Tilstandsrapport

Enebolig med hageleilighet

Fregattvegen 25, 5535 HAUGESUND

HAUGESUND kommune

gnr. 35, bnr. 1394

Sum areal alle bygg: BRA: 252 m² BRA-i: 198 m²



Befaringsdato: 10.04.2026 **Rapportdato:** 13.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22507-20275 **Referansenummer:** WH7618

Foretak: 3 TAKST AS **Takstingeniør:** Lars Milje **Vår ref:** Lars Milje

3 TAKST
TAKSTINGENIØR LARS MILJE

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

3 Takst

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



Rapportansvarlig

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

BMTF

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

På eiendommen er det oppført enebolig over tre plan, hvor deler av underetasjen er innredet som leilighet for utleie. Eneboligen er oppført i 1988 og er bygget etter forskrifter og tekniske løsninger fra byggeår, og har derfor avvik sett opp mot dagens krav.

Det gjøres oppmerksom på at enkelte bygningsdeler har passert halvparten av eller normal forventet levetid, slik at vedlikehold og utbedringer må påregnes i tiden som kommer. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Det gis tilstandsgrader i henhold til standarden som denne rapporten bygger på, med enkelte skjønnsmessige vurderinger.

Kjøper må være oppmerksom på at kostnadsestimater oppgitt i rapporten er omtrentlig. Priser kan variere med bakgrunn i lokale forhold, valg av løsninger og oppdragsmengde. Det anbefales å innhente pristilbud fra fagkyndige for aktuelle tiltak.

Rapporten må leses i sin helhet.

Enebolig med hageleilighet - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner og nedløp av plast, der overflatevann ledes bort fra konstruksjonen i rør
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har teak hovedytterdør, malt entrèdør, teak balkongdører, malt balkongdører i tre og enkel kjellerdør i tre.
Altaner med konstruksjon av tre. Altan ved loftsetasje har terrassedekke av tre. Altan i hovedetasje har terrassedekke av tre, samt parti med PVC-duk som tettesjikt over underliggende carport.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, flis og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Rom under terreng har delvis utforede vegger av tre mot grunnmur.
Innvendig har boligen finèrdører og malte formpressede dører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom 1 etasje
Veggene har malt tapet. Innvendige tak har fabrikkmalte takplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 28mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.

Bad 1 etasje
Veggene har fliser. Innvendige tak har fabrikkmalte takplater.
Gulvet er flislagt og det er montert elektriske varmekabler. Fall på gulv ble kontroller med laser. Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel test.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.
Det er naturlig ventilering.

Bad leilighet
Veggene har tapet. Innvendige tak har fabrikkmalte takplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 15mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 100mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er naturlig ventilering.

Bad underetasje
Veggene har tapet. Innvendige tak har fabrikkmalte takplater.
Gulvet er flislagt og det er montert elektriske varmekabler. Fall på gulv ble kontroller med laser. Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel test.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken leilighet
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Ventilator ble visuelt undersøkt og funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekk

Kjøkken 1 etasje
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er kobberrør som røropplegg i boligen. Vannrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig
Tilgjengelige avløpsrør i plast. Avløpsrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 198 liter.
Boligen har 2 sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer som hovedsikringer

TOMTEFORHOLD Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Det er byggegrunn av fjell og sprengsteinsfylling.
Dreneringen er fra 1988. Nedgravd drenssystem er ikke synlig ved befaring og tilstanden vurderes derfor utelukkende på bakgrunn av alder. Det er synlig utvendig fuktsikring på grunnmur.
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stedvis svært begrenset muligheter å vurdere grunnmur da den er delvis nedgravd.
Det registreres tilfredsstillende terrengforhold rundt boligen ved visuell besiktigelse.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

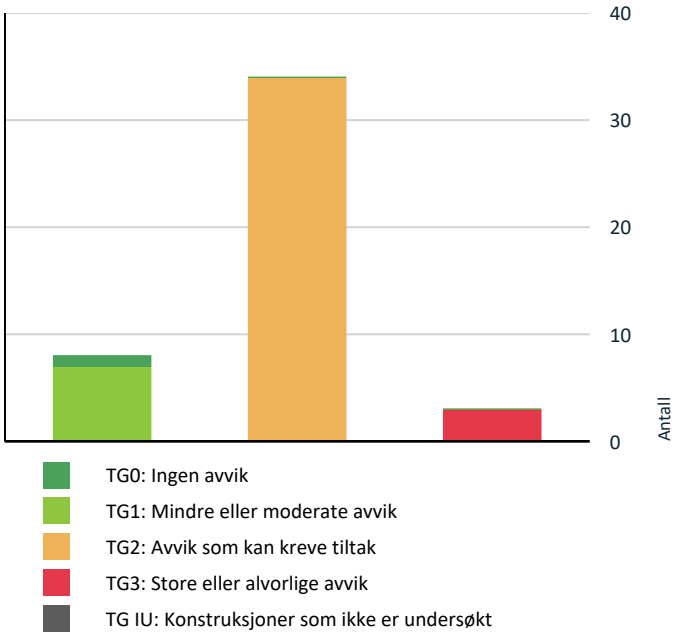
Enebolig med hageleilighet

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

Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger for loftsetasje.

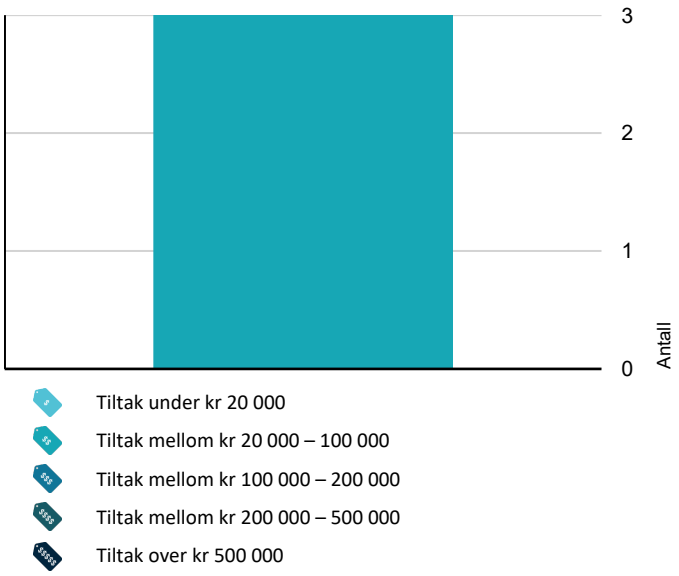
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med hageleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - leilighet	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad leilighet > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad leilighet > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad leilighet > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad leilighet > Ventilasjon Gå til side

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED HAGELEILIGHET



Byggeår
1988

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

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

Normal forventet brukstid for undertak og betongtakstein er ifølge SINTEF Byggforsk 30–60 år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Når taktekking og undertak blir eldre, øker risikoen for redusert tetthet og lekkasjer. Dette kan medføre fuktinntrengning og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner, med behov for omfattende og kostbare utbedringer dersom tiltak ikke gjennomføres i tide. Tilstanden bør overvåkes jevnlig gjennom visuell kontroll og vedlikehold. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må taktekking og undertak skiftes ut. Tidspunkt for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå og vil avhenge av eksponering og utført vedlikehold.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast, der overflatevann ledes bort fra konstruksjonen i rør

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Normal forventet brukstid for takrenner i plast er ifølge SINTEF Byggforsk anslått til 20–30 år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Aldersrelatert slitasje kan medføre redusert funksjon, lekkasjer eller brudd, med risiko for fuktbelastning på fasader, grunnmur og tilstøtende bygningsdeler. 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.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er begrenset lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Bordkledning går stedvis nesten helt til terrasse på sørsiden av boligen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
For liten avstand mellom kledning og terrassen øker risikoen for fuktoppsug, råteskader og mugg-/soppvekst, noe som kan gi redusert levetid på kledning og veggkonstruksjon. Avstanden mellom terrasse og underkant kledning bør økes til minimum ca. 100 mm, og helst rundt 150 mm, i tråd med SINTEF Byggforsk Byggdetaljer 542.101 og 517.111

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon ved gjennomføring. Videre er det registrert begrenset ventilering av takkonstruksjonen. Eier opplyser at fuktskjolder ved gjennomføringen mistenkes å skyldes kondens fra vaskerom via takventil.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Fuktskjolder indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonen. Kondens fra varm, fuktig luft kan føre til økt fuktbelastning over tid, med risiko for videre skadeutvikling, herunder mugg- og fuktskader. Det anbefales å kontrollere utførelsen av takventil og tilhørende lufting fra vaskerommet, herunder isolasjon og tetting rundt gjennomføringen.

Utilstrekkelig ventilering kan medføre opphopning av fukt i konstruksjonen, noe som over tid kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader. Det anbefales å forbedre ventileringen av takkonstruksjonen for å sikre tilfredsstillende luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastningen.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid er passert på vinduer. Det er påvist enkelte vinduer med værslitasje og råteskader i glasslister, samt noe rustdannelse på hengsler. Videre er det registrert enkelte vinduer som er vanskelig å betjene, og som tar i karm og har behov for justering.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Slitasje og alder medfører redusert funksjon og restlevetid. Råteskader i glasslister kan gi risiko for videre utvikling av skade til vindusramme. Treg gange og skjevheter kan føre til økt slitasje og ytterligere redusert levetid. Det anbefales vedlikehold og justering av vinduer for å sikre tilfredsstillende funksjon. Skadde glasslister og rustangrep bør utbedres. Det må påregnes utskifting av vinduer på sikt som følge av alder og slitasje.

Normal leve/brukstid på vinduer i tre er i følge Sintef byggforsk 20-60 år.

TG 3 Vinduer - 2

Beskrivelse

Bygningen har også enkelte malte trevinduer med noe råteskade.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist fuktig trevirke og råteskader på enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forholdet kan føre til videre nedbrytning av materialer og økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Det må påregnes utskifting av enkelte vinduer

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør, malt entrèdør, teak balkongdører, malt balkongdører i tre og enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

De fleste dørene i boligen tar i karm og har behov for justering. Enkelte dører er også noe vanskelig å betjene. Det er påvist værslitasje på enkelte dører samt rustdannelse på hengsler.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skjevheter og treg gange medfører redusert funksjon og kan føre til økt slitasje over tid. Værslitasje og rust kan bidra til videre nedbrytning av materialer og redusert levetid.
Det anbefales justering av dører for å sikre tilfredsstillende funksjon. Vedlikehold av overflater og utskifting av rustangrepne beslag bør vurderes. Utskifting av enkelte dører kan bli nødvendig på sikt da over halvparten av forventet brukstid er passert på ytterdører. Normal forventet leve/brukstid på ytterdører er i følge Sintef Byggforsk 20-40 år.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altaner med konstruksjon av tre. Altan ved loftsetasje har terrassedekke av tre. Altan i hovedetasje har terrassedekke av tre, samt parti med PVC-duk som tettesjikt over underliggende carport.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist fukt på undersiden av gulvplatene under PVC-duk, i overgang til terrassebord.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forholdet kan medføre økt risiko for videre skadeutvikling og redusert levetid i gulvplatene. Forholdet bør følges opp for å hindre videre fuktpåvirkning.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, flis og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder og bruk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Estetiske forhold og mindre overflateavvik påvirker ikke bygningens funksjon, men kan ha betydning for helhetsinntrykket. Det er ikke behov for tiltak utover normalt vedlikehold og eventuell oppfriskning av overflater der det er ønskelig av estetiske grunner.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Det er ved stikkprøvemålinger blant annet målt høydeforskjell på ca.14mm innenfor 2 meter i stue.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Forholdet vurderes ikke å ha akutt konstruktiv betydning, men avviker fra anbefalte toleranser i henhold til NS 3600. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Slike tiltak vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelle som et selvstendig tiltak i en bolig av denne typen. Eventuelle utbedringer kan vurderes i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller ombygging.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.
Feieren i kommunen er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Sprekker i pipe kan medføre økt risiko for fuktinntrenging og frostsprengning, samt videre nedbrytning av puss og murverk. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av skadene.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng har delvis utforede vegger av tre mot grunnmur.
Dette er risiko konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

Vurdering av avvik:

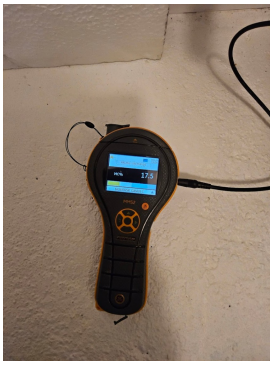
• Det er avvik:

Det er ved fuktmåling i åpen konstruksjon i vegg mot øst i boden registrert forhøyet fuktnivå i trekonstruksjonen, målt til 17,5 vektprosent.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forhøyet fuktnivå i konstruksjonen kan over tid medføre risiko for muggvekst, sverting og nedbrytning av materialer. Fukt i utforede kjellervegger kan skyldes flere forhold, herunder kondens som følge av temperaturforskjeller, kapillært oppsug fra grunnen, utilstrekkelig drenering eller fuktsikring, samt begrenset ventilasjon. Det anbefales å følge utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser ved endringer i tilstand eller økt fuktbelastning. Det bør sikres tilfredsstillende ventilasjon i rommet. Ved fremtidig oppgradering bør det vurderes løsninger som reduserer risiko for fuktopphopning i konstruksjonen.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finèrdører og malte formpressede dører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Enkelte innvendige dører har noe slitasje og mindre skader.
Enkelte dører tar i karm og har behov for justering.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forholdet vurderes som kosmetisk og har ikke betydning for funksjon. Overflatebehandling eller utskifting av dørblad kan vurderes ved behov. Dører som tar i karm kan gi økt slitasje på karm og dørblad, redusert funksjon og risiko for skader på overflater og beslag ved bruk. Det anbefales å justere dører slik at de går lett og uten friksjon mot karm.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Våtrommet har nådd en alder som tilsier at oppgradering bør påregnes innen overskuelig tid. Normal forventet levetid for våtrom er ca. 20–30 år.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malt tapet. Innvendige tak har fabrikkmalte takplater.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ukjent våtromssystem i våtsone. Videre er normal forventet brukstid passert for våtromstapet som i følge SINTEF Byggforsk er 5-12 år. Det er også påvist utett rørgjennomføring i våtsone ved utslagsvask.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ukjent utførelse av våtromssystem medfører usikkerhet knyttet til tetthet i konstruksjonen. Tapet med passert forventet brukstid har redusert fuktsikringsevne. Utett rørgjennomføring kan medføre fuktinntrengning i vegg og konstruksjon, med risiko for fuktskader over tid. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tetting rundt rørgjennomføringen. På grunn av alder og usikker utførelse må det påregnes oppgradering av våtrommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 28mm.

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

Gulvet er tilnærmet flatt

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Manglende fall kan medføre at eventuelt lekkasjevann eller utilsiktet vannsøl ikke ledes til sluk. Vaskerom utsettes normalt ikke for regelmessig direkte vannpåvirkning på gulv, men ved lekkasje fra tekniske installasjoner kan vann bli stående og gi økt risiko for fuktskader.Fallforhold bør oppgraderes i henhold til gjeldende forskriftskrav ved fremtidig rehabilitering av våtrommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

Forventet normal brukstid for plastsluk er ifølge SINTEF Byggforsk ca. 50 år.

Forventet brukstid er passert på membranløsningen. Forventet normal brukstid for vinylbelegg er ifølge SINTEF Byggforsk ca. 15-25 år.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Andre tiltak:

Eldre membranløsninger kan med tiden bli sprø og utvikle sprekker, noe som reduserer den vanntettende funksjonen. Dette kan medføre lekkasjer gjennom gulv og vegger og økt risiko for fukt- og følgeskader i underliggende konstruksjoner. Tettesjiktets tilstand bør overvåkes jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad TG0 eller TG1 må tettesjiktet skiftes ut. Det er vanskelig å fastsette tidspunkt for når utskifting er nødvendig.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. våtsone grenser mot yttervegger, og det er derfor ikke mulig å kontrollere konstruksjonen fra tilstøtende rom. Vegg mot gang vurderes ikke å være utsatt for direkte vannbelastning, og det ble derfor ikke ansett som nødvendig å foreta hulltaking fra dette rommet.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: faktura og kontrollerklæringer.

Årstall: 2005 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Innvendige tak har fabrikkmalte takplater.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

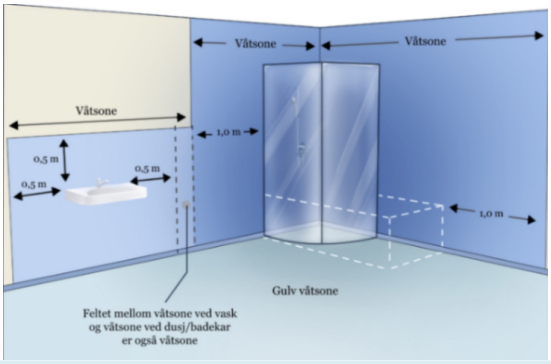
Det er vindu plassert i våtsone ved dusj og badekar, og vinduskarmen er utført i materiale som ikke er fuktbestandig.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende fuktbestandighet kan føre til fuktopptak i karm og utforing, noe som over tid kan medføre svelling, misfarging, muggdannelse og råteskader. Det er også risiko for at vann kan trenge inn i omkringliggende konstruksjon og skade underliggende materialer. Vindu og omkringliggende konstruksjon bør fuktbeskyttes. Overgangen mellom utforing og vegg må tettes for å hindre vanninntrenging.





1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og det er montert elektriske varmekabler. Fall på gulv ble kontroller med laser. Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel test.

Vurdering av avvik:

• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er registrert motfall, med ca. 9 mm fall fra midten av gulvet mot dør.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Motfall kan medføre at vann ikke ledes til sluk, men i stedet renner mot dør og tilstøtende rom. Dette øker risikoen for vannansamling og fuktskader på gulv, vegger og omkringliggende konstruksjoner. Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold mot sluk ved fremtidig oppgradering av badet. Inntil utbedring bør bruk tilpasses for å begrense vannpåvirkning på gulv.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

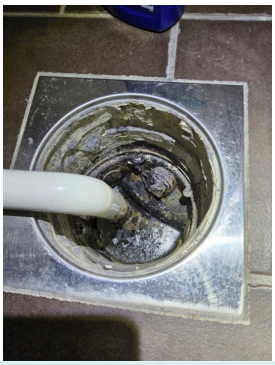
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Forventet normal brukstid for plastsluk er ifølge SINTEF Byggforsk ca. 50 år.
Normal forventet brukstid på smøremembran er er 10-25 år

Konsekvens/tiltak

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Eldre membranløsninger kan med tiden bli sprø og utvikle sprekker, noe som reduserer den vanntettende funksjonen. Dette kan medføre lekkasjer gjennom gulv og vegger og økt risiko for fukt- og følgeskader i underliggende konstruksjoner. Tettesjiktets tilstand bør overvåkes jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad TG0 eller TG1 må tettesjiktet skiftes ut. Det er vanskelig å fastsette tidspunkt for når utskifting er nødvendig.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking som stikkprøve i vegg mellom soverom og bad. Det ble ikke påvist unormale forhold ved kontrollen. Fuktkvotemåling (vekt %) i konstruksjonen viste verdier under 6 %, og konstruksjonen vurderes på bakgrunn av dette som tørr i det kontrollerte området. Det presiseres at den benyttede fuktmåleren ikke gir utslag på fuktprosent under dette nivået.
Hulltakingen er gjennomført som en begrenset kontroll og kan ikke anses som garanti for at det ikke kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er kontrollert.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har nådd en alder som tilsier at oppgradering bør påregnes innen overskuelig tid. Normal forventet levetid for våtrom er ca. 20–30 år.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har tapet. Innvendige tak har fabrikkmalte takplater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

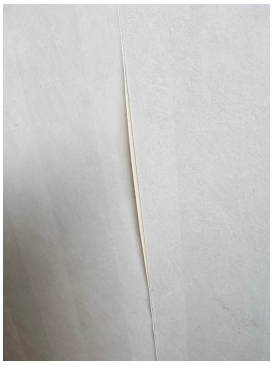
Tapetskjøter er ikke tette. Videre er normal forventet brukstid passert for våtromstapet som i følge SINTEF Byggforsk er 5-12 år. Det er montert dør med materialer som ikke er fuktbestandige i våtsone ved dusj.

Konsekvens/tiltak

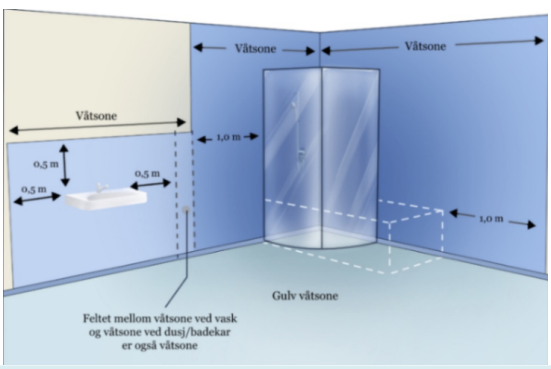
• Tiltak:

Utette tapetskjøter og passert levetid på overflater medfører redusert fuktsikringsevne og økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Uegnede materialer og manglende tetting i våtsone kan medføre økt risiko for fuktopptak i karm og dørblad, med påfølgende skadeutvikling over tid. Det foreligger også risiko for fuktinntrengning mellom karm og vegg, noe som kan gi skjulte skader i tilstøtende konstruksjon. Dusjkabinett reduserer vannbelastningen på vegger og gulv, men gir ingen erstatning for manglende eller svekket tettesjikt.

På grunn av alder og påviste avvik må det påregnes oppgradering av våtrommet. Dusjkabinett anbefales fortsatt benyttet for å begrense fuktbelastningen inntil eventuell rehabilitering.







UNDERETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt og det er montert elektriske varmekabler. Fall på gulv ble kontroller med laser. Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel test.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist sprekker i fliser på gulv. Målinger viser at det er motfall på gulvet, med ca. 14 mm fall fra midten av gulvet mot yttervegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprekker i fliser kan gi økt risiko for fuktinntrengning. Motfall medfører at vann ikke ledes til sluk, men kan bli stående eller renne mot yttervegg. Dette kan gi økt risiko for vannansamling og fuktskader i gulv og tilstøtende konstruksjoner.
Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold mot sluk ved fremtidig oppgradering av badet. Skadde fliser bør utbedres for å redusere risiko for fuktinntrengning. Inntil utbedring bør bruk tilpasses for å begrense vannpåvirkning på gulv. Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales frem til oppgradering av badet, da dette bidrar til å redusere fuktbelastningen på gulv og vegger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Forventet brukstid er passert for eventuell membranløsning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Ukjent eller svekket membran medfører usikkerhet knyttet til tetthet i konstruksjonen. Passert brukstid øker risikoen for svikt i tettesjikt og lekkasjer til underliggende konstruksjoner. Eldre slukløsning kan ha redusert funksjon og tetthet, med økt risiko for fukt- og vannskader.
På grunn av alder og usikker utførelse må det påregnes oppgradering av våtrommet. Videre anbefales utskifting av sluk i forbindelse med rehabilitering.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

UNDERETASJE > BAD

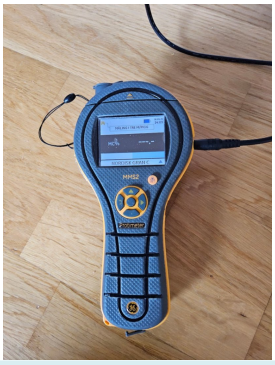
Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking som stikkprøve i vegg mellom stue og bad. Det ble ikke påvist unormale forhold ved kontrollen. Fuktkvotemåling (vekt %) i konstruksjonen viste verdier under 6 %, og konstruksjonen vurderes på bakgrunn av dette som tørr i det kontrollerte området. Det presiseres at den benyttede fuktmåleren ikke gir utslag på fuktprosent under dette nivået.

Hulltakingen er gjennomført som en begrenset kontroll og kan ikke anses som garanti for at det ikke kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er kontrollert.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har nådd en alder som tilsier at oppgradering bør påregnes innen overskuelig tid. Normal forventet levetid for våtrom er ca. 20–30 år.

UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har tapet. Innvendige tak har fabrikkmalte takplater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Normal forventet brukstid passert for våtromstapet som i følge SINTEF Byggforsk er 5-12 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Passert brukstid medfører redusert fuktsikringsevne i overflaten, med økt risiko for fuktinntrengning og skadeutvikling i konstruksjonen. Det anbefales oppgradering av overflater i våtsone. På grunn av alder må det påregnes oppgradering av våtrommet.

UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 15mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 100mm.

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.

UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Forventet normal brukstid for plastsluk er ifølge SINTEF Byggforsk ca. 50 år.

Forventet brukstid er passert på membranløsningen. Forventet normal brukstid for vinylbelegg er ifølge SINTEF Byggforsk ca. 15-25 år.

Konsekvens/tiltak

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

• Andre tiltak:

Eldre membranløsninger kan med tiden bli sprø og utvikle sprekker, noe som reduserer den vanntettende funksjonen. Dette kan medføre lekkasjer gjennom gulv og vegger og økt risiko for fukt- og følgeskader i underliggende konstruksjoner. Tettesjiktets tilstand bør overvåkes jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad TG0 eller TG1 må tettesjiktet skiftes ut. Det er vanskelig å fastsette tidspunkt for når utskifting er nødvendig.



UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom walk in closet og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,3 som ansees som tørt. Hulltaking er gjort som en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenet er fra byggeår og det er påvist slitasje på fronter og skrog som følge av alder og bruk. Det er videre påvist fuktpåvirkning på benkeplate ved oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Slitasje og alder medfører redusert funksjon og restlevetid på innredningen. Fuktskader i benkeplate kan gi videre oppsvelling og nedbrytning av benkeplaten. Det anbefales å utbedre eller skifte fuktskadet benkeplate for å hindre videre skadeutvikling. Generelt vedlikehold og eventuell oppgradering av kjøkkeninnredning må påregnes som følge av alder og slitasje.



Fuktpåvirket benkeplate ved oppvaskmaskin.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det gis tilstandsgrad 2 (TG2) på kjøkkenventilator med bakgrunn i alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Alder tilsier at komponenter kan ha redusert effekt og økt slitasje. Dette kan medføre svakere avtrekk og redusert funksjon over tid. Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare tiltak. Utskifting må påregnes på sikt som følge av normal aldring og forventet levetid.

UNDERETASJE > KJØKKEN LEILIGHET

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

UNDERETASJE > KJØKKEN LEILIGHET

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator ble visuelt undersøkt og funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det er kobberrør som røropplegg i boligen. Vannrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Anbefalt brukstid på innvendige vannrør av kobber er i følge Sintef byggforsk ca 50 år

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Eldre vannrør av kobber kan få korrosjon innvendig, som over tid kan føre til lekkasjer eller redusert vanntrykk. Selv om det ikke er registrert lekkasjer på befaringsdagen, øker risikoen for skader etter hvert som rørene eldes. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak ettersom anlegget fungerer som tiltenkt i dag.
Ut fra alder bør det imidlertid påregnes utskifting av røropplegget ved neste oppgradering eller ved oppussing av våtrom. Ved oppgradering anbefales bruk av moderne rør-i-rør-system i henhold til dagens forskrifter.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Anbefalt brukstid på innvendige avløpsrør i plast er i følge Sintef byggforsk ca 50 år

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Selv om plastrør normalt har lang levetid, vil aldring, temperaturvariasjoner og kjemisk påvirkning over tid kunne føre til sprekker, lekkasjer eller deformasjoner i skjøter og bend. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, da rørene fungerer som tiltenkt i dag. Ved oppgradering av våtrom eller ved fremtidige vedlikeholdsarbeider bør utskifting vurderes for å sikre god driftssikkerhet og redusere risiko for lekkasjer.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 198 liter.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Ved installasjon av en ny varmtvannsbereder over 1500 W, er det et krav om fast elektrisk tilkobling i nye og rehabiliterte anlegg. Hvis du bytter ut en gammel bereder med en tilsvarende, og den gamle var koblet til med vanlig stikkontakt, er det ikke et umiddelbart krav om å oppgradere, men det er sterkt anbefalt å gjøre en fast tilkobling for å forhindre brannfare.

Konsekvens/tiltak

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

Selv om løsningen kan være i samsvar med praksis fra etableringstidspunktet, anbefales det å etablere fast elektrisk tilkobling i henhold til dagens forskriftskrav. Arbeidet må utføres av autorisert elektroinstallatør.
Manglende avrenning kan føre til at lekkasje eller vann fra sikkerhetsventilen ikke ledes bort på en kontrollert måte. Dette kan gi risiko for vannskader på gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å etablere forskriftsmessig avrenning fra varmtvannstanken, for eksempel via lekkasjesikring eller rørføring til sluk.
Eier opplyser at det tidligere har vært sluk i rommet, som er tettet og støpt igjen, men at dette kan gjenåpnes.

TG 2 Varmtvannstank - leilighet

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Ved installasjon av en ny varmtvannsbereder over 1500 W, er det et krav om fast elektrisk tilkobling i nye og rehabiliterte anlegg. Hvis du bytter ut en gammel bereder med en tilsvarende, og den gamle var koblet til med vanlig stikkontakt, er det ikke et umiddelbart krav om å oppgradere, men det er sterkt anbefalt å gjøre en fast tilkobling for å forhindre brannfare.

Konsekvens/tiltak

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

Selv om løsningen kan være i samsvar med praksis fra etableringstidspunktet, anbefales det å etablere fast elektrisk tilkobling i henhold til dagens forskriftskrav. Arbeidet må utføres av autorisert elektroinstallatør.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har 2 sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer som hovedsikringer

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1988

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales generelt å få utført en fullstendig kontroll av registret elektrovirksomhet i forbindelse med kjøp av ny bolig om det ikke foreligger el-kontroll som er 5 år eller nyere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell og sprengsteinsfylling.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1983. Nedgravd drenssystem er ikke synlig ved befaring og tilstanden vurderes derfor utelukkende på bakgrunn av alder. Det er synlig utvendig fuktsikring på grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Normal forventet brukstid på utvendig drenering er ifølge SINTEF byggforsk 20-60 år.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stedvis svært begrenset muligheter å vurdere grunnmur da den er delvis nedgravd.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det registreres tilfredsstillende terrengforhold rundt boligen ved visuell besiktigelse.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

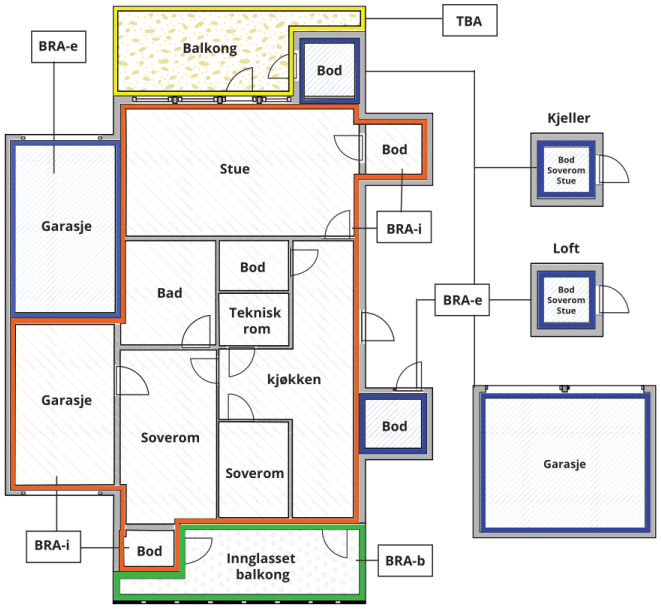
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med hageleilighet

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft	22			22	8	21	43
1. Etasje	118			118	43		118
Underetasje	58	54		112			112
SUM	**198**	**54**			**51**	**21**	**273**
SUM BRA	**252**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Loftstue, soverom		
1. Etasje	Vaskerom, bod, kjøkken, stue, gang, bad, soverom		
Underetasje	Hall m/trapp, bod, soverom, bad, soverom 2	Gang leilighet, bod leilighet, kjøkken leilighet, stue leilighet, soverom leilighet, bad leilighet, walk-in closet leilighet	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger for loftsetasje.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Lars Milje	Takstingeniør
	Jon Håkon Melkevik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	35	1394		0	889.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Fregattvegen 25

Hjemmelshaver
Melkevik Jon Håkon

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert og rolig boligområde på Brakahaug i Haugesund kommune. Området er barnevennlig og består hovedsakelig av eneboligbebyggelse. Det er nærhet til skole, barnehage og dagligvarehandel, samt kort kjøretur til Haugesund sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Tegninger	26.03.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele AS

Oppdragsnr.
1-0123/26

Selger 1 navn
Jon Håkon Melkevik

Gateadresse
Fregattvegen 25

Poststed	Postnr
HAUGESUND	5535

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1988

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 37

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: 5081399

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0123/26

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppgradert bad hovedetasje med membran 2005.
Arbeid utført av	Alf Larsen as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Birger J. Dagsland firma. Dokumentasjon mottatt.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	2 ganger lekkasje antakelig grunnet kondens i lufteventil til tak på vaskerom. Varmluft mot kulde. Lagt ny sarnafil hovedterasse. Kommer regnvann inn under plater mot vest.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	EB installasjon nybygg. Deretter de 2 andre.
Arbeid utført av	EB installasjon as og Jatec as og Tøgersen Elektro ad

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Innredning loft er utført av byggmester på dugnad.

Document reference: 1-0123/26

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Lagt ny sarnafil på terasse.
Arbeid utført av	Nord-Rogaland Blikk og Ventilasjon AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Egen hageleilighet. Ferdigattest mottatt av Haugesund kommune.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utført av Faghus as

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Innredet loft. Kunne ikke gjøre grunnet regler Husbanken ved byggestart.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Radonova

21.1 Radonmåling

År	2026
Verdi	30 Bq utleieleilighet. 110Bq rom hovedleilighet. Rommet var tomt og ventiler lukket.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0123/26

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1-0123/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jon Håkon Melkevik	51f60c76e17c8aeedee8c8 6f318de60e5895443d	10.04.2026 18:15:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0123/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

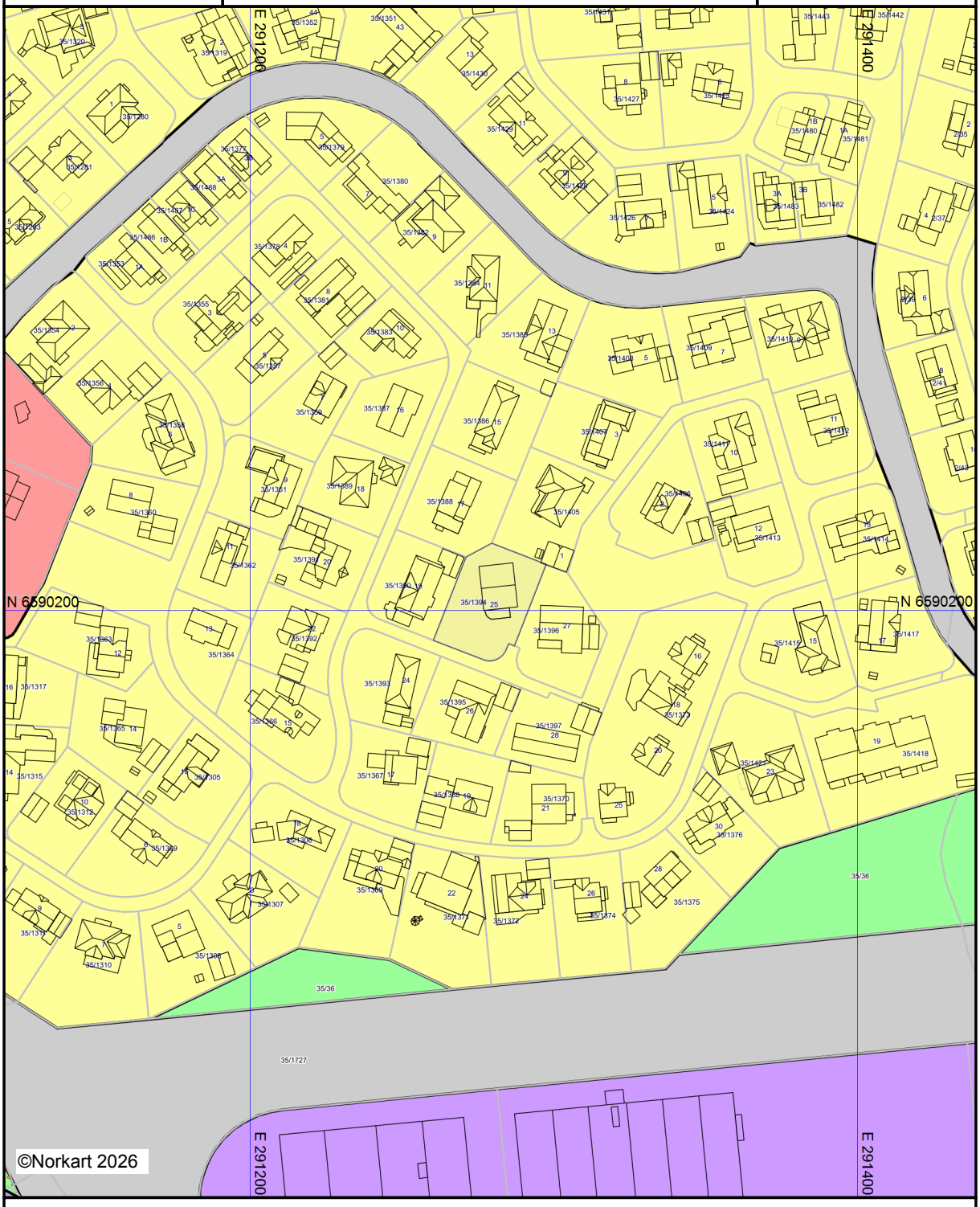
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 35/1394
Adresse: Fregattvegen 25
Utskriftsdato: 24.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Veg - nåværende
- Friområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Sykkelveg - framtidig

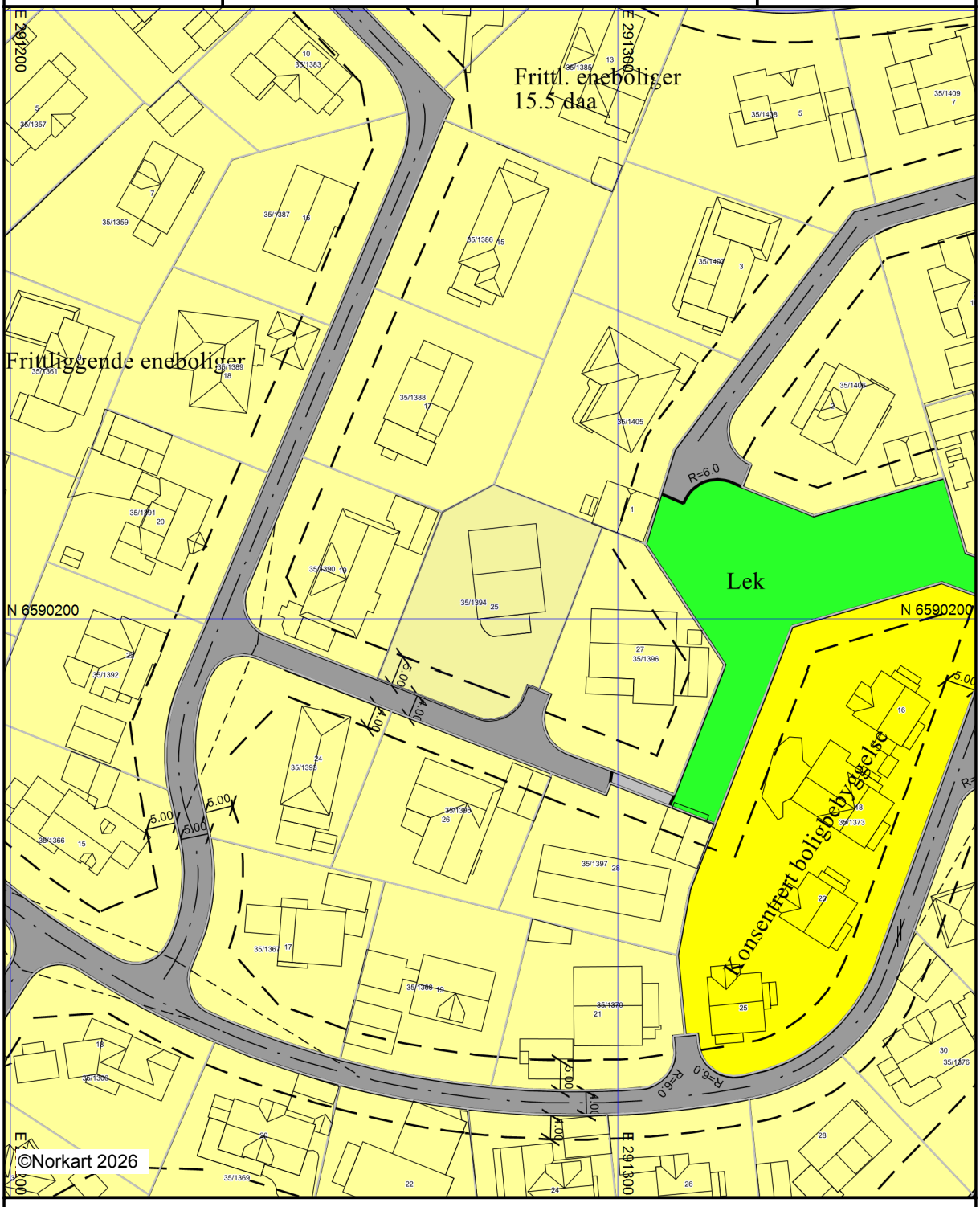
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 35/1394
Adresse: Fregattvegen 25
Utskriftsdato: 24.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Område for særskilt angitt almennyttig formå
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Forretning/Kontor/Industri

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Vegstegning / fysisk sperre
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius

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

Utskriftsdato: 24.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1106	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	1394	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fregattvegen 25, 5535 HAUGESUND								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1106plan-kp3
Navn	Kommuneplanens arealdel 2014-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/4196/Kommuneplan%202014-2030%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer_datert%20060417.pdf - https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/10368/Veileder%20for%20uterom%20vedtatt%2009-09-2015.pdf
Delarealer	**Delareal** 890 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202203
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2033

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	RL1052
Navn	Raglamyr - Brakahaug, del 2
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.06.1986
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/1241/RL1052%20del%202.pdf
Delarealer	**Delareal** 890 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** Raglamyr-Brakahaug

740

RL 1052, DEL 2

HAUGESUND KOMMUNE
BYGNINGS- OG
REGULERINGSSJEFEN
KIRKEGT. 95. 5500 HAUGESUND
TELEFON
(047) 25 255

ARK. NR.: 504.41-89
VÅR REF.: OBH/tg

BILAG NR. 2
TIL SAK. 17/86 TS.

HAUGESUND KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BRAKAHAUG, RL 1052,DEL 2.

Dato for siste revisjon av plan: 23.02.86.

Dato for bystyrets vedtak. 12.06.1986

I GENERELT

§ 1 Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

§ 2 Innenfor det regulerte område skal arealbruken være som vist på reguleringskartet.

II BESTEMMELSER FOR BOLIGOMRÅDE

I området skal oppføres boligbebyggelse.

§ 3 Etter bygningsrådets nærmere bestemmelser, og i den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan mindre virksomheter tilknyttet boliger tillates.

§ 4 Den enkelte tomt kan bebygges med inntil 1/4 av sitt nettoareal. I tillegg kommer garasje.

§ 5 Bebyggelsen kan oppføres i 2 etasjer i samsvar med forskriftene. Maks høyde underkant gesims er for bolig uten underetasje 3,5 m, og for bolig med underetasje 4,0 m fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt huset. Maks mønehøyde 8,5 målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt huset.

§ 6 Takvinkel skal være mellom 25^{o} - 45^{o}.

§ 7 Garasjeplassering skal vises på situasjonskart ved byggeanmeldelse av bolig. Innen rammen av lov og forskrifter kan garasje plasseres frittliggende eller som tilbygg til bolighus. Hvor terrenget tilsier det, kan det tillates at garasjer bygges sammen parvis i nabogrense. Garasjer og boder kan bare oppføres i 1 etasje.

§ 8 Det skal være snuplass for bil på egen tomt. Der terrengforholdene tilsier det, kan bygningsrådet gjøre unntak fra denne bestemmelsen.

§ 9 Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet slik at det etter bygningsrådets skjønn blir betryggende oversikt.

§ 10 Kvartallekeplasser/lekeplasser og gangveger skal være ferdig opparbeidet når bebyggelsen i området tas i bruk.

Fprts.s.2.

HAUGESUND KOMMUNE
BYGNINGS- OG
REGULERINGSSJEFEN
KIRKEGT. 95, 5500 HAUGESUND
ARK. NR.:
VÅR REF.:

TELEFON:
(047) 25 255

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Brakahaug, RL 1052, DEL 2.

III BESTEMMELSER FOR OMRÅDE FOR FORRETNING - OMRÅDE F:

§ 11 Området F skal benyttes til forretningsbygg i inntil 2 etasjer, med nødvendig lagerrom og kontor. Bygningsrådet kan tillate at bolig innredes i 2. etasje. Tomten må ikke bebygges med mer enn halvparten av sitt nettoareal.

IV BESTEMMELSER FOR OMRÅDET FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE . OMRÅDE O:

§ 12 Område O nyttes til offentlig serviceformål. Bebyggelse kan oppføres i 2 etasjer. Tomten må ikke bebygges med mer enn halvparten av sitt nettoareal.

V BESTEMMELSER FOR TRAFIKKOMRÅDE:

§ 13 Vegene skal ha bredde og kurvatur som vist på reguleringsplanen og tilhørende lengdeprofiler.

§ 14 Det tillates ikke etablerte avkjørsler fra boligtomter til veg A på strekning fra vegkryss ved Raglamyr bru til vegkrysset ved tomtene 59 og 134.

VI BESTEMMELSER FOR FRIOMRÅDET

§ 15 Friområdet skal nyttes til park, lek og turveger. Innenfor regulerte friområder kan oppføres trafokiosk.

VII BESTEMMELSER FOR FRILUFTSOMRÅDET

§ 16 I friluftsområdet er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter bygningsrådets skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

VIII FELLES BESTEMMELSER

§ 17 Parkeringskrav er angitt i gjeldende parkeringsregler for Haugesund kommune.

§ 18 Innenfor de regulerte frisiktlinjer skal det ved kryss og avkjørsler, være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Sikthinder som strider imot denne bestemmelsen kan bygningsrådet forlange fjernet.

§ 19 Disse reguleringsbestemmelser kommer i tillegg til bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Haugesund kommune.

§ 20 Bygningsrådet kan i særlige tilfeller innen lov og forskrifter gjøre unntak fra foranstående bestemmelser.

§ 21 Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private særbestemmelser å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

Reguleringsvesenet, Haugesund den 10. desember 1984
rev. 7. mai 1985
rev. 23. februar 1986.

ÆSUND KOMMUNE
nisk etat - Planavdelingen
ksbeh.:Birger Bakkevold
rkivnr.:504-8.3/ 8903069-3
Ref.- /BBA

NOTAT

VEDR. BRAKAHAUG BOLIGFELT
STYRMANNSVEGEN - HØYDEPLASSERING AV HUS

Jeg viser til møte 14.09.89 mellom planavd. og bygningsavd. vedr. høydeplassering av hus for å unngå siluettvirkning.

På møte ble det konkludert med at tomtene øverst i Styrmannsvegen skulle takvinkelen settes til maks.30 ^{0}. Videre settes maks gr. mursh øyde på tomt nr 171 og 172, samt topp møne på tomt nr 170 og 173.

Bygningene bør dessuten søkes plassert lavest mulig ved endelig høydefastsettelse.

Etter ny vurdering finner jeg ikke å kunne anbefale endring i takvinkel. Maks anbefalt mønehøyde vil gi en indikasjon på hvilken byggehøyde som kan forventes å bli godkjent, samtidig vil utbyggeren ha samme fleksibilitet til å utforme bygget på som resten av feltet. Anbefalt mønehøyde vil også gi ønsket reduksjon av siluettvirkningen.

Det fastsettes følgende anbefalt maks. mønehøyder:

Styrmannsvegen	12,(tomt nr.154)	anbef.	maks.	møneh.	+cote 117
Styrmannsvegen	14,(tomt nr.155)	anbef.	maks.	møneh.	+cote 118
Styrmannsvegen	16,(tomt nr.156)	anbef.	maks.	møneh.	+cote 119
Styrmannsvegen	17,(tomt nr.181)	anbef.	maks.	møneh.	+cote 120
Styrmannsvegen	18,(tomt nr.157)	anbef.	maks.	møneh.	+cote 120
Styrmannsvegen	19,(tomt nr.180)	anbef.	maks.	møneh.	+cote 121
Styrmannsvegen	20,(tomt nr.158)	anbef.	maks.	møneh.	+cote 121,5
Styrmannsvegen	24,(tomt nr.159)	anbef.	maks.	møneh.	+cote 121,5
Styrmannsvegen	25,(tomt nr.179)	anbef.	maks.	møneh.	+cote 121
Styrmannsvegen	26,(tomt nr.160)	anbef.	maks.	møneh.	+cote 121
Styrmannsvegen	28,(tomt nr.161)	anbef.	maks.	møneh.	+cote 119,5
Styrmannsvegen	30,(tomt nr.162)	anbef.	maks.	møneh.	+cote 118
Styrmannsvegen	32,(tomt nr.163)	anbef.	maks.	møneh.	+cote 118
Styrmannsvegen	34,(tomt nr.164)	anbef.	maks.	møneh.	+cote 118
Styrmannsvegen	39,(tomt nr.174)	anbef.	maks.	møneh.	+cote ~~124~~ 125
Styrmannsvegen	44,(tomt nr.169)	anbef.	maks.	møneh.	+cote ~~124~~ 125
Styrmannsvegen	45,(tomt nr.173)	anbef.	maks.	møneh.	+cote 124
Styrmannsvegen	46,(tomt nr.170)	anbef.	maks.	møneh.	+cote 124
Styrmannsvegen	47,(tomt nr.172)	anbef.	maks.	møneh.	+cote 121
Styrmannsvegen	48,(tomt nr.171)	anbef.	maks.	møneh.	+cote 121

På tomtene, Styrmannsvegen 30, 32 og 34 vil det ikke kunne bygges kjeller på grunn av kloakkeringen.

Kjellergulv må ikke leggse lavere enn + cote 109.7 på nr 30, + cote 109,9 på nr 32, og + cote 110,1 på nr 34.

Ved byggemelding og høydefastsettelse må en være spesielt oppmerksom på evt. siluettvirkning.

Endelig høydefastsettelse skjer ved byggemelding (behandling/av bygn.kontrollen) når hustypen er kjent.

Teknisk etat, Haugesund den 25.09.89

Birger Bakkevold
overing.

Kopi :

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 35, Bruksnr 1394	**Kommune:**	1106	Haugesund
Adresse:				
Veiadresse:	Fregattvegen 25, gatenr 4549 5535 Haugesund	**Grunnkrets:**	713	Brakahaug
		Valgkrets:	2	Skåredalen
		Kirkesogn:	6050201	Rossabø
		Tettsted:	4532	Haugesund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Fregattvegen 25	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	20.01.1987	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	889,9 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kart- og delingsforretning	Forretning:	20.01.1987	Avgiver	1106/35/36	-890,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1106/35/1394	890,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Fregattvegen 25	U0101	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Fregattvegen 25	H0101	Bolig	262,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	02.02.1988
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	314,0	Igangset.till.:	26.02.1988
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	314,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	26.07.1988
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	9164871			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		112,0		112,0				
H01	1		117,0		117,0				
L01			85,0		85,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

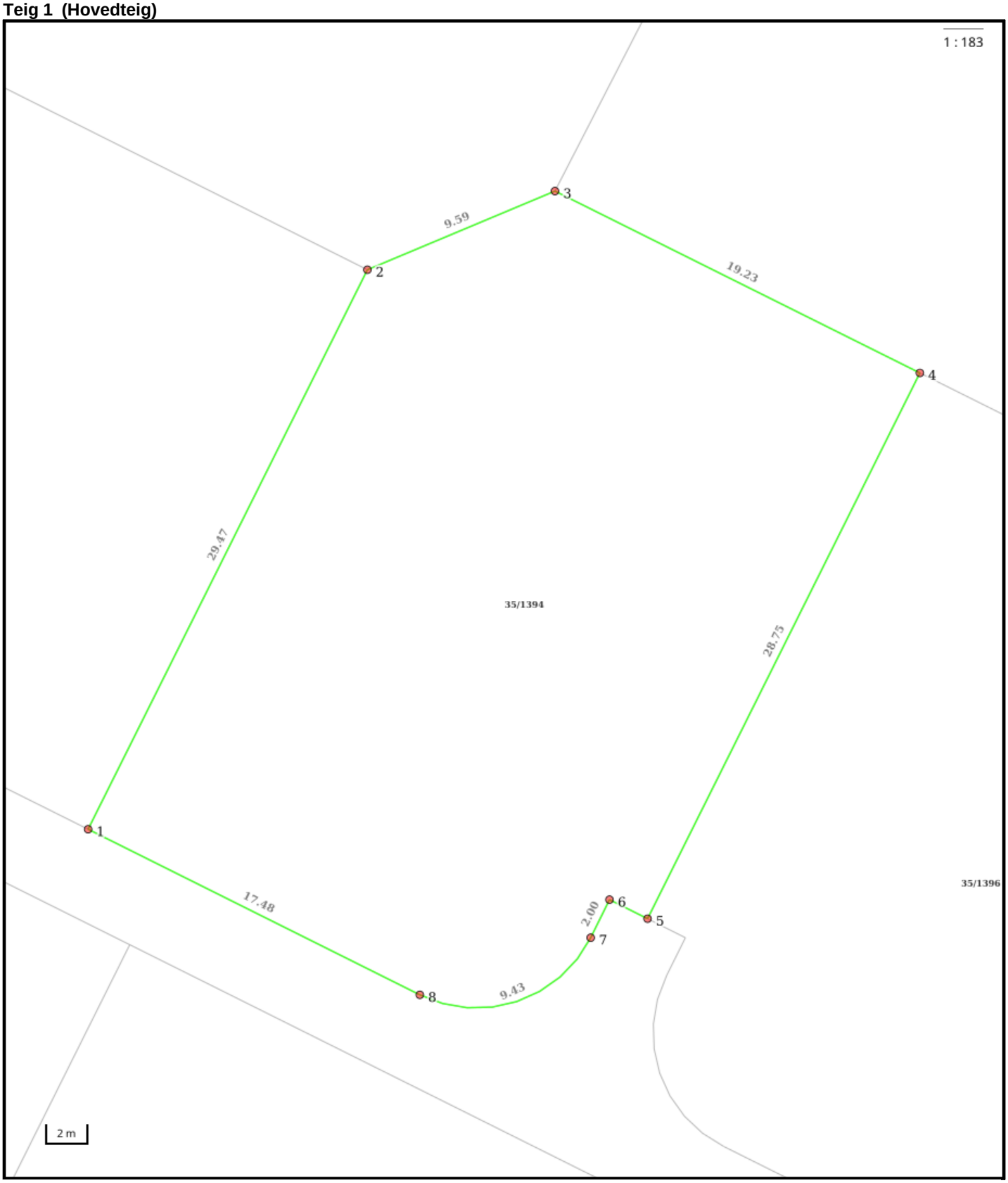
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 889,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 590 190,15	291 260,32	29,47m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 590 217,60	291 271,05	9,59m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 590 222,10	291 279,52	19,23m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 590 215,11	291 297,43	28,75m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 590 188,33	291 286,97	2,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 590 189,06	291 285,10	2,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 590 187,19	291 284,38	9,43m	Terrengmålt	10	6,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 590 183,79	291 276,60	17,48m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

HAUGESUND KOMMUNE
Teknisk Etat - Serviceavdelingen for bygg og oppmåling

HAUGESUND KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Dato: 24 07. 89

ARK.NR.:	AVDELING
504/13099 § 93	
SAKSNR.:	SAKSBEH.

FERDIGATTEST

for arbeid etter Plan- og bygningslovens av 18.6.1965. Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass	Gnr.	Bnr.	Ark.nr.
FREGATTVEGEN 25	***35***	***1394***	***13099***

Arbeidets art	Byggets art	Mottatt	Beh.dato	Saksnr.
nybygg	2.m.bolig	3/12-87	2/2-88	68/88

Byggherre
Jon Håkon Melkevik

Adresse
Fregattvegen 25

Anmelder
Faghus A/S

Adresse
5540 Førdesfjorden

Ansvarshavende
G. Skogøy c/o Faghus A/S

Adresse
5540 Førdesfjorden

NB. Ferdigattest gjelder kun hybelleilighet.

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

Teknisk etat, Haugesund den 12.07.1989

Magnus Fredheim
bygg- og oppm.sjef

Kjell Olav Hauge
bygningskontrollør

Sendes: Byggherre
Anmelder
Ansvarshavende

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

Haugesund kommune
Bygg- og oppm.avd.
Kirkegt. 85
Postboks 2165

5504 HAUGESUND

Ferdigattest

Mappesaksnr	Utvalgssaksnr.
04/01642	68/88

Eiendom/byggested
FREGATTVEGEN 25

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
35	1394		

Ansvarlig søker	Tiltakshaver
	HÅKON MELKEVIK FREGATTVEGEN 25 5535 HAUGESUND

Spesifikasjon

Byggets art
ENEBOLIG

Tillatelsen omfatter
HOVEDLEILIGHET

Byggetilsyn utført av:	Dato	Telefon.
Overing. Ben Kåre Bårdsen	25.02.04	52 74 32 58

Merknader

Midlertidig brukstillatelse tidligere gitt: 26.07.88.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.

Angivelse av adresse:
Huseier plikter å sette opp skilt med husnummer. Skiltet skal monteres godt synlig på husfasaden mot den gata eiendommen har adresse til.

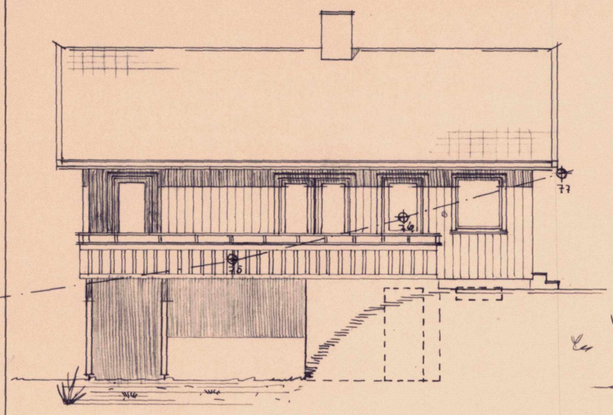
Vilkår

Ben Kåre Bårdsen
Overing.

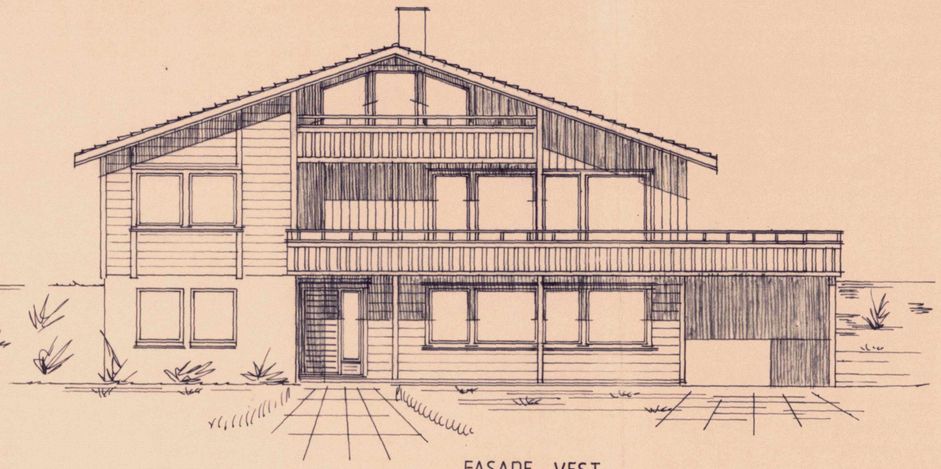
Sentralbord: 52743000
Telefaks 52743252
E-mail: postmottak.teknisk@haugesund.kommune.no

Besøksadresse:
Servicebygget
Kirkegaten 85

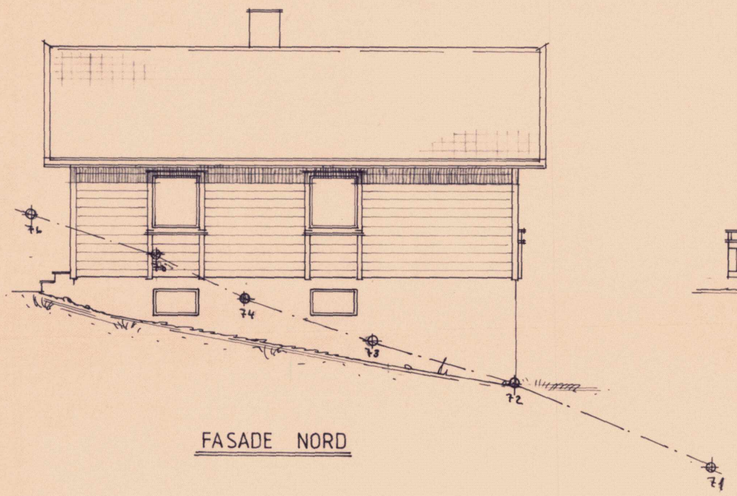
Postadresse:
Teknisk forvaltning
Postboks 2160
5504 Haugesund



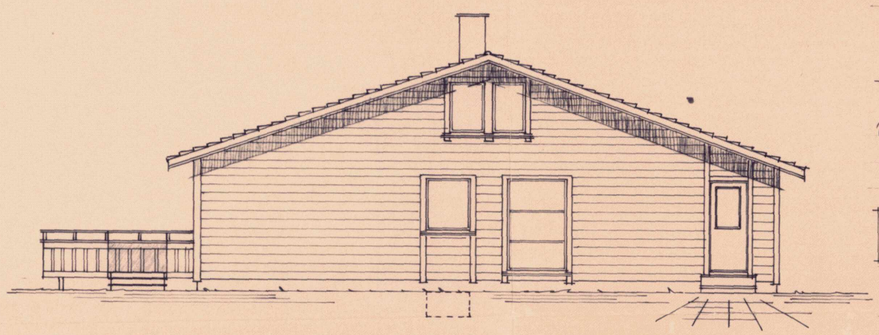
FASADE SØR



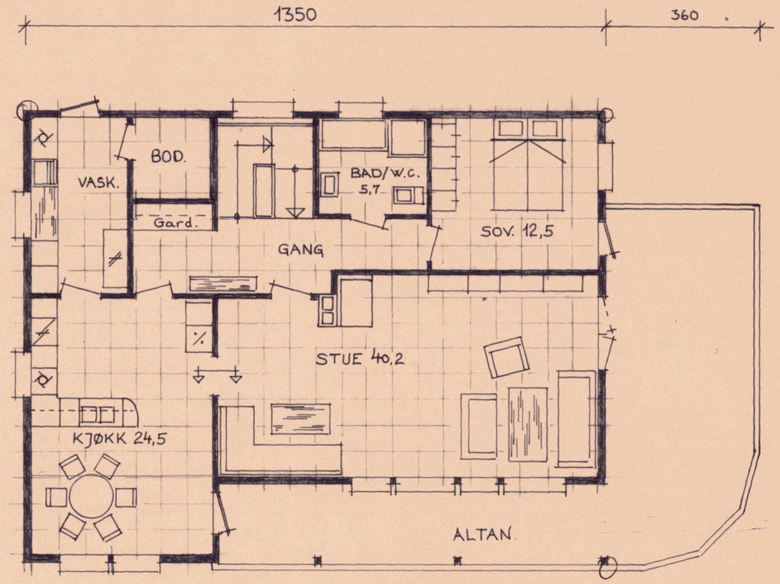
FASADE VEST



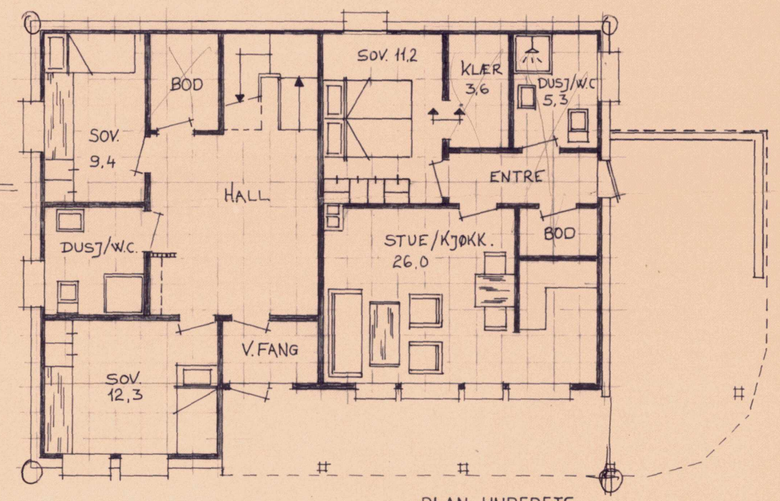
FASADE NORD



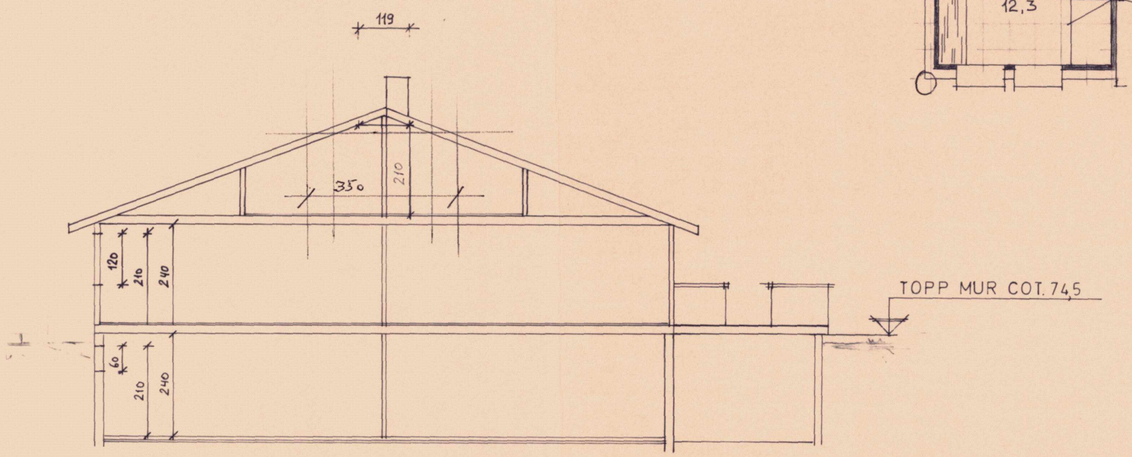
FASADE ØST



PLAN HOVEDETG.



13.50 PLAN UNDERETG.



SNITT

Hovedetg $[(13,16 \cdot 8,36) + (4,16 \cdot 1,8)] \cdot 1,0 = 117,51\ M^2$

Kjelleretg $[(6,40 \cdot 8,20) + (4,10 \cdot 1,70)] \cdot 0,5 = 29,73\ M^2$

Sum B.A. $147,24\ M^2$

Hybeletg $[(6,40 \cdot 8,20)] \cdot 1,0 = 52,48\ M^2$

147,24

196

BYGGE- OG REGULERINGSSJEFEN
HAUGESUND
Dato 03. 12. 87
ARKIVNR. 504/13099
SAKNR. 68/88

BYGGEPLASS: Tomt 47, Brakahaug, HGSD.		MÅL = 1:100
BYGGHERRE: HÅKON MELKEVIK		DATO: 22.10.87
	TEGN. NR.	BLAD NR.
BYGGMESTERFORRETNING Faghus as Tlf. 047-73 022 Frakkagjerd, 5540 Førdesfjorden	510	1.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

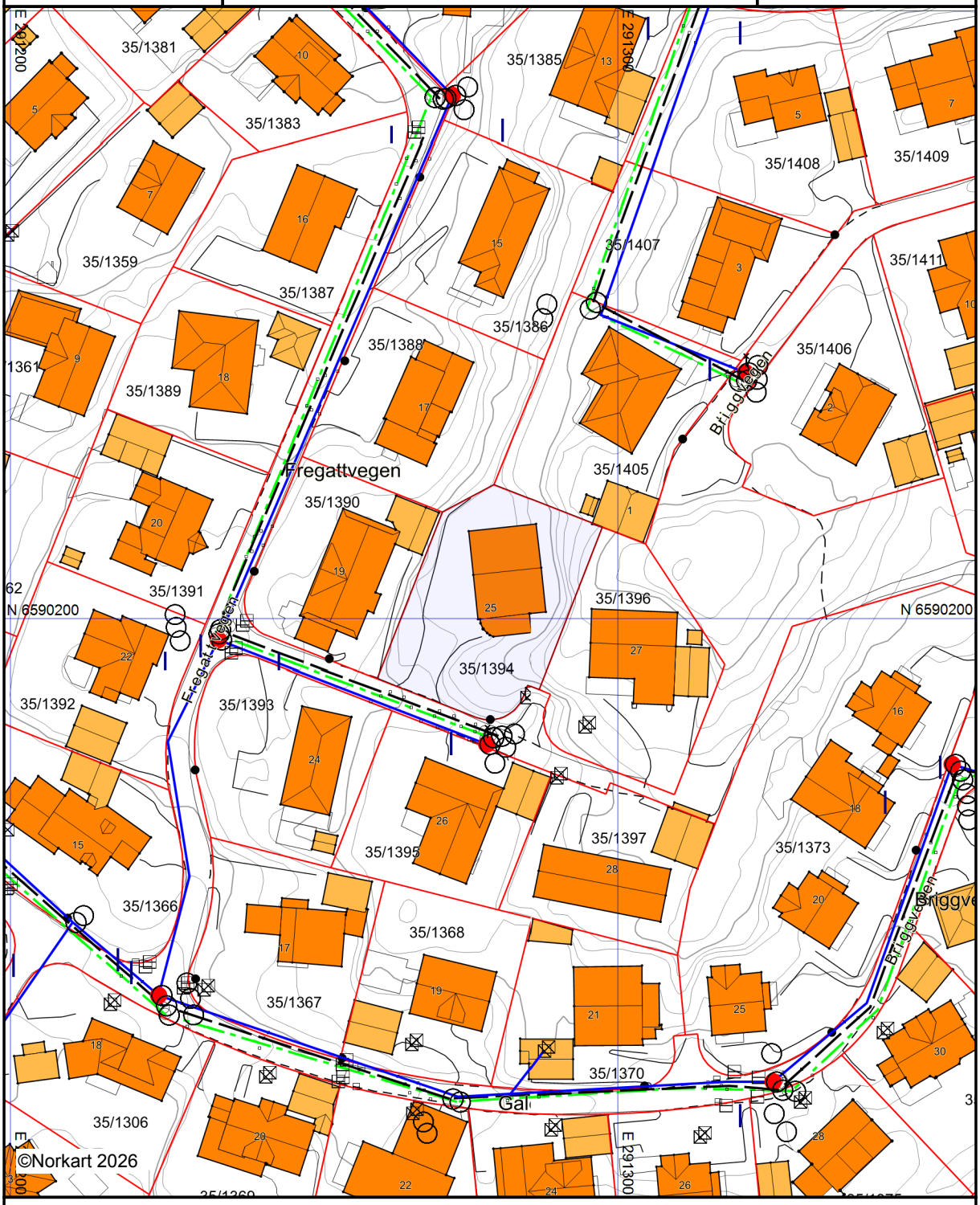
Haugesund kommune

Grunnkart

Eiendom: 35/1394
Adresse: Fregattvegen 25
Dato: 24.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon

- Eiendomsgrense - innmålt
- Abc Gårds- og bruksnummer

TraktorvegSti

- Sti

VEG

- Annet vegareal
- Avgrensning mot annet vegareal
- Vegdekkekant

Høydeinformasjon

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

Ledningsnett

- Mast
- Sluk
- Kumlokk

Bygninger

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

Adresser

- Abc Adressepunkttekst
- Gateadresse

Stedsnavn og andre tekster

- Abc Fritekst

Vann og avløp

- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning
- Brannkum
- Kum
- Kran
- Lufteventil
- Påkoblingspunkt
- Sluk
- Stengeventil

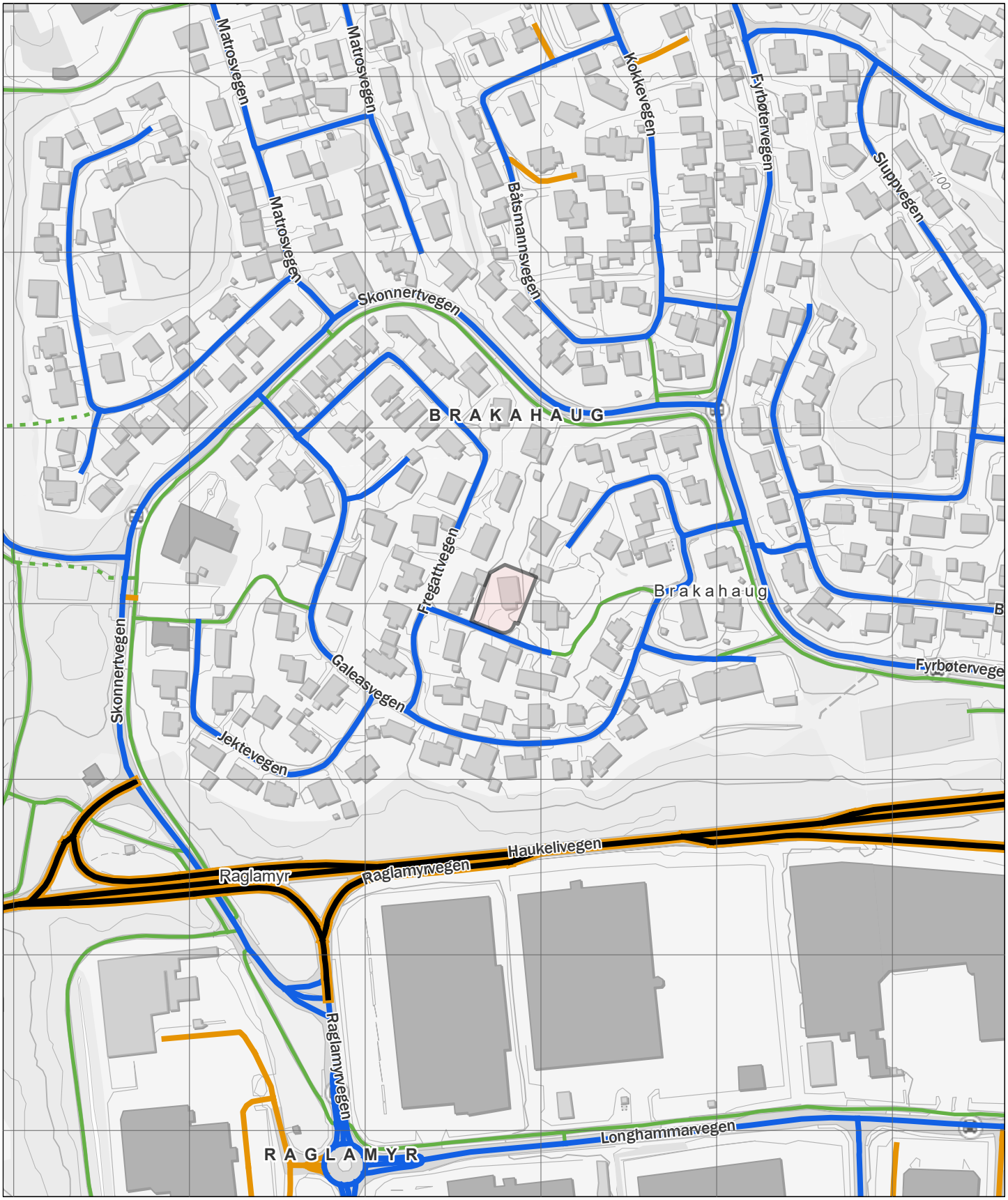
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Haugesund
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 35/1394/0/0
Adresse: Fregattvegen 25, 5535 HAUGESUND

N

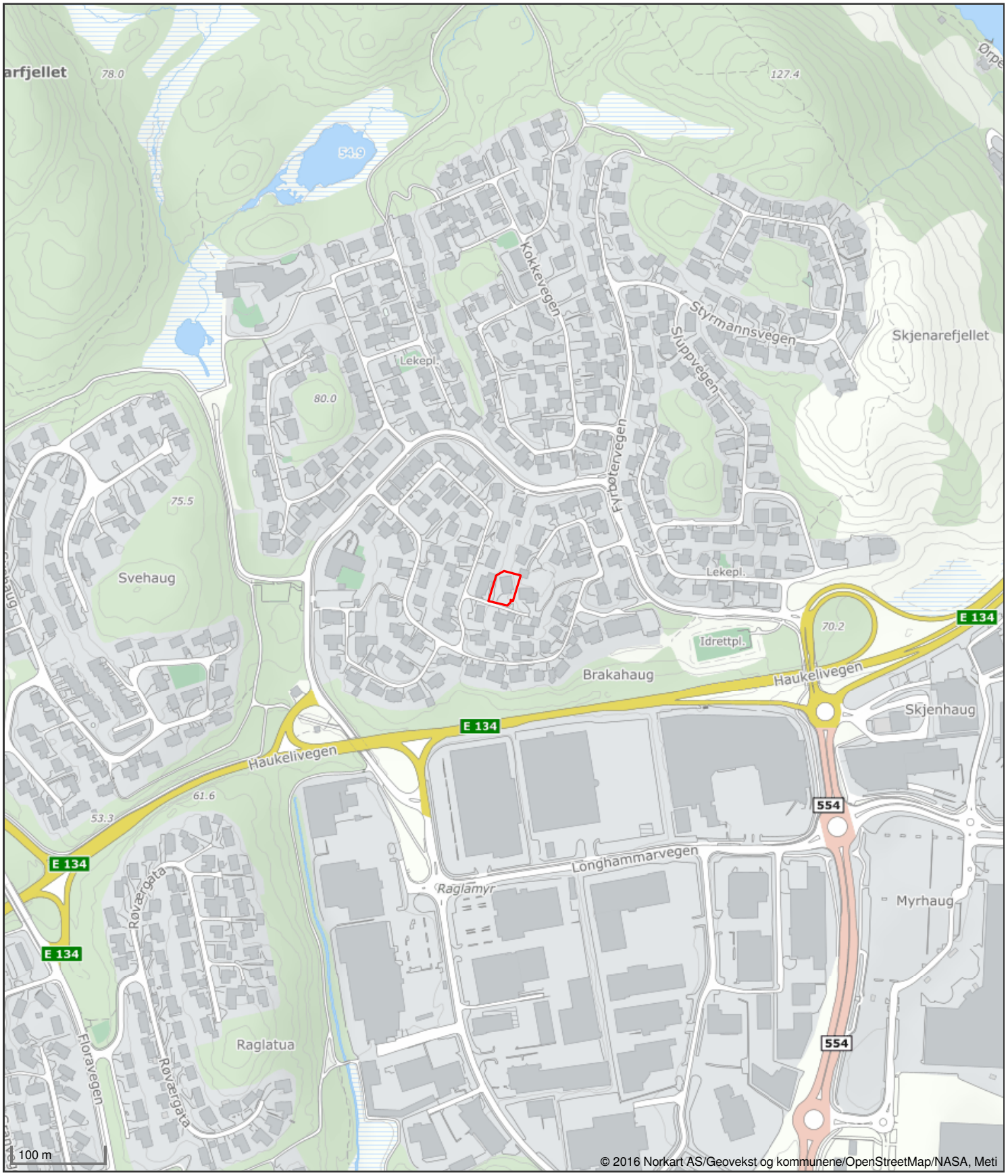
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato:24/03/2026



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

Utskriftsdato: 24.03.2026

Oversiktskart for eiendom 1106 - 35/1394//



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.

Nabolagsprofil

Fregattvegen 25 - Nabolaget Brakahaug - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Brakahaug Linje 201, N284, N286	4 min 0.3 km
Amanda terminal Totalt 9 ulike linjer	10 min 0.8 km
Haugesund bussterminal Totalt 19 ulike linjer	8 min 4.6 km
Haugesund hurtigbåtkai Linje 700	11 min 5.3 km
Garpaskjær ferjekai Linje 350	12 min 6 km

Skoler

Brakahaug skole (1-7 kl.) 157 elever, 8 klasser	7 min 0.6 km
Håvåsen skole (8-10 kl.) 424 elever, 16 klasser	7 min 3.3 km
Haraldsvang skole (8-10 kl.) 594 elever, 22 klasser	11 min 5.9 km
HTG-U (8-10 kl.) 77 elever, 6 klasser	12 min 6.1 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	7 min 3.1 km
Haugaland videregående skole 815 elever	7 min 3.3 km

«Har alt, nærhet til turområde, næringsområder og byens beste skole»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

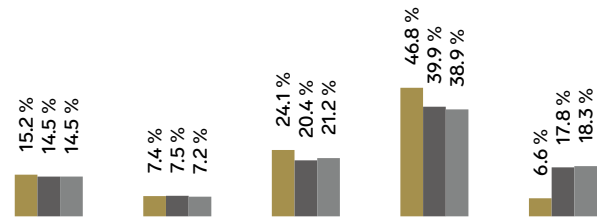
Kvalitet på skolene

Veldig bra 91/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brakahaug	990	443
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Småbarnehager Røvær (1-4 år) 8 barn	3 min 0.3 km
Små barnehager Brakahaug (1-4 år) 7 barn	3 min 0.3 km
Villduen barnehage (1-5 år) 59 barn	4 min 0.4 km

Dagligvare

Coop Obs Haugesund Post i butikk	11 min 0.9 km
Rema 1000 Raglamyr	12 min

FINN 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 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 97/100

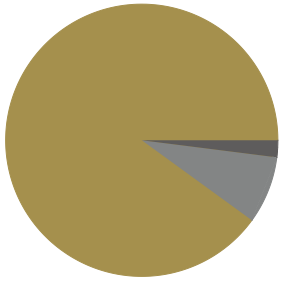
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Sport

Brakahaug balløkke - kunstgress Ballspill	5 min 0.5 km	
Brakahaug Ballspill	7 min 0.6 km	
Yes Treningssenter	11 min	
Haugesund Aerobic & Tr.senter avd. K...	6 min	

Boligmasse

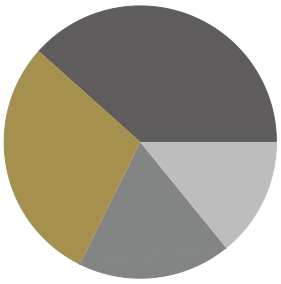


- 90% enebolig
- 2% blokk
- 8% annet

Varer/Tjenester

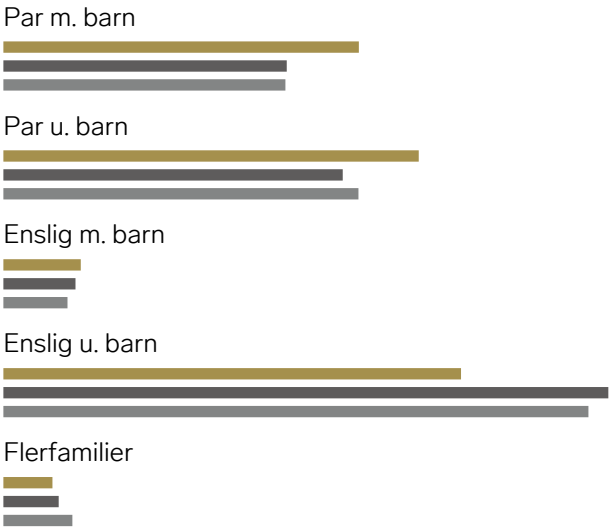
Amanda Storsenter	10 min
Apotek 1 Amanda	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 29% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 14% 16-18 år

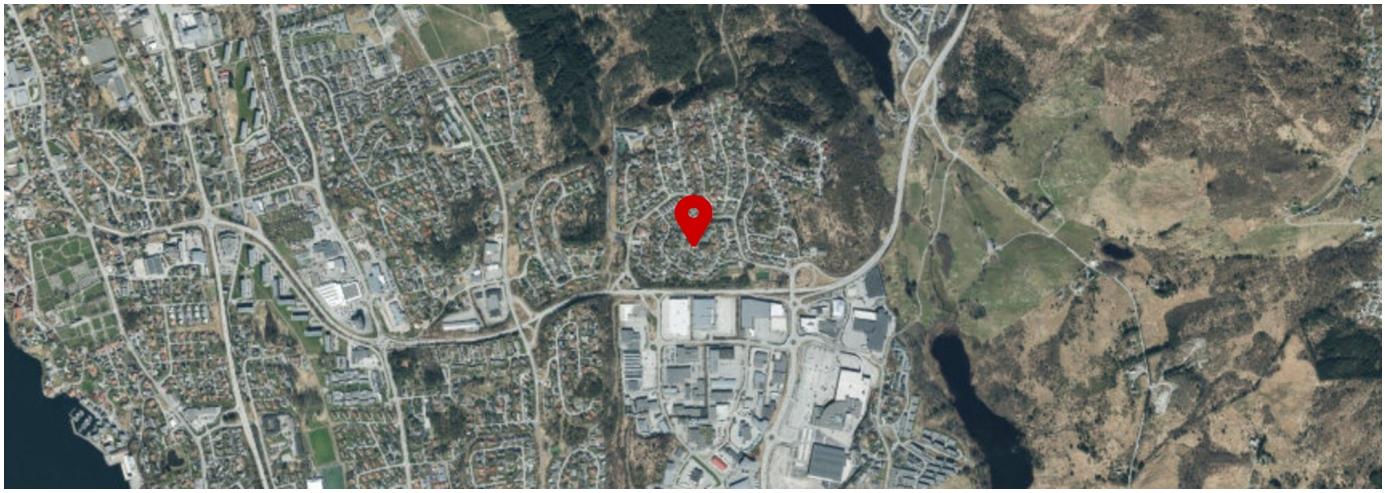
Familiesammensetning

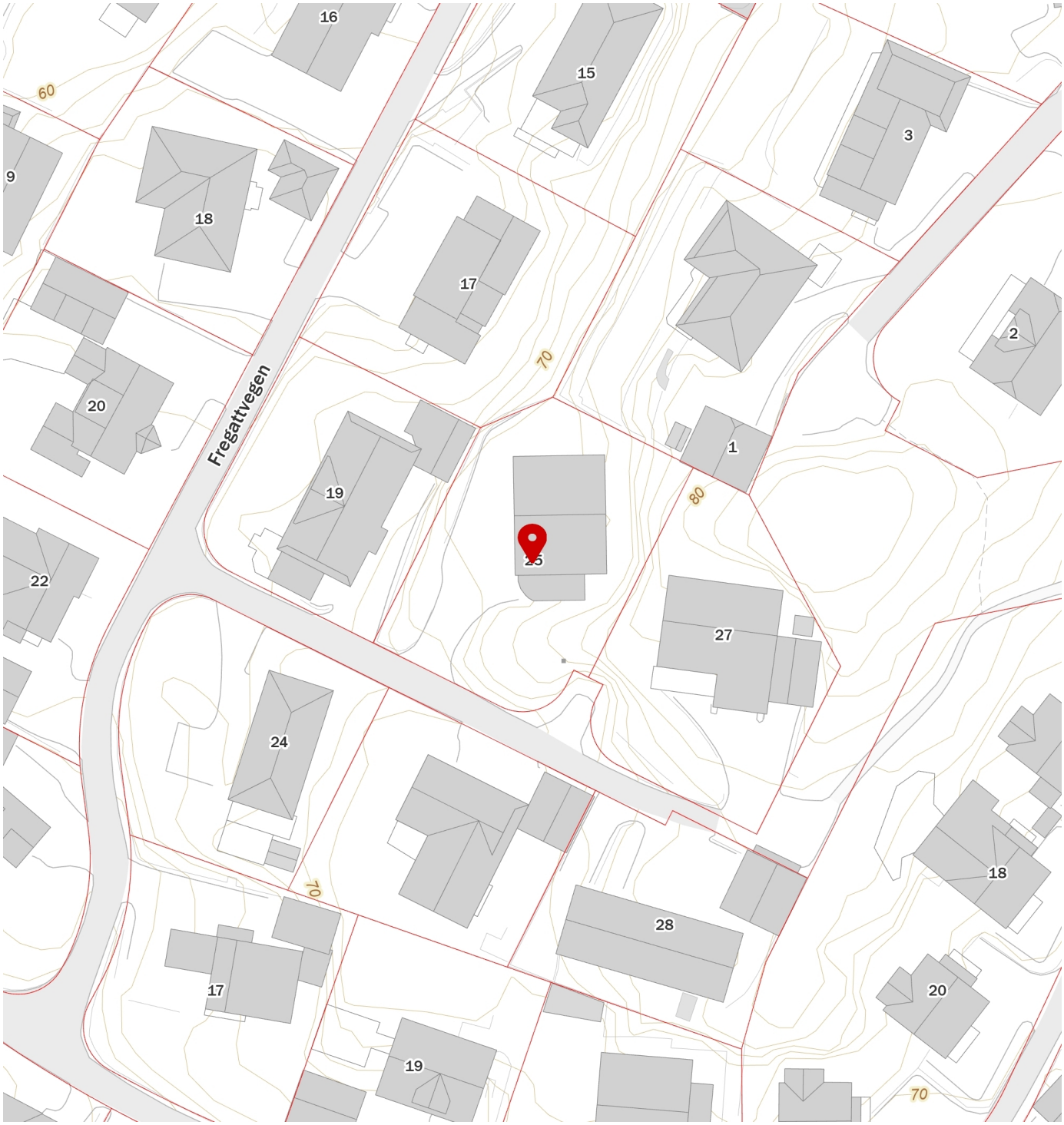


Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

FINN
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 2026





FINN 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 2026