Tilstandsrapport

Enebolig

Olav Duuns gate 1, 5538 HAUGESUND HAUGESUND kommune

gnr. 36, bnr. 144

Sum areal alle bygg: BRA: 162 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 13.04.2026 **Rapportdato:** 14.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22507-20280 **Referansenummer:** CX2064

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 to plan. Eneboligen er oppført i 1965 og er bygget etter forskrifter og tekniske løsninger fra byggeår, og har derfor avvik sett opp mot dagens krav.

Boligen fremstår med noe behov for vedlikehold og oppgraderinger. Det gjøres oppmerksom på at enkelte bygningsdeler har passert halvparten av eller 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 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 - Byggeår: 1965

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av tegltakstein.
Takrenner og nedløp av lakkert aluminium, der overflatevann ledes bort fra konstruksjonen med drensrør.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass som i senere år er byttet ut i hovedetasjen. Det er vinduer med produksjonsår 2011, 2019og 2025.
Bygningen har også enkelte malte trevinduer fra byggeår. Vindu med 2 lags glass på ett av soverommene og malte trevinduer med 1 lags glass i kjeller.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Ytterdør er i følge kontaktperson byttet ut i 2026. Balkongdør med produksjonsår 2012.
Bygningen har også en enkel kjellerdør i tre med enkelt glass fra byggeår.
Altan med malt betongdekke.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, betong og belegg. Veggene har tapet og betong. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Rom under terreng har gulv av betong og vegger av betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt, da konstruksjonen vurderes å gjøre dette unødvendig. Kjelleretasjen er uinnredet og fremstår som en grovkjeller.

VÅTROM Gå til side

Bad
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet er tilnærmet fatt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 80mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.
Det er naturlig ventilering.

Vaskerom
Vaskerommet er ikke oppført eller innredet som et våtrom etter dagens krav. Rommet mangler tettesjikt og fuktsikre løsninger som normalt kreves i våtrom, og bør derfor betraktes som et rom med begrenset fuktsikkerhet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøleskap og komfyr.
Det er naturlig ventilasjon på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Tilgjengelige avløpsrør i plast og støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Sikringsskap med automatsikringer

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.
Dreneringen er fra 1965. Nedgravd drenssystem er ikke synlig ved befaring og tilstanden vurderes derfor utelukkende på bakgrunn av alder.
Bygningen har grunnmur i betongstein, som utvendig er pusset og malt.
Forstøtningsmur ved kjellertrapp er av betong.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

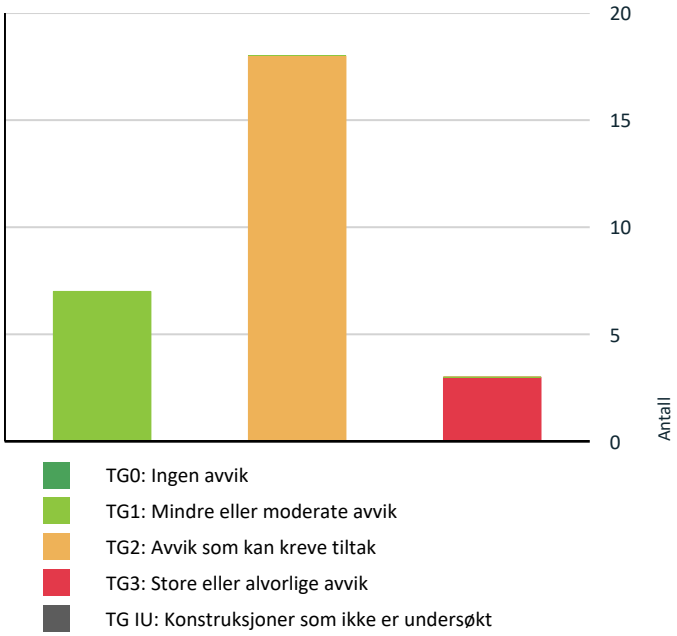
Enebolig

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

Det er forelagt godkjente plantegninger, men det foreligger ikke fasadetegninger. Det er registrert mindre avvik mellom fremlagte tegninger og dagens løsning. På tegninger er det vist garasje i tilknytning til boligen, noe som ikke fremgår i dag. Videre er deler av kjeller som på tegninger er angitt som ikke utsprengt, i dag innlemmet i kjellerplanet.

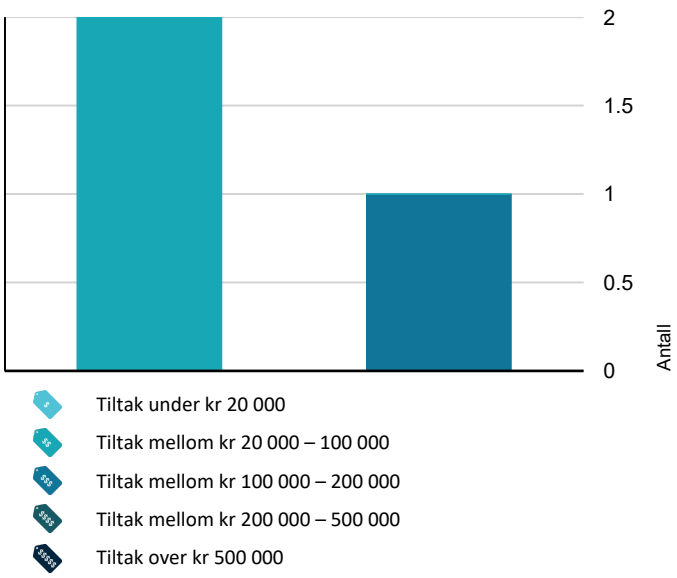
Sammendrag av boligens tilstand

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

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
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 > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1965

Kommentar
Byggeåret er basert på datostempling på godkjent tegning

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 tegltakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige og fra bakkeplan.

Siden taket kun er observert fra takfot i stige og fra bakkeplan, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. En undersøkelse på 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.

Det er påvist sprekk i enkelte takstein.
Forventet brukstid for tegltakstein og undertak er i henhold til SINTEF Byggforsk ca. 30–60 år.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Alder og slitasje på taktekkingen øker risikoen for skader på enkeltstein og redusert tetthet. For undertaket kan høy alder medføre svekket funksjon, noe som gir økt risiko for fuktinntrengning ved lekkasjer eller skade på takstein.
Det anbefales jevnlig kontroll av taktekkingen. Utbedring bør utføres ved behov. På bakgrunn av alder må det påregnes fremtidig omlegging av taket, inkludert undertak.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og nedløp av lakkert aluminium, der overflatevann ledes bort fra konstruksjonen med drensrør.
Takrenner, nedløp og beslag fremstår i god stand uten nevneverdig skjevheter eller skader.
Ifølge kontaktperson er takrenner byttet ut i senere år.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Råteskader medfører redusert motstand mot fukt og kan over tid føre til videre nedbrytning av trekledningen. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det utvikle seg og påvirke tilstøtende konstruksjoner. Skadet bordkledning bør skiftes ut. Det anbefales samtidig kontroll av bakliggende konstruksjon ved utskifting. Vurderingen er basert på visuell befaring, og det er ikke foretatt demontering eller inngrep i konstruksjonen.
Manglende musesperre øker risikoen for inntrengning av gnagere, som kan medføre skader på isolasjon, konstruksjoner og tekniske installasjoner. Musesperre må etableres.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon og begynnende fukt-/råteskader i deler av konstruksjonen. Det er målt fuktverdier opp mot 56,2 % i trevirke, noe som er over fibermetningspunktet (a 28 vektprosent). Forholdet må sees i sammenheng med taktekkingen.
Videre er det påvist inntrenging av fugler via skadet ventil i gavl.
Isolasjonen på loftet er utført uten vindsperre/papp.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Fuktverdier over fibermetningspunktet innebærer at treverket er gjennomfuktet med fritt vann, noe som gir svært høy risiko for råteskader og nedbrytning av konstruksjonen.
Allerede ved fuktnivåer over ca. 20 % er det økt risiko for sopp- og råteangrep i trevirke.
Påvist fukt kan derfor medføre videre skadeutvikling, og redusert bæreevne. Forholdet kan ha sammenheng med lekkasjer eller svikt i taktekkingen.
Manglende vindsperre kan gi redusert isolasjonsevne og økt risiko for kondens.
Årsak til fukt må avklares snarest, og forholdet må vurderes i sammenheng med taktekkingen. Det anbefales kontroll av taktekking med tilhørende detaljer for å avdekke lekkasjepunkter. Skadet ventil bør utbedres for å hindre inntrenging av fugler. Det anbefales nærmere undersøkelser av takkonstruksjonen for å kartlegge skadeomfang.
Skadet trevirke må skiftes ved behov. Det bør vurderes etablering av vindsperre for å bedre konstruksjonens funksjon.

Kostnadsoverslag er tenkt for utbedring av konstruksjon og ikke utbedring av årsak. Omlegging av tak er ikke inkludert i kostnadsoverslag.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass som i senere år er byttet ut i hovedetasjen. Det er vinduer med produksjonsår 2011, 2019og 2025.
Vinduene ble visuelt undersøkt og fremstår i normalt god stand.

TG 3 Vinduer - 2

Beskrivelse

Bygningen har også enkelte malte trevinduer fra byggeår. Vindu med 2 lags glass på ett av soverommene og malte trevinduer med 1 lags glass i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Eldre vinduer har nådd eller passert forventet brukstid.
Normal leve/brukstid på vinduer i tre er i følge SINTEF Byggforsk 20-60 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprukne glassruter medfører redusert isolasjonsevne og kan gi trekk og varmetap. Fukt- og råteskader kan føre til videre nedbrytning av vinduskonstruksjonen, med risiko for redusert funksjon og tetthet, samt økt fare for fuktinntrengning i omkringliggende konstruksjoner.
Det må påregnes utskifting av eldre vinduer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Ytterdør er i følge kontaktperson byttet ut i 2026. Balkongdør med produksjonsår 2012.
Det ble ikke avdekket vesentlige slitasjer, eller skader ved dørene med behov for tiltak.

TG 2 Dører - 2

Beskrivelse

Bygningen har også en enkel kjellerdør i tre med enkelt glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet brukstid er passert på kjellerdøren. Tilstandsgrad 2 settes pga alder. Normal leve/brukstid på dører i tre er 20-40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan med malt betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist værslitasje og avskalling av overflatebehandling på betongdekket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales rengjøring og ny overflatebehandling av betongdekket.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

Beskrivelse

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Etasjeskiller er kontrollert ved stikkprøver med laser. Det er påvist mindre skjevheter, som vurderes å ligge innenfor toleranser i henhold til NS 3600.
Gulv mot grunn er ikke kontrollert da kjeller etasjen er uinnredet.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Feieren i kommunen er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng har gulv av betong og vegger av betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt, da konstruksjonen vurderes å gjøre dette unødvendig. Kjelleretasjen er uinnredet og fremstår som en grovkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuktgjennomtrenging er vanlig i eldre kjellere uten tilfredsstillende fuktsikring. Ved endret bruk eller innredning kan dette medføre økt risiko for fuktskader, muggvekst og dårlig inneklima.
Bruken av kjeller er avgjørende for behov for tiltak. Ved fortsatt bruk som grovkjeller kan forholdet ofte aksepteres. Ved innredning eller endret bruk bør det påregnes tiltak for å bedre fuktsikringen, eksempelvis drenering, utvendig fuktsikring og/eller innvendige tiltak.

VÅTROM

1. ETASJE > 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.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

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

Forventet levetid for våtromstapet er passert. Normal forventet brukstid for våtromstapet er ifølge Sintef byggforsk 5–10 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre våtromstapet har redusert funksjon som tettesjikt.
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.
Det anbefales å påregne oppgradering av våtrommet. Det brukes i dag dusjkabinett, og fortsatt bruk av dette anbefales frem til eventuell oppgradering.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet er tilnærmet fatt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 80mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende fall til sluk innebærer et avvik fra krav i teknisk forskrift på byggetidspunktet, hvor gulv i våtrom skal ha fall mot sluk slik at vann ledes til sluket. Dette kan medføre at vann blir stående på gulvet og ikke ledes effektivt bort. Stående vann på gulvet kan også øke risikoen for glatte overflater og redusert sklisikkerhet. Forholdet vurderes likevel å kunne fungere ved normal bruk. Ved fremtidig rehabilitering av badet bør fallforholdene utbedres. Inntil eventuell oppgradering anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense vannbelastningen på gulvet, samt jevnlig rengjøring og vedlikehold av sluk.

1. ETASJE > BAD

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

Forventet normal brukstid for plastsluk er ifølge SINTEF Byggforsk ca. 50 år.
Forventet normal brukstid for vinylbelegg er ifølge SINTEF Byggforsk ca. 15-25 år.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Vinylbelegg 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 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > 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.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom bad og soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,1 som ansees som tørt.
Hulltaking er gjort som en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er ikke oppført eller innredet som et våtrom etter dagens krav. Rommet mangler tettesjikt og fuktsikre løsninger som normalt kreves i våtrom, og bør derfor betraktes som et rom med begrenset fuktsikkerhet.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:
Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Dersom det foreligger et avvik som tilsier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det være et foreliggende avvik som krever utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3."

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da vegger består av betong og tømmer.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøleskap og komfyr.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjøkkenet er fra byggeår og fremstår med elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres.

• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Anbefalt brukstid på innvendige vannrør av kobber er i følge Sintef byggforsk ca 50 år

Konsekvens/tiltak

• 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 og støpejern. Avløpsrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Anbefalt brukstid på innvendige avløpsrør er i følge Sintef byggforsk ca 50 år

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

Årstall: 1999 **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

• Andre tiltak:

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

Sikringsskap med automatsikringer

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring i sikringsskapet på arbeid uført i 2016.

Inntak og sikringsskap

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

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1965. Nedgravd drenssystem er ikke synlig ved befaring og tilstanden vurderes derfor utelukkende på bakgrunn av alder.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• 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

• Andre tiltak:

Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring medfører økt risiko for fuktgjennomtrengning, noe som allerede er påvist innvendig. Dette kan føre til skader som saltutslag og muggvekst. Det anbefales å etablere eller oppgradere utvendig fuktsikring og grunnmursplast i forbindelse med dreneringstiltak.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongstein, som utvendig er pusset og malt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Sprekker i puss kan medføre økt fuktinntrengning i konstruksjonen og videre nedbrytning av pussede fasader. Det anbefales å utbedre sprekker for å hindre videre skadeutvikling.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur ved kjellertrapp er av betong.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert sprekker og deformasjon i muren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sprekker og deformasjoner kan indikere bevegelser i konstruksjonen. Dette kan føre til videre oppsprekking og svekkelse av muren, med risiko for redusert stabilitet over tid.
Det anbefales utbedring av skadene. Årsak til sprekkdannelse bør vurderes nærmere, og nødvendige tiltak bør prosjekteres og utføres av fagkyndig.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist dårlig fall eller tilnærmet flatt terreng inn mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende fall bort fra bygningen kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og drenering. Dette kan over tid føre til redusert funksjon på drenering og risiko for fuktgjennomtrenging i konstruksjonen.
Det anbefales å etablere fall bort fra grunnmuren slik at overflatevann ledes vekk fra konstruksjonen. Terrenget bør ha tilstrekkelig helning ut fra grunnmur, og eventuelt suppleres med tiltak som drensgrøft der det er hensiktsmessig.

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:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Brannsluknings apparatet er eldre enn 10 år.

Konsekvens/tiltak

• Innhent nytt brannslukningsutstyr.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

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

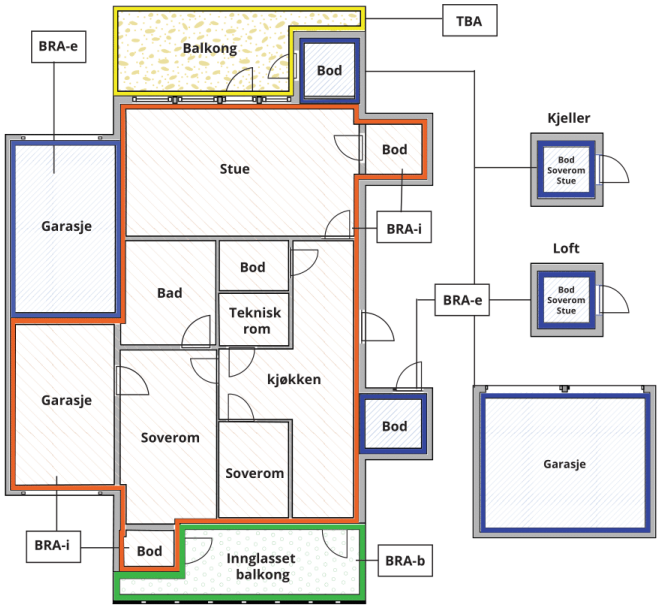
Hva er måleverdig areal?

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	83			83	16
Kjeller	79			79	
SUM	**162**				**16**
SUM BRA	**162**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Vindfang, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
Kjeller	Bod, bod 2, vaskerom, uinnredet kjellerrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er forelagt godkjente plantegninger, men det foreligger ikke fasadetegninger. Det er registrert mindre avvik mellom fremlagte tegninger og dagens løsning. På tegninger er det vist garasje i tilknytning til boligen, noe som ikke fremgår i dag. Videre er deler av kjeller som på tegninger er angitt som ikke utsprengt, i dag innlemmet i kjellerplanet.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Men det foreligger ikke dokumentasjon.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Lars Milje	Takstingeniør
	Atle Waka	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	36	144		0	1011.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Olav Duuns gate 1

Hjemmelshaver

Waka Atle, Vaka Kari Knutsen, Gjerde Kjersti Vaka

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i søre bydel i Haugesund. Området vurderes som barnevennlig og har kort avstand til skoler, barnehager, idrettsanlegg, turterreng, butikker og øvrige servicetilbud.

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 vist		Nei
Ordrebekreftelse	26.03.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	

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.
1-0133/26

Selger 1 navn
Atle Waka

Gateadresse
Olav Duuns gate 1

Poststed	Postnr
HAUGESUND	5538

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Atle Waka

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1967

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 51

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Og

Polise/avtalenr.

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: 1-0133/26

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

Svar: Nei

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet utvendige rør

Arbeid utført av: Sirnes

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

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: Sjekk el anlegg

Arbeid utført av: Frøiland elektro

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

Beskrivelse: Sjekket stikk kontakt

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

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0133/26

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

☑ 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

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: 1-0133/26

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: 1-0133/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Atle Waka	e19323a693cb87292c2cd67e67fd5dad42761beb	26.03.2026 11:41:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0133/26

- 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

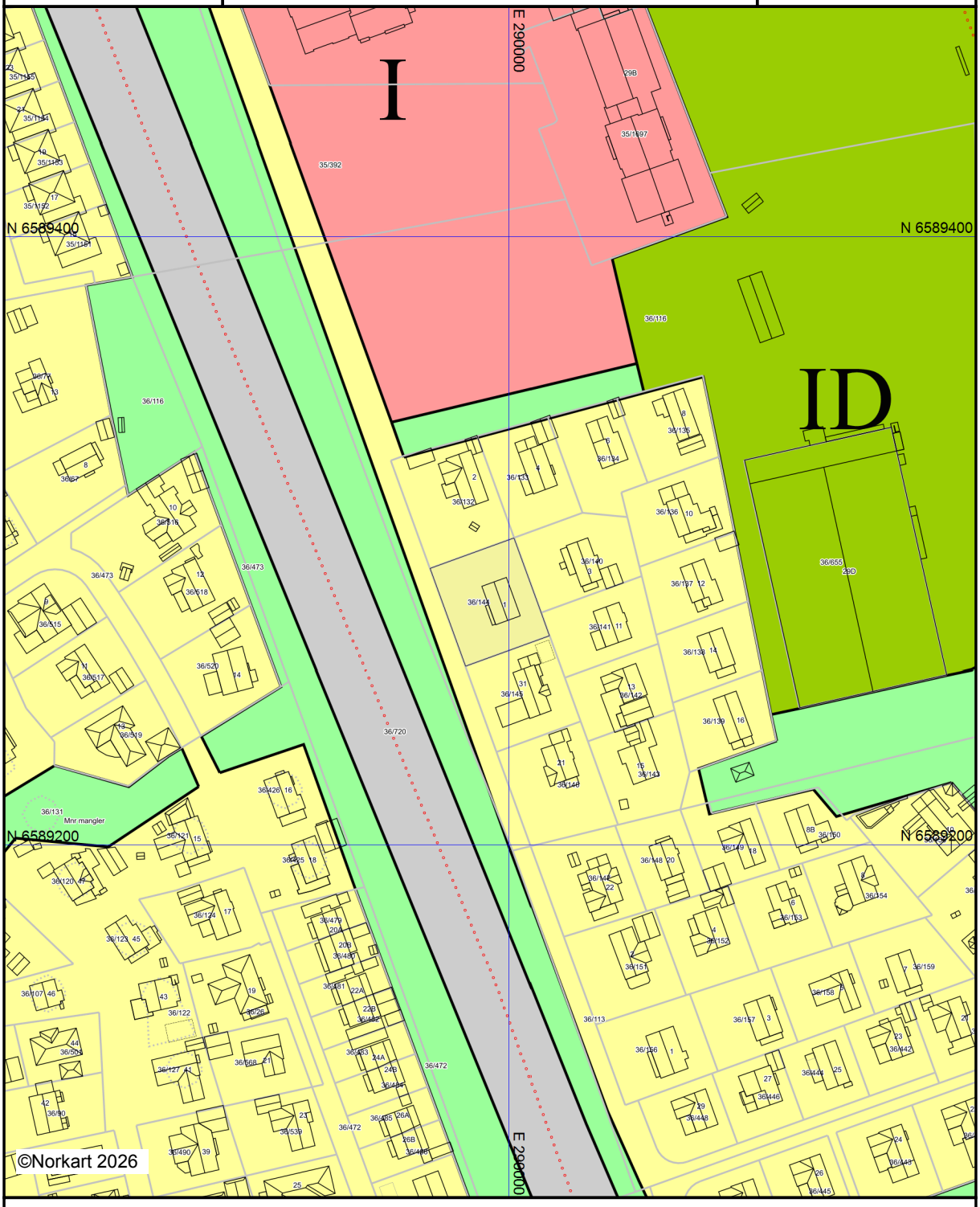
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 36/144
Adresse: Olav Duuns gate 1
Utskriftsdato: 26.03.2026
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 200

- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende
- Veg - nåværende
- Friområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Sykkelveg - framtidig
- Abc Påskrift områdenavn

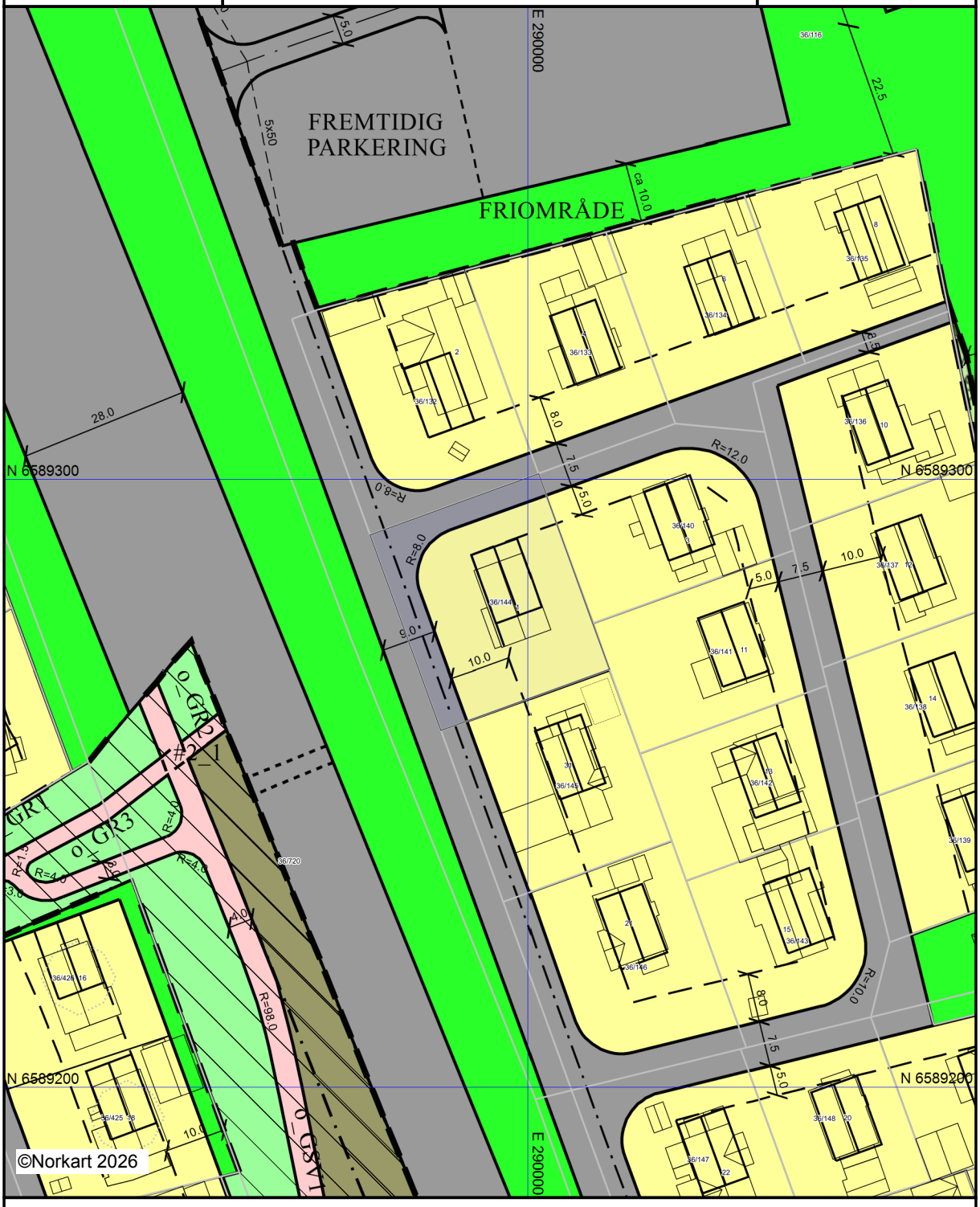
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 36/144
Adresse: Olav Duuns gate 1
Utskriftsdato: 26.03.2026
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
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Friområder
- Anlegg for idrett og sport
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Grønnstruktur
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane o
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

RL 691

Stadfestet 23/10.1962.

Regulering av området mellom Hemmingstadvegen - Spannevegen - bygrensen - Salhusvegen (söndre bydel I) Haugesund.

V E D T E K T E R.

Området er oppdelt i:

A. Tomter for offentlig bebyggelse.
B. Offentlige parkarealer.
C. Tomter for butikker.
D. Tomter for blokkbebyggelse.
E. Tomter for åpen villamessig bebyggelse.
F. Områder avsatt for senere detaljregulering for boligbebyggelse.
G. Industriområde.

For hele området gjelder dessuten fellesbestemmelsene i pkt. H.

A. Tomter for offentlig bebyggelse.

Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Likeså skal adkomstveier, parkering, terrengbehandling, beplantning, innhegning o.l. godkjennes av bygningsrådet.

B. Offentlige parkområder.

I parkområdet kan bygningsrådet med formannskapets samtykke tillate oppført barnehage, daghjem og liknende institusjoner, dessuten bygninger som har naturlig tilknytning til park- og idrettsarealet.

C. Tomter for butikker.

1. Bebyggelsen skal oppföres i 1 etasje uten takoppbygg, og plaseres som angitt på planen.
   Planen angir bygningens maksimale störrelse.
2. All parkering, av- og pålessing skal skje på egen grunn. Av hver tomt skal det legges ut et areal for parkeringsplasser og trafikkavvikling for kjörende og gående som vist på reguleringsplanen.
3. Plasering av garasjer, skal godkjennes av bygningsrådet, idet det legges vekt på en tiltalende helhetsvirkning av butikkanlegget.

D. Tomter for blokkbebyggelse.

1. Bebyggelsen skal oppföres med den byggeflukt som planen viser. Planen angir bygningens maksimale störrelse.
2. Blokkbebyggelsen skal oppföres med det antall etasjer som er påfört planen.
3. Bebyggelsen skal kun innredes til beboelse og de nödvendige fellesrom i forbindelse med boligene.
4. Bygningene skal oppföres av mur eller betong med etasjeskillere i brannfaste materialer.
5. Garasjer kan bare oppföres i en etasje og må plaseres som vist på planen.
6. Parkeringsplasser opparbeides på egen grunn som vist på plamen.
7. Bygningene skal fortrinsvis oppföres med saltak med takvinkel 30°.
8. Det skal oppsettes felles antenneanlegg for hvert bygg.
9. Takoppbygg eller nedskjæringer i takflaten, unntatt takluker, tillates ikke.
10. Det tillates ikke innredning for beboelse på loft.
11. Sammen med byggeanmeldelsen må det innsendes særskilt takplan (med nödvendige oppriss) med angivelse av piper, ventilasjonskanaler og forövrig alle anlegg som vil skjære takflaten.
12. Forhager, mellomrom mellom blokker og friarealer forövrig må gis en tiltalende utforming og behandling. Det forutsettes utarbeidet en felles plan for disse områder som viser beplantning, törkeplasser, lekeplasser, eventuelle forstörningsmurer, eventuelt plass for söppelspann etc.
13. Innhegning av forhager og grönt-anlegg samt oppsetting av eventuelle delegjerder i eiendomsgrense, kan bare skje med bygningsrådets samtykke.

    Som innhegning skal fortrinsvis benyttes hekk- eller buskplanting og kantsten.

    För beplanting, eventuelle gjerder o.l. utföres, skal terrenget planeres etter reguleringsvesenets nærmere anvisninger.

E. Tomter for åpen villamessig bebyggelse.

1a. På tomtene vest for Karmsundgatas forlengelse forutsettes oppfört ene- og tomannsboliger.

1b. På tomten öst for Karmsundgatas forlengelse skal det fortrinsvis oppföres eneboliger. Eventuelle tomannsboliger må gis en arkitektonisk utforming som går harmonisk sammen med den övrige bebyggelse. Bebyggelsen skal fortrinnsvis være i en etasje.

2. Bebyggelsen skal maksimalt være i 2 etasjer, og skal holdes så lav at bygningene virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Hvor etasjeantall er angitt på planen skal

denne följes. Höyden fra terreng til hovedgesims må ikke overstige 6,2 m., og ingen gavlvegg må være höyere enn 9,0 m.

3. Bygningene skal fortrinnsvis ha saltak med takvinkel 30°. Grupper av bygninger kan dog med bygningsrådets samtykke gis annen takform og tekking.

4. Bebyggelsen skal plaseres innenfor de regulerte byggelinjer, med möneretning som angitt og i det vesentlige beliggende som antydet på planen.

5. Ingen tomt må bebygges med mer enn 1/5. av sitt nettoareal + garasje.

6. Garasjer tillates kun oppfört i en etasje og med maksimal grunnflate 40 m² når det skal gis plass for 2 biler.

Garasjene må plaseres slik i forhold til våningshus og nabohus at det oppnås en god arkitektonisk virkning. Garasjene tillates sammenbygd med våningshuset uten at garasjenes areal medregnes som bebygget areal, jfr. foregående punkt. Garasjen kan plaseres mot nabogrense og skal plaseres innenfor byggelinjen. Det skal være oppstillingsplass for minst en bil foran garasjen på egen grunn. Inn- og utkjöringsforhold til garasjene skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre.
Bygningsrådet kan forlange at det opparbeides oppstillingsplass for bil på egen tomt selv om det ikke oppföres garasje.

7. Ved byggeanmeldelse skal innsendes kotert situasjonskart med nöyaktig angivelse av hvorledes tomten tenkes planert. Hvor planeringen medfører forstötningsmurer mot gate eller nabotomt kan bygningsrådet påby at planeringslinjene skal senkes event. heves eller at det anvendes skråninger som reduserer forstötningsmurenes höyde.

8. Eventuell innhegning, forstötningsmurer, beplantning, garasjeinnkjörsler o.l. må for hvert kvartal eller for hvert gatelöp utföres etter en av bygningsrådet godkjent plan.

9. Tomtene bör fortrinsvis innhegnes med hekk- eller buskplantning og kantsten. Hvis gjerde kommer til anvendelse, skal dette i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, etter at reguleringsvesenets uttalelse er innhentet.
Eventuelle porter må ikke ha större höyde enn gjerdet.

F. Området avsatt for senere detaljregulering for boligbebyggelse.

1. Ingen tomt tillates oppmålt eller bebygget för det er utarbeidet en samlet bebyggelsesplan for hele kvartalet.

2. Området skal fortrinsvis bebygges med småhus av ensartet type eller grupper av ensartede hustyper.

3. Bygningsrådet kan bestemme at bygningen skal legges i nabogrense dersom det ved bebyggelsesplan for ströket sikres forskriftsmessige avstander til bebyggelse på nabotomtene.

4. Forövrig gjöres vedtektenes pkt.E gjeldende for disse områder.

ENDRET

G. Industriområde .

Området begrenset av Hemmingstadvegen - Spannevegen - ny riksveg 500 reguleres for lettere industri.

2. Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne plasering av bedrifter som antas å medföre særlige ulemper for industriområdet i seg selv og/eller for de omkringliggende boligområder.

3. Innenfor industriströket kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form og grenselinjen skal fortrinnsvis följe de angitte möneretninger.

4. All bebyggelse innenfor området skal plaseres med möneretning som angitt på planen.

5. Bebyggelsen skal oppföres i maksimum 2 etasjer.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelsen ha for öye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bebyggelsen sett i helhet får en harmonisk utforming.

Bygningene skal ha fasademessig utstyr til alle sider. Fasadebehandlingen og bygningenes farge skal godkjennes av bygningsrådet.

6. I industriområdet tillates ikke oppfört eller innredet boliger.

Bygningsrådet kan etter at helserådets uttalelse er innhentet, tillate innredning av enkelte vaktmesterleiligheter.

7. Den ubebygde del av de enkelte tomter mellom bebyggelsen og de veier som begrenser industriarealet (Hemmingstadvegen - Spannevegen - ny riksveg 500) skal være parkmessig behandlet som forhage og tjene som isolasjonsbelte. Utendörs lagring av råstoffer og/eller hel- og halvfabrikata tillates ikke her. Mot nevnte gater skal tomtene fortrinsvis ikke inngjerdes, eventuelt inngjerdes med lavt plengjerde. Bygningsrådet kan tillate inntil 2,0 m. höyt gjerde oppsatt tilbaketrukket på tomten i flukt med bygningene og mot nabotomt. Bygningsrådet skal godkjenne gjerdets plasering, höyde, konstruksjon og farge og påse at sammenhengende gjerder får et ensartet preg.

8. Forhager og mellomrom mellom de frittliggende bygninger må gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet felles plan for disse områder.

9. Ved de enkelte byggeanmeldelser skal det til bygningsrådet innsendes tomteplan hvor bygningenes plasering, adkomstveier, areal for trafikkavvikling, parkeringsplasser samt beplantninger og annen terrengbehandling er inntegnet.

10. Hvor det til tomten stöter en lokal industrivei, tillates ikke inn- og utkjöring til de tre veier som begrenser industriområdet. Bygningsrådet skal påse at inn- og utkjöringsforhold anordnes oversiktlige og trafikksikre.

11. All parkering og av- og pålessing skal skje på egen grunn. Av hver tomt skal det legges ut et tilstrekkelig areal til det antall parkeringsplasser som etter bygningsrådets skjönn vil svare til bedriftens fremtidige behov.

H. Fellesbestemmelser.

1. Utenom industriarealet tillates ikke industrielle anlegg, bensinstasjoner, verksteder og opplag bortsett fra felles garasjer eller andre spesielle anlegg som bare betjener beboerne i strøket, og som ikke medfører særlige ulemper. Butikker kan innredes på steder der butikker er vist på planen.
2. Kiosker, utsalgsboder o.l. kan bare tillates oppfört der de etter bygningsrådets skjönn ikke medfører ulemper for trafikken eller de omkringboende.
3. Transformatorkiosker skal legges bak byggelinjen.
4. Bygningsrådet kan i forbindelse med byggemeldingen forlange utarbeidet oppriss av hele gatepartiet.
5. Farger på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.
6. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende. Sådan beplantning kan bygningsrådet kreve beskåret eller fjernet.

   De eksisterende verdifulle trær på området må ikke fjernes uten samtykke av bygningsrådet.
7. Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtektene for naugesund til anvendelse.
8. Etter at disse vedtekter er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

--ooOoo--

RL 691

RL 744D

C. INDUSTRIAREALENE LANGS KARMSUNDGATA V/MEIERIET (OMRÅDE 4).

Reguleringsbestemmelsenes §6.1 for "Søndre bydel II og III" endres. Ny §6.1 skal lyde:

I område for industri skal oppføres bygninger for industri, kontorer og forretninger med tilhørende anlegg. Bedrifter som antas å medføre særlige ulemper kan henvises til andre industrifelt.

D. INDUSTRIOMRÅDET LANGS NY E-76 FRA KARMSUNDGATA OG ØSTOVER (OMRÅDE 5 B OG 5 C).

RL 691

Reguleringsbestemmelsenes §1 for "Søndre bydel I" endres. Ny §1 skal lyde:

Området begrenset av Hemmingstadvegen- Spannavegen-E-76- Diktervegen og området begrenset av Spannavegen - Ny veg Langs bygrensen - Karmsundgata (Rv.14) - Industrivegen reguleres til industri, kontorer og forretninger, med tilhørende anlegg.

RL 1011

Reguleringsbestemmelsenes for "Ny E-76 fra Karmsundgata til Spannavegen" tilføyes ny §9 A. Reguleringsbestmmelsenes §9 A skal lyde:

I område for industri skal oppføres bygninger for industri, kontorer og forretninger med tilhørende anlegg.

E. I INDUSTRIOMRÅDET LANGS BYGRENSEN FRA KARMSUNDGATA OG ØSTOVER (OMRÅDE 6A OG 6B).

Reguleringsbestemmelsenes §1 for "Søndre bydel I" endres. Ny §1 skal lyde:

RL 691

Området begrenset av Hemmingstadvegen- Spannavegen-E-76- Diktervegen og området begrenset av Spannavegen - Ny veg Langs bygrensen - Karmsundgata (Rv.14) - Industrivegen reguleres til industri, kontorer og forretninger, med tilhørende anlegg.

Reguleringsbestemmelsene for "Sydøstre bydel I" tilføyes ny §1 A. Ny §1 A skal lyde:

RL 778

I område for industri skal oppføres bygninger for industri, kontorer og forretninger med tilhørende anlegg.

Vedtaket får samme rettsvirkning som reguleringsplan stadfestet av fylkesmannen.

Saksdokumentene følger vedlagt. De bes foreta de videre forføyninger i henhold til Miljøverndepartementets rundskriv T-7/84.

RL 691

SANDVED & NATHNEAS

Bestemmelsene for industriområde på eiendommen 35/108 (Haugaland Kraft) er endret 01 07 - vedtatt 02.02.94

Forslag til reguleringsbestemmelser.

Det søkes om følgende reguleringsendring for RL 1078, og Pernillevegen 16 B, gnr. 35, bnr. 108:

Reguleringsbestemmelsene for industriområdet som avmerket på vedlagte kart, endres til:

1. I området skal oppføres bygninger for lett industri , og kontor med tilhørende anlegg.
2. Bedrifter som antas å medføre særlige ulemper, kan henvises til andre industriområder/næringsområder.
3. For bebyggelsen skal den gjnnomsnittlige gesimshøyde ikke overstige 13 m. Maks. mønehøyde er 18 m. målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget. Grunnflaten skal ikke overstige 50% av tomtens nettoareal.
4. Inngjerding av området må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne gjerdenes høyde, konstruksjon og farge.
5. Ved utbygging av området skal areal mellom byggelinje og tomtegrense opparbeides parkmessig. Det bør så langt mulig plantes trær i dette areale.
6. Ved de enkelte byggemeldinger skal det til bygningsrådet innsendes tomteplan som viser bygningenes plassering, adkomstforhold, arealer for trafikkavvikling samt parkeringsforhold for egne og kunders biler.
7. I industriområdet tillates ikke oppført eller innredet boliger. Bygningsrådet kan etter at helsereådets uttalelse er innhentet, tillate innredning av leilighet for vaktmester.
8. Parkeringskrav er angitt i gjeldende parkeringsregler for Haugesund.
9. Disse reguleringsbestemmelser kommer i tillegg til bestemmelsene i plan- og bygningsloven, og bygningsvedtektene for Haugesund kommune.
10. Bygningsrådet kan i særlige tilfeller innen lov og forskrifter, gjøre unntak fra foranstående bestemmelser.
11. Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private særbestemmelser å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

VEDTATT - BYGN.RÅDET/TEKN.STYRE 26.10.93
BYSTYRET .....

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

Utskriftsdato: 26.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1106	**Gårdsnr.**	36	**Bruksnr.**	144	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Olav Duuns gate 1, 5538 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** 1 012 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	RL691
Navn	Søndre bydel I
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.10.1962
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/1594/RL691m%20endringer.pdf
Delarealer	**Delareal** 262 m^2 **Formål** Gate m/fortau
	Delareal 750 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 36, Bruksnr 144	**Kommune:**	1106	Haugesund
Adresse:				
Veiadresse:	Olav Duuns gate 1, gatenr 1690 5538 Haugesund	**Grunnkrets:**	105	Sakkestad vest
		Valgkrets:	1	Håvåsen
		Kirkesogn:	6050201	Rossabø
		Tettsted:	4532	Haugesund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Olav Duuns gate 1	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	07.04.1965	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 011,8 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Opplysninger fra eldre dokument	Forretning:	28.07.2023	Berørt	1106/36/116	0,0
	Matrikkelført:	28.07.2023	Berørt	1106/36/132	0,0
			Berørt	1106/36/140	0,0
			Berørt	1106/36/144	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	18.08.2011	Berørt	1106/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	18.08.2011	Berørt	1106/36/140	0,0
			Berørt	1106/36/141	0,0
			Berørt	1106/36/144	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	18.08.2011	Berørt	1106/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	18.08.2011	Berørt	1106/36/142	0,0
			Berørt	1106/36/144	0,0
			Berørt	1106/36/145	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	07.04.1965	Avgiver	1106/36/116	-1 010,4
	Matrikkelført:		Mottaker	1106/36/144	1 010,4

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Olav Duuns gate 1	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	129,8	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	129,8	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	171146844			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		48,4		48,4			
H01	1	81,4		81,4			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



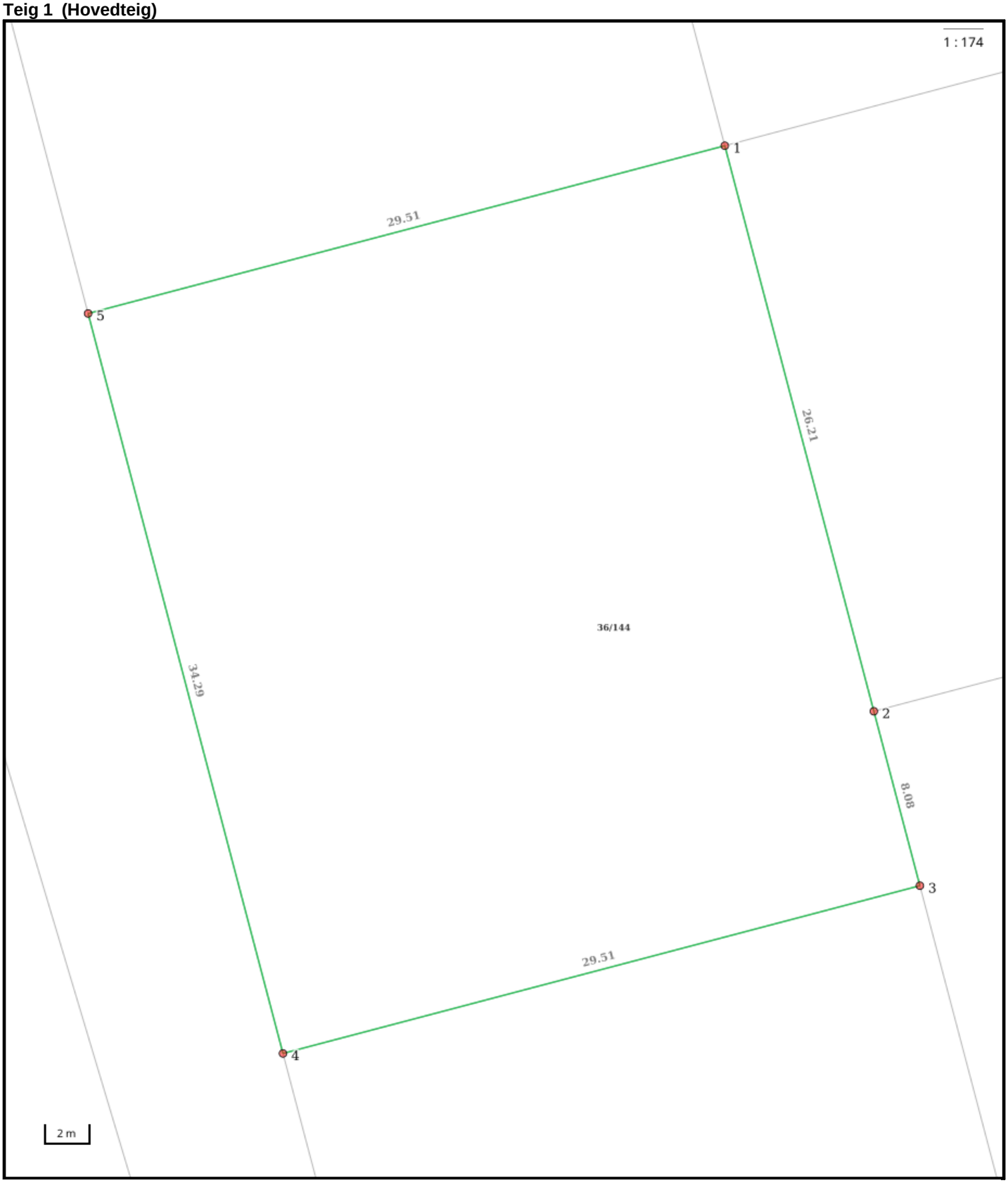
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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: 1 011,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 589 300,99	290 001,75	26,21m	Beregnet	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 589 276,35	290 010,69	8,08m	Beregnet	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 589 268,76	290 013,45	29,51m	Beregnet	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 589 258,69	289 985,71	34,29m	Beregnet	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 589 290,92	289 974,01	29,51m	Beregnet	15		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.

Gullhaugen Boktrykkeri, Haugesund

L. nr. 119/69

Ferdigattest.

Byggemelding av 16/6-65 vedr. Nybygg - enebolig

på nr. 9 Olav Duunsgate.

Byggherre Magne Waka.

Ansvarsh. Ingolf Wigene.

godkjent 22/6-65 sak 416/65 Dep.

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

i 1 etasjer + kjeller + loft

Bebygget grunnflate 87,75 m² + garasje for biler m²

Bygget inneholder
og følgende leiligheter og rom:

I etasje nr.	Antall leiligheter	á rom	Kjøkken	Bad	W. C.	Kontor	Butikker	Verksted	
I	1	4	1	1	1				

Oppvarming: Ovn + Elektrisk

Loddpiper: 1 - 9" x 9"

Ildsteder: I kjelleren: på loft:

I 1 ste etasje: 1 kamin i 4 de etasje:

I 2 nen etasje: i 5 te etasje:

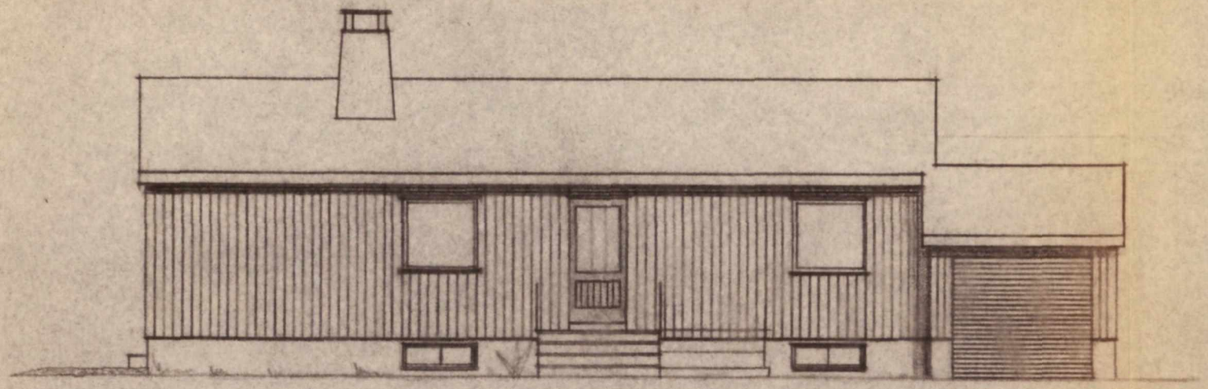
I 3 dje etasje:

Haugesund, den 27. juni 19 69

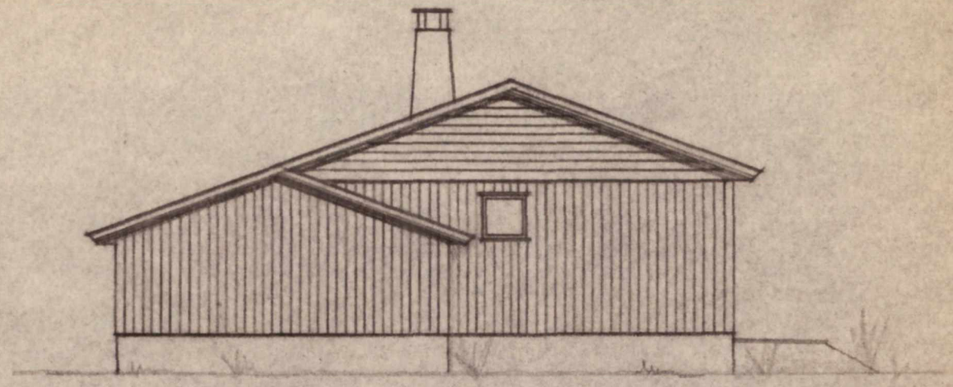
Per Frøiland
Bygningssjef.

Sendes: Byggherren ved den ansvarshavende.

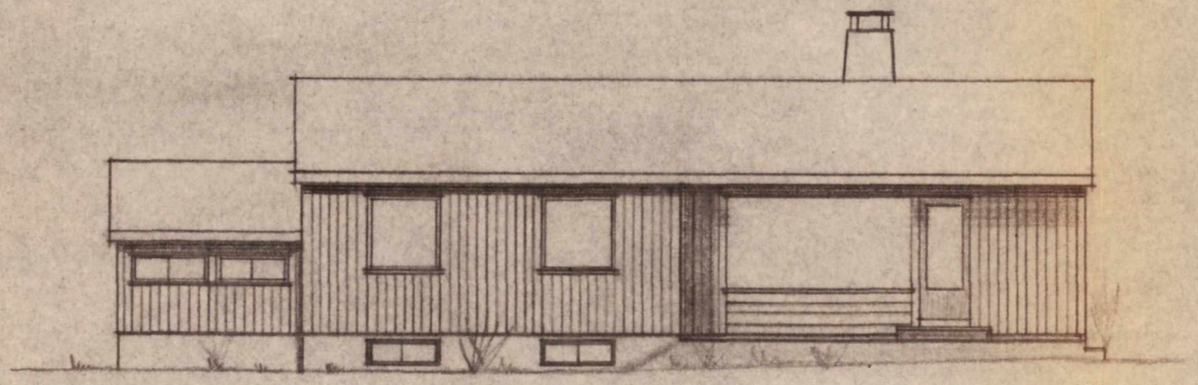
M. T. Monsen
Bygningsinspektør.



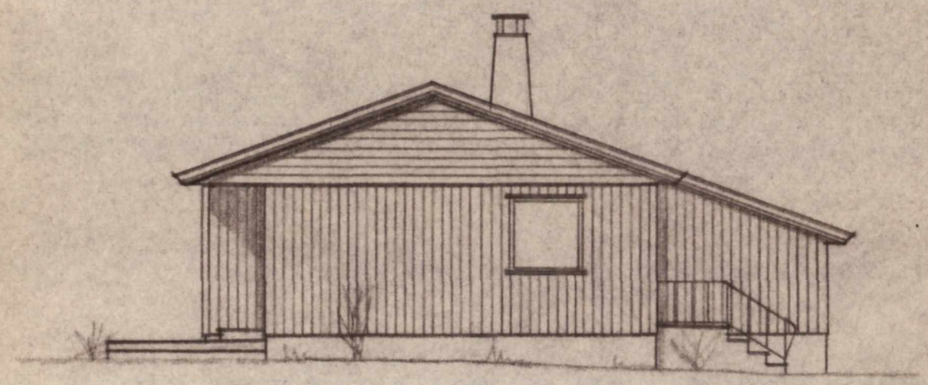
ØST



NORD



VEST

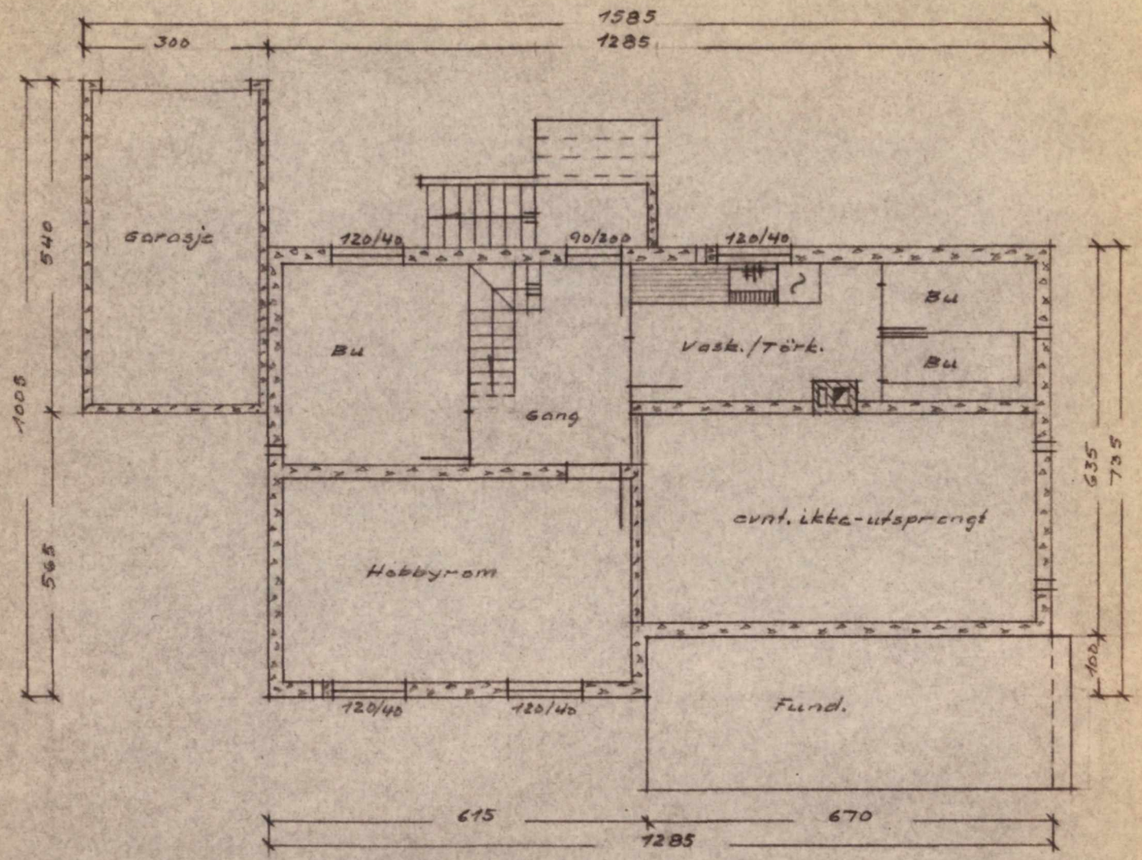


SØR

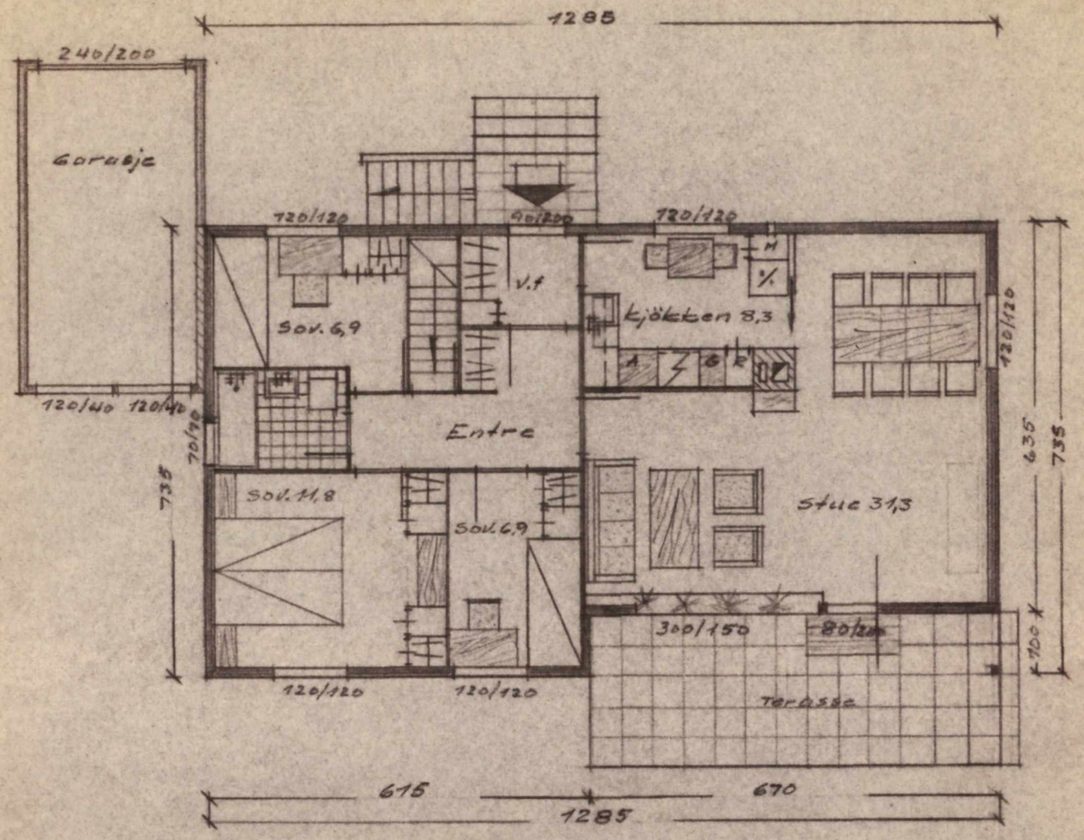
HAUGESUNDS BYGGEKONTOR
J.nr.: 503/61 - 16/6 - 22/6
Beh. dat.:
Sak nr.: 416/61 -

HK Sakkestad Vest T.nr. 13

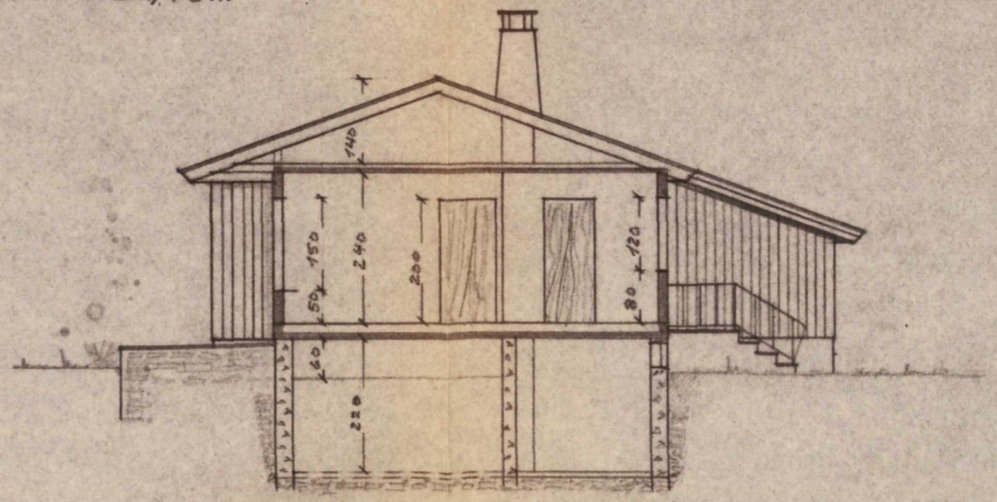
Hr 1 Olav Duunsgt.	H10
Magne Waka	Bl. 2
Fasader	M = 1/100
ODD ALFSVÅG STRANDGATA 17 HAUGESUND	4.2.65. sf



Plan av kjeller Grunnflate 87,75m²



Plan av 1.etasje Boligflate 80m²



Snitt

HAUGESUND BYGNINGSRAD
J.nr.: 503/65 - 16/6
Behandlet: 22/6
nr.: 4/6/65

HK Sattestad Vest T.nr 13

Nr 1 Olav Duunsgt.	H 10
Magne Waka	Bl. 1
Planer og snitt	M= 1/100
ODD ALFSVAAG STRANDGATA 67 HAUGESUND	4.2.65
	Of

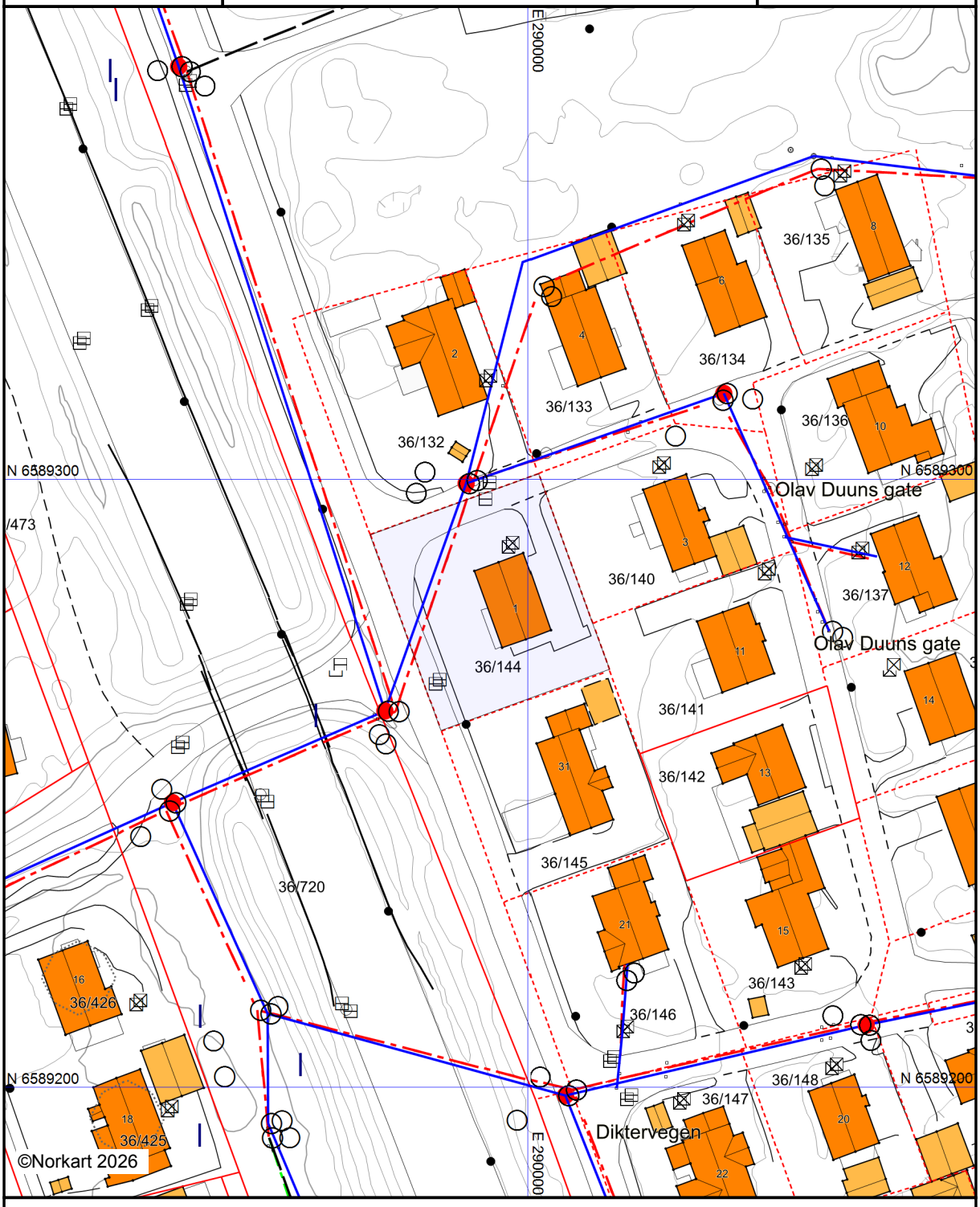
Haugesund kommune

Grunnkart

Eiendom: 36/144
Adresse: Olav Duuns gate 1
Dato: 26.03.2026
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



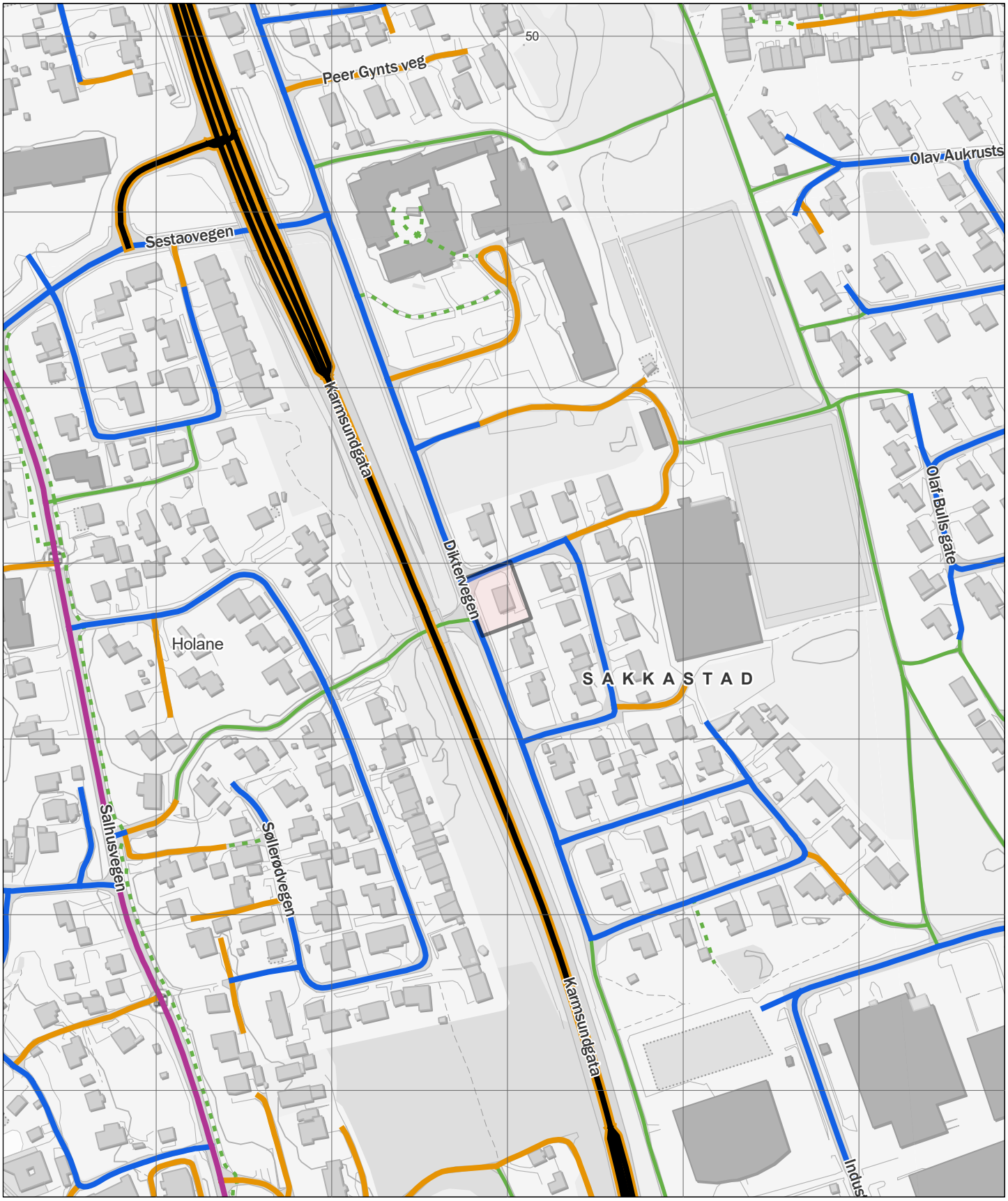
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Haugesund
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 36/144/0/0
Adresse: Olav Duuns gate 1, 5538 HAUGESUND

N

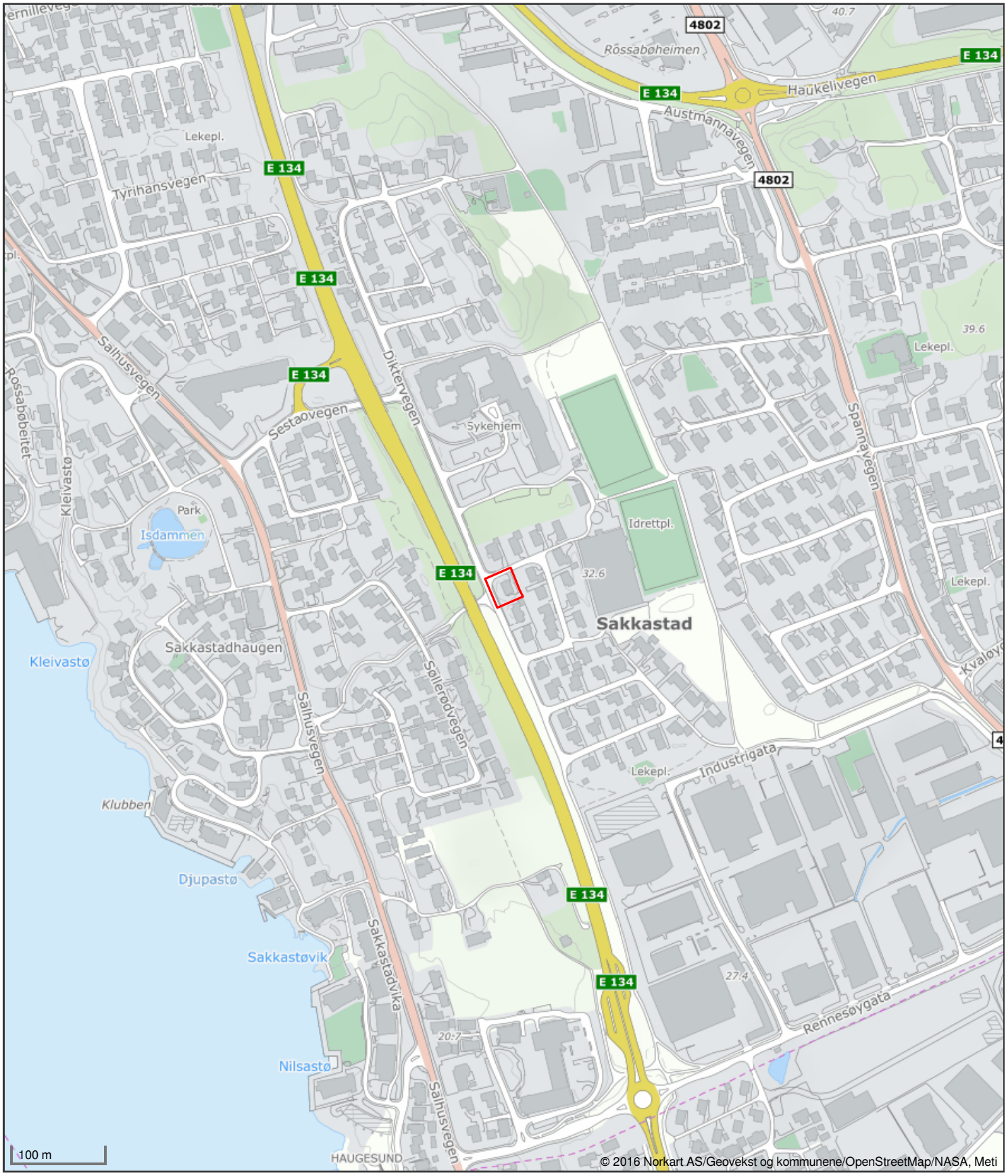
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato:26/03/2026



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: 26.03.2026

Oversiktskart for eiendom 1106 - 36/144//



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.

Stpl.mrk. kr. 120,- kass.
17/6-65 av byf.ktr..

Dagb. nr. 1479/1965
Haugesund byfogdembete

S K J Ö T E.

Haugesund kommune ved ordföreren skjöter og overdrar herved til Magne H. Waka, född 29. september 1932, en byggetomt matr.nr. 1 Olav Duunsgate.

Tomten er oppmålt 10. august 1964 og utskilt fra gnr. 36 bnr. 116, Sakkestad.

Arealet, inklusive gate- og/eller veigrunn etter reguleringsplanen utgjör 1.010,4 m2.

Etter pristakst er kjöpesummen satt til kr. 11,- pr. m2, tilsammen kr. 11.114,40 som er oppgjort på omforenet måte.

Kjöperen bærer omkostningene ved oppmåling, pristakst, stempel og tinglysningsgebyrer.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser og forövrig på de av formannskapet vedtatte salgsbetingelser av 18. oktober 1962 som kjöperen er tilstedt i eksemplar av.

Haugesund, den 18. mai 1965.

Jens Erik Kongsland
ordförer.

gk

Vedlegg: 1/Salgsbetingelser.

Nabolagsprofil

Olav Duuns gate 1

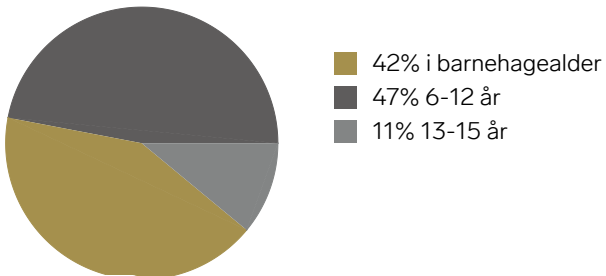
Offentlig transport

Isdammen Linje 209, 210, X210, N288	4 min 0.4 km
Norheim terminal Totalt 11 ulike linjer	15 min 1.3 km
Haugesund bussterminal Totalt 19 ulike linjer	7 min 3.5 km
Haugesund hurtigbåtkai Linje 700	9 min 3.8 km
Garpaskjær ferjekai Linje 350	10 min 4.5 km

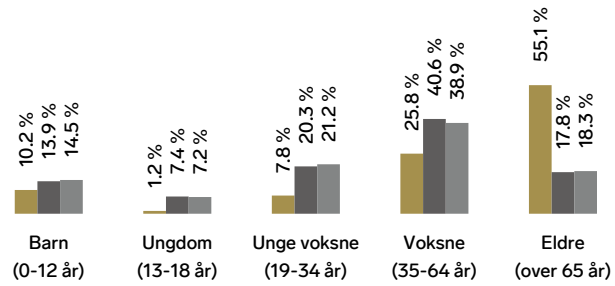
Skoler

Rossabø skole (1-7 kl.) 286 elever, 14 klasser	6 min 2.7 km
Lillesund skole (1-7 kl.) 398 elever, 19 klasser	6 min 2.7 km
Brakahaug skole (1-7 kl.) 157 elever, 8 klasser	6 min 3.3 km
Solvang skole (1-7 kl.) 318 elever, 14 klasser	9 min 4.6 km
Håvåsen skole (8-10 kl.) 424 elever, 16 klasser	20 min 1.8 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	20 min 1.8 km
Haugaland videregående skole 815 elever	6 min 3 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Sakkestad Ves...	165	84
Kommune: Haugesund	37 444	19 010
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Bjørgene barnehage (0-5 år) 79 barn	7 min 0.6 km
Haugaland idrettsbarnehage (0-5 år) 72 barn	7 min 0.7 km
Amanda barnehage (1-5 år) 59 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Coop Extra Park+ Haugesund	8 min
Coop Extra Austmannaveien PostNord	11 min 0.9 km

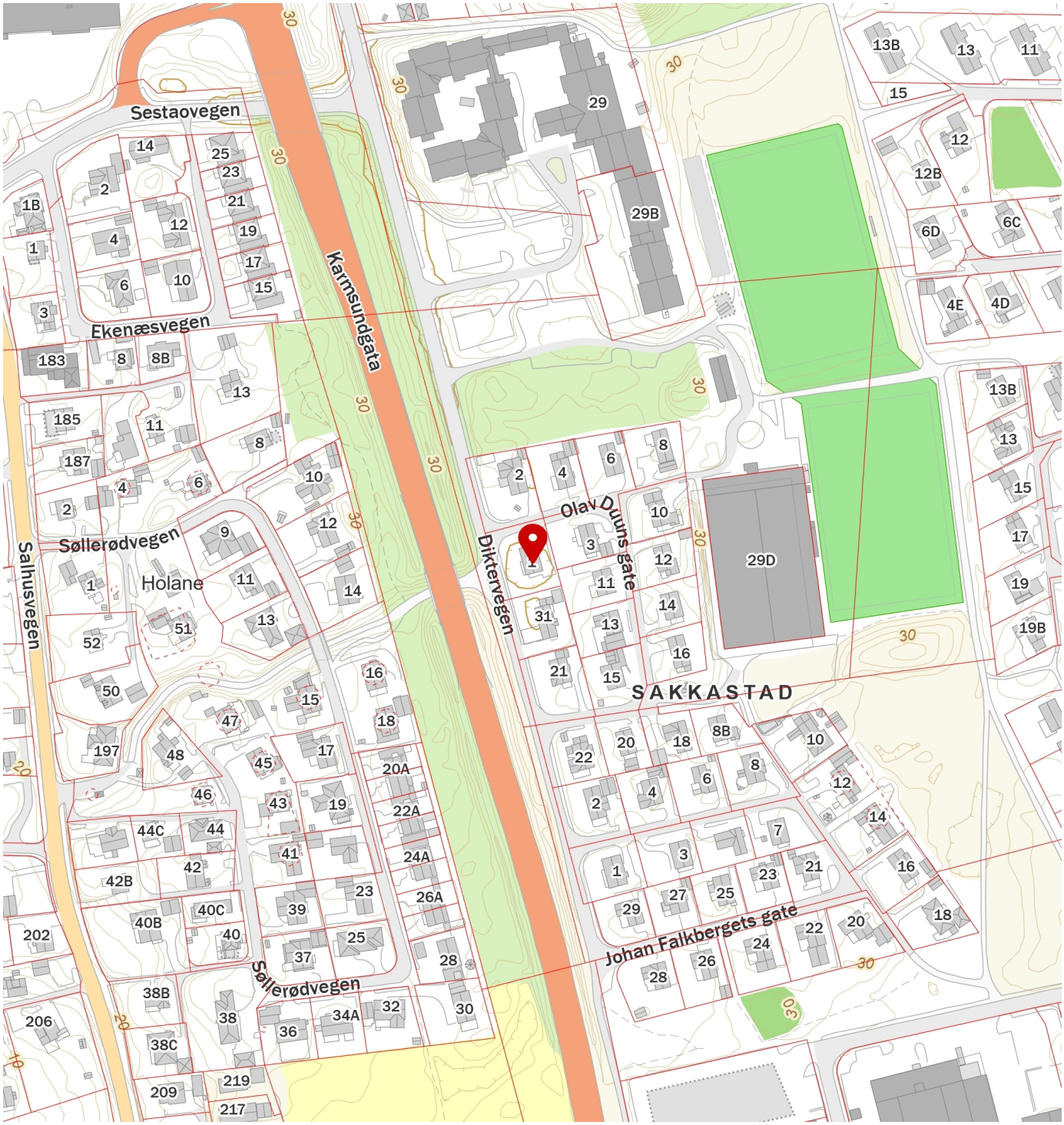
Sport

Sakkestad idrettsanlegg Fotball	2 min 0.2 km
Bo vel balløkke Ballspill	11 min 1 km
Liv & Lyst treningssenter	16 min
Haugesund Aerobic & Tr.senter avd.O...	19 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





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