



aktiv.

Karmsundgata 174, 5528 HAUGESUND

**Attraktiv utleiebolig med leilighet,
næringsdel og 8 parkeringsplasser
som kan leies ut | Gode
inntektsmuligheter**



Partner / Eiendomsmegler

Alexander Kvalevaag Skree

Mobil 476 52 597

E-post alexander.k.skree@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Haraldsgata 117, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 500 000,-
Omkostn.: Kr 163 890,-
Total ink omk.: Kr 6 663 890,-
Selger: Karmsundgata 174 AS

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1917
BRA-i/BRA Total 154/213 kvm
Tomtstr.: 340.7 kvm
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 40, bnr. 1127
Oppdragsnr.: 1509260002

Attraktiv utleiebolig med leilighet, næringsdel og 8 parkeringsplasser som kan leies ut | Gode

Velkommen til Karmsundgata 174- presentert av eiendomsmegler Alexander Kvalevaag Skree v/ Aktiv Eiendomsmegling!

En innholdsrik eiendom, perfekt for deg som ønsker en fleksibel investering – eller en kombinasjon av egen bolig og stabile leieinntekter. Eiendommen byr på gode utleiemuligheter med både leilighet og næringslokale som kan gi deg muligheten til å skape en solid inntektsstrøm. På eiendommen finnes også en romslig parkeringsplass med 8 plasser, som kan leies ut separat og gi ytterligere inntekter – et stort pluss i et område hvor parkering er ettertraktet.

Beliggenheten er sentrumsnær, med kort vei til butikker, servicetilbud, kollektivtransport og øvrige fasiliteter. Dette gjør eiendommen attraktiv for leietakere og sikrer god etterspørsel over tid.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	70
Egenerklæring	92
Nabolagsprofil	99
Budskjema	122

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 154 kvm

BRA - e: 59 kvm

BRA totalt: 213 kvm

TBA: 2 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 43 kvm Fire boder.

1. etasje

BRA-i: 66 kvm Stue, kjøkken, bad, to soverom og entrè.

BRA-e: 8 kvm Trapperom.

2. etasje

BRA-i: 64 kvm Kjøkken, stue/soverom, bad/vaskerom og to soverom.

BRA-e: 8 kvm Trapperom

3. etasje

BRA-i: 24 kvm Stue/soverom, kjøkken og bad/vaskerom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

2 kvm

Ikke målbare arealer

Ikke målbart areal kjeller: ALH 16m²/ GUA 59 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligen har en utforming og rominndeling som gjør presis arealmåling iht.

retningslinjer utfordrer. Interesserte må selv besikte arealet

inngående og gjøre egen vurdering av tilgjengelig areal. Det er skråtak i boligen og boligen har areal som ikke er måleverdig.

Presisjonsnivået er tilpasset praktisk arealmåling.

Det er ca. 16-17 m² i kjelleren som marginalt ikke er måleverdig pga. høyde ca. 1.88 -

1.90 meter.

****** Det er ikke mulig å klassifisere boligen på en fornuftig måte ift. moderne måleregler.

F.eks har kjelleren intern adkomst fra boenhet 1.etg,

men også dør i mur (tilgang for øvrige boenheter). Det må gjøres nærmere

undersøkelser.

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.

Boligen har en utforming og rominndeling som gjør presis arealmåling iht.

retningslinjer utfordrerne. Det er skråtak i boligen og boligen har

areal som ikke er måleverdig. Det blir ikke hensyntatt skeive gulv. Arealet er derfor

fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp

av 3D skanning. Presisjonsnivået er tilpasset praktisk arealmåling. Interesserte må

selv besikte arealet inngående og gjøre egen vurdering av

tilgjengelig areal.

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Kommentar:

Loft som er tatt i bruk og innredet delvis som hybel er ikke inntegnet.

Tidligere toalett i trapperom o.l. eksisterer ikke lengre, og det er etablert bad/vaskerom inne i boenheter.

Tiltak og/eller bruksendringer som ikke er kommunalt godkjent kan medføre at kommunen pålegger hjemmelshaver å rette, eller tilbakeføre tiltaket/avviket hvis nødvendig tillatelse ikke er gitt.

Evt. ny eier overtar denne risikoen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Kommentar: Se rapport / egenerklæring.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

340.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomt opparbeidet med gruslagt gårdsrom.

Arealet er hentet fra matrikkelrapport levert av Haugesund kommune.

Beliggenhet

Boligen har en svært sentral beliggenhet i utkanten av Haugesund sentrum. Her bor du i umiddelbar nærhet til byens fasiliteter, samtidig som området er rolig og skjermet fra sentrumskjernens natteliv.

Det er kort gangavstand til blant annet Haugesund sykehus, Høgskulen på Vestlandet, barne- og ungdomsskoler samt barnehager. Haugesund sentrum kan ellers by på et bredt servicetilbud med restauranter, kafeer, butikker, bibliotek, vinmonopol og apotek. For den turglade er det kort vei til flotte rekreasjonsområder som Djupadalen, Vangen og Kyststien.

I sentrum finner man flere bussholdeplasser med gode forbindelser til hele Haugalandet, samt at man har nærhet til Flotmyr busstasjon med hyppige avganger både i og utenfor byen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligen ligger i et område hovedsaklig bestående av kontor/forretningsbygg og bolig.

Bygningssakkyndig

Schive Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fra tilstandsrapport:

Boligen antas å være oppført i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet.

Boligen er oppført med grunnmur i betong. Yttervegger i trekonstruksjon som utvendig er kledd med trepaneler. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Mansardtak med halvalm i trekonstruksjon tekket med skifertakstein

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport fra takstmann for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

-Ja, Faglært arbeid.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Digirør AS / Risanger / Persson / Proff Bygg & Maling AS / Vigor AS.

Beskrivelse av arbeidet: Det er gjennomført en full oppgradering av badet, der både det

elektriske anlegget og hele rørsystemet er skiftet ut. Det elektriske anlegget er modernisert i henhold til gjeldende forskrifter, med nye kurser, kabler, brytere og stikkontakter, samt oppgradert belysning. Hele røropplegget er erstattet med nytt rør i rør system, og det er etablert et eget fordelerskap med avstengningsventiler og lekkasjesikring. Alle vannrør og nødvendige avløpskomponenter er skiftet ut som del av arbeidet. Veggene er kledd med nye godkjente våtromsplater, montert etter produsentens anvisninger med korrekt tetting i skjøter og gjennomføringer. Gulvet er lagt med nytt våtromsbelegg med sveisede skjøter og forskriftsmessig oppbrett, og underlaget er avrettet for å sikre riktig fall mot sluk. Arbeidet er utført i tråd med gjeldende krav for våtrom.

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

-Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk: Det er lagt ny sluk og våtromsbelegg, utført av Risanger & Sønn.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

-Ja, Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Uvisst

Beskrivelse av arbeidet: Har fått beskjed fra tidligere eiere om at kledning er byttet på tre sider av huset i 2005 pga støydempende tiltak som Haugsund Kommune dekket.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

-Ja. Noen av vinduene ser ut til å ha falmet litt.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

-Ja. Ikke kjennskap til omfang ift dette, men gulv i 2 etg er rettet opp ihht skjevheter i etasjen.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Vigor AS.

Beskrivelse av arbeidet: Rettet opp gulvet, isolert og lagt støydempende materiale og parkett.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

-Ja, det har tidligere vært mistanke om rotter. Rentokil har utført inspeksjon og laget rapport med anbefalinger. Mulige inntreksveier ble identifisert og er nå murt igjen. Det er ikke observert skadedyr etter utbedringen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

-Ja.

Faglært arbeid.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Rentokil

Beskrivelse av arbeidet: Ja, det har tidligere vært mistanke om rotter. Rentokil har utført inspeksjon og laget rapport med anbefalinger. Mulige inntreksveier ble identifisert og er nå murt igjen. Det er ikke observert skadedyr etter utbedringen.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

-Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Digirør AS

Beskrivelse av arbeidet: Det er etablert et helt nytt røropplegg (rør i rør) til leiligheten i plan 2. Alle vannførende installasjoner er lagt opp på nytt i henhold til gjeldende krav, og rørsystemet er ført frem til eget fordelerskap med nødvendige avstengnings- og sikkerhetsfunksjoner. I tillegg er det utarbeidet og installert et eget anlegg for varmtvannsproduksjon for de ulike leilighetene, slik at hver boenhet har separat løsning for varmtvann. Arbeidet er utført som en del av en helhetlig oppgradering av byggets tekniske installasjoner.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

-Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 1990

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Informasjon fra tidligere eier er at piper murt igjen og er ikke i bruk. Vi har ikke noe mer informasjon, årstall ukjent.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

-Ja,

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Persson Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Ja. Det er utført omfattende arbeid på det elektriske anlegget av autorisert elektriker (Persson Elektro). Hele 2. etasje er revet og alt elektrisk anlegg lagt opp på nytt. I kjeller er deler av anlegget byttet, og det er lagt opp nye kurser til varmtvannsberedere. Hovedtavle er oppgradert. Samsvarserklæring foreligger.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

-Ja.

Det er gjort endringer i forhold til fasade, som er godkjent av kommune før vi overtok huset. All historikk er godkjent og registrert hos kommunen, vi har ikke ytterligere informasjon.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

-Ja.

All historikk er godkjent og registrert hos kommunen, vi har ikke ytterligere informasjon.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

-Ja.

Eiendommen har to leiligheter som leies ut.

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

-Ja.

Okt-des 2025. Resultat viste 70 Bq/m³.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

-Ja.

Finnes rapport om mulig skadedyr ref tidligere punkt som er utbedret.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og

fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Boligen er oppført over fire etasjer og inneholder:

1.etasje: Næringslokale innredet som stue/soverom, kjøkken, to soverom, bad og vindfang.

Trapperom og WC.

Etasjen er ikke godkjent innredet som leilighet (ref pkt. ferdigattest).

2.etasje: Leilighet med stue, kjøkken, to soverom (hvorav det ene har utgang til balkong) og bad.

Trapperom og bod.

Loft: Stue/soverom, kjøkken, bad og trapperom.

Loftsetasjen er ikke godkjent som egen boenhet eller for varig opphold (se pkt. ferdigattest).

Kjeller:

Grovkjeller med vaskerom samt fire rom/boder.

Standard

Næringslokale 1.etasje:

Romslig og lys stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og skaper en åpen og innbydende atmosfære. Stuen gir fleksible møbleringsmuligheter og kan tilpasses etter behov.

Lyst og funksjonelt kjøkken med frittstående kjøleskap/frys, integrert stekeovn og koketopp og vaskemaskin (disse medfølger i handelen). Innredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Et stort vindu gir rikelig med dagslys og gode arbeidsforhold. Kjøkkenet har plass til et lite spisebord og en hyggelig spisesone.

To soverom av god størrelse innredet i lyse, delikate farger. Begge med god plass til ulik møblering.

Lyst baderom med vinylbelegg på gulv med varmekabler i og baderomsplater på vegg. Rommet har vegghengt servant med skuffer i høyglans, gulvstående toalett og hjørnedusjkabinett.

Vindfang i lyse farger med god plass til oppheng av yttertøy.

Leilighet i 2.etasje:

Innbydende, romslig stue innredet i delikate farger. Stuen har flere store vinduer som slipper inn rikelig med dagslys og gjør at rommet oppleves luftig. Rommet er i dag brukt som stue/soverom kombinert.

Lekkert kjøkken i høyglans med god skap- og benkeplass. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har en praktisk barløsning med forlenget benkeplate som gir en naturlig og plassbesparende spiseplass. Av hvitevarer er det frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr (disse medfølger i handelen).

To soverom av god størrelse hvorav det ene har utgang til en herlig balkong. Begge soverommene er innredet i lyse delikate farger og har god plass til både dobbelseng og klesskap.

Lyst og pent bad med moderne innredning og vinylbelegg på gulv med varmekabler i. Rommet er utstyrt med vegghengt servant med skap, praktisk dusjkabinett, gulvstående toalett og et lite vindu som gir naturlig lys og ventilasjon.

Leilighet i loftsetasjen:

Lys og trivelig stue/soverom med plass til å møblere i ulike soner. Rommet er innredet med egen sofakrok med vegghengt TV og en sjenk, samt egen sone med seng og nattbord.

Koselig og funksjonelt kjøkken med glatte fronter og benkeplate i laminat. Av hvitevarer er det integrert stekeovn, koketopp og vaskemaskin (disse medfølger i handelen).

Lyst og romslig bad med vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler i. Rommet har en stilig vegghengt servant i sort med skuffeseksjon, gulvstående toalett, dusjkabinett og vaskemaskin (vaskemaskin medfølger i handelen).

(Loftsetasjen er ikke godkjent som egen boenhet eller for varig opphold (se pkt. ferdigattest).)

Kjeller:

Grovkjeller med vaskerom samt fire rom/boder.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, TG 3 og forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

Forhold som har fått TG2:

•Taktekking:

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

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

•Nedløp og beslag:

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

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er rust på beslag på valmer.

•Veggkonstruksjon:

-Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. "levegg" nordøst på altan 2.etg.

•Vinduer, utvendig:

-Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

-Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

**Lite takvindu sørøst er limt igjen. Andre vinduer er malt igjen, eller vanskelig å åpne.

Vannbord er ikke innfelt i kledning. Utenpåliggende vannbord vurderes av noen som en svakere fuktteknisk løsning.

** Delaminering av folie på noen flere vinduer. Dette kan være produksjonsfeil eller annet.

•Dører, utvendig:

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

**Balkongdør 2.etg er fuktsvulmet utvendig. Glass ser punktert ut.

•Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

-Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon.

Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

•Rom Under Terreng:

-Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

-Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det måles ca. 20-25 vektprosent fuktighet i treverk / panel.

•Overflater vegger og himling på bad i 1.etasje:

-Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Manglende fuktsikring (manglende sokkellist i underkant baderomsplater).

•Overflater gulv på bad i 1.etasje:

-Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

•Sluk, membran og tettesjikt på bad i 1.etasje:

-Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

•Sluk, membran og tettesjikt på bad/vaskerom i 2.etasje:

-Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

•Overflater Gulv på bad/vaskerom på loft:

-Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

•Sluk, membran og tettesjikt på bad/vaskerom på loft:

-Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Ventilasjon på bad/vaskerom på loft:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Overflater og innredning på kjøkken på loftet:
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- ** Merk manglende avtrekk.
- Elektrisk anlegg:
- Det er foretatt 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. Se tilstandsrapport for utfyllende svar.
- Fuktsikring og drenering:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Grunnmur og fundamenter:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Terrengforhold:
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Utvendige vann- og avløpsledninger:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Forhold som har fått TG3:

- Etasjeskille/gulv mot grunn:
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det måles ca. 30 mm skeivhet gjennom hele rommet på kjøkken loft (avstand mindre enn 2 meter). Det måles ca. 35 mm skeivhet gjennom hele rommet på stue/soverom loft (også avstand mindre enn 2 meter).

Forhold som går under punktet helse, miljø og sikkerhet:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Se forøvrig kommentarer og begrunnelser i fullstendig tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

1.etasje: Av hvitevarer er det frittstående kjøleskap, integrert stekeovn og koketopp og vaskemaskin (disse medfølger i handelen).

Kjøkken i 2.etasje: Av hvitevarer er det frittstående kjøleskap/frys, oppvaskmaski og stekeovn (disse medfølger i handelen).

Kjøkken i 3.etasje: Av hvitevarer er det frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap, samt integrert stekeovn og koketopp (disse medfølger i handelen).

Moderniseringer og påkostninger

- Bad på loft ble komplett modernisert i 2023.
- Bad i 1.etasje modernisert i 2024.
- Det ble installert varmepumpe i 2024.
- Bad i 2.etasje er komplett modernisert i 2025.

Parkering

Eiendommen har parkering i eget gårdsrom med totalt åtte oppmerkede parkeringsplasser, som kan brukes privat eller leies ut.

Radonmåling

Eier opplyser det er gjennomført forenklet måling av radon med tilfredsstillende resultat.

Okt-des 2025. Resultat viste 70 Bq/m³.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda

eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmepumpe.

Varmekabler i gulv på bad i 1.etasje.

Varmekabler i gulv på bad i 2.etasje.

Varmekabler i gulv på bad i loftsetasje.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 500 000

Omkostninger kjøper

6 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

162 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

163 890 (Omkostninger totalt)

180 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

183 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 663 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 680 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 683 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 28 325 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Herav:

Avløp: Kr. 10 769,-

Eiendomsskatt: 5 067

Vann: Kr. 8 693,-

Renovasjonsavgift (HIM): Kr. 3 796,- (3 stk standard renovasjonsavgift).

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 143 075 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 572 299 for år 2024

Andre utgifter

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 40, bruksnummer 1127 i Haugesund kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1106/40/1127:

28.05.1997 - Dokumentnr: 2619 - Best. om vann/kloakkledn.

MEGLERS KOMMENTAR:

Stikkledning fra naboeiendommen kan legges over aktuell eiendom. Retten omfatter også rett til tilkobling til vannledningen til aktuell eiendom. Naboeiendommen har rett til å foreta nødvendig vedlikehold av stikkledning som ligger på aktuell eiendom. Murer, bygninger o.l. må ikke settes opp i ledningstraseen eller på en slik måte at det er til hinder for vedlikehold av ledningen.

10.08.1917 - Dokumentnr: 900099 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1106 Gnr:30 Bnr:16

HOVEDBRUKET ER OMMATRIKULERT

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt i bruk.

Det foreligger godkjente bygningstegninger for opprinnelig bolig datert: 21.09.1917.
Det foreligger godkjente bygningstegninger for bruksendring av 1.etasje datert:
28.02.1985.

Det er registrert avvik fra disse:

1.etasje:

Hele første etasje er innredet som en leilighet , men er kun byggemeldt/godkjent som næringslokale.

Bruksendringen er ikke byggemeldt/godkjent hos kommunen. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

2.etasje:

Bod er opprinnelig byggemeldt som WC.

Et av soverommene er opprinnelig byggemeldt som dagligstue.

Kjøkken og entrè er opprinnelig byggemeldt som to separate rom.

Loftsetasje:

Loftsetasjen er byggemeldt som uinnredet, men er innredet som leilighet i dag (stue/ soverom, bad og kjøkken).

Bruksendringen er ikke byggemeldt/godkjent hos kommunen. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Megler har vært i kontakt med kommunen grunnet avvik mellom matrikelopplysninger og byggemeldte tegninger. Selger har videre vært i løpende dialog med kommunen knyttet til retting av matrikkeldata og avklaring av hvilke enheter som er godkjent. Kommunen har presisert til megler at eiendommen kun har to godkjente enheter, henholdsvis ett næringslokale og én leilighet. Loftsetasjen er ikke omsøkt eller godkjent innredet til beboelse eller varig opphold.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommene ligger i et regulert område, og er omfattet av følgende planer:

Kommuneplaner:

Kommunedelplan for Haugesund sentrum 2022 ID RL1700

Delareal 1m2: Veg, nåværende

Delareal 341m2: Bevaring kulturmiljø, Hensynssonenavn H570_3

Delareal 341 m2: Brann/eksplosjonsfare, Hensynssonenavn H350_4

Delareal 329 m2: Sentrumsformål, Nåværende

Delareal 10m2: Boligbebyggelse, Nåværende

Kommuneplaner under arbeid:

Kommuneplanens arealdel 2023-2033 ID 202203

Planforslag

Reguleringsplaner:

Reguleringsplan for området vest for Karmsundgata mellom Dr. Eyes gate og

Djupaskarvegen ID RL1024

Delareal 123m2: Forretning/kontor

Delareal 10m2: Boliger

Delareal: 3m2: Gang/sykkelvei

KARMSUNDGATA FRA K.KNUTSEN OAS GATE TIL LUDOLF EIDES PLASS ID RL 1124

Delareal: 203m2: Forretning/kontor

Delareal: 1m2: Gangvei

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Boligen er innredet med totalt tre leiligheter, hvorav kun én leilighet er godkjent for utleie - ref. pkt ferdigattest. Denne leiligheten er per i dag utleid til privatperson på tidsubestemt kontrakt, med 3 måneders gjensidig oppsigelse og en månedlig leie på 19 000 kr. Leieavtalen inkluderer kommunale avgifter og internett, den leies ut delvis møblert. Kjøper overtar leieforholdet i den utleide leiligheten, med alle rettigheter og forpliktelser knyttet til kontrakten.

De to øvrige leilighetene er ikke godkjent for utleie. Eventuell fremtidig utleie av disse enhetene vil være på kjøpers eget ansvar. Kjøper oppfordres derfor til å undersøke gjeldende regelverk og søke nødvendig kommunal godkjenning før eventuell utleie.

Eiendommen genererer per dagens godkjenning lovlig leieinntekt fra én enhet, men har potensial for økt inntekt dersom de øvrige leilighetene får nødvendig godkjenning for utleie. Videre er det mulighet for utleie av første etasje i samsvar med riktig formål (næringslokale).

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette,

herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag for gjennomføring av salgsoppdraget. Fastpris kr. 46 600,-

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Kr. 6 000,- Fotograf
Kr. 4 000,- Kommunale opplysninger
kr. 17 900,- Markedspakke
Kr. 6 900,- Oppgjørshonorar
Kr. 2 000,- Søk eiendomsregister og elektronisk signering
Kr. 15 400,- Tilretteleggingsgebyr
Kr. 3 000,- Visninger/overtakelse per stk. (maks 3 betalte visninger).
Kr. 290,- Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fitt) pr stk
Kr. 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 102 635,-

Alle beløp er inkl. mva. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Alexander Kvalevaag Skree
Partner / Eiendomsmegler
alexander.k.skree@aktiv.no
Tlf: 476 52 597

Ansvarlig megler bistås av

Alexander Kvalevaag Skree
Partner / Eiendomsmegler
alexander.k.skree@aktiv.no
Tlf: 476 52 597

Oppdragstaker

Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402
Haraldsgata 117, 5527 Haugesund

Salgsoppgavedato

20.02.2026

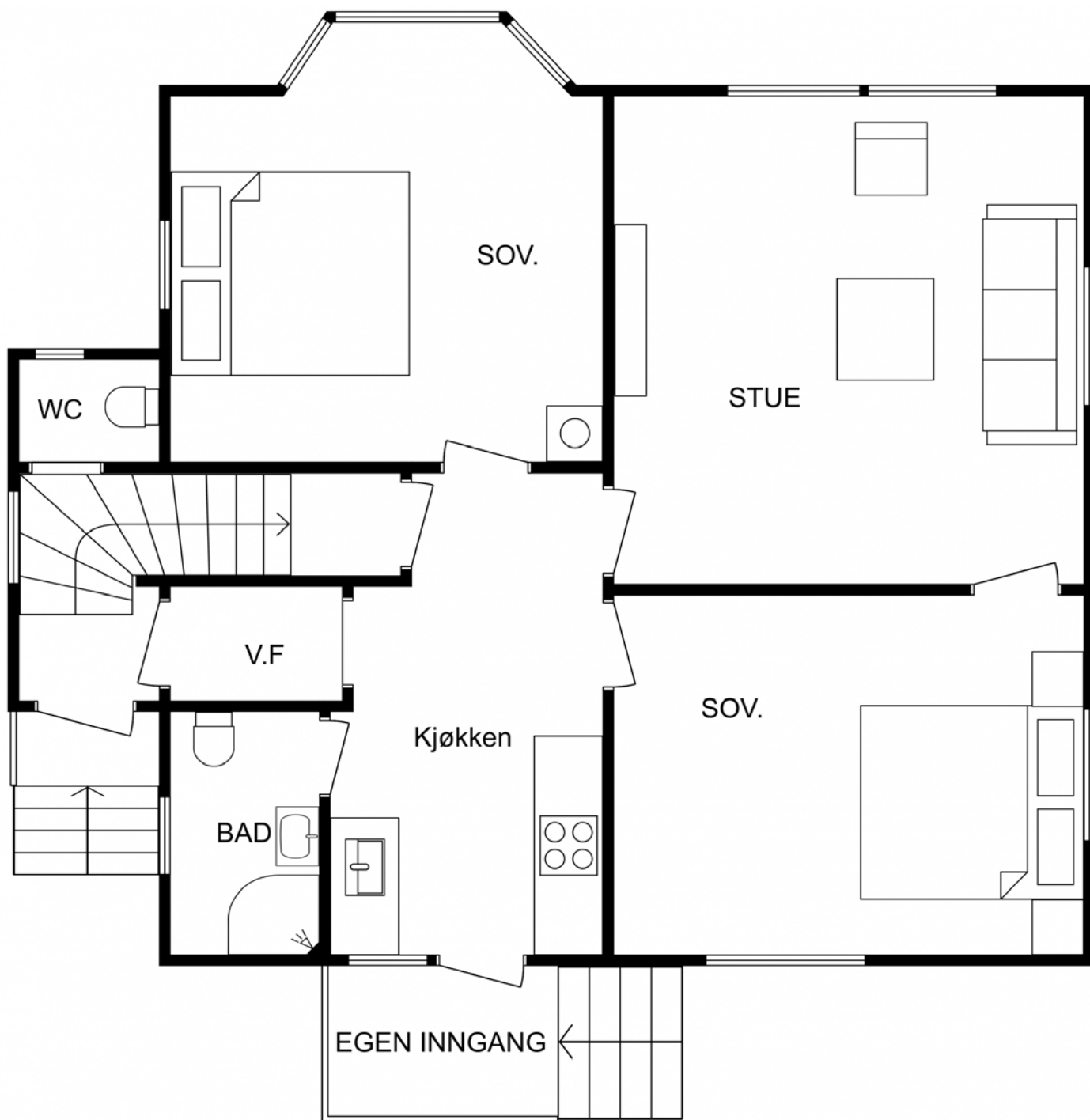






Karmsundgata 174

1. Etg



MS

Mari Staveland AS





















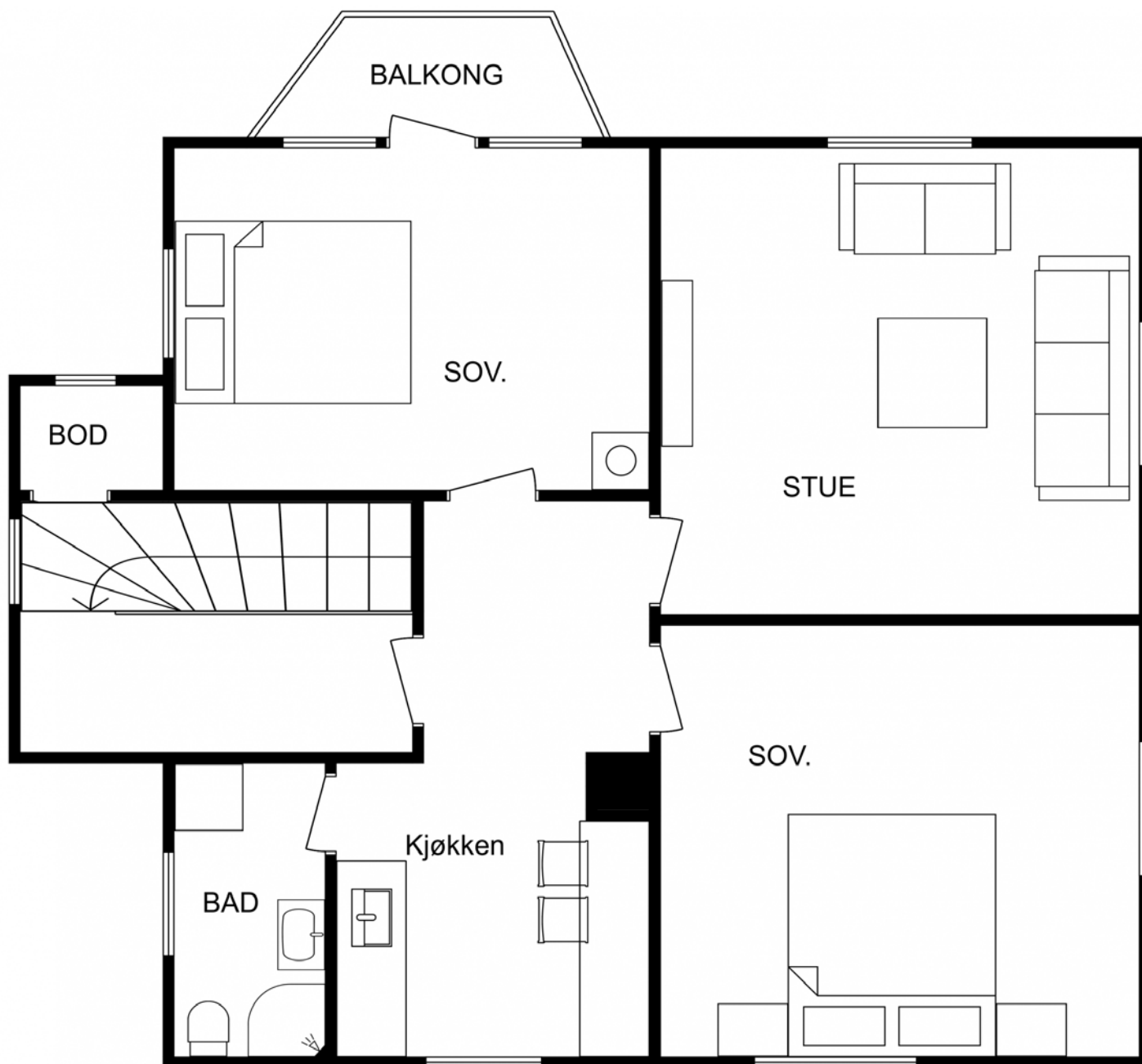






Karmsundgata 174

2. Etg



MS

Mari Staveland AS























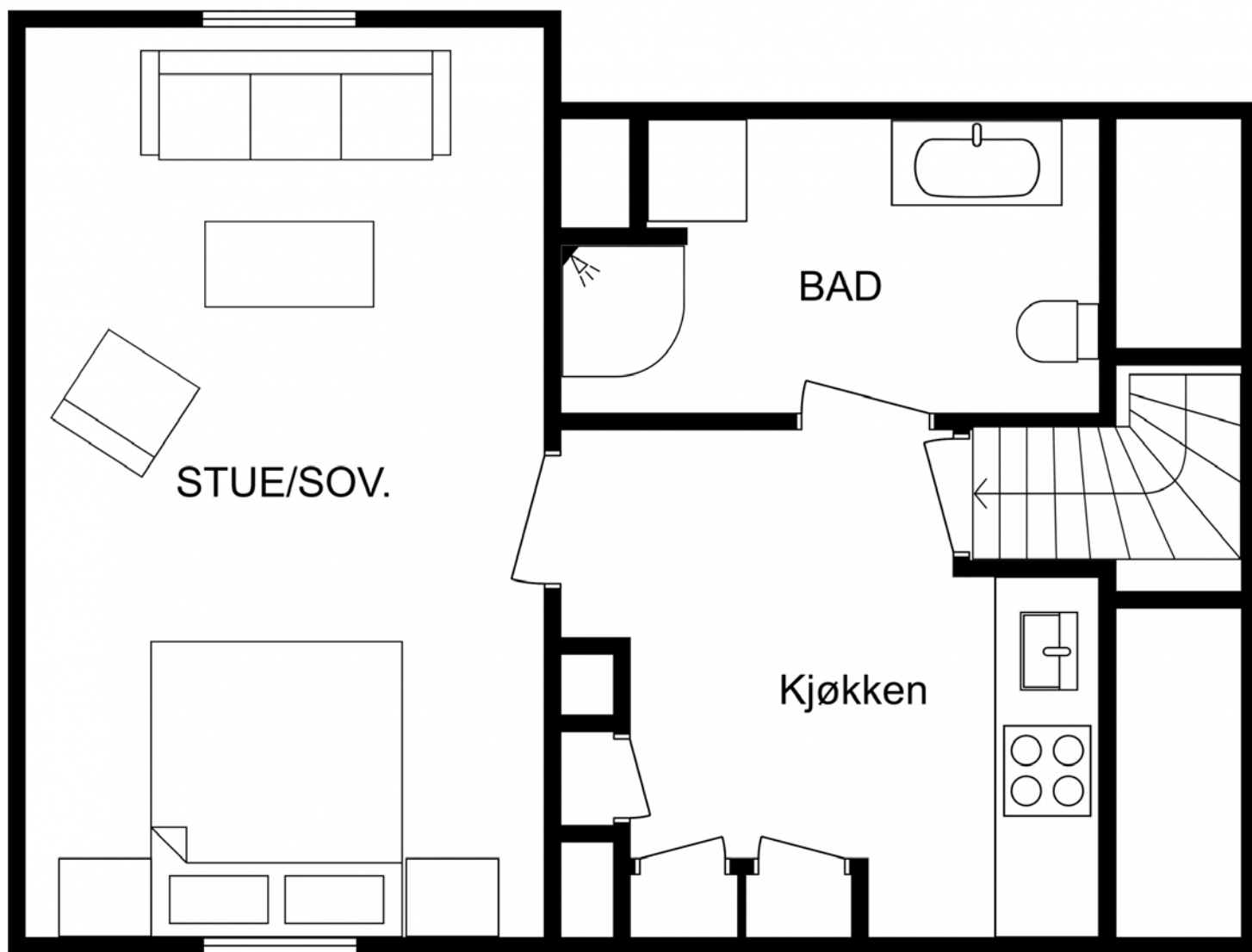






Karmsundgata 174

Loft



MS

Mari Staveland AS









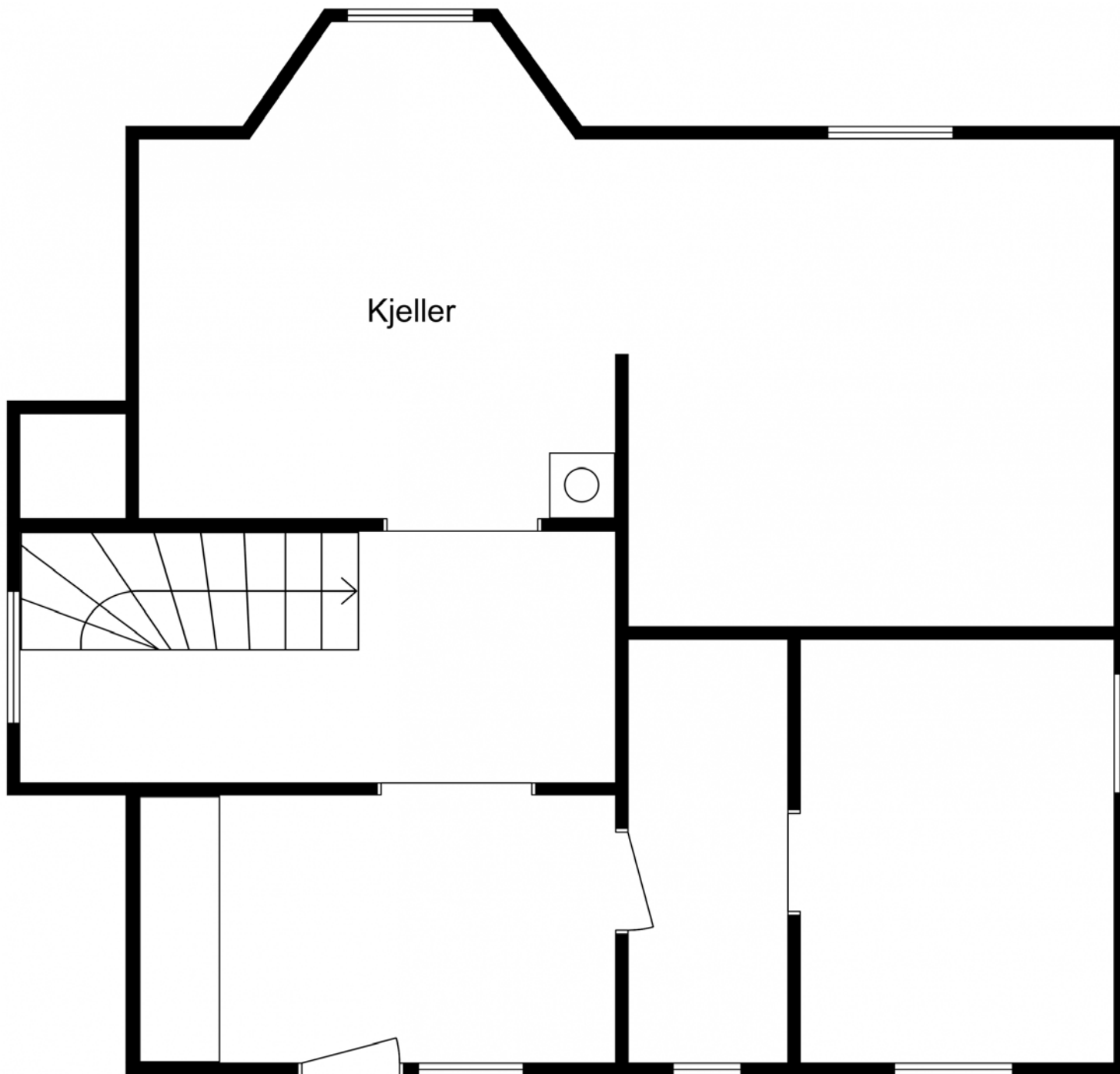






Karmsundgata 174

Kjeller



MS

Mari Staveland AS









Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Karmsundgata 174 , 5528 HAUGESUND

📖 HAUGESUND kommune

gnr. 40, bnr. 1127

Sum areal alle bygg: BRA: 213 m² BRA-i: 154 m²



Befaringsdato: 09.01.2026

Rapportdato: 14.01.2026

Oppdragsnr.: 20763-3308

Referansenummer: BR6175

Autorisert foretak: Schive Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Odd Schive Kiperberg



Medlem av



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Schive Takst

Schive Takst er lokalisert i Haugesund og leverer primært tjenester på Haugalandet, Sunnhordaland, Hardanger og Ryfylke.

Tilstandsrapporter av boliger og hytter utgjør hovedtyngden av leverte tjenester, men vi kan også være behjelpelig med verdisetting, reklamasjonsrapporter, overtakelseforretning og generell rådgivning.

Våre kunder er privatpersoner, advokater, eiendomsmeglere, sameier, borettslag og firma.

Schive Takst er registrert som ekspert hos Enova og tilfredsstiller kompetansekrav for samtlige felt, sett bort i fra vurdering kjel for fossilt brensel med nominell effekt høyere enn 100kW. www.Takst2.com

Rapportansvarlig



Odd Schive Kiperberg

schive@takst2.com

476 39 549



SPESIALISERT
BYGG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 1917

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen antas å være oppført i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet.

Boligen er oppført med grunnmur i betong. Yttervegger i trekonstruksjon som utvendig er kledd med trepaneler. Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Mansardtak med halvalm i trekonstruksjon tekket med skifertakstein

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Loft som er tatt i bruk og innredet delvis som hybel er ikke inntegnet.

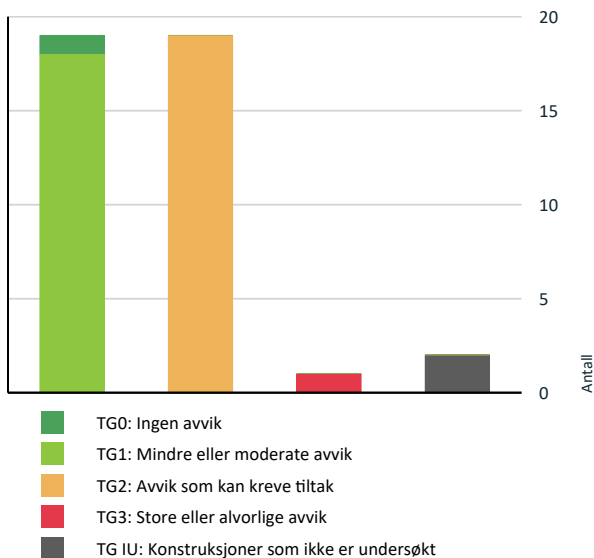
Tidligere toalett i trapperom o.l. eksisterer ikke lengre, og det er etablert bad/vaskerom inne i boenheter.

Tiltak og/eller bruksendringer som ikke er kommunalt godkjent kan medføre at kommunen pålegger hjemmelshaver å rette, eller tilbakeføre tiltaket/avviket hvis nødvendig tillatelse ikke er gitt.

Evt. ny eier overtar denne risikoen.

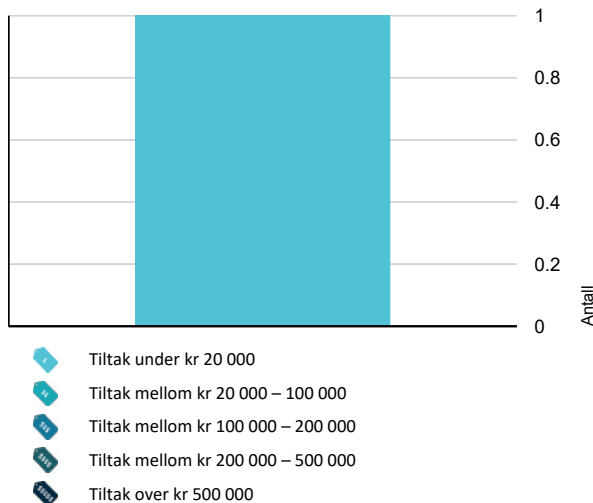
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Iht. SINTEF Byggforsk er normal levetid for de fleste elementer i et bygg 20-40 år. Våtrom har levetid opptil 20-30 år. Det må påregnes svikt iht. forventet levetid, samt merke seg at levetiden varierer, slik noen bygningsdeler varer lengre og andre kortere.

Det er kun tilstandsgrader som settes iht. NS3600. Skjønnsmessige vurderinger kan forekomme, slik det blir samsvar med forskrift før standard. Programvaren IVIT kan også forårsake upresissheter. Rapporten prøver kun å tilfredsstille minstekrav til tilstandsrapporter, med evt. tilleggsundersøkelser om det er bestilt.

Interesserte oppfordres spesielt til å sjekke slitasjegrad på overflater og innredninger, samt høre om det er knirk i gulv (som er påregnelig i konstruksjoner av- eller i tre).

Taket (inkludert takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun inspisert fra bakkenivå og/eller med drone av sikkerhetsgrunner. Eventuelle skader som krever direkte inspeksjon kan derfor være oversett.

Ved hulltaking vurderes kun et begrenset område. Det tas forbehold om eventuell varierende tilstand bak øvrige overflater.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Kjøkken > Loft > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1917

Kommentar
Byggeår er hentet fra eiendomsverdi
(kilde ikke oppgitt).

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygningen er vedlikeholdt ved behov, men bygningsdeler som ikke er skiftet har passert forventet levetid.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekkt med skifer.

Tekkingen er besiktet fra bakkeplan og/eller ved lett bruk av drone.

Undertak antas generelt å vare like lenge som primærteking, men undertak/lekter/sløyfer er ikke funnet sikkerhetsmessig forsvarlig og kontrollere på befaring, slik tilstanden på dette er ukjent og det kan foreligge skjulte feil og mangler.

Normal levetid for takstein av skifer : 50 - 80 år.

**** Selger har lite kjennskap til taket, utover det skal være verneverdig og muligheter for støtte ved evt. omlegging/vedlikehold.**

Vurdering av avvik:

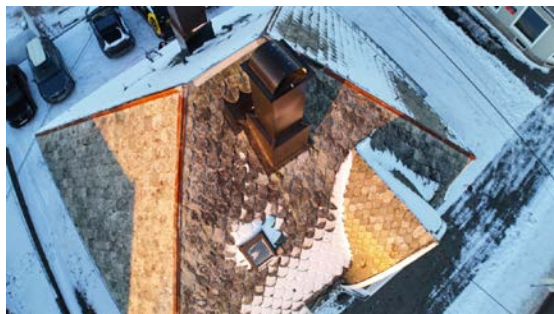
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Spesielt ved skifer fra byggeåret må det påregnes nedbrytning og skader i underliggende treverk.

Gamle tak kan være spesielt utsatt for at stein løsner og kan falle ned. Dette kan forårsake personskade.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast/metall. Beslag av metall.

Vurdering av avvik:

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

Det er rust på beslag på valmer.

Konsekvens/tiltak

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

Manglende snøfangere kan føre til personskader, skader på husdyr, eiendom (som biler og hagemøbler) og bygningselementer som takrenner og takmaterialer.

TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse, trolig tømmer som normalt for byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Musesikring med lusing, som med fordel kan forbedres med børster, selv om det er et stygge fra terreng og opp til kledning.

iht. tidligere salgsopplysninger skal boligen være ekstra støyisolert, men det foreligger ingen nærmere beskrivelse av tiltaket.

Eier opplyser kledning ble skrappt, vasket og malt sommer 2025.

Veggkonstruksjon er av eldre dato og fraviker moderne krav til tottrinnstetning, hvor det mellom annet ikke er lufte- og dreneringsspalte over vinduer, begrenset åpninger for lufting mm.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.



"levegg" nordøst på altan 2.etg.



TG 1J Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mansardtak med halvvalm i antatt trekonstruksjoner.

Ukjent konstruksjon som i all hovedsak er lukket og ikke mulig å kontrollere. Tilfredsstillende lufting o.l. kan ikke påvises. Det er heller ikke opplyst eller kjent at det er utført noen tiltak etter byggeår.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Bygningsdelen er gammel og det er grunn til å varsle om fare for skader på grunn av alderen og/eller det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

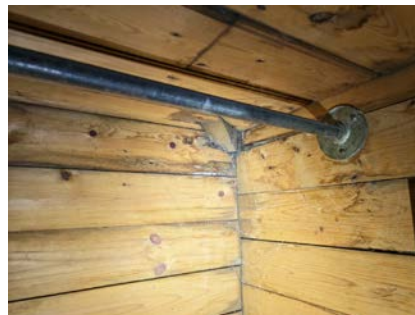
Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

En i gjenbygget takkonstruksjon som ikke er mulig å kontrollere kan ha skjulte feil og mangler. Merk spesielt alder på konstruksjonen.



Det er observert noen fuktskjolder i tak på kott i trappegang o.l. Kontrollerte stikktakninger er tørre på befaring.



Det er observert noen fuktskjolder i tak på kott i trappegang o.l. Kontrollerte stikktakninger er tørre på befaring.

TG 2 Vinduer

Stort sett vinduer med isolerglass med varierende alder. Enkelte vinduer med enkelt glass i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Tilstandsrapport

** Lite takvindu sørøst er limt igjen. Andre vinduer er malt igjen, eller vanskelig å åpne.

Vannbord er ikke innfelt i kledning. Utenpåliggende vannbord vurderes av noen som en svakere fuktteknisk løsning.

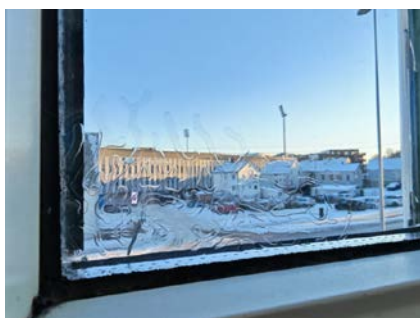
** Delaminering av folie på noen flere vinduer. Dette kan være produksjonsfeil eller annet.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Delaminering har ingen kjent konsekvens.

Avviket smed utenpåliggende vannbord ser ikke ut til å ha hatt noen umiddelbar konsekvens, men vannbord skal felles inn for å lede vann bort fra byggets vegger dermed beskytte mot vannskader og forhindre at fuktighet trekker inn.



TG 2 Dører

Ytterdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- **Balkongdør 2.etg er fuktsvulmet utvendig. Glass ser punktert ut.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Luftealtan med blikk-tekking.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Flate tak og terrasser (altan) over oppvarmet rom betraktes som en risikokonstruksjon og anbefales nærmere kontrollert med tanke på kondensskader (ventilering), perforeringer og manglende fall.

Spesielt i dette tilfelle anbefales nærmere undersøkelser da det ikke foreligger dokumentasjon.

INNENDIG

Overflater

Det er stort sett parkett på gulv. Det er panel på vegger og delvis i tak. Det er himlingsplater på deler av tak. Veggene stort sett malte.'

Boligen var møblert på befaring. Eier opplyser at det ikke kjennes til vesentlige skader som er skjult, men tar forbehold mot evt. mindre fukt- eller bruksmerker ettersom det ikke er gjennomført noen særskilt kontroll av overflater som er skjult.

Interesserte oppfordres til å undersøke overflatene nærmere, ettersom vurderingen av normal bruksslitasje og små kosmetiske feil kan være subjektiv. Vær særlig oppmerksom på knirk eller knas i gulv ved besiktigelse.

Overflatene er ikke vurdert nærmere i denne rapporten utover det som fremgår under de enkelte rom og konstruksjoner.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller antatt utført av trebjelkelag som normalt for byggeår.
Gulv på grunn er antatt utført av betong som normalt for byggeår.

Ujevnheter, skjevheter og noe gulvknikk må påregnes i en trekonstruksjon.

Det tas forbehold om ytterligere skjevheter da det ikke er utført andre målinger enn beskrevet, samt boligen var møblert på befaring, og målinger er utført ved stikktakninger.

** Det var tidligere vesentlig skjevheter også i 2.etg, men gulv ble avrettet i 2025 av Vigor AS.
Her måles det i dag beine verdier med skjevheter på under 5 mm gjennom hele rommet på kjøkken og soverom sørøst.

Vurdering av avvik:

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

Det måles ca. 30 mm skjevhet gjennom hele rommet på kjøkken loft (avstand mindre enn 2 meter).

Det måles ca. 35 mm skjevhet gjennom hele rommet på stue/soverom loft (også avstand mindre enn 2 meter).

Konsekvens/tiltak

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

Kostnad gjelder undersøkelser, og ikke evt. utbedring.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Pipe og ildsted

Murtepiper som ikke i bruk. Piper er opplyst å være murt igjen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er grovkjeller med vegger av betong. Mindre del av mur ser ut til å være av lødd stein spekket med mørtel. Stedvis overflater med panel.

Det er observert mindre saltutslag, noe misfarging, skadet tre og spor av mott.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
 - Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det måles ca. 20-25 vektprosent fuktighet i treverk / panel.

Konsekvens/tiltak

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

Fuktighet mellom 19.5 - 27.9 vektprosent vurderes som meget fuktig. Dette tilsvarer ca. mellom 85 % - 100 % relativ fuktighet og innebærer risiko for treødeleggende sopper, muggdannelse, stripet borebille og råteborebiller mm.

Som følge av registrert forhøyet fuktnivå anbefales det nærmere undersøkelser.



Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Modernisert badetrom, ca. 2024. Ingen dokumentasjon.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har badetromsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Manglende fuktsikring (manglende sokkellist i underkant badetromsplater)

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Ved bruk av kabinett som i dag, har ikke avviket noen umiddelbar konsekvens.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Tilnærmet flatt gulv (5 mm fall fra belegg ved terskel til sluk) med oppbrettet belegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett, servant med møbel og toalett.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

ETASJE 1 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke vurdert hensiktsmessig, våtrom blir ikke belastet med direkte bruksvann og det er rør i rør system.

Det er likevel utført fuktmåling i underkant baderomsplater, og disse er tørre.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

Generell

Komplett modernisert baderom fra ca. 2025.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Eier fuger sokkellist og rundt avløp.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Det måles ca. 7 mm fall fra belegg ved terskel til belegg utenfor dusjkabinett.

Noe lokal fall påvist ved vanntest (vann går til sluk).

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Toalett, kabinett, servant med møbel.

Servant møbel har byttet ut beina med en trekloss.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt fuktmåling i åpning rundt avløpsrør fra vask (som eier har fuget/ tettet etter befaring). Det er tørt.

Tilstandsrapport

LOFT > BAD/VASKEROM

Generell

Komplett modernisert badrom fra ca. 2023.

Årstall: 2023

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater og innvendig panel.

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Det måles ca. 10 mm fall fra belegg ved terskel til sluk under kabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Manglende og/eller svakt lokal fall har ingen konsekvens ved bruk av kabinett som i dag.

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Toalett, servant med møbel, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking utført fra soverom/stue mot "våtsone" dusjkabinett.



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, platetopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Det er plassert vaskemaskin på kjøkken, men det er automatisk lekkasjestopper.

Eier mener kjøkken ble etablert i ca. 2023 av tidligere eier.

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, vannstoppssystem og komfyrvakt.

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Svak tilluft, kun gjennom friskluftsventil på andre rom.

LOFT > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Enklere hybelkjøkken uten avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

** Merk manglende avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

Manglende komfyrvakt øker risikoen for brann, personskader og materielle skader betydelig. Komfyrvakt oppdager overoppheting og kutter strømmen for å forhindre brann.

Manglende avtrekk begrenser bruken av dette kjøkkenet og medfører forurensning av lufting avhengig av matlaging. Det bør vurderes etablering av avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Loft: ca. 2 år gammelt - TG1

Etasje 2: Sanipex opplegg. ca. 2025 - TG1

Etasje 1: Sanipex opplegg. ca. 2024 - TG1

Vannrør av plast (rør-i-rør system).

Stoppekran lokalisert i fordelerskap på vaskerom.

Normal levetid for vannledninger av PEX er 25 til 75 år.



TG 1 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør av plast. Eier opplyser disse er fra 2023 eller nyere. Tilnærmet komplett utskiftet inne i bolig. Merk alder på rør i grunn.

Evt. stakeluke er ikke kjent.

Løsning for lufting er opplyst over tak, og supplert med vakuum ventil.

** Det kan stå igjen noe eldre avløpsrør og sluker av støpejern i gulv kjeller o.l.

Normal levetid for plastrør er 25-75 år, anbefalt brukstid er 50 år

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Ikke friskluftsventil kjøkken.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter x 3.

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 forenklete 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.

Hovedsakelig fullstendig renover/nytt elektrisk anlegg, sett bort fra noen ledninger i kjeller.

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2025 Anlegg ferdigstilt renover / utskiftet i 2025 i følge eier.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Persson og Helgevold.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- 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

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

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

Generell kommentar

Basert på nylig ogskiftning, samt kontroll av eldre anlegg .



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ingen synlig fuksikring.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur stort sett av betong, samt noe som ser ut som lødd stein spekket med mørtel.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

Bygningsdelen er av eldre dato, og behovet for vedlikehold eller tiltak kan ikke utelukkes. Det er derfor nødvendig å varsle om risikoen for skader på grunn av alderen.

Sprekker i grunnmuren kan føre til vanninntrengning, svekket bæreevne, frostskafer mm.

Årsak ikke kjent, det må gjøres nærmere undersøkelser.



TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Svak eller manglende bortledning av overvann fra bolig kan medføre økt risiko for at overvann gjør skade på byggverk.

Sintef Byggforsk anbefaler fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra vegg (cirka 2 cm fall per meter).

Det må gjøres nærmere undersøkelser over tid for å vurdere bortledning av overvann.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av ukjent type.

Det ser ut som det kommer inn plastrør av nyere type vedr. vannet i kjeller, samt opprinnelig vann tilkopling inn er koplet fra.

Vurdering av avvik:

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

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Eier opplyser de ikke har noe kjennskap til avløpsrør, heller ikke at det har vært noe problem, selv om rør er gamle. Videre opplyser eier at heller ikke forrige eier var kjent med noe problem. Merk likevel alder.

Konsekvens/tiltak

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsdagspunktet.

Det er funnet alternativ rømningsvei fra loft gjennom takvindue, og videre ved stige over tak. Dette fraviker dagens krav.

Det er lite (ingen) dagslys på kjøkken loft (dagslys ikke nærmere vurdert etter påvist avvik)

Eier opplyser det er gjennomført forenklet måling av radon med tilfredsstillende resultat.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.

Tilstandsrapport



Fare for fall / manglende rekkverk

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

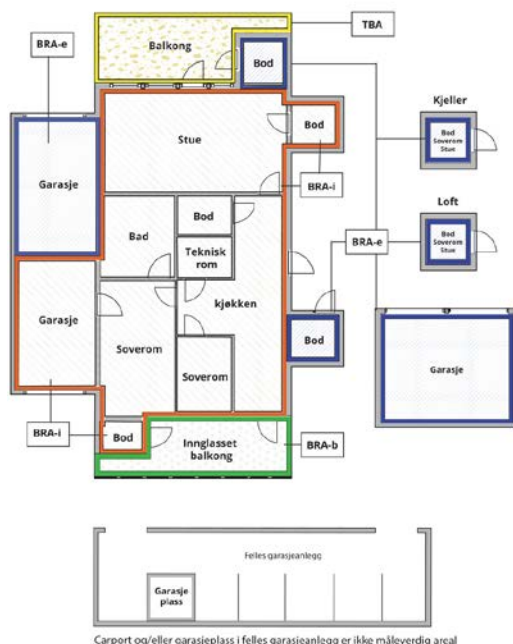
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		43		43		16	59
Etasje 1	66	8		74			74
Etasje 2	64	8		72	2		72
Loft	24			24			24
SUM	154	59			2	16	229
SUM BRA	213						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod, bod 2, bod 3, bod 4	
Etasje 1	Entré, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, stue	Trapperom	
Etasje 2	Kjøkken, bad/vaskerom, soverom, stue / soverom, soverom 2	Trapperom	
Loft	Kjøkken, bad/vaskerom, stue med soveerom.		

Kommentar

Boligen har en utforming og rominndeling som gjør presis arealmåling iht. retningslinjer utfordrerne. Interesserte må selv besikte arealet inngående og gjøre egen vurdering av tilgjengelig areal. Det er skråtak i boligen og boligen har areal som ikke er måleverdig. Presisjonsnivået er tilpasset praktisk arealmåling.

Det er ca. 16-17 m2 i kjelleren som marginalt ikke er måleverdig pga. høyde ca. 1.88 - 1.90 meter.

** Det er ikke mulig å klassifisere boligen på en fornuftig måte ift. moderne måleregler. F.eks har kjelleren intern adkomst fra boenhet 1.etg, men også dør i mur (tilgang for øvrige boenheter). Det må gjøres nærmere undersøkelser.

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.

Boligen har en utforming og rominndeling som gjør presis arealmåling iht. retningslinjer utfordrerne. Det er skråtak i boligen og boligen har areal som ikke er måleverdig. Det blir ikke hensyntatt skeive gulv. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning. Presisjonsnivået er tilpasset praktisk arealmåling. Interesserte må selv besikte arealet inngående og gjøre egen vurdering av tilgjengelig areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Loft som er tatt i bruk og innredet delvis som hybel er ikke inntegnet.
Tidligere toalett i trapperom o.l. eksisterer ikke lengre, og det er etablert bad/vaskerom inne i boenheter.

Tiltak og/eller bruksendringer som ikke er kommunalt godkjent kan medføre at kommunen pålegger hjemmelshaver å rette, eller tilbakeføre tiltaket/avviket hvis nødvendig tillatelse ikke er gitt.

Evt. ny eier overtar denne risikoen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se rapport / egenerklæring-

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.1.2026	Odd Schive Kiperberg Karmsundgata 174 AS	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	40	1127		0	340.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Karmsundgata 174							
Hjemmelshaver Karmsundgata 174 AS							

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Rapporten omhandler ikke eiendomsgrenser, plassering av bygg og annen matrikkel-data (veirett, regulering mm.)
Interesserte anbefales å gjøre nærmere undersøkelser rundt nevnte forhold, samt kontrollere eiendommen oppimot evt. risikoområde ift. kommunedelplan, NVE fare- og aktsomhetsområder, radon aktsomhet o.l.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	07.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	09.01.2026		Fremvist		Nei
Tegninger	09.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	14.01.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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 fuktinnhold 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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Tor Olav Kristiansen

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2024
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Karmsundgata 174

5528 Haugesund

1106-40/1127/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1509260002 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Digirør AS / Risanger / Persson / Proff Bygg & Maling AS / Vigor AS

Beskrivelse av arbeidet: Det er gjennomført en full oppgradering av badet, der både det elektriske anlegget og hele rørsystemet er skiftet ut. Det elektriske anlegget er modernisert i henhold til gjeldende forskrifter, med nye kurser, kabler, brytere og stikkontakter, samt oppgradert belysning. Hele røropplegget er erstattet med nytt rør i rør system, og det er etablert et eget fordelerskap med avstengningsventiler og lekkasjesikring. Alle vannrør og nødvendige avløpskomponenter er skiftet ut som del av arbeidet. Veggene er kledd med nye godkjente våtromsplater, montert etter produsentens anvisninger med korrekt tetting i skjøter og gjennomføringer. Gulvet er lagt med nytt våtromsbelegg med sveisede skjøter og forskriftsmessig oppbrett, og underlaget er avrettet for å sikre riktig fall mot sluk. Arbeidet er utført i tråd med gjeldende krav for våtrom.

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

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Det er lagt ny sluk og våtromsbelegg, utført av Risanger & Sønn

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Uvisst

Beskrivelse av arbeidet: Har fått beskjed fra tidligere eiere om at kledning er byttet på tre sider av huset i 2005 pga støydempende tiltak som Haugsund Kommune dekket.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja



Noen av vinduene ser ut til å ha falmet litt

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Ja**

Ikke kjennskap til omfang ift dette, men gulv i 2 etg er rettet opp ihht skjevheter i etasjen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Vigor AS

Beskrivelse av arbeidet: Rettet opp gulvet, isolert og lagt støydempede materiale og parkett

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Ja, det har tidligere vært mistanke om rotter. Rentokil har utført inspeksjon og laget rapport med anbefalinger. Mulige inntreksveier ble identifisert og er nå murt igjen. Det er ikke observert skadedyr etter utbedringen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Rentokil

Beskrivelse av arbeidet: Ja, det har tidligere vært mistanke om rotter. Rentokil har utført inspeksjon og laget rapport med anbefalinger. Mulige inntreksveier ble identifisert og er nå murt igjen. Det er ikke observert skadedyr etter utbedringen.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Digirør AS

Beskrivelse av arbeidet: Det er etablert et helt nytt røropplegg (rør i rør) til leiligheten i plan 2. Alle vannførende installasjoner er lagt opp på nytt i henhold til gjeldende krav, og rørsystemet er ført frem til eget fordelerskap med nødvendige avstengnings- og sikkerhetsfunksjoner. I tillegg er det utarbeidet og installert et eget anlegg for varmtvannsproduksjon for de ulike leilighetene, slik at hver boenhet har separat løsning for varmtvann. Arbeidet er utført som en del av en helhetlig oppgradering av byggets tekniske installasjoner.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1990

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Informasjon fra tidligere eier er at piper murt igjen og er ikke i bruk. Vi har ikke noe mer informasjon, årstall ukjent

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Persson Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Ja. Det er utført omfattende arbeid på det elektriske anlegget av autorisert elektriker (Persson Elektro). Hele 2. etasje er revet og alt elektrisk anlegg lagt opp på nytt. I kjeller er deler av anlegget byttet, og det er lagt opp nye kurser til varmtvannsberedere. Hovedtavle er oppgradert. Samsvarserklæring foreligger.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Det er gjort endringer i forhold til fasade, som er godkjent av kommune før vi overtok huset. All historikk er godkjent og registrert hos kommunen, vi har ikke ytterligere informasjon.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

All historikk er godkjent og registrert hos kommunen, vi har ikke ytterligere informasjon.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Ja**

Eiendommen har to leiligheter som leies ut.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

To leiligheter

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Okt-des 2025. Resultat viste 70 Bq/m³

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Finnes rapport om mulig skadedyr ref tidligere punkt som er utbedret.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Nabolagsprofil

Karmsundgata 174 - Nabolaget Haugesund sentrum - vurdert av 119 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Godt voksne**



Offentlig transport

Haugesund stadion Linje NW180, 243, 245, 246, 260	0 min 0 km
Haugesund Karmøy	18 min
Bergen Flesland	97.5 km

Skoler

Lillesund skole (1-7 kl.) 405 elever, 20 klasser	10 min 0.9 km
Solvang skole (1-7 kl.) 317 elever, 14 klasser	15 min 1.2 km
Hauge skole (1-10 kl.) 363 elever, 22 klasser	15 min 1.4 km
Håvåsen skole (8-10 kl.) 420 elever, 16 klasser	18 min 1.6 km
Haraldsvang skole (8-10 kl.) 473 elever, 17 klasser	20 min 1.7 km
Vardafjell videregående skole 530 elever, 22 klasser	11 min 1 km
Haugaland videregående skole 815 elever	14 min 1.1 km

Ladepunkt for el-bil

Haugesund sykehus, parkeringshus ...	5 min
Markedet, Haugesund	5 min



Kvalitet på skolene

Bra 73/100



Opplevd trygghet

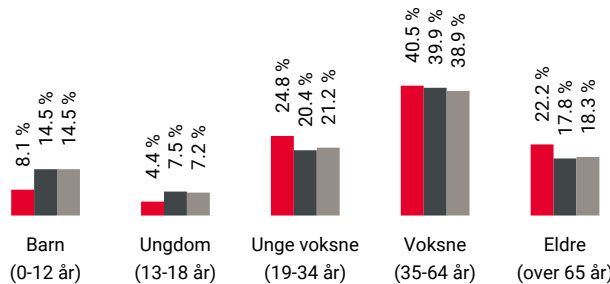
Veldig trygt 71/100



Naboskapet

Høflige 53/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Haugesund sentrum	3 035	2 327
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Små barnehager Sentrum (1-5 år) 30 barn	4 min 0.4 km
Balder FUS barnehage	6 min
Ona FUS barnehage	6 min

Dagligvare

Coop Extra Helsehuset Post i butikk	4 min 0.3 km
Joker Haugesund Søndagsåpent	7 min 0.6 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 76/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 76/100



Serveringstilbud

Bra 71/100

Sport

⚽ Grytå 3 min 🚶
Ballspill 0.3 km

⚽ Haugesund stadion 5 min 🚶
Fotball 0.4 km

🚴 Vici treningssenter 4 min 🚶

🚴 iTrain Haugesund 9 min 🚶

Boligmasse



■ 26% enebolig
■ 24% rekkehus
■ 12% blokk
■ 38% annet

Varer/Tjenester



Markedet

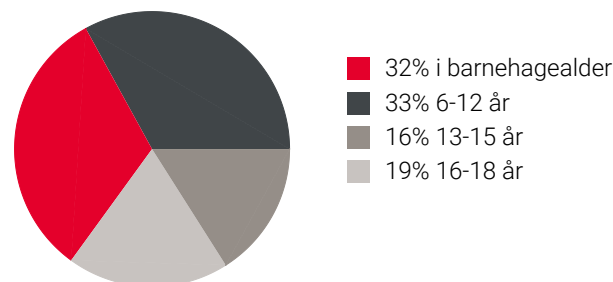
5 min 🚶



Boots apotek Ørnen

4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

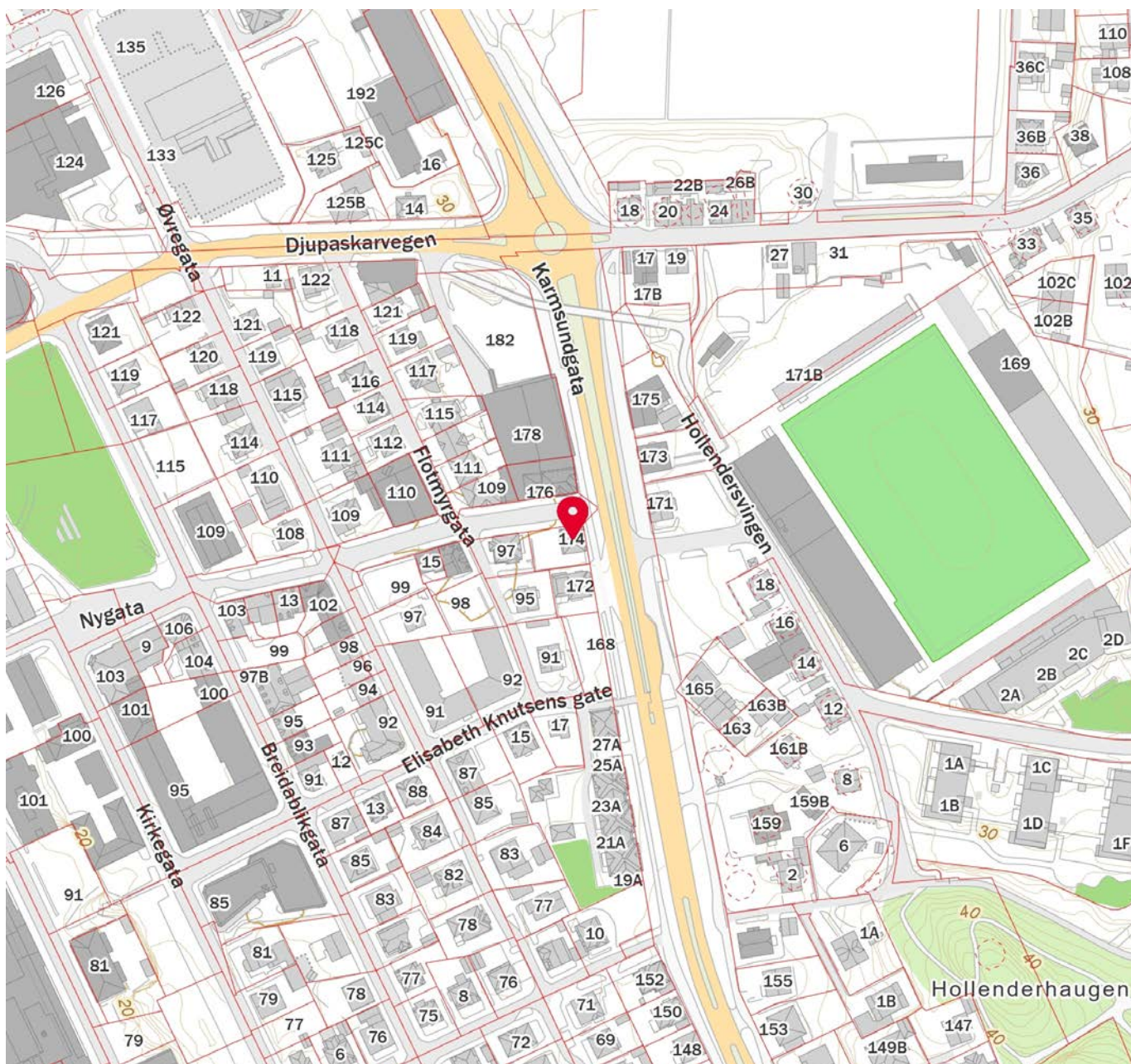
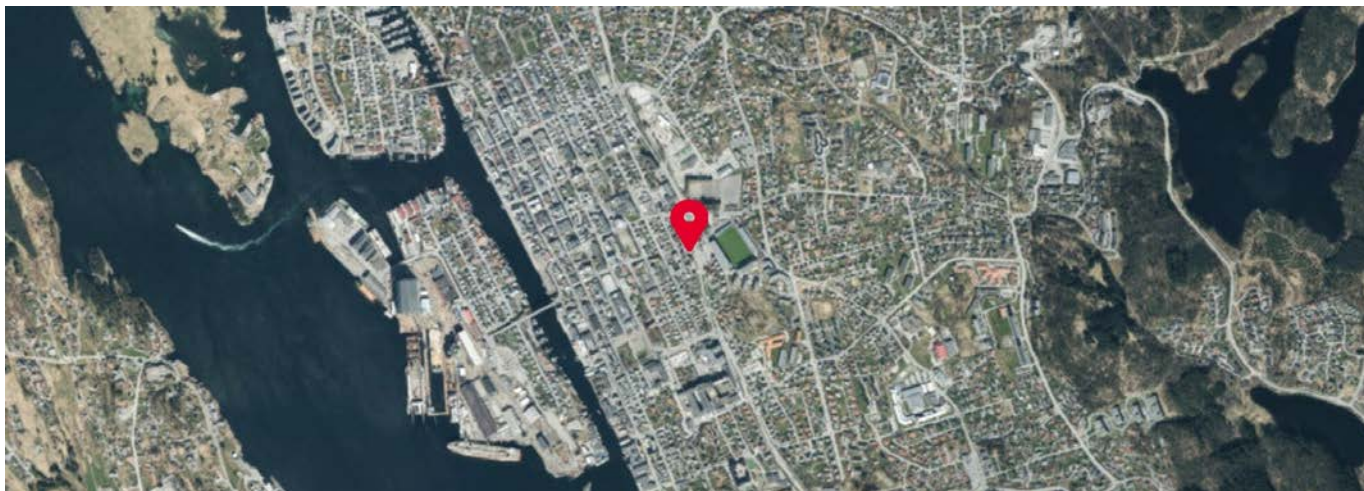


0% 65%

■ Haugesund sentrum
■ Haugesund
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



GIS/LINE WebMatrikkel Eiendom: 40 /1127 /0 /0

BYGG												
TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	BEBYGD AREAL	SIST OPPDATERT Siste OPPDATERING UTFØRT I DATABASEN PÅ DETTE BYGGET	KOORD/KART
Bygning	171112729	122 - Tomannsbolig, horisontaldelt	Tatt i bruk	Bolig	2	3	0	0	0	0	19.01.2026	<u>N:6591924</u> <u>Ø:288747</u>

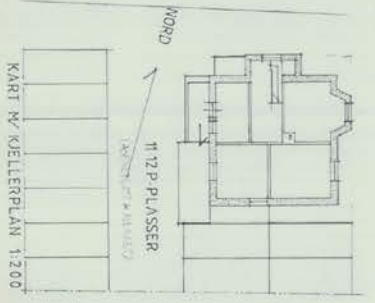
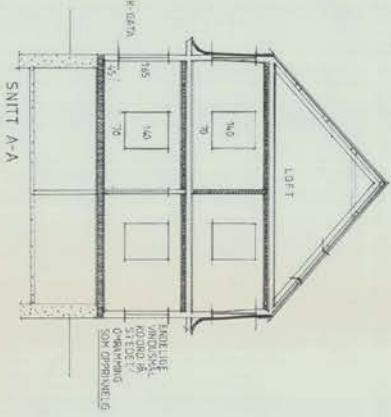
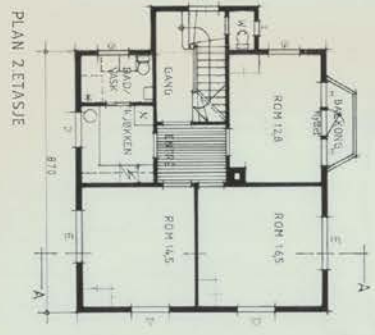
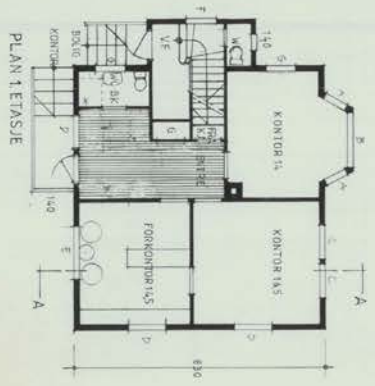
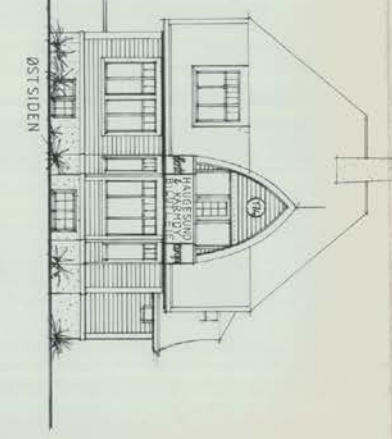
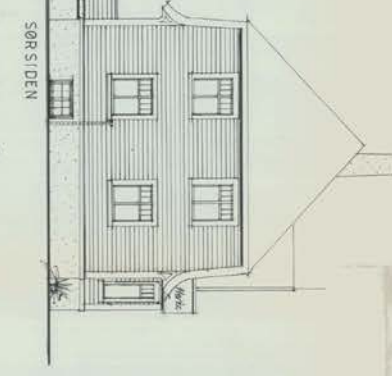
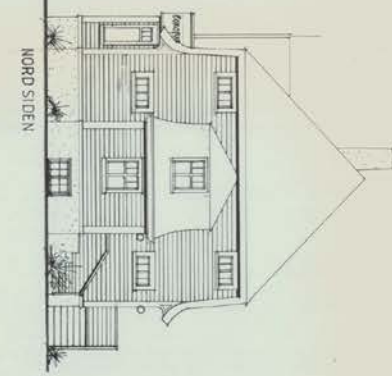
ETASJER										
ETASJE	ANT.BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT.AREAL	ALT.AREAL2	BTA BOLIG	BTA ANNET	BTA TOTALT	
H03	1	0	0	0	0	0	0	0	0	
H02	1	0	0	0	0	0	0	0	0	
H01	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
sum	2	0	0	0	0	0	0	0	0	

BRUKSENHETER													
ADRESSE	BOLIG	BRA	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	SIST ENDRET	KOSTRAFORMÅL	LEIET AREAL	KOSTRAVIRKSOMHET	SKAL UTGÅ
<u>110601140</u> <u>Karmsundgata</u> <u>174</u>	H0101	0	0	0	0	Annet enn bolig		<u>40/1127/0/0</u>	19.01.2026		Nei		
<u>110601140</u> <u>Karmsundgata</u> <u>174</u>	H0201	0	0	0	0	Bolig	Kjøkken	<u>40/1127/0/0</u>	20.11.2025		Nei		
<u>110601140</u> <u>Karmsundgata</u> <u>174</u>	H0301	0	0	0	0	Ikke godkjent bolig	Kjøkken	<u>40/1127/0/0</u>	27.11.2025		Nei		

REGISTRERTE VEDTAKS-STATUSER						
STATUS	DATO	ÅRSAK TIL FØRING	REFERANSE	SIGNATUR	REG.DATO	SLETTET DATO
Tatt i bruk					22.09.2005	

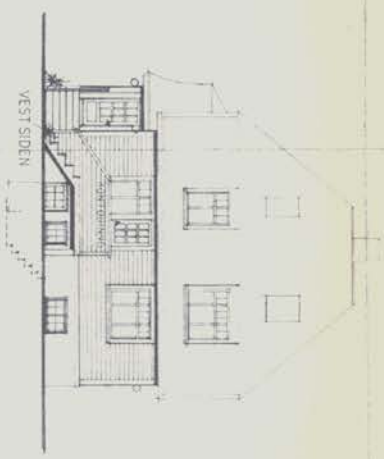
TEKNISKE BYGNINGSSTATUSER						
STATUS	DATO	ÅRSAK TIL FØRING	REFERANSE	SIGNATUR	REG.DATO	SLETTET DATO
Endre bygningsdata	20.11.2025	Kvalitetsheving	25/27302	1106sot	20.11.2025	
Endre bygningsdata	27.11.2025	Kvalitetsheving		1106sot	27.11.2025	
Endre bygningsdata	27.11.2025	Kvalitetsheving		1106sot	27.11.2025	
Endre bygningsdata	27.11.2025	Kvalitetsheving		1106sot	27.11.2025	
Endre bygningsdata	19.01.2026	Kvalitetsheving	25/27302	1106sot	19.01.2026	

BYGNINGSKOMMENTARER				SAKSNR	DATO
TYPE	TEKST				
	Godkjente tegninger for 1. og 2.etg. til bolig. På bakgrunn av opplysningene endres bruksenhet for 2.etg. H0201 til godkjent til bolig.			25/27302	20.11.2025

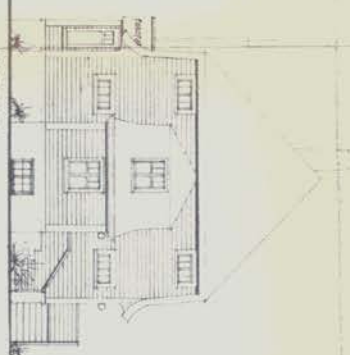


REHABILITERING KARMSUNDGATA 174, HAUGESUND FINN HENDERSON MÅL 1:100 (U.FULL OPPMÅLING) ARK.MNAL NPA SVERT CHR. HAALAND 21185

501/1924
510/1
HUGO HAUKE
LIVET HAUKE
VINJOLAND
KIL-STRAND
PUB. 1:100



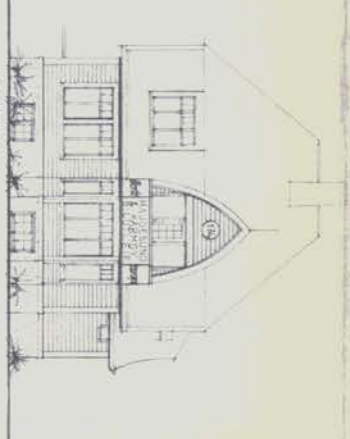
VEST SIDEN



NORD SIDEN



SØR SIDEN



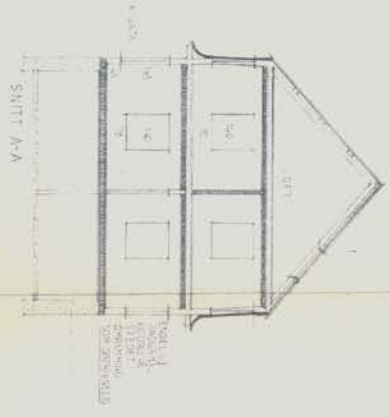
ØST SIDEN



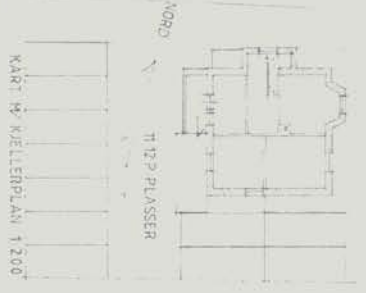
PLAN 1. ETASJE



PLAN 2. ETASJE



SNITT A-A



KART H. KJELLERPLAN 1.200

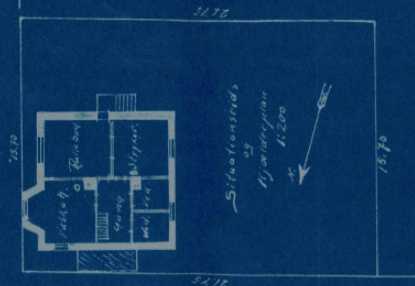
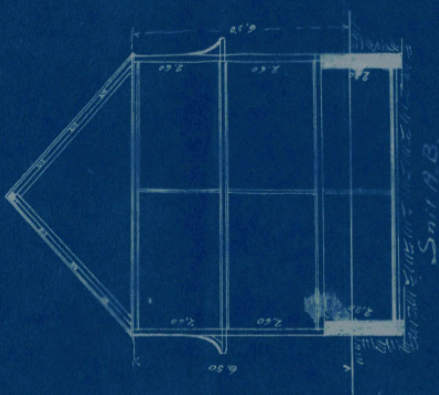
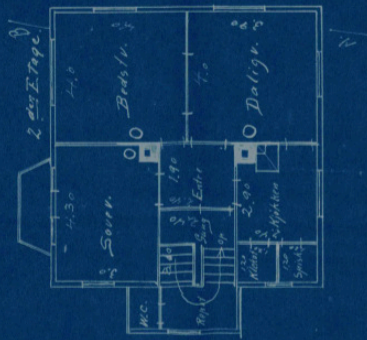
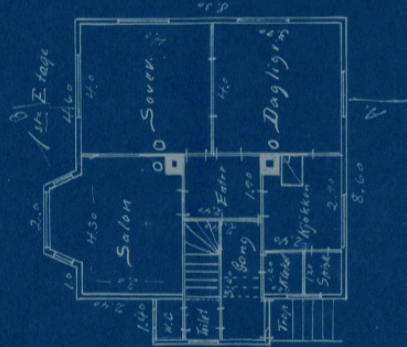
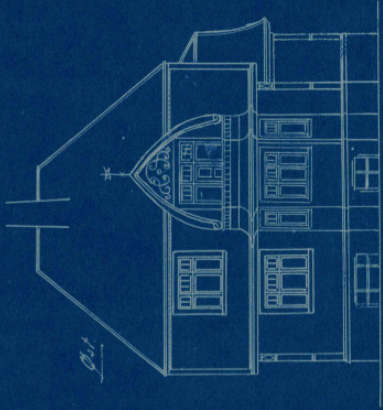
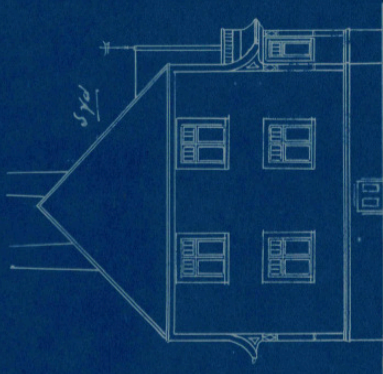
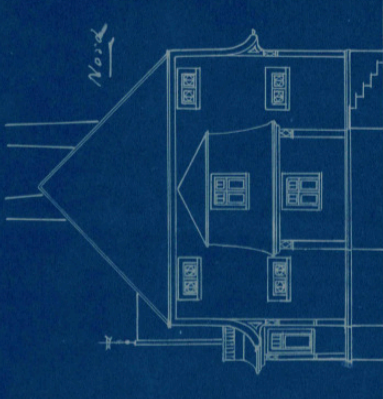
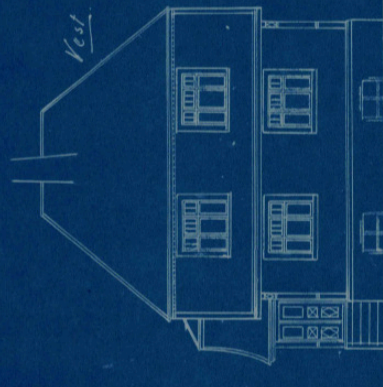
BYGGERI OG REKONSTRUKSJON
 HAUGESUND
 Dato: 2. 8. 02 KS
 Arkivnr.: 370/85
 02/1924

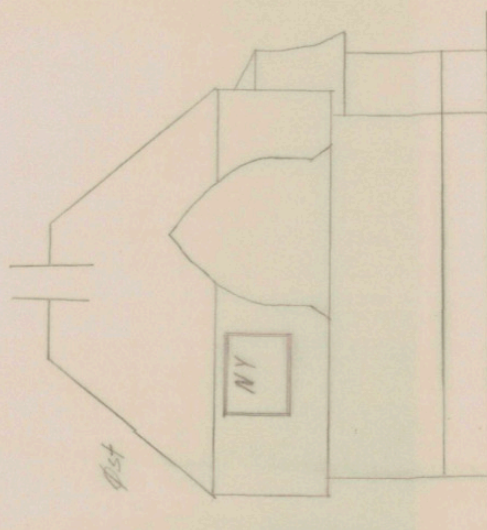
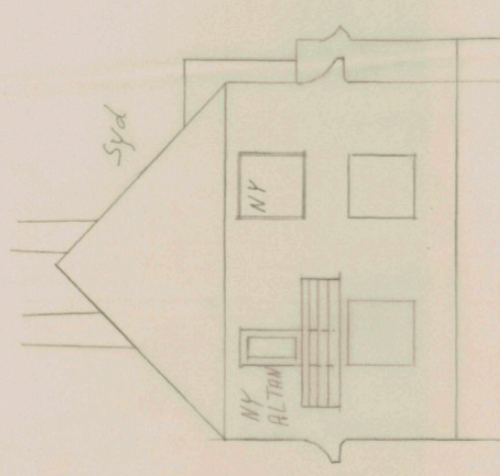
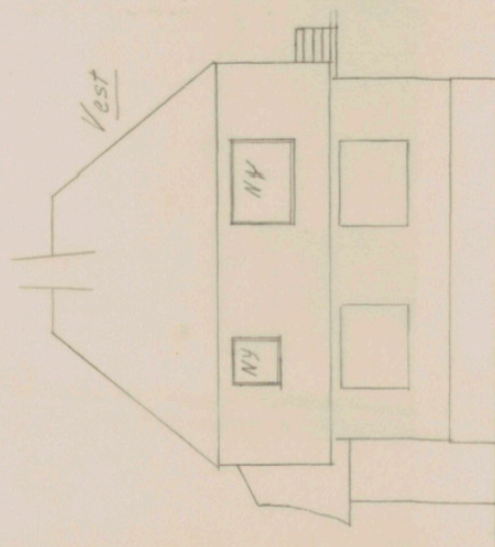
REHABILITERING KARMSUNDGATA 77A HAUGESUND FINN HENDERSON MÅL 1:100 I U FULL OPPMÅLING ARH. MIN. NPA SIVERT CHR. HALAND 21185

924/17
21.12.1917
København

Præs. I. Højesteret
2/9-17

Herr. Ole O. Ihlæs Nybygning
Matrik.no 363, Sørbueng. 1.100



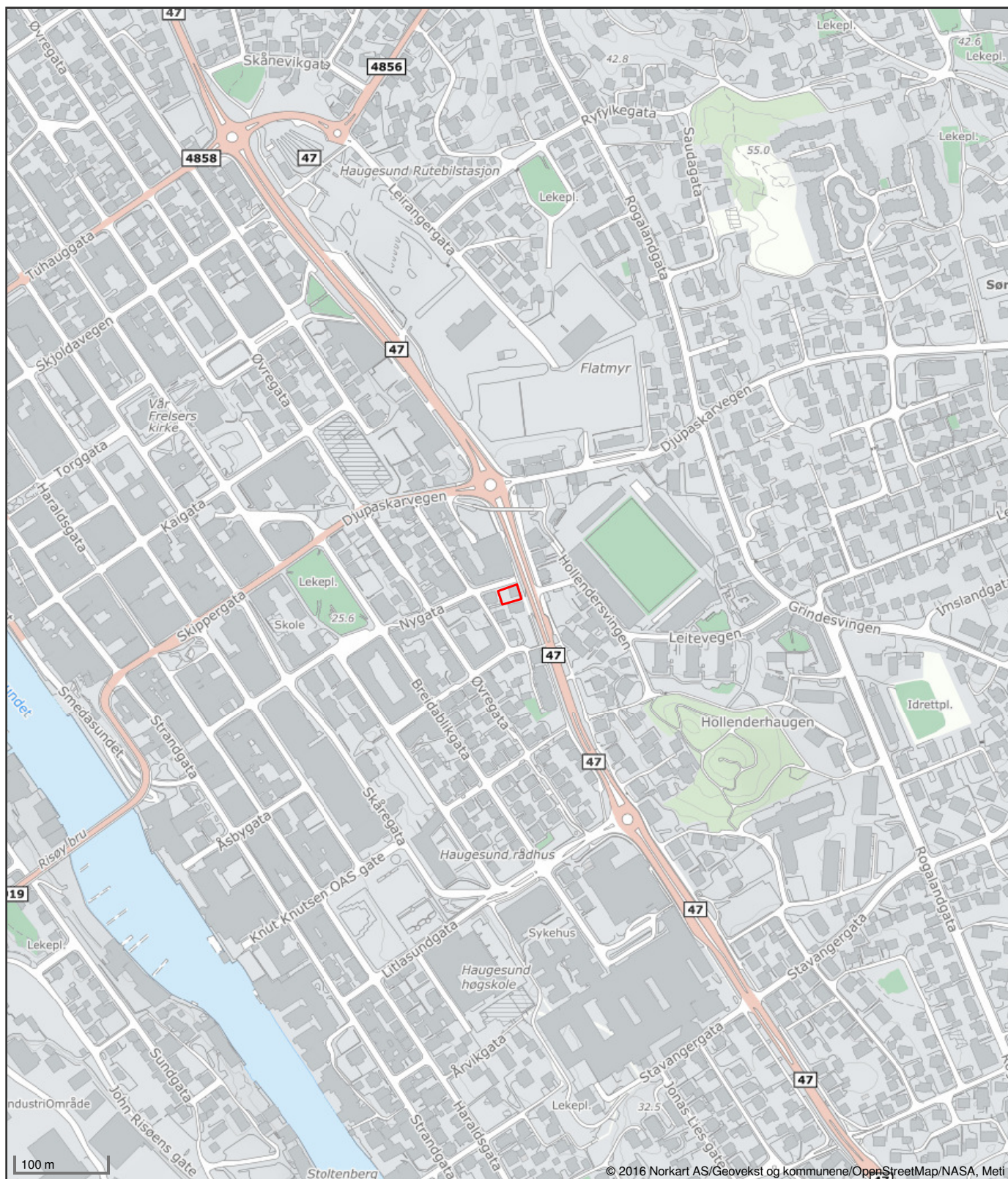


14/9-70
Odd H. K. nes
Karmsund 174
Ten. Sia Haukås

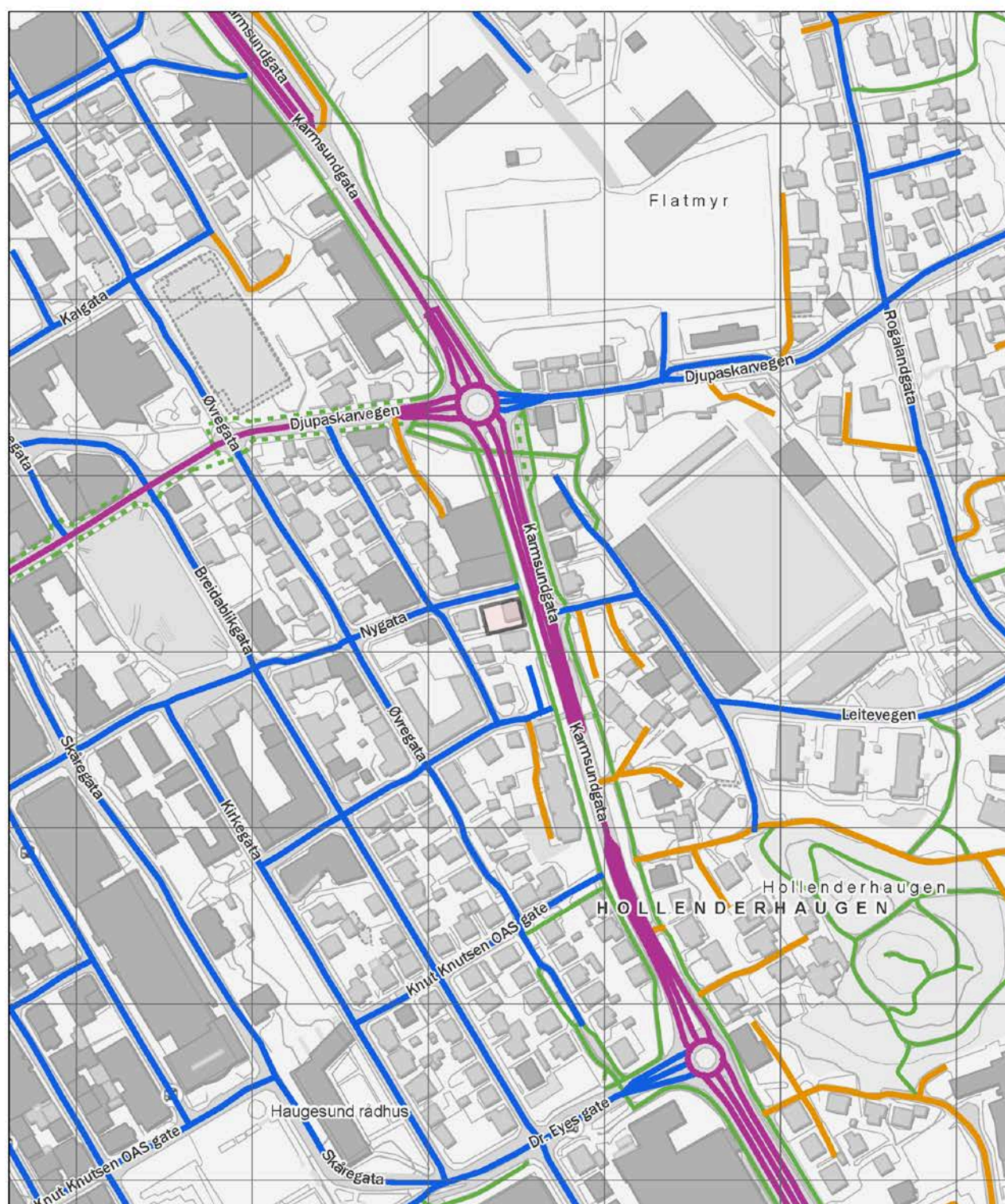
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning AS



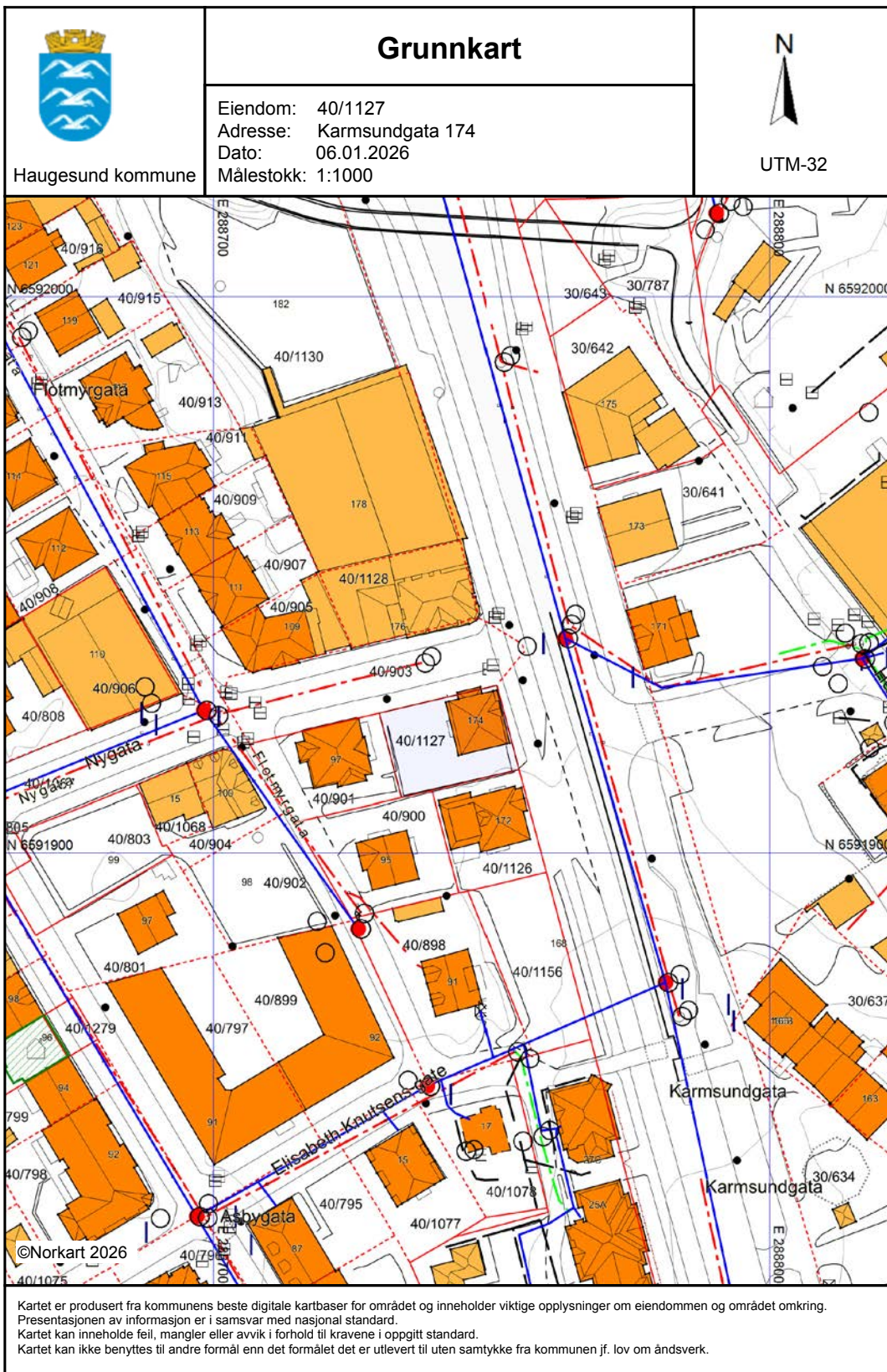
Oversiktskart for eiendom 1106 - 40/1127//



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



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



Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon

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

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

-  Godkj. Nybygg

VEG

-  Annet vegareal
-  Avgrensning mot annet vegareal
-  Autovern på bro
-  Vegdekkekant på bro
-  Midtdeler/Trafikkøy
-  Vegdekkekant
-  Autovern
-  Gangfeltavgrensning

Høydeinformasjon

-  Høydekurve 5m
-  Høydekurve 1m
-  Forsenkningkurve 1m

Ledningsnett

-  Mast
-  Kumlokk

Bygninger

-  Bygningsdelelinje
-  Grunnmur
-  Taksprang Bunn
-  Bygning - Boligbygg
-  Bygning - Andre bygg
-  Annen bygning
-  Bygning punkt
-  Takriss
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje
-  Bygningsbru

Adresser

- Ahr** Adressepunkttekst
- Gateadresse

Stedsnavn og andre tekster

- Ahr** Fritekst

Vann og avløp

-  Avløp felles
-  Drensledning
-  Overvannsledning
-  Spillvannsledning
-  Vannledning
-  Brannkum
-  Grenpunkt
-  Kum
-  Kran
-  Lufteventil
-  Påkoblingspunkt
-  Sluk
-  Stengeventil
-  Ventilpunkt
-  Trasepunktledning



Haugesund kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 40/1127
Adresse: Karmsundgata 174
Utskriftsdato: 06.01.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006



Regulerings- og bebyggelsesplanområde



Planens begrensning

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Brann-/eksplosjonsfare
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  Park - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



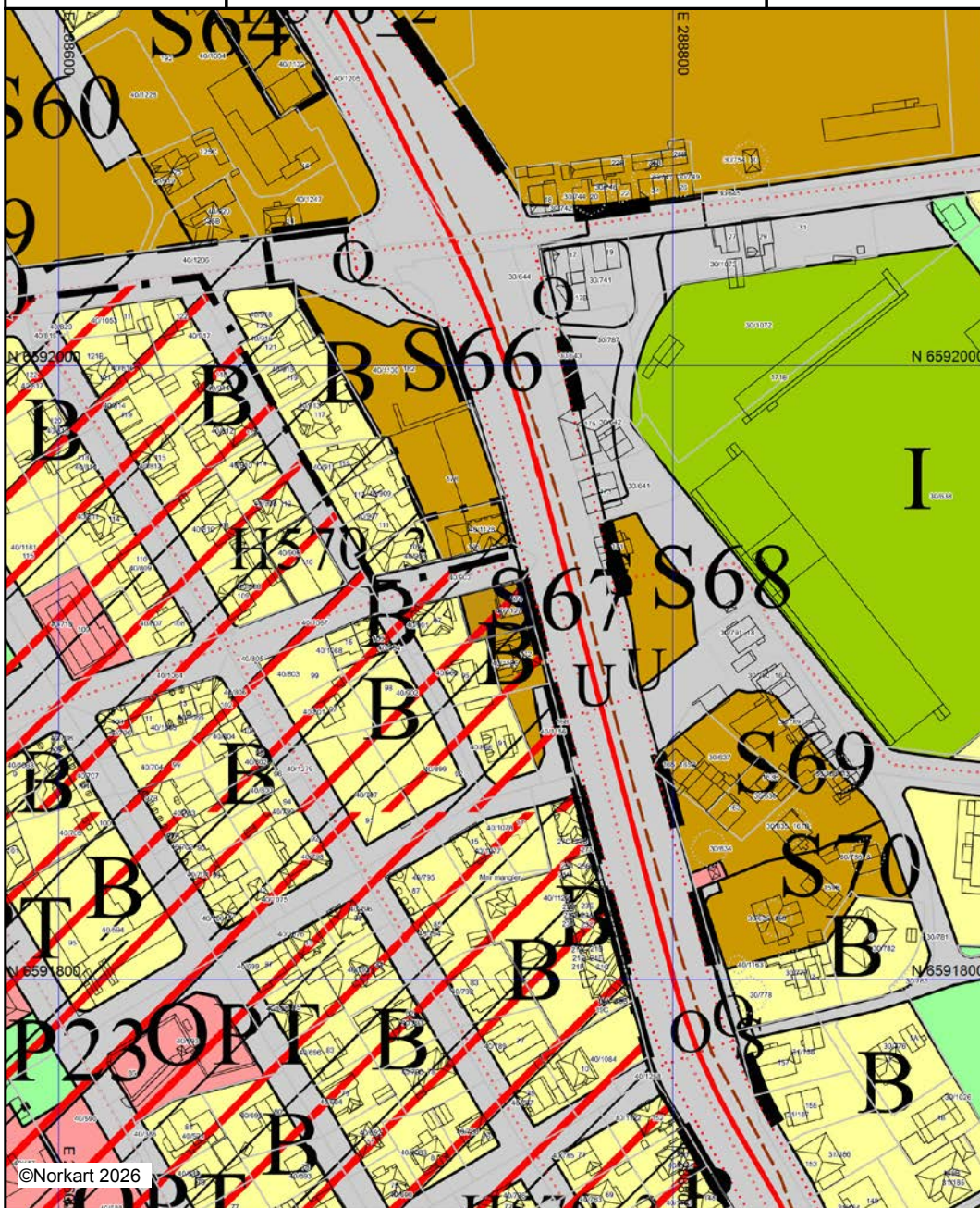
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 40/1127
Adresse: Karmsundgata 174
Utskriftsdato: 06.01.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

	Faresone grense
	Faresone - Brann-/eksplosjonsfare
	Angitthensyngrense
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Båndlegginggrense
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
	Boligbebyggelse - nåværende
	Sentrumsformål - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Idrettsanlegg - nåværende
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende
	Veg - nåværende
	Frimeråde - nåværende
	Park - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Karmsundgata 174
5528 HAUGESUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Alexander Kvalevaag Skree

Telefon: 476 52 597
E-post: alexander.k.skree@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre