabokommunene.

Se for øvrig vedlagt Nabolagsprofil for mer informasjon om nærområde.

Bebyggelse

Eiendommen ligger i hensynssone Hasseløy og alle arbeider på eksteriør (fasader og takflater) må avklares med byantikvar.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring datert 1992. Det foreligger ferdigattest for innredning kjeller datert 1951.

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

Det foreligger byggetegninger som ikke svarer med dagens bruk.

Rom som i dag benyttes oppfyller nødvendigvis ikke kravene som stilles til rom for varig opphold, og er ikke tillatt benyttet som oppholdsrom, For at rommet lovlig skal kunne benyttes må det søkes om bruksendring.

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

Vei, vann og avløp

Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål.

Kommuneplanen viser til følgende delareal:
152 kvm - Arealbruk: Veg, Nåværende (OmrådenavnVeg)
2 271 kvm - KPHensynsonenavnH350_2 / KPfare Brann-/eksplosjonsfare
2 271 kvm - KPAngittHensyn: Bevaring kulturmiljø / KPHensynsonenavnH570_7
2 118 kvm - Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende -

OmrådenavnB

Kommuneplaner under arbeid. Kommuneplanens arealdel 2023-2033 / Status: Planforslag

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

Konferer megler for å få tilsendt kommuneplanen eller dersom en har ytterligere spørsmål.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

02.02.1900 - Dokumentnr: 900004 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELTA EN ADRESSE

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.

Verneklasse/SEFRAK

Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til riving eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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 må forventes at det er skruer-/spiker-hull etter møbler/bilder og lignende på vegger. Generell slitasje på overflate må påberegnes.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger

står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker - avtalevilkår:

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår:

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

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 kontraktsgjennomføring 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 innbetales i én samlet innbetaling fra norsk finansinstitusjon, eller i én samlet betaling fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Betaling fra andre og/eller betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning

avtaleinngåelsen. Fult oppgjør skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtakelse.

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Det er avtalt at selger skal betale en provisjonssats på 0,80 % av salgssum. Videre skal selger betale kr. 7 900,- for oppgjør, kr. 15 900,- for tilrettelegging og kr. 3 500,- per visning. I tillegg skal selger betale kr. 19 900,- for Nordvik Grunnpakke og kr. 18 900,- for

markedsføringspakken Nordvik Ekstra XL.

Utlegg:

Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette er per dags dato stipulert til kroner 40 363,75,-

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få betalt for påløpte timer, begrenset oppad til kroner 95 000,-. I tillegg må selger betale påløpte kostnader, herunder både vederlag og utlegg.

Vedlegg til salgsoppgaven

Egenerklæring datert 27.03.2026, tilstandsrapport datert 20.03.2026, regulering, div kart og opplysninger fra kommunen datert 14.03.2024, matrikkel, byggetegninger, ferdigattest og Informasjonsbrev fra kommunen ang. Bevaringsverdi

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.

Diverse dokumenter ligger ikke vedlagt, og fås kun ved forespørsel: Protokoll/skadedyr rapport, radon måling, energimerking.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 9. april 2026

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).

Losgata 29

Nabolaget Hasseløy - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Hauge skole (1-10 kl.)	11 min	🚶
356 elever, 23 klasser	0.9 km	
Gard skole (1-7 kl.)	25 min	🚶
447 elever, 21 klasser	1.8 km	
Solvang skole (1-7 kl.)	6 min	🚶
323 elever, 14 klasser	2.2 km	
HTG-U (8-10 kl.)	26 min	🚶
77 elever, 6 klasser	1.9 km	
Haraldsvang skole (8-10 kl.)	28 min	🚶
486 elever, 19 klasser	2 km	
Skeisvang videregående skole	20 min	🚶
590 elever, 21 klasser	1.5 km	
Haugesund Toppidrettsgymnas	23 min	🚶
300 elever, 10 klasser	1.7 km	

Offentlig transport

🚶 Havnaberg seniorsenter	6 min	🚶
Linje 201, 231, 631, 632, 700	0.4 km	
✈️ Haugesund Karmøy	19 min	✈️
✈️ Stavanger Sola	2 t 5 min	✈️

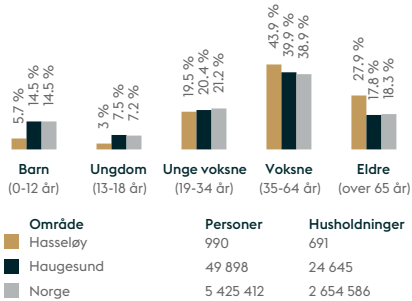
Barnehager

Kyvikdalen barnehage (0-5 år)	14 min	🚶
83 barn	1.1 km	
Små barnehager Sentrum (1-5 år...)	21 min	🚶
30 barn	1.6 km	
Skåre Fus barnehage (0-5 år)	24 min	🚶
82 barn	1.8 km	

Dagligvare

Rema 1000 Bytunet	9 min	🚶
Kiwi Kirkegata Haugesund	11 min	🚶

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

🏊 Skagegata balløkke	6 min	🚶
🏊 Hauge skole	10 min	🚶
🚶 iTrain Haugesund	10 min	🚶
🚶 Vici treningssenter	16 min	🚶

«Nærhet til sjø og stille om kvelden. Kun trafikk om morgen og ettermiddag, ellers fredelig område med hyggelige naboer.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Trafikk
Lite trafikk 78/100

Gateparkering
Lett 76/100



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 2024

Tilstandsrapport

Fjetland
TAKST



Bolig



Losgata 29, 5523 HAUGESUND



HAUGESUND kommune



gnr. 38, bnr. 194

Sum areal alle bygg: BRA: 471 m² BRA-i: 405 m²



Befaringsdato: 18.03.2026

Rapportdato: 20.03.2026

Oppdragsnr.: 12069-25033

Eiendomsverdi ref nr: FK2035

Foretak: Fjetland Takst AS

Takstingeniør: Jan Willy Fjetland



Fjetland
TAKST

Medlem av



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

Fjetland Takst AS

Fjetland Takst AS, ledet av Jan Willy Fjetland, er et profesjonelt takseringsfirma med lang erfaring innen byggebransjen.

Med solid bakgrunn som tømrer, byggmester og takstingeniør tilbyr vi ekspertvurdering av eiendom, bygninger og skader. Vi bistår både privatpersoner og næringslivet med pålitelige takseringstjenester som gir trygghet og gode beslutningsgrunnlag. Jan Willy Fjetland har en lang og variert karriere innen bygg og taksering:

Tømrer med eget firma siden 1987

Svennebrev som tømrer i 1990

Byggmester fra 1993

Takstingeniør 2002 UIS

Utdanning: Tilstand, skjønn. skade, næring via Norsk takst

Kompetansesertifikat DNV-GL (2006-2020)

TEGoVA Residential Valuer (2017)

Energirådgiver som oppfyller kompetansekrav i fra Enova.

Energiberegning for næring med Simien

Sertifisert ekspert/oppmann som fagkyndig meddommer og co-mekler i rettsmekling.



Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink that reads 'Jan Willy Fjetland'.

Jan Willy Fjetland

Uavhengig Takstingeniør

jan@fjetland.net

971 82 339



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 fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er opprinnelig oppført ca. 1897 og er i hovedsak oppgradert i perioden 2011–2013. Bygningen fremstår generelt med god standard og normalt vedlikeholdsnivå sett i forhold til alder og konstruksjonstype.

Det er registrert flere avvik med tilstandsgrad TG2, som i hovedsak knytter seg til bygningsdelers alder, slitasje og dels tekniske løsninger som ikke tilfredsstiller dagens krav. Dette gjelder blant annet utvendige konstruksjoner, vinduer, drenering, enkelte våtromsløsninger samt forhold knyttet til rom under terreng med registrert fuktpåvirkning.

Det er videre påvist forhold med økt risiko for skadeutvikling over tid, herunder:

- begrenset eller manglende dreneringsfunksjon
- fuktregistreringer i underetasje
- manglende eller usikker utførelse av tettesjikt i deler av våtrom
- eldre konstruksjonsløsninger uten lufting etter dagens prinsipper

På bakgrunn av dette må det påregnes løpende vedlikehold og tiltak, samt at enkelte bygningsdeler vil ha behov for oppgradering på kort til middels sikt.

Det er ikke avdekket forhold som tilsier umiddelbar svikt i bærekonstruksjoner, men det foreligger risiko for skjulte skader, særlig i konstruksjoner mot terreng og i våtrom, da undersøkelsen er begrenset til visuell kontroll uten destruktive inngrep.

Risikovurdering

Bygningens ulike bygningsdeler har en forventet levetid som varierer avhengig av materialkvalitet, bruk, vedlikehold og ytre påvirkninger. Ifølge SINTEF Byggforsk har de fleste bygningsdeler en normal levetid på 20–40 år, mens våtrom har en forventet levetid på 15–30 år. Avvik fra denne levetiden kan forekomme, og enkelte bygningsdeler kan svikte tidligere eller holde lenger enn forventet.

Tilstandsgrader (TG) er satt i henhold til NS3600 og baserer seg på synlige observasjoner og tilgjengelig informasjon på befaringstidspunktet. Skjønnsmessige vurderinger kan forekomme for å sikre samsvar med gjeldende forskrifter og god praksis.

Begrensninger ved undersøkelsen:

Det er ikke foretatt destruktive inngrep eller åpning av konstruksjoner, og skjulte feil eller mangler kan dermed ikke utelukkes.

Det er foretatt visuelle observasjoner og enkle målinger der det har vært tilgjengelig. Målinger av etasjeskiller kan avvike fra NS3600, da det er målt fra yttervegg til yttervegg eller kun i det største rommet per etasje.

Møbler og inventar er kun flyttet der det var nødvendig for å få tilgang til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Øvrige overflater som var skjult av møbler eller tepper, er ikke undersøkt. Skader som hakk i parkett, riper eller sprekker i fliser kan derfor ikke utelukkes.

Funksjonstester av tekniske installasjoner er gjennomført på et grunnleggende nivå, men dette erstatter ikke fullverdig service eller teknisk inspeksjon av fagpersoner.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Bolig

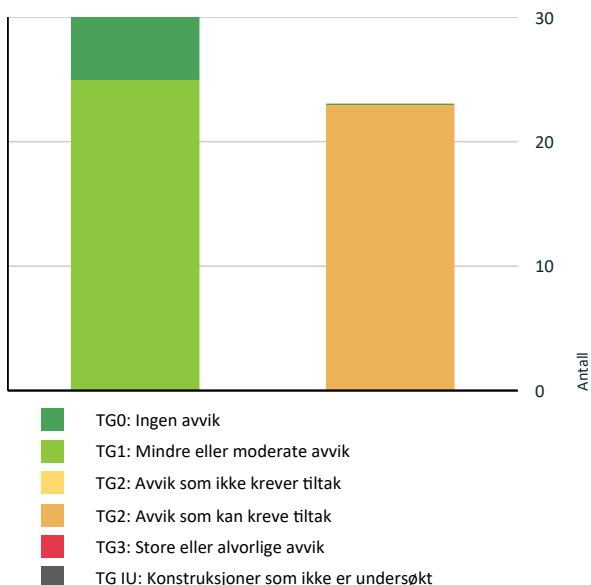
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Bolig

102 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer av eldre årgang. [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [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 dør i glass [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIG



Byggeår

1897

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2011 Modernisering Oppgradert innvendig og rehabilitert utvendig på takteking i fra 2011 til 2013.

UTVENDIG

1 TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekingen er av skifertakstein som er lagt om i 2012. Taket er besiktiget fra bakkenivå, drone og takvinduer.

Lekter, og sutak er ikke kontrollert.

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.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

1 TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i sink.

Beslag i metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Snøfangere bør monteres for å redusere risikoen for snø- og isras fra taket, selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet. Manglende snøfangere kan medføre fare for skade på personer, eiendom eller biler som befinner seg under takskjegget.

1 TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har tømmer konstruksjon. Fasade har stående og liggende bordkledning. Tårnet på boligen er i betong med murpus med kledningsprofil.

Deler av vegene er etterisolert innvendig.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er stedvise sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.

Det er stedvis sprekkdannelser i utvendig puss.

Det er ikke lufting av kledningen slik som det gjøres i dag på boliger, her er det tett mellom grunnmur og vannstokk. Kledningen er av eldre årgang og det er påregnelig med regelmessig vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkdannelser i utvendig puss bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og videre forringelse av fasaden.

Manglende lufting mellom grunnmur og vannstokk bør vurderes nærmere, da dette kan føre til opphopning av fukt og økt risiko for råteskader.

Regelmessig vedlikehold av eldre kledning er nødvendig for å opprettholde konstruksjonens levetid og funksjon.

❗ TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjon med åser og sutaksbord.

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Det er hull i fra borebiller, noe som er normalt på bygninger med denne alder. Det er utført bekjempelse i 2022 med 5 års garanti.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig for å oppdage eventuell ny aktivitet fra borebiller eller forverring av misfarging. Dersom det oppdages økt aktivitet eller ytterligere skader, bør tiltak vurderes for å unngå svekkelse av trekonstruksjonen.

❗ TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass hovedsakelig i fra 2012 i store deler av 1. og 2. etasje, det er tre stykk i fra 2017 i underetasjen mot øst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig så er overflatebehandlingen noe slitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandlingen bør fornyes for å beskytte treverket mot fukt og forringelse. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til råteskader og redusert levetid på vinduene.



Sprekker i maling gjør at fuktinnholdet i tre blir høyt.

❗ TG 2 Vinduer av eldre årgang.

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i underetasjen mot nord og i 1. etasje mot nord med eldre årgang. På loft er det vinduer med enkle glass og takvinduer i støpejern med enkle glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Blyvinduer er av eldre årgang og har deformasjoner og mindre skader. Førre trevare har justert vinduer mot nord i underetasjen. Det er minst tre punkterte vinduer i underetasjen. Det er sprekk i ett glass i tårnet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.

Vinduer med punkterte eller sprukne glass bør skiftes ut for å hindre varmetap og redusere risiko for fuktskader i omkringliggende treverk.

Slitte karmen og sprekker i trevirket bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og mulig råteutvikling.

Vinduer som er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres for å sikre funksjonalitet og unngå skader ved bruk.

Blyvinduer med deformasjoner og mindre skader bør vurderes nærmere for eventuell restaurering, da skadene kan forverres over tid og føre til økt vedlikeholdsbehov.

Dører

Beskrivelse

Ytterdører i alminnelig god kvalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Døren er justert av Førre trevare i 2023
Det er en ny dør mot vest i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Dørene bør justeres eller utbedres for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Dører som er vanskelige å åpne eller lukke kan medføre redusert brukervennlighet, økt slitasje og i verste fall sikkerhetsrisiko ved evakuering.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda i 2. etasje med rekkverk med høyde 85 cm gulv med trelemmer over folietekking. Dagens krav til rekkverkshøyde er 100 cm.

Det er terrasse i 1. etasje med spaltegulv og rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Rekkverk på terrassen har råteskade i bunn av en søyle.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Søylen med råteskade bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for svekket bæreevne og sikkerhetsfare.

Tilstandsrapport



1 TO 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i betong.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapp mot øst har en del sprekker og rustskader i rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.



INNVEDIG

1 TO 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen er brukt og det er normal slitasje på overflatene.

Parkett i stuerne i 1. etasje har en del slitasje og skjevheter, men den er gammel slik at det er ikke unormalt

Det anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

Tilstandsrapport



Markert sig ved terrasse dør.



En skade



Svikt i underlag ved inngang til kjøkken

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i trekonstruksjon.

Gulv på grunn av betong.

Det er ikke registrert negative avvik som har konsekvens for konstruksjonens sikkerhet.

Ujevnheter, skjevheter og noe gulvknirk må påregnes.

Gulv på loft har skjevheter.

2. etasje har 18 mm i hall og 10 mm i det største soverom

1. etasje har 18 mm høydeavvik på kjøkken, og 36 mm i stue/hall der det er original parkert.

Flere skeivheter kan ikke utelukkes, målinger er utført med stikktakninger og boligen var møblert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.

Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre dette som et enkeltstående tiltak i en eldre bolig, men det kan vurderes ved fremtidig renovering.

Konsekvensen ved å ikke utbedre er at innredningsmuligheter og møblering kan bli utfordrende, samt at det kan oppstå økt slitasje og knirk i gulvet.

Tilstandsrapport



Kjøkken gulv og innredning har seget.

TG 0 Radon

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er to teglsteinspiper som er pusset.

i 2. etasje er det peis og vedovn.

1. etasje har vedovn og to peiser.

Underetagen har peis og vedovn, samt pelletsovn.

Vurdering av avvik:

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

Det påvist avvik i forhold til synlige pipevanger ? (4 synlige sider)

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det bør gjennomføres en grundig kontroll av alle synlige pipevanger for å avdekke eventuelle skader eller svakheter.

Dersom avvik ikke utbedres, kan dette medføre økt risiko for brann, lekkasjer eller ytterligere forringelse av pipa.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er fuktutslag på vegg mot sør og under dør mot bad er det fukt i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

Hvis feil maling er brukt (for eksempel en ikke-pustende maling), kan fukt bli fanget inne i konstruksjonen og føre til langsiktige skader som bobler, avflassing.

Fukt under dør kommer trolig i fra oppsug i grunn eller fukt i fra badegulv.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.

Det bør vurderes å fjerne eller erstatte maling med en diffusjonsåpen løsning for å sikre at veggen kan "puste".

Videre bør årsaken til fukt under dør undersøkes nærmere, da dette kan skyldes oppsug fra grunnen eller lekkasje fra badegulv.

Tiltak bør iverksettes for å hindre videre fuktskader og redusere risiko for råte, mugg og forringelse av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Fukt under dør kommer trolig i fra oppsug i grunn



Bobler i maling, trolig diffusjonstett maling.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har tretrapp med parkett i trinn og en trapp som er malt i fra 1. etasje til 2. etasje. Ned til kjeller er det malt trapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

TG 2 Innvendige dør i glass

Beskrivelse

Skyvedører i glass til bad i 2. etasje og 1. etasje og til kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler feste i nedre kant på glassdørene i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avstands klosser må limers til gulv.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører i fra 2012 i 2. etasje.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

1. etasje.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Det er fagmessig utførelse i fra Bigera, dokumentert med faktura.

Våtrom krever vedlikehold og ettersyn og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet.

Normal tid før utskifting av våtrom er 15 - 30 år.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

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

Foring har oppsvulminger i fra fukt.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Foringen bør skiftes ut med fuktbestandige materialer for å hindre videre oppsvulming og skade.

Dersom tiltak ikke utføres, vil det være økt risiko for ytterligere fuktskader, deformasjon og mulig utvikling av sopp eller råte i konstruksjonen.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med nedsenket gulv i dusj. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 28 mm. i fra dør.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

🕒 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusj på vegg

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det bør etableres en tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, for å redusere risikoen for skjulte vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

🕒 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD

🕒 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i hall. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6,7%, noe som er tørt.



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

1. etasje.

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Det er fagmessig utførelse i fra Bigera, dokumentert med faktura.

Våtrom krever vedlikehold og ettersyn og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet.

Normal tid før utskifting av våtrom er 15 - 30 år.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med nedsenket dusjsone. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 36 mm i fra dør.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusj på vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for eksempel ved å montere en lekkasjespalte eller inspeksjonsluke. Manglende mulighet for å oppdage lekkasjer kan føre til skjulte vannskader og følgeskader i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt under kjøkkenvask. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6,6%, noe som er tørt.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ingen dokumentasjon på utførelsen, uten dokumentasjoner det økt risiko for at renovering er nødvendig.

Våtrom krever vedlikehold og ettersyn og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet.

Normal tid før utskifting av våtrom er 15 - 30 år.

Årstall: 2011

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm. i fra dør.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør etableres forskriftsmessig tettesjikt og korrekt tilkobling mellom membran og sluk for å hindre vannlekkasjer til underliggende konstruksjoner. Manglende eller feil utført tettesjikt medfører økt risiko for fuktskader, råte og følgeskader i bygget.



UNDERETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusj på vegg.

UNDERETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Dusj er på yttervegg og vegg av massiv konstruksjon. Det er søkt etter fukt uten å fine avvik.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet i 1. etasje har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, kokkeopptopp med gass, micro, stekeovn og vannstoppsystem. Teknisk utstyr er alltid forbundet med risiko, og forventningen må ses i sammenheng med garantitid for produktene.

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet i underetasjen har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Teknisk utstyr er alltid forbundet med risiko, og forventningen må ses i sammenheng med garantitid for produktene.

Vurdering av avvik:

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

Benkeplaten er slipt, men svimerke er dypt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det bør vurderes lokal utbedring eller utskifting av benkeplaten for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktopptak og hygieniske utfordringer.



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i 1 etasje med skifer på gulv, fliser på vegg med malt tak.
Vegghengt toalett og vask.
Ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader over tid.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i underetasjen med pissoar og vask.
Det er fliser på gulv, naturstein og murpuss på vegger med malte tak.
Det er mekanisk vifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.
Rørøppegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.
Stoppekran er i teknisk rom.

Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast som ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.
Normal levetid for plastrør er 25-75 år, anbefalt brukstid er 50 år.

Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk i fra bad og kjøkken.

Varmesentral

Beskrivelse

Det er varmepumpe som henter varme i fra borehull som fordeler varme via vannbåren gulvvarme.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er varmepumpe som henter varme i fra borehull som fordeler varme via vannbåren gulvvarme. i gulvene i 2. etasje og kjøkken og bad i 1. etasje.
Det er utført jevnlig vedlikehold av systemet.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer med synlig og skjult anlegg.

Jeg har ikke utdanning innen elektrisk og undersøkelsen er derfor noe begrenset. Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler,

elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk

som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.

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.

2013

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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, jmfør 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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det anbefales å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig.
Kontroll av el. anlegg bør utføres hvert 5 år, det gis ofte rabatt på forsikring om det er utført.
Deler av anlegget er skjult, og jeg har begrenset kompetanse til å avdekke avvik og at det derfor kan påløpe ytterligere kostnader til utbedring av anlegget.

1 TG 0 Røykvarsler og brannslukker.

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.

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Utstyret er ikke testet i forbindelse med oppdraget og alder er ikke kjent.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Beskaffenheten av byggegrunn er ikke kjent, vurderingen er gjort ut i fra tilstand på grunnmur. Det er ikke påvist skader på muren, slik at grunnen vurderes å være stabil.

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering som normalt på oppføringstidspunktet, mest sannsynlig steinsatt.

Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble dengang innsatt med tjære og steinsatt.

Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av dreneringen for å vurdere behov for utbedring eller utskifting, da dagens løsning har begrenset effekt og levetiden er overskredet.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og påfølgende skader på konstruksjonen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong som er pusset.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Betong er generelt et holdbart konstruksjonsmateriale, men over tid oppstår det ofte sprekker eller forvitring, spesielt i eldre bygninger. Dette er vanlig for en grunnmur av denne alderen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkdannelser i grunnmuren bør overvåkes jevnlig for å avdekke eventuell utvikling.

Dersom sprekken øker i omfang, bør det vurderes utbedring for å unngå risiko for fuktinntrengning og svekkelse av konstruksjonen.

TG 2 Forstøtningsmur

Beskrivelse

Forstøtningsmur i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Murene har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekkdannelser i murene bør følges opp og vurderes nærmere av fagkyndig ved tegn til forverring, for å unngå ytterligere skader eller redusert stabilitet i muren.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget skråner ut i fra boligen, de 3 første meterne ut fra grunnmuren bør ha fall på 1:50 i fra grunnmuren.

Det kan medføre større påkjenninger på grunnmuren med fall mot denne hvis den ikke er tilstrekkelig beskyttet.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kontrollert av meg fordi dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Utvendig vann og avløp har ukjent alder, i følge eier er det ingen problem.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er naturlig risiko forbundet med å ha eldre rør. Levetiden varierer generelt mye avhengig av rørtype, stedlige forhold i terreng og kvalitet på rør, noe som gjør det vanskelig å angi nøyaktig gjenværende levetid. Konsekvensen av å ha rør med oppbrukt brukstid er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller skader på eiendommen. Videre undersøkelser og eventuelt fornyelse bør vurderes for å redusere denne risikoen.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Lager

Byggeår

1950

Kommentar

Anslått

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon

Vedlikehold**Beskrivelse**

Tilleggs bygg slik som garasje/bod er ikke kontrollert/fuktmålt, kun oppmålt.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

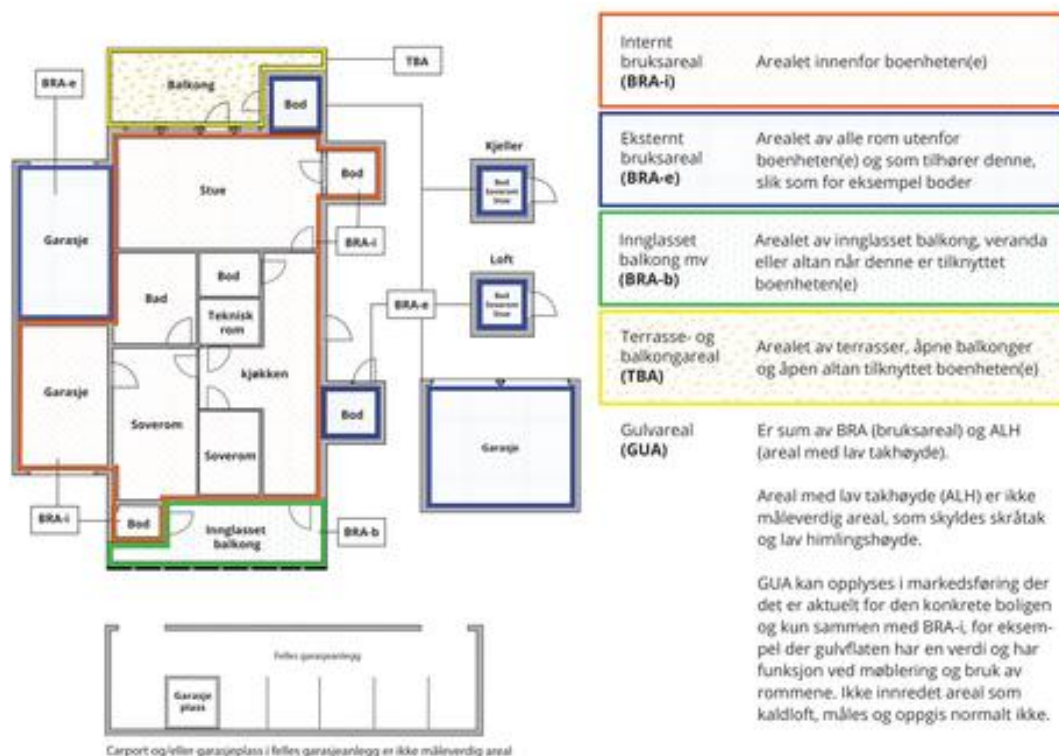
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Bolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	8			8	
2. etasje	107			107	8
1. etasje	140			140	105
Underetasje	150			150	
SUM	405				113
SUM BRA	405				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bod		
2. etasje	Hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, trapperom		
1. etasje	Entré, toalettrom, trapperom, hall m/trapp, stue, stue 2, kjøkken, bad, soverom, stue 3, spisestue		
Underetasje	Kjøkken, bad, peisstue, gang, kontor, gang 2, entré, kontor 2, toalettrom, trapperom, gang 3, teknisk rom, teknisk rom 2		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig. Det er ikke mottatt tegninger og areal kan da være unøyaktige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje		66		66	
SUM		66			
SUM BRA	66				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Garasje, bod, bod 2, bod 3, bod 4		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Det er ikke mottatt tegninger og areal kan da være unøyaktige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Bolig	372	33
Garasje	0	66

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2025	Jan Willy Fjetland	Takstingeniør
	Ivar Østensjø	Kunde
18.3.2026	Jan Willy Fjetland	Takstingeniør
	Ivar Østensjø	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	38	194		0	2270.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Losgata 29							
Hjemmelshaver Konform Holding AS							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Hasseløy sentralt i Haugesund. Beliggende i rolig strøk. Parkering på tomten og i garasje

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig 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 sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Tomt med arrondering tilpasset omgivelsene og bygningen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2000	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.03.2023		Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	08.03.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.03.2025	
2	18.03.2026	
3	18.03.2026	
4	20.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

• Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis ingen beskrivelse.

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse

tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

Risikovurdering

* Bygningens ulike bygningsdeler har en forventet levetid som varierer avhengig av materialkvalitet, bruk, vedlikehold og ytre påvirkninger. Ifølge SINTEF Byggforsk har de fleste bygningsdeler en normal levetid på 20–40 år, mens våtrom har en forventet levetid på 15–30 år. Avvik fra denne levetiden kan forekomme, og enkelte bygningsdeler kan svikte tidligere eller holde lenger enn forventet.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Forutsetninger

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrade: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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



Signing Information

Side 1/1



Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ivar Johannes Østensjø

9578-5999-4-1646329

2026-03-27 10:35:36



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
27. mars 2026

Oppdragsnummer
70-0035/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Losgata 29, 5523 HAUGESUND

Meglerfirma
Nordvik Haugesund

Selgere
Internos AS v/ Ivar Johannes Østensjø

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2023

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: 799253
Forsikret i: Frende

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Comfort Karmøy as 2011-2013 Bigera as 2011-2013

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Comfort Karmøy as 2011-2013

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

Nei

Eventuell kommentar: Er sjekket av takstmann flere ganger

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: Skiftet tak komplett 2012-2013 Bigera

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hgsd Elektriske 2011-2013 Skiftet alt elektrisk

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hgsd Elektriske as 2018

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: Comfort karmøy as Rør i Rør- utskifting av alt rørsystem 2011-2013

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjort på 90 tallet - HUSker ikke . Underetasje

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Comfort Karmøy as Installert Jordvarme varmepumpe 2012

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Vinter 2023 Ja

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: Omtalt i takstrapport underetasje

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Foreligger noe saltutslag - er beskrevet av takstmann

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

Ja

Beskriv: Beskrevet av takstmann i rapport

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Er beskrevet av takstmann

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: Borrebiller på loft - behandlet i 2022, 5 års garanti

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport 18032026

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? Salgsoppgave takstrapport Mars 2024

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke vært oljetank på eiendommen

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: 70-0035/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn

Ivar Johannes Østensjø

Dato

2026-03-27

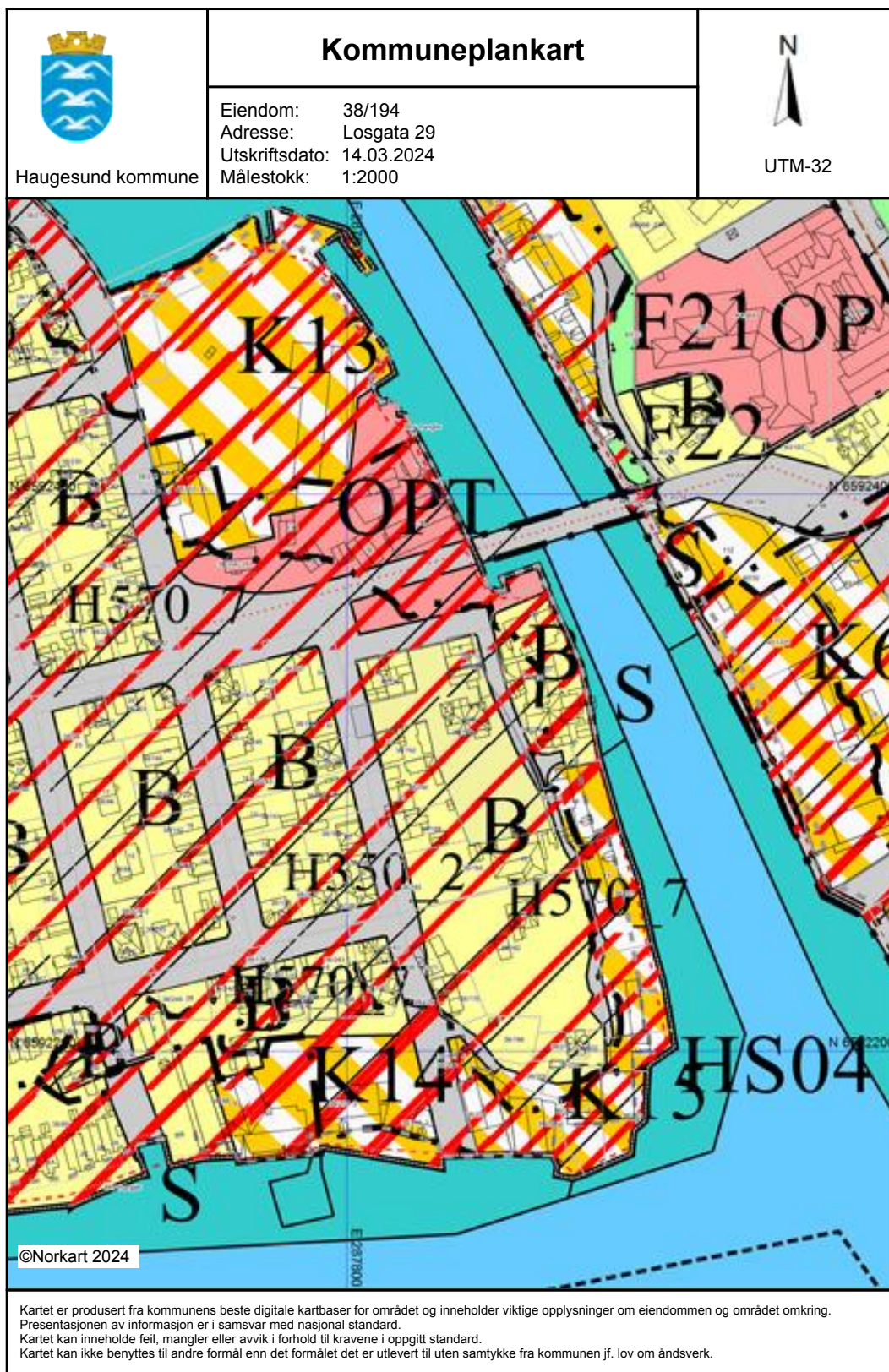
Identifikasjon



Ivar Johannes Østensjø



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



Tegnforklaring

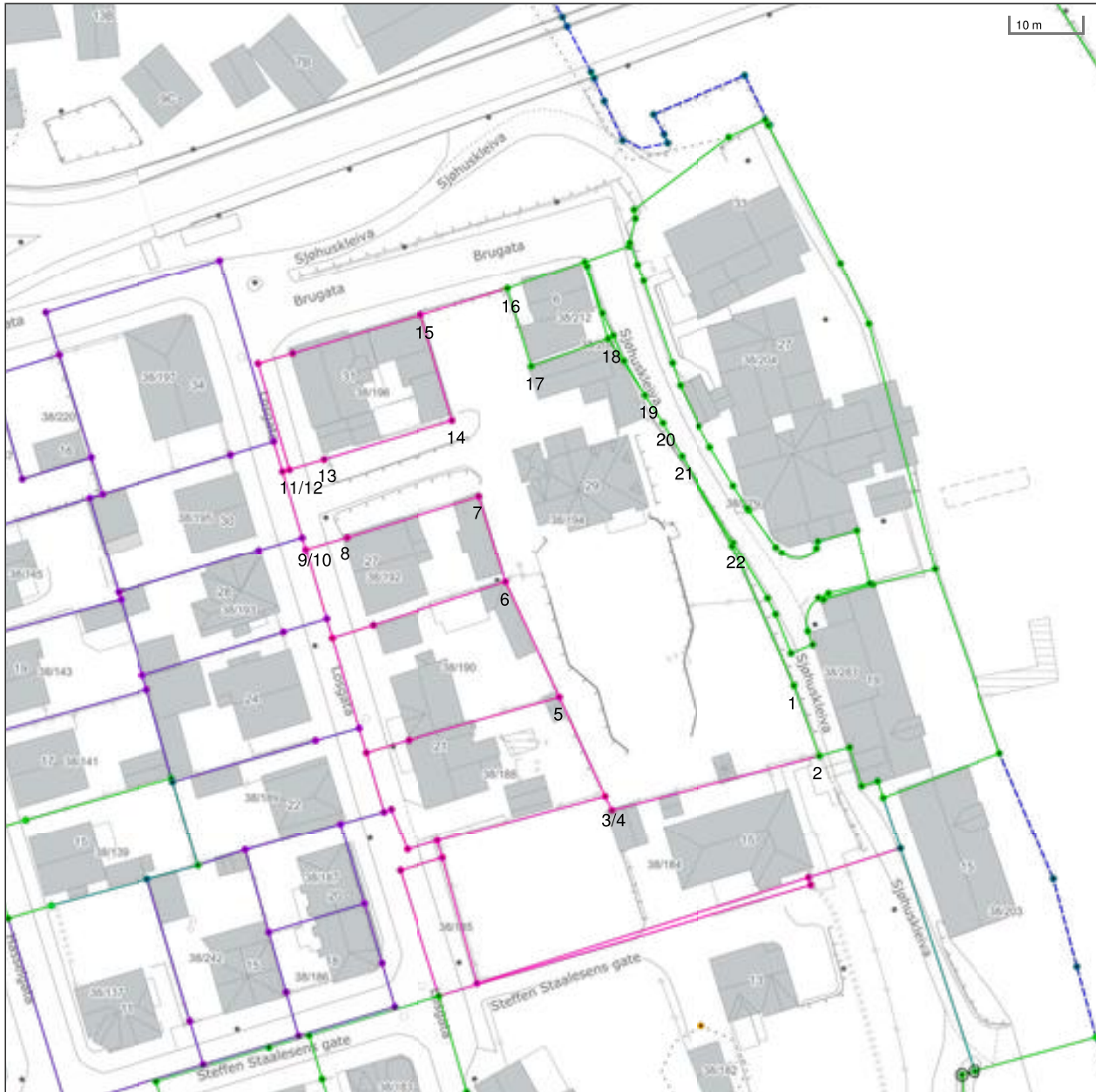
<i>Kommuneplan/kommunedelplan PBL 2006</i>	
	Faresone grense
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Brann-/eksplosjonsfare
	Angitthensyngrense
	Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø
	Båndlegginggrense
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv
	Boligbebyggelse - nåværende
	Sentrumsformål - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
	Veg - nåværende
	Parkering - nåværende
	Frilandsområde - nåværende
	Park - nåværende
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
	Ferdseil - nåværende
	Havn i sjø - nåværende
	Småbåthavn - nåværende
	Forbudsgrense sjø
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2006</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Sykkelveg - framtidig
	Turveg/turdrag - framtidig
	Kollektivtrase - nåværende
	Farled - nåværende
Abc	Påskrift områdenavn
Abc	Påskrift arealformål/arealbruk



Tegnforklaring

<i>Eiendomsinformasjon</i>			
	Fiktiv grense		Sluk
	Eiendomsgrense - innmål		Stengeventil
	Eiendomsgrense - usikker		Utslipp
	Gårds- og bruksnummer		Trasepunktledning
Ahr			
<i>Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)</i>			
	Godkj. Nybygg		
	Godkj. Bygningsending		
VEG			
	Annet vegareal på bro		
	Annet vegareal		
	Avgrensning mot annet vegareal		
	Autovern på bro		
	Vegdekkekart på bro		
	Middeler/Trafikkøy		
	Vegdekkekart		
	Autovern		
	Gangfeltavgrensning		
<i>Høydeinformasjon</i>			
	Høydekurve 5m		
	Høydekurve 1m		
	Forsenkningkurve 1m		
<i>Ledningsnett</i>			
	Fordelingsskap		
	Mast		
	Kumlokk		
Kyst			
	Havflate		
	Kystkonturtekniske anlegg		
<i>Bygninger</i>			
	Bygningsdelelinje		
	Taksprang Bunn		
	Bygning - Boligbygg		
	Bygning - Andre bygg		
	Annen bygning		
	Bygning punkt		
	Takriss		
	Takoverbygg		
	Takoverbygg kant		
	Trapp inntil bygg. kant		
	Veranda		
	Bygningslinje		
	Taksprang		
	Manelirje		
	Bygningsbru		
<i>Adresser</i>			
Ahr	Adressepunkttekst		
	Gateadresse		
<i>Stedsnavn og andre tekster</i>			
Ahr	Fritekst		
<i>Vann og avløp</i>			
	Avløp felles		
	Drensledning		
	Overvannsledning		
	Spillvannsledning		
	Vannledning		
	Brannkum		
	Grenpunkt		
	Kum		
	Kran		
	Påkoblingspunkt		

Eiendomskart for eiendom 1106 - 38/194//



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

----- Eiendomsgrense - omkrystet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpeinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpeinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
- - - - - Hjelpeinje punktfaste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rår
- - - - - Hjelpeinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 270,70 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6592304,21	Øst	287848,39

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6592289,49	287870,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,31	
2	6592279,6	287873,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,32	
3	6592273,7	287844,15	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,87	
4	6592275,69	287843,29	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,17	
5	6592289,75	287837,73	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,12	
6	6592306,11	287831,18	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,62	
7	6592318,32	287828,16	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,58	
8	6592313,68	287809,39	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,34	
9	6592312,3	287803,57	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,98	
10	6592314	287803,17	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,75	
11	6592323,31	287800,96	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,57	
12	6592323,5	287801,93	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,99	
13	6592324,65	287806,81	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,01	
14	6592329,02	287825,04	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,75	
15	6592343,86	287821,47	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,26	
16	6592346,86	287833,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,62	
17	6592335,89	287836,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,30	
18	6592339,09	287847,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,30	
19	6592330,99	287851,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,35	
20	6592327,03	287854,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,57	
21	6592322,29	287856,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,30	
22	6592309,46	287863,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,36	

This is a detailed street map of a coastal area in Norway. A red-outlined building plot is highlighted on the eastern shore of Nordre Smedøssundet. The map shows a complex network of streets, including Kong Øysteins gate, Kong Sigurds gate, and many others. Water bodies like Svinholmen, Hasseløy smabåthavn, and Nordre Smedøssundet are clearly marked. A scale bar at the bottom left indicates 100 meters. The map is sourced from Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, with a copyright notice at the bottom right.

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	LODSGATEN 29	Beregnet areal	2270.7
Etablert dato	02.02.1900	Historisk oppgitt areal	2256,2
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fullføring av midlertidig forretning DL Kartforretning	04.12.2012 05.12.2012	P 100-35		38/203 (-629,1), 38/283 (629,1) 38/184, 38/194, 38/204, 38/279
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	03.07.2008 03.07.2008			38/194, 38/195
Grensejustering mot umatrikulert grunn Grensejustering mot umatrikulert grunn/annen kommune	06.09.1930			38/194 (289,5)
Grensejustering mot umatrikulert grunn Grensejustering mot umatrikulert grunn/annen kommune	12.05.1915			38/194 (181,3)
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering	02.02.1900			38/194 (1785,4)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6592304.21	287848.39	0	Ja	2270.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
INTERNOS AS S981414268	Hjemmelshaver (H) 1/1	Losgata 29 5523 HAUGESUND	

Adresse

Vegadresse: Losgata 29

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5523 HAUGESUND	Kirkesogn	06050101 Vår Frelser
Grunnkrets	403 Hasseløy	Tettsted	4532 Haugesund
Valgkrets	3 BREIDABLIK		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	171071194		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

2	171190479		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
3	171074347		Annen boligbyg.(sek. reindrift (199)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 171071194: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		22.09.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	38/194	-	-	-	-	-

2: Bygning 171190479: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		22.09.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	38/194	-	-	-	-	-

3: Bygning 171074347: Annen boligbyg.(sek. reindrift (199), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

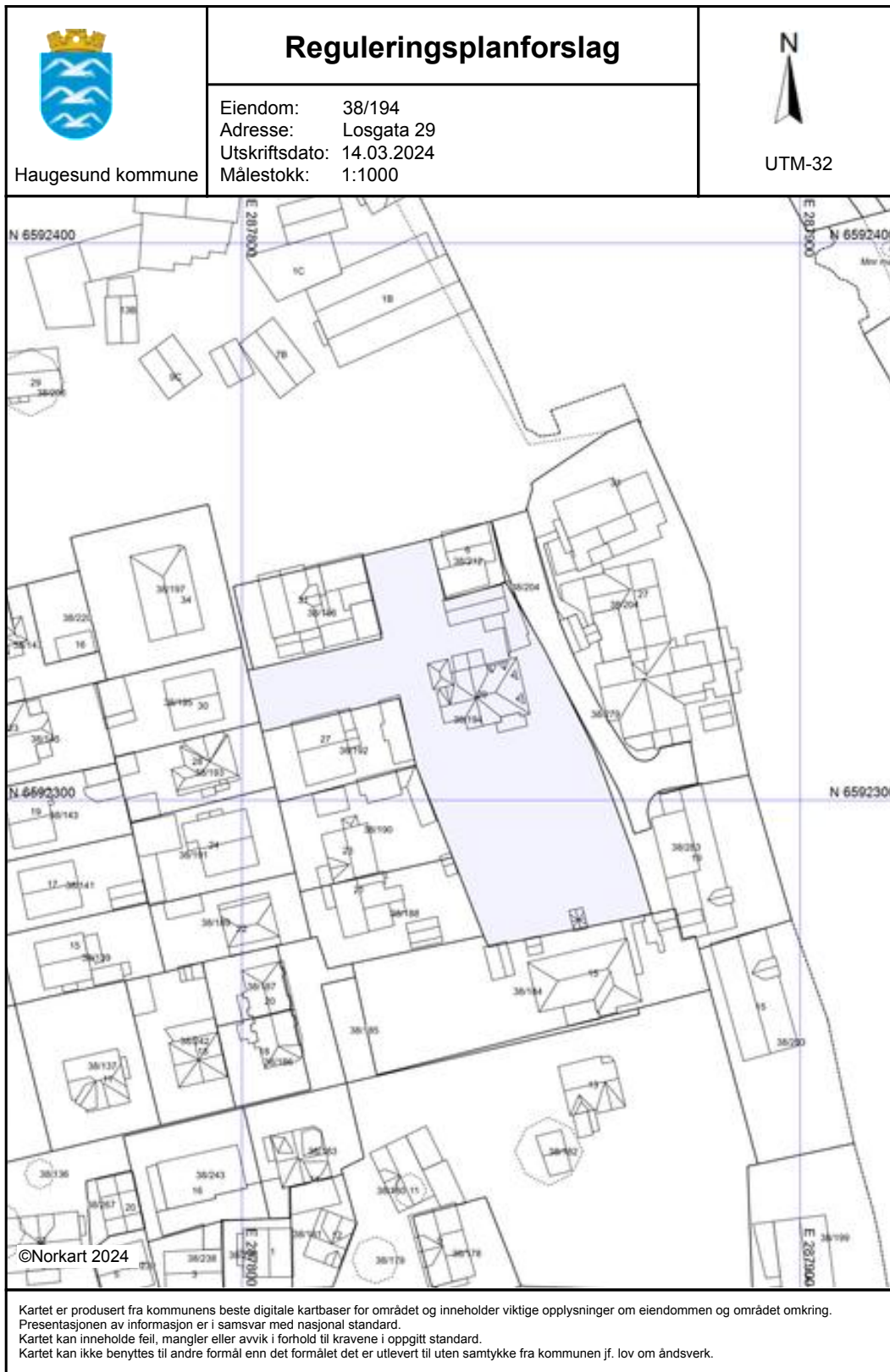
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		22.09.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Ikke godkjent bolig	Losgata 29	H0101	38/194	0	0	0	0	Kjøkken

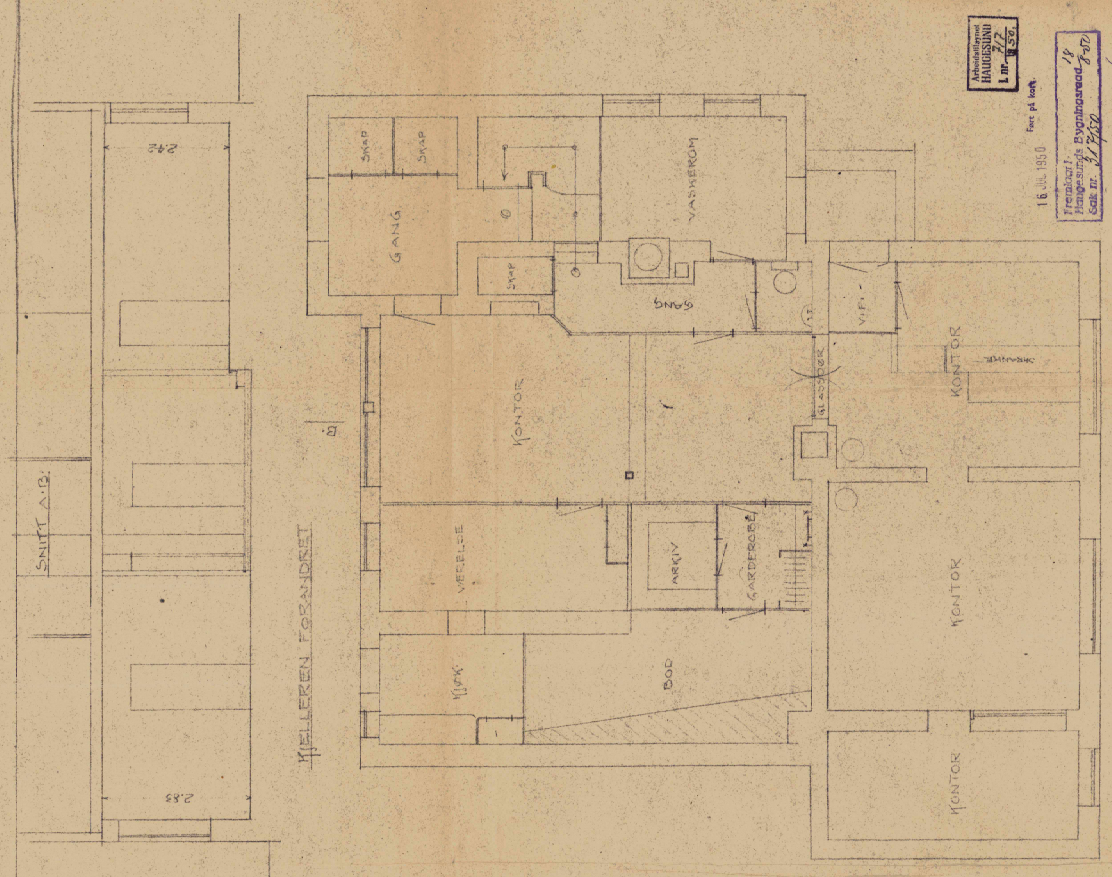
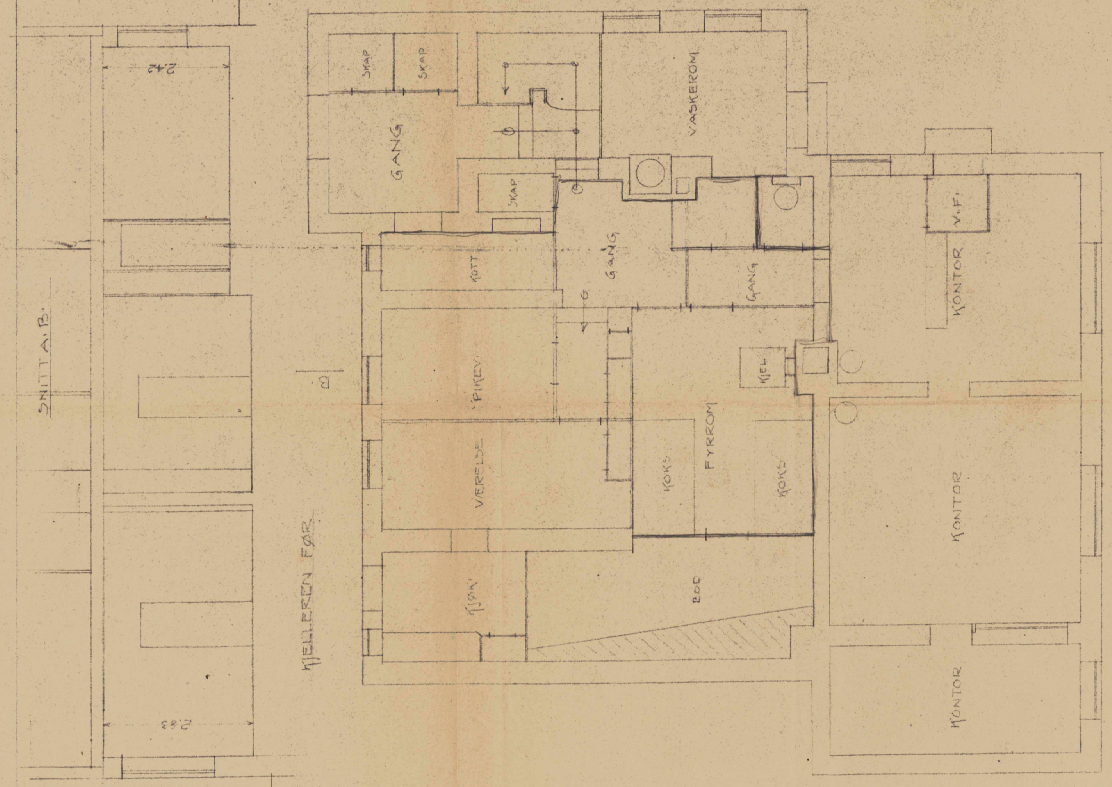
Etasjer

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



Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>	
	Bestemmelsegrense
	Regulerthøyde
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Uteoppholdsareal
	Kai
	Faresone - Flomfare
	Bestemmelseområde
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Byggegrense
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift bredde



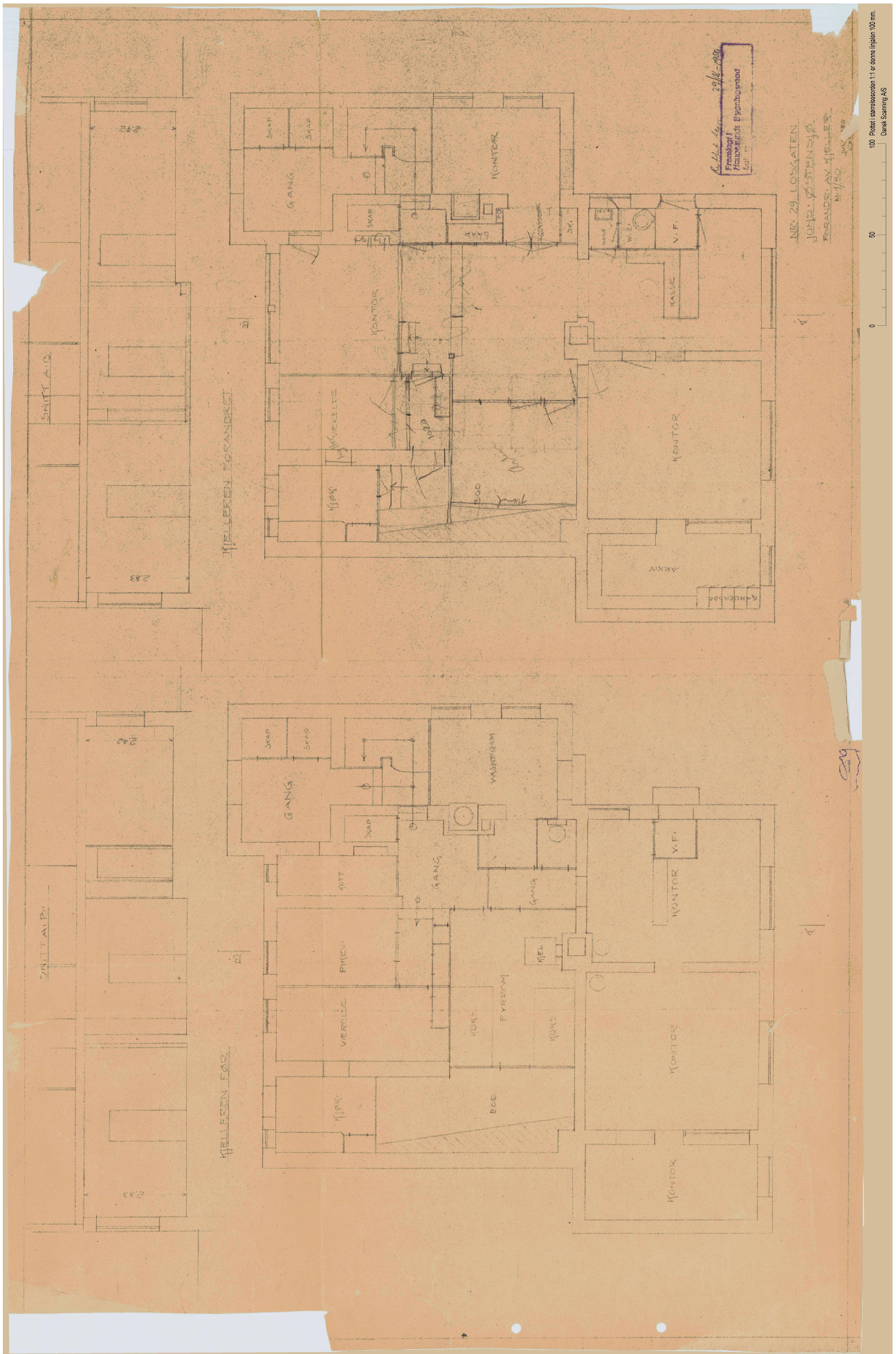
Arkiv
Hus
Lm 1356

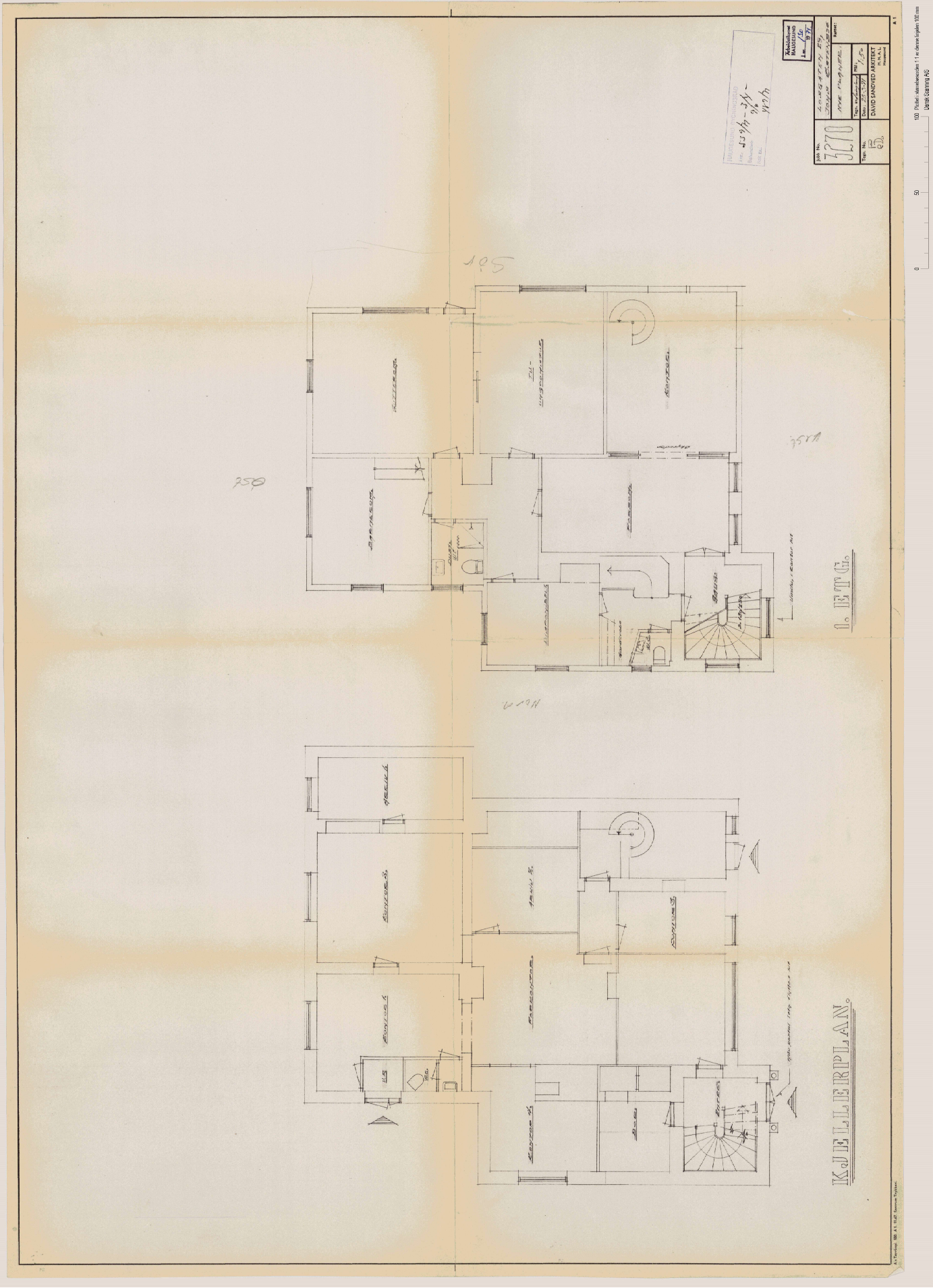
18 JUL 1960
Först på plats

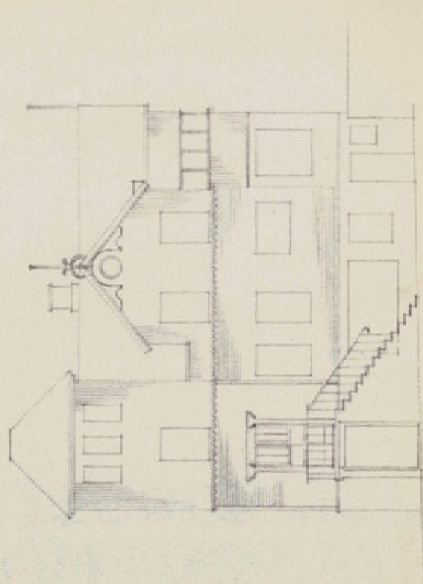
Produktion
Byggnads
Sak m. 1/200
14
890

20/12/67

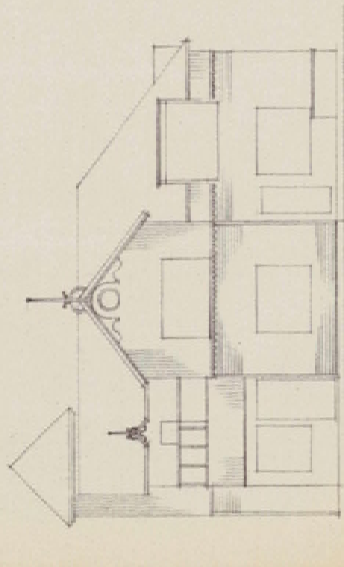
NR. 29 LOKALITÄT
JOHN ÖSTEN
KORANDEN AX HELLER
M/150
JUL 1960
S. 11



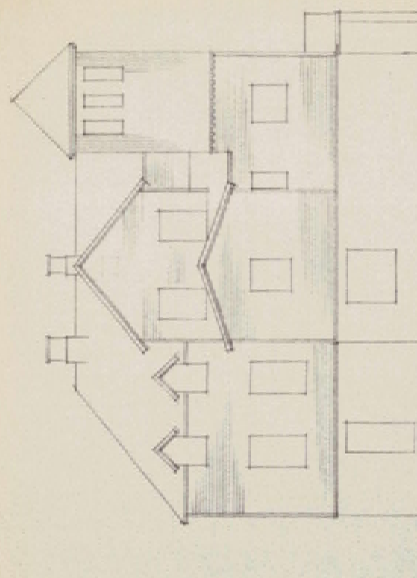




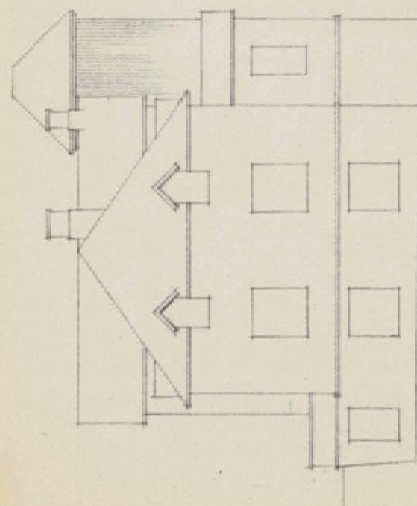
Süd-Osten



Süd-West



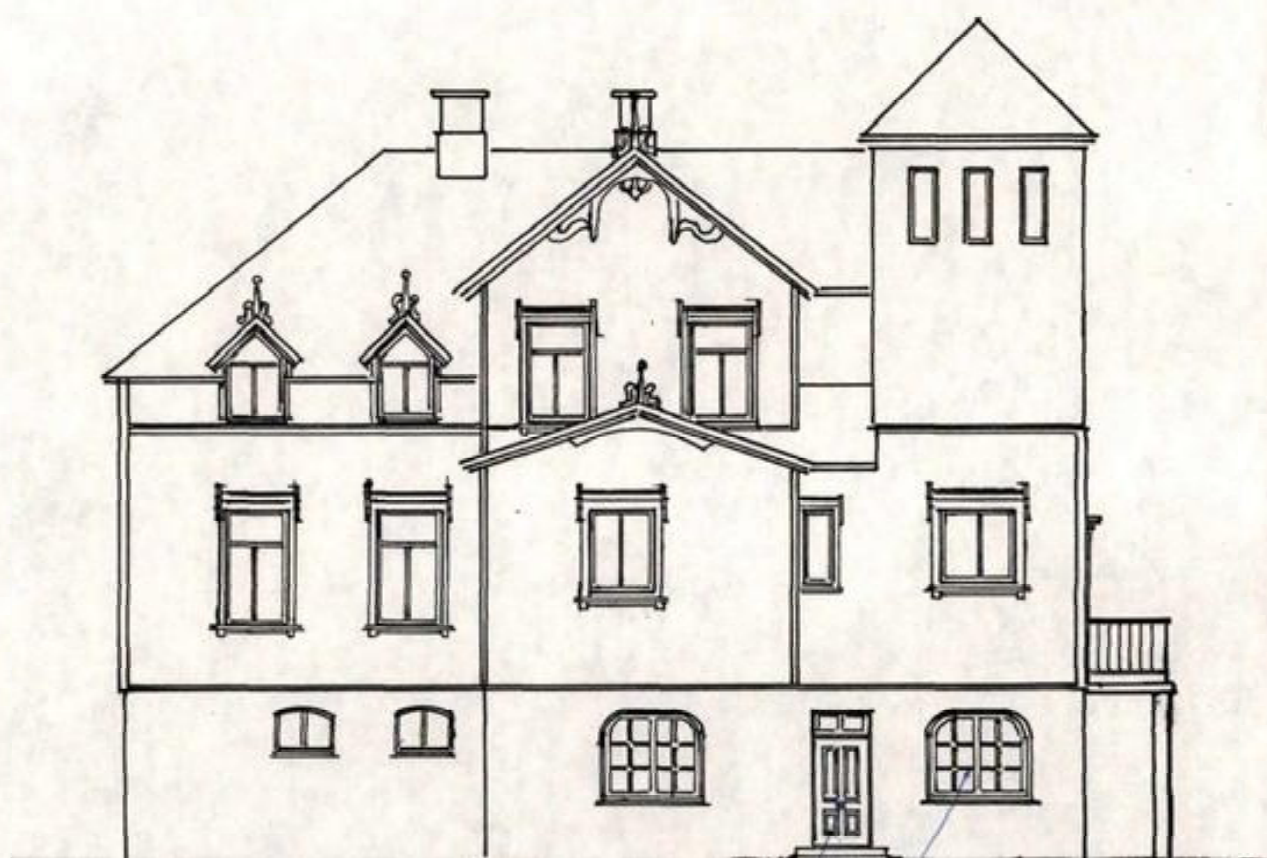
Nord-Osten



Nord-West

DAVID SANDVIG ARCHT. 1897
1897/98 - 3/4 -
1899/00

Architekt DAVID SANDVIG ARCHT. N. N. A. 1.		Datum 1897/98	
Projekt 3270		Blatt 1	
Architekt DAVID SANDVIG ARCHT. N. N. A. 1.		Datum 1897/98	



FASADE Nord

LOSAT 29.

MÅL 1:100

NYTT VINDU

NY DØR

Gnr 38 Bnr 194

HAUGESUND KOMMUNE	
TEKNISK ETAT	
Dato: 30. 03. 92	
AFKUNN:	AVDELING
511/2567	
DATERET	SAKSTIT

KILL JOHANNES ØSTENED & Co. B.

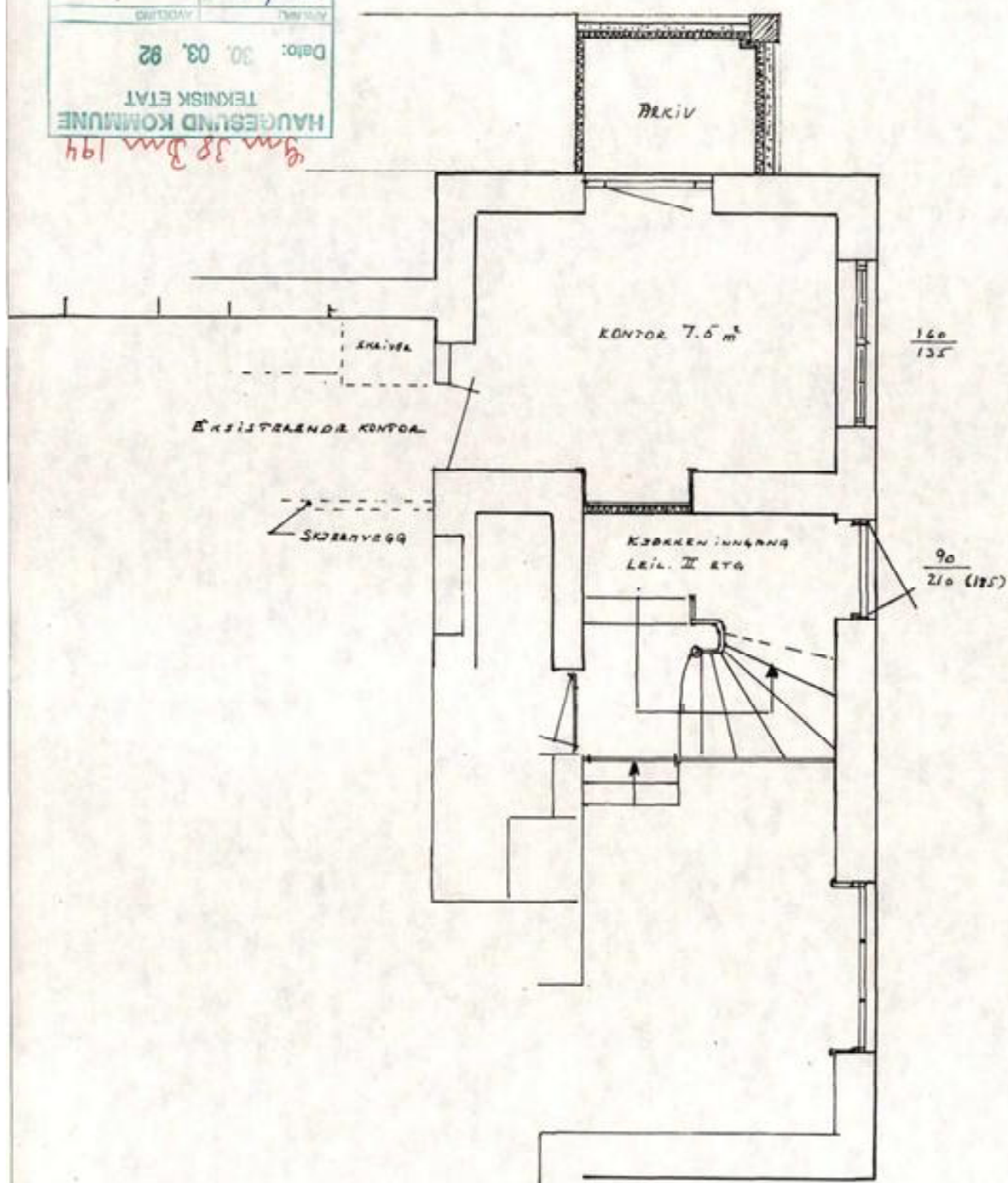
LOSAT 29

HAUGESUND

27.3.92

HAUGESUND KOMMUNE	TEKNISK ETAT
Dato: 30. 03. 92	
511/2567	

9m 38 dm 194



PLAN KJELLER MÅL 1:50

EIER JOHANNES ØSTANJØ & Co P/A

LOSQT. 29.

HAUGESUND

27.3.92



HAUGESUND KOMMUNE
Teknisk Etat - Bygg- og oppmålingsavd.

F E R D I G A T T E S T

for arbeid etter Plan- og bygningslovens § 93
av 18.06.1965. Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass
LOSgt. 29

Gnr. Bnr.
38/194

Ark.nr.
511/2567

Arbeidets art	Byggets art	Mottatt	Beh.dato	Saksnr.
Fasadeendring	innsetting av Vindu	30.03.92	05.05.92	BD. 147/92
og dør i fasade Nord.				

Byggherre
Johannes Østensjø & Co. A/S

Adresse
Losgt. 29

Anmelder
Einar Osen

Postboks 462

Adresse
5501 Haugesund

Ansvarshavende

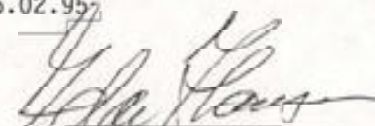
Adresse

Brukstillatelse gitt

Arbeidet er besikket i samsvar med Plan- og bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for
byggetillatelse og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Teknisk etat, Haugesund, 16.02.95


Magnus Fredheim
bygg- og oppm.sjef


Tor Hansen
byggningskontrollør

Sendes : Byggherre
Anmelder

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i
bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. §93.

L. nr. 8/51

Ferdigattest.

Byggemelding av 14-7-50 vedr. *Innredning kontor og kjeller*
på nr. *29 Losgaten*

Byggherre *Johns Østernsjo* Ansvarsh. *Alfred Lindhorst*

godkjent 21-7-50 sak 291/50 363/50 Dept. —

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

i *1* etasjer + kjelder + loft.

Bebygget grunnflate m² + garasje for biler m².

Bygget inneholder *1 kjeller*
og følgende leiligheter og rom:

I etasje nr.	Antall leiligheter	a rom	Kjøkken	Bad	W. C.	Kontor	Butikker	Verksted
<i>Kjeller</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>		<i>1</i>	<i>4</i>		

Oppvarmning: —

Lodd Piper: —

Ildsteder: I kjelleren: *10 vint. kontorer* på loft: —

i 1ste etasje: — i 4de etasje: —

i 2den etasje: — i 5te etasje: —

i 3dje etasje: —

Haugesund, den *30/1* 1951

L. S. Sam.
Bygningssjef.

Sendes: Byggherren ved den ansvarshavende.

Byggherren



Haugesund kommune

Adresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund

Telefon: 52 74 30 00

Utskriftsdato: 14.03.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Haugesund kommune

Kommunenr.	1106	Gårdsnr.	38	Bruksnr.	194	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Losgata 29, 5523 HAUGESUND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Avløp	8 799,22 kr
Eiendomsskatt	7 680,00 kr
Feiing	972,00 kr
Vann	7 149,88 kr
Sum	24 601,10 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Årsgebyr feiing og tilsyn	2 STK	607,50 kr	1/1	0 %	1 215,00 kr	303,75 kr
Abon.Vann Næring	1 STK	4 336,00 kr	1/1	0 %	4 336,00 kr	1 084,00 kr
Abon. Vann - Priv	1 STK	1 053,00 kr	1/1	0 %	1 053,00 kr	263,25 kr
Forskudd Vann 2024	175 m ³	25,26 kr	1/1	0 %	4 420,94 kr	1 105,24 kr
Abon. Avløp-Næring	1 STK	5 465,00 kr	1/1	0 %	5 465,00 kr	1 366,25 kr
Abon. Avløp - Priv	1 STK	1 308,00 kr	1/1	0 %	1 308,00 kr	327,00 kr
Forskudd Avløp 2024	175 m ³	31,72 kr	1/1	0 %	5 551,88 kr	1 387,98 kr
Målerleie 1	1 STK	181,00 kr	1/1	0 %	181,00 kr	45,25 kr
Eiendomsskatt bolig	1920000 STK	4,00 kr	1/1	0 %	7 680,00 kr	1 920,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avl. forb. næring vann	178 m ³	21,44 kr	1/1	0 %	3 815,88 kr	3 815,88 kr
Forskuddbet.vann 2023	-116 STK	21,44 kr	1/1	0 %	-2 486,75 kr	-2 486,75 kr
Avl. forb. næring avløp	178 m ³	26,83 kr	1/1	0 %	4 774,85 kr	4 774,85 kr
Forskuddbet.avløp 2023	-116 STK	26,83 kr	1/1	0 %	-3 111,70 kr	-3 111,70 kr
				Sum	34 203,10 kr	10 795,00 kr

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

HIM IKS

Haugaland Interkommunale Miljøverk IKS

Telefon: 52 76 50 50

E-post : post@him.as



DATO: 17.03.2024

RENOVASJONGEBYR - Saldo forfalt til betaling for eiendom:

Gårds-/Bruksnr: 1106.38.194.0.0

Adresse: Losgata 29

Eierkontakt: Internos As

Eiendommen er ilagt følgende gebyr:

1stk standard renovasjonsavgift kr 3.411,- 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

Renovasjongsgebyr faktureres forskuddsvis 2 ganger årlig.

Det er til enhver tid hjemmelshaver/eier av eiendommen, som er ansvarlig for at faktura blir betalt.

I forbindelse med et oppgjør av eiendommen må fordelingen skje mellom selger og kjøper. HIM fordeler ikke denne kostnaden, vi fakturerer kun hele terminer, i eiers navn.

Minner om at selger må avslutte eventuell avtalegiro/e-faktura i sin nettbank ved salg.

Viser til vår hjemmeside www.him.as for oversikt over satser på renovasjon og slamtømming. Prisene er oppdatert og gjelder for år 2024

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 2024 pr. 17.03.2024

Merknader :

Årsbeløpet viser beregnet avgift basert på nåværende abonnement.

Innbetalinger som mottas etter forfall vil bli renteberegnet. Renter legges til faktura på neste termin.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket 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.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**

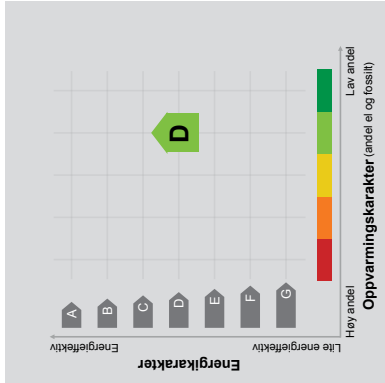
Med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til god inneløst og forebygging av fuktsskader og andre byggskader.

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Losgata 29
Postnummer	5523
Sted	HAUGESUND
Kommunenavn	Haugesund
Gårdsnummer	38
Buksnummer	194
Seleksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	171 074347
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	9449da8b-f6cd-4006-a00b-b5e94dfe00c
Dato	25.03.2024
Immedt av	JAN WILLY FJELTAND



Oppvarmingskarakter (andel ei og fossil)

boligen er lite energiforbruk. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Energi karakteren angir hvor energiforbruk boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energi karakteren 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 energiforbruk, mens G betyr at

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel ei, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel ei, olje og gass.

Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energi merking.no.

Målt energibruk 30 000 kWh pr. år

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

30 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Om grunnlaget for energilattesten

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 energilattester 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 energilattester 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 energilattest.

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 energilattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svaret@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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
Byggeår: 1897
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 405
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming: Varmepumpe
Ved
Ventilasjon: Periodisk avtrekk

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Velkommen til

Nordvik Haugesund

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

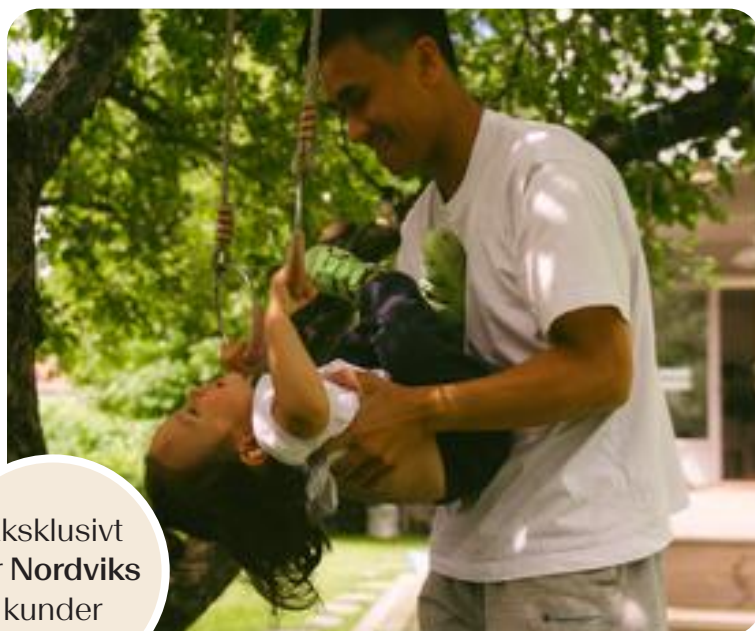
Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

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



Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**



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



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 Forsikring AS

Besøksadresse: Professor Kohts vei 9, Lysaker

Postadresse: Postboks 500, 1327 Lysaker

Telefon: 915 08 880

Organisasjonsnummer: NO 916 300 484



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 eiendom (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, varmpumper 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 tuner/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, persienn 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel 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.



Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Losgata 29 5523 HAUGESUND
Matrikkel: Gnr 38, bnr 194 (ideell andel 1/1) i Haugesund kommune

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

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Beate Helgeland

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Haugesund
b.helgeland@nordvikbolig.no
464 29 525