Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Dubbersvegen 5, 5516 HAUGESUND
HAUGESUND kommune
gnr. 23, bnr. 303

Sum areal alle bygg: BRA: 243 m² BRA-i: 211 m²



Befaringsdato: 25.08.2026 **Rapportdato:** 26.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20474-3435 **Eiendomsverdi ref nr:** VH1033

Autorisert foretak: TM Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tom Erik Tørring

TM Taksering AS

MESTER

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

Norsk takst

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

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

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

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

TM Taksering AS

TM Taksering AS er et takseringsforetak med base i sentrum av Haugesund.
TM Taksering AS er etablert i 2017 og er tilsluttet Norsk Takst.
Undertegnede er for tiden eneste ansatt takstmann og er også eier og driver.
Jeg har hatt godkjenninger for tilstandsrapportering/boligsalgsrapportering siden 2003, da jeg var tilsluttet NTRF(Norges tilstandsrapport forbund).
Jeg har også godkjenninger innen skade/skjønn og næringseiendom. Vi besitter også våtromssertifikat utstedt av Fagrådet for våtrom.
Gjennom bred erfaring og også systematisk videreutdanning for å øke kompetansen kan kunder og oppdragsgivere være trygg på at det blir levert et kvalitetsprodukt innenfor gitte frister.

Medlem av Norsk takst

Rapportansvarlig



Tom Erik Tørring
Uavhengig Takstingeniør
tomerik@tmtaksering.no
476 75 131

Norsk takst

TM Taksering AS

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Enebolig oppført i 1981.
Oppført på grunnmur i betong, betonggulv.
Yttervegger i treverk som er utvendig kledd med tre-kledning.
Etasjeskiller i trekonstruksjon.
Valmet tak i trekonstruksjon som er tekket med betongtakstein.

Tilstanden på boligen fremstår som generelt god. Det må allikevel påregnes normalt vedlikehold, men også enkelte oppgraderinger.

Tilstandsgrader gitt i denne rapport baserer seg i hovedsak på slitasje av bygningsdeler men også mangler/avvik/feil/skader som vil utløse tiltak i forhold til registrerte avvik.

Se ellers kommentarer og begrunnelser fra takstmann under enkeltpunkter senere i rapport.

Denne rapporten MÅ leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG

Gå til side

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Det er risiko for skjulte feil og skader som ikke er synlige ved befaring, og som kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevende utbedringer.
Taket er tekket med betongtakstein. Det er ingen synlige løse eller manglende takstein på taket.
Noe stedvis mose.
Normal levetid for betongtakstein er ifølge sintef byggforsk 30 - 50 år.
Takrenner, nedløp og beslag i plast og metall. Fall på renner er ikke kontrollert.
Det var fint vær på befaringsdagen og det var ikke synlige lekkasjer på renner. Takrenner må kontrolleres for lekkasjer når det er regnvær.
Vindskier fremstår som i god stand. Det kan for øvrig påregnes hyppigere vedlikeholdsintervaller på slike bygningsdeler da de er spesielt utsatt.
Det er normalt og skifte takrenner i forhold til omlegging av tak.
Valmet tak i trekonstruksjon.
Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert iht. gjeldende regler for oppføringstidspunktet.

Loft/kaldt loft er kun inspisert i tilgjengelige områder.
Det foreligger usikkerhet knyttet til konstruksjonens fulle tilstand, og det er risiko for skjulte avvik som fukt, kondens eller lekkasjer.
Dette kan medføre skader på konstruksjon over tid.
Yttervegger er oppført i bindingsverk i tre som er utvendig kledd med trepaneler.
Isolasjonsevne er ikke kontrollert.
På flater som er enkle og kontrollere, registreres det ingen avvik som vil ha konstruksjonsmessig negativ betydning.
Noe bruksmerker og andre svakheter/råte kan ikke utelukkes selv om de ikke er spesielt kommentert i denne rapport.
Det er utført sporadiske stikk prøver i kledning i fasader som kan nås fra bakkeplan.

Det er risiko for skjulte feil og skader som ikke er synlige ved befaring, og som kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevende utbedringer.
Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass av varierende alder.
Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Det er utført stikkprøver utvendig på vinduer som kan nås fra bakkeplan. Det er 3 nye vinduer i kjeller mot sør.
Alt etter vær og lys, kan punkterte vinduer være vanskelig å oppdage.
Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.
Altan mot sør i spaltedekke. Rekkverk i tre.
Nyere oppført terrasse i spaltedekke. Delvis overbygget av trekonstruksjon med korrugerte plastplater på tak.
Utvendig trapper i betong. Normal slitasje. Noe stedvis mindre sprekker.

INNVENDIG

Gå til side

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. De fremstår med normal slitasje og er i generelt ok stand. Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje.
Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. De fremstår med normal slitasje og er i generelt ok stand. Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje.
Etasjeskiller fra byggeåret. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet.
Møbler er ikke flyttet ved målingene.
Noe skjevhet er generelt tillatt på etasjeskillere. Nedbøying forekommer normalt etter noen år.
Bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak. Dette ble først påkrevd i 2011/12. Boligen ligger i et område hvor et er usikker aktsomhetsgrad.
Det er teglsteinspipe i denne boligen. Pipen er fra byggeåret.
På eldre piper kan det påregnes jevnlig vedlikehold.
Vedovn installert i stuen og i kjellerstuen.
Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.
Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.
Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.
Rommet ligger i kjeller og er av en konstruksjon som erfaringsmessig er utsatt for fuktpåvirkning.

Det er risiko for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen.

Dette kan påvirke inneklima og bruksegenskaper, og tiltak kan være nødvendig. Det er hulltatt i vegg bak benk i kjellerstuen. Og det er her målt inntil 19-20% fukt i treverk. Det er og synlig saltutslag på vegger i kjeller som har åpen mur. Dette er tegn på fuktvandring i muren.
Innvendig trapp i tre fra byggeåret.
Innvendige dører i standard utførelse. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

Beskrivelse av eiendommen

Enkelte bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som utsettes for daglig slitasje.
Det er ikke opplyst om særlige problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det er heller ikke gjort observasjoner som tilsier at dette er et problem. Dete r for øvrig opplyst om et og annet skrukketroll som er relativt normalt i en eldre kjeller.
Det er etablert vaskekjeller i boden i det nordøstre hjørnet av kjelleren. Det er tydelig at rommet er noe underventilert, i tillegg til at varm og fuktig luft fester seg på veggene og danner muggsoppsporer.

Rommet benyttes i dag som vaskerom, men det er ikke mekanisk ventilasjon, og det finnes ingen spalter for tilluft.

Rommet er ikke konstruert som et våtrom, og vurderes derfor ikke som et våtrom i denne rapporten.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.
Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år.
Det foreligger ingen dokumentasjon i forhold til oppbygging av dette våtrommet.
Det er baderomsplater på vegger og tak-plater i himling.
Vinylbelegg med oppbrett ved sokkel på gulvet. Fall på gulvet er lasermålt, og det er flatt og ikke fall til sluk på dette gulvet. Kun noe lokalt fall ved sluket.
Det vanntette sjikt i våtrommet er overflatekledninger (ikke skjult) og kan derfor inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.
Vurderingen er basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier.
Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.
Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.
Rommet er ventilert via villaventanlegg i boligen.
Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg. Det er allikevel risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen.
Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

Våtrom › Kjeller › Bad
Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.
Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år.
Det foreligger ingen dokumentasjon i forhold til oppbygging av dette våtrommet.
Det er baderomsplater på vegger og malte overflater i tak.
Vinylbelegg med oppbrett ved sokkel på gulvet. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 14mm fall til sluk på dette gulvet.
Det vanntette sjikt i våtrommet er overflatekledninger (ikke skjult) og kan derfor inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser utførelse eller tidspunkt for etablering.
Vurderingen er basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier.
Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.
Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.
Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.
Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg. Det er allikevel risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen.
Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminert spon.
Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.
Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

SPESIALROM

Gå til side

Det er belegg på gulv. Baderomsplater på vegger og malte takflater.
Det er gulvmontert toalett og baderomsmøbel med vask og blander.
Rommet er tilknyttet boligens villaventanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Vannførende rør i denne boligen er i kobber fra byggeåret.
Tilgjengelige avløpsrør er i plast.
Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet.
Det er installert luft/luft varmepumpe i denne boligen.
Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.
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.
Varslere og slukkeutstyr.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Dreneringens oppbygning, utførelse og funksjon er kun vurdert ut fra visuelle observasjoner og tilgjengelige forhold ved befaringstidspunktet. Full funksjonsvurdering av dreneringssystemet har ikke vært mulig uten destruktive inngrep eller graving.

Fuktsøk på tilgjengelige overflater innvendig mot terreng ga noe utslag på unormale fuktverdier ved befaringstidspunktet. Dette er imidlertid ingen garanti mot ytterligere skjulte fuktforhold eller fremtidig svikt i konstruksjonen.

Feil/redusert funksjon i drenering/fuktsikring kan medføre fuktinntrengning, kalkutslag, kondensproblematikk og fuktskader på bygningsdeler under terreng. Innredede rom under terreng vurderes generelt som konstruksjoner med forhøyet risiko for fuktrelaterte skader.

Risikoen øker normalt med byggets alder, særlig dersom drenering, utvendig fuktsikring og konstruksjonsløsninger ikke er vesentlig oppgradert. Kjøper må derfor påregne at skjulte avvik og fremtidige tiltak knyttet til fukt- og dreneringsforhold kan forekomme.
Grunnmur i plass-støpt betong, og betonggulv.

Beskrivelse av eiendommen

Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført direkte på løsmasser.
Sintef Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen
Bakkenettet i denne boligen er fra byggeåret.
Røropplegg eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne.
Røropplegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll av rør, da spesielt i grunn kan utføres av spesialfirma/ rørlegger.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger tegninger som stemmer med bruken. Noe mindre avvik i kjeller.

Garasje

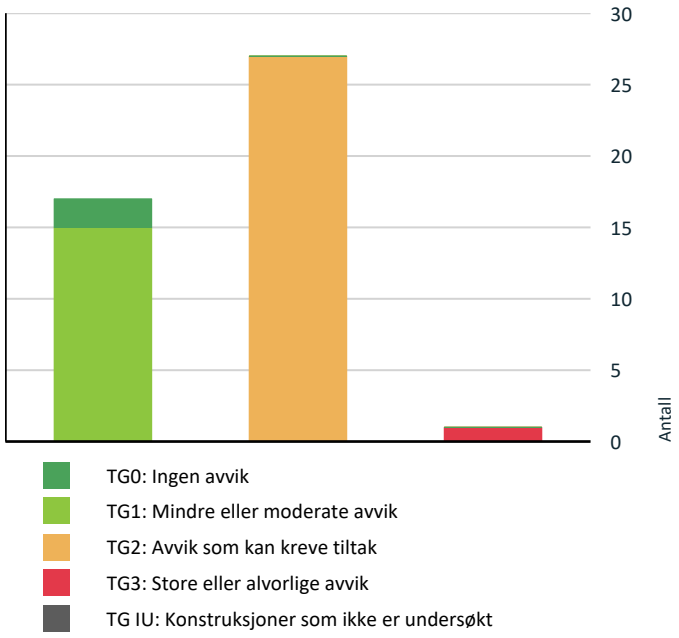
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger tegning.

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND
Norsk takst

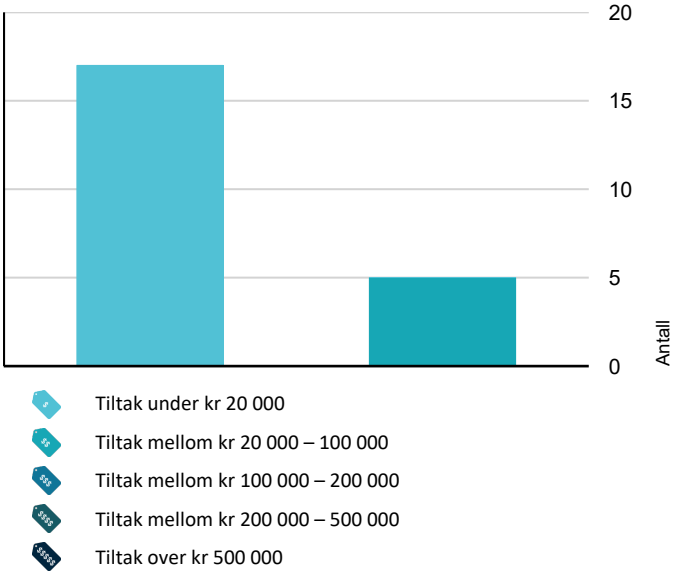
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

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

Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Rommet som benyttes som vaskerom er ikke konstruert som et våtrom, og har derfor ikke de nødvendige fuktsikringstiltakene som kreves for denne bruken.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1981

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Men det er behov for vedlikehold slik boligen står i dag.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Det er risiko for skjulte feil og skader som ikke er synlige ved befaring, og som kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevende utbedringer.
Taket er tekket med betongtakstein. Det er ingen synlige løse eller manglende takstein på taket.
Noe stedvis mose.
Normal levetid for betongtakstein er ifølge sintef byggforsk 30 - 50 år.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Taksteinen har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Taket bør følges opp med jevnlig tilsyn og vedlikehold, og det anbefales å få utført en grundigere inspeksjon av taket av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Konsekvensen av at taksteinen har passert halvparten av forventet levetid, er økt risiko for slitasje, lekkasjer og behov for kostnadskrevende utbedringer på sikt.

Det vanntette sjiktet på taket er eldre enn 18 år og har dermed passert en vesentlig del av forventet brukstid. Som følge av alder, værpåvirkning og naturlig materialnedbrytning er tettesjiktets gjenværende levetid og fremtidige funksjon usikker. Det ble ikke nødvendigvis registrert tegn til lekkasje på befaringstidspunktet, men skjulte svekkelser, uttørking, sprekker eller utettheter kan ikke utelukkes.

Taket bør holdes under jevnlig oppsyn, særlig ved skjøter, gjennomføringer, beslag og sluk. Eventuelle tegn til fukt eller lekkasje bør undersøkes og utbedres omgående for å begrense følgeskader. Nærmere kontroll av fagkyndig samt utskifting eller oppgradering av det vanntette sjiktet må påregnes på sikt. Takpannene har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, som normalt anslås til ca. 30–50 år, avhengig av type, kvalitet, utførelse, vedlikehold og lokale værforhold. Som følge av alder og ytre påvirkninger kan takpannene over tid få økt slitasje, sprekkdannelser, avskalling og redusert motstand mot frost og fukt.

Det ble ikke nødvendigvis registrert forhold som krever umiddelbare tiltak på befaringstidspunktet, men taktekkingen bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig. Skadde, sprukne eller forskjøvede takpanner bør skiftes ut fortløpende for å redusere risikoen for vanninntrenging og følgeskader i underliggende konstruksjoner. Det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og utskifting av taktekkingen på lengre sikt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i plast og metall. Fall på renner er ikke kontrollert.
Det var fint vær på befaringsdagen og det var ikke synlige lekkasjer på renner. Takrenner må kontrolleres for lekkasjer når det er regnvær.
Vindskier fremstår som i god stand. Det kan for øvrig påregnes hyppigere vedlikeholdsintervaller på slike bygningsdeler da de er spesielt utsatt.
Det er normalt og skifte takrenner i forhold til omlegging av tak.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er også tegn på punktvise lekkasjer fra takrennene.

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Tilstandsrapport

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. På bygningens søknads- eller oppføringstidspunkt forelå det ikke nødvendigvis krav om snøfangere. Forholdet vurderes likevel opp mot gjeldende krav og anbefalinger på befaringstidspunktet, da dette har betydning for personsikkerheten.

Takets helningsgrad og type taktekking medfører risiko for at snø og is kan gli ukontrollert ned fra taket. Dette kan utgjøre fare for personer, kjøretøy og gjenstander langs fasaden, særlig ved inngangspartier, gangarealer og andre områder hvor personer normalt oppholder seg eller ferdes. Det anbefales derfor å montere forskriftsmessige snøfangere på de aktuelle takflatene. Tiltaket bør prosjekteres og utføres av et kvalifisert foretak, med tilstrekkelig innfesting og dimensjonering tilpasset taktypen og lokale snøforhold.

Det er anbefalt og tilknytte samtlige nedløp til rør i bakke slik at overvann blir ledet bort fra eiendommen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Valmet tak i trekonstruksjon.
Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert iht. gjeldende regler for oppføringstidspunktet.

Loft/kaldt loft er kun inspisert i tilgjengelige områder.
Det foreligger usikkerhet knyttet til konstruksjonens fulle tilstand, og det er risiko for skjulte avvik som fukt, kondens eller lekkasjer.
Dette kan medføre skader på konstruksjon over tid.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

Konsekvens/tiltak

• Områder er undersøkt og er tørre på befaringsdagen. Er allikevel anbefalt og holde under oppsyn ved nedbør i kombinasjon med vind.

Ingen umiddelbar konsekvens, men det er anbefalt og holde områder med skjolder under oppsyn. Det var fint vær på befaringsdagen.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i bindingsverk i tre som er utvendig kledd med trepaneler.
Isolasjonsevne er ikke kontrollert.
På flater som er enkle og kontrollere, registreres det ingen avvik som vil ha konstruksjonsmessig negativ betydning.
Noe bruksmerker og andre svakheter/råte kan ikke utelukkes selv om de ikke er spesielt kommentert i denne rapport.
Det er utført sporadiske stikk prøver i kledning i fasader som kan nås fra bakkeplan.

Det er risiko for skjulte feil og skader som ikke er synlige ved befaring, og som kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevende utbedringer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

Det er stedvis liten lufting under kledning. Det er også tegn til at det mangler noe musesperre stedvis.
Det er også registrert noe stedvis råte i trekledning.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport







TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass av varierende alder. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Det er utført stikkprøver utvendig på vinduer som kan nås fra bakkeplan.
Det er 3 nye vinduer i kjeller mot sør.
Alt etter vær og lys, kan punkterte vinduer være vanskelig å oppdage.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte på vinduer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon.
- Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde vinduskomponenter. Omfanget av råteskadene bør vurderes, og det må sikres at årsaken til fuktpåvirkningen utbedres for å hindre videre skadeutvikling.
- Innvendig kondensering kan føre til fuktskader på vinduer og tilstøtende konstruksjon, samt indikere dårlig inneklima eller ventilasjon.

Det må påregnes utskifting av enkelte vinduer i denne boligen da det råte i treverk på stuevinduer mot sør.
Det er registrert tegn til kondens på innsiden av enkelte vindusglass. Dette oppstår vanligvis når varm og fuktig inneluft møter kalde glassflater, og kan indikere høy luftfuktighet, utilstrekkelig ventilasjon, begrenset luftsirkulasjon eller at vinduene har lav isolasjonsevne.

Vedvarende kondens kan over tid føre til misfarging, sopp- og muggvekst samt fuktskader på vinduskarmer, foringer og omkringliggende bygningsmaterialer. Det anbefales å kontrollere ventilasjonen og sørge for regelmessig lufting og tilstrekkelig oppvarming. Ventiler bør holdes åpne, og luft bør kunne sirkulere fritt foran vinduene. Forholdet bør holdes under oppsyn, og eventuelle skader på vinduer og tilstøtende konstruksjoner bør utbedres. Dersom kondensen oppstår mellom glasslagene, tyder dette normalt på punktert isolerglass, og den aktuelle glassruten bør skiftes.
Det kan påregnes tiltak i forhold til å forbedre ventilering, flere veggventiler etc.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Hoveddøren må justeres for å sikre normal funksjon.

Det er anbefalt og justere hoveddøren for og sikre normalt bruk. Påregn også normalt vedlikehold.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Altan mot sør i spaltedekke. Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Noe generell slitasje på utvendig treverk og manglende beslag mot yttervegg.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres vedlikehold og overflatebehandling av utvendig treverk for å forlenge levetiden og redusere risikoen for råte og skader.

Det anbefales å montere beslag mot yttervegg for å hindre vanninntrenging i konstruksjonen, da manglende beslag kan føre til fuktskader og redusert levetid på tilstøtende bygningsdeler.

Tilstandsrapport

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Det kan påregnes normalt vedlikehold i tillegg til installasjon av spalte-beslag.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Nyere oppført terrasse i spaltedekke. Delvis overbygget av trekonstruksjon med korrugerte plastplater på tak.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke beslag mot yttervegg. Dette kan øke faren for fukt inn til innredet nivå i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres beslag mot yttervegg for å hindre fuktinntrengning til innredet kjellernivå. Manglende beslag medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen og på innvendige overflater.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapper i betong. Normal slitasje. Noe stedvis mindre sprekker.

Vurdering av avvik:
• Noe sprekkdannelser i betong.

Konsekvens/tiltak
• Sprekker i betong bør tettes for å hindre videre utvikling og for å unngå at vann trenger inn, noe som kan føre til frostsprengning og ytterligere skader på konstruksjonen.

Det kan påregnes lokale tiltak i forhold til sprekkdannelser.

Kostnadsestimat: Under 20 000

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. De fremstår med normal slitasje og er i generelt ok stand. Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. De fremstår med normal slitasje og er i generelt ok stand. Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller fra byggeåret. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet.
Møbler er ikke flyttet ved målingene.
Noe skjevhet er generelt tillatt på etasjeskillere. Nedbøying forekommer normalt etter noen år.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

Det er registrert skjevhet i etasjeskille fra gang og mot sør. Det er også noe stedvis knirk. Avvik har ingen umiddelbar konsekvens.

Radon

Beskrivelse

Bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak. Dette ble først påkrevd i 2011/12. Boligen ligger i et område hvor et er usikker aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Det er ikke gjennomført dokumenterte radonmålinger i boligen, og bygningen er ikke kjent utført med radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak. Radonnivået i inneluften er derfor ukjent. Manglende radonsperre var ikke nødvendigvis et avvik fra kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet, men radon kan trenge inn gjennom utettheter og gjennomføringer i konstruksjoner mot grunnen.

Det anbefales å gjennomføre en radonmåling for å kartlegge radonnivået i boligen. Målingen bør utføres i samsvar med gjeldende anbefalinger og over tilstrekkelig tid i fyringssesongen. Dersom målingen viser forhøyede verdier, bør egnede tiltak vurderes av fagkyndig. Aktuelle tiltak kan blant annet være tetting av konstruksjoner mot grunnen, forbedret ventilasjon eller etablering av radonbrønn eller radonsug.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er teglsteinspipe i denne boligen. Pipen er fra byggeåret.
På eldre piper kan det påregnes jevnlig vedlikehold.
Vedovn installert i stuen og i kjellerstuen.
Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.
Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.
Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er registrert noen sprekker og løse fliser på reposet i kjelleren ved vedovnen.

Konsekvens/tiltak
• Sprekker og løse fliser bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for at løse deler kan falle av og forårsake skade.
Det anbefales også å få utført en kontroll av pipe og ildsted for å sikre at det ikke foreligger skjulte skader som kan medføre brannfare eller redusert funksjon.

Det er anbefalt med utbedringer av fliser som er løse.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Rommet ligger i kjeller og er av en konstruksjon som erfaringsmessig er utsatt for fuktpåvirkning.

Det er risiko for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen.

Dette kan påvirke inneklima og bruksegenskaper, og tiltak kan være nødvendig. Det er hulltatt i vegg bak benk i kjellerstuen. Og det er her målt inntil 19-20% fukt i treverk. Det er og synlig saltutslag på vegger i kjeller som har åpen mur. Dette er tegn på fuktvandring i muren.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak
• Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Høyt fuktnivå i trekonstruksjonen gir økt risiko for utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.

Det er registrert flekk på teppe i kjellerstuen. Det er hulltatt i samme området og det måles 19-20% fukt i
dette området. Det kan påregnes ytterligere undersøkelser på grunn av registrert avvik da det også kan være avvik andre steder enn akkurat ved hulltaking og registrert avvik bak benk i kjellerstuen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendige trapper

Beskrivelse
Innvendig trapp i tre fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Det var krav om håndrekke på vegg når denne boligen ble oppført. Det er derfor anbefalt og installere håndrekke på vegg.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører i standard utførelse. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Enkelte bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som utsettes for daglig slitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.

Det er påvist at enkelte dører som ble funksjonstestet på befaringsdagen tar noe i karm. Det er normalt at dører blir noe skjeve over tid.

Tilstandsrapport

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om særlige problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det er heller ikke gjort observasjoner som tilsier at dette er et problem. Dete r for øvrig opplyst om et og annet skrukketroll som er relativt normalt i en eldre kjeller.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er etablert vaskekjeller i boden i det nordøstre hjørnet av kjelleren. Det er tydelig at rommet er noe underventilert, i tillegg til at varm og fuktig luft fester seg på veggene og danner muggsoppsporer.

Rommet benyttes i dag som vaskerom, men det er ikke mekanisk ventilasjon, og det finnes ingen spalter for tilluft.

Rommet er ikke konstruert som et våtrom, og vurderes derfor ikke som et våtrom i denne rapporten.

Vurdering av avvik:

• Rommet som benyttes som vaskerom er ikke konstruert som et våtrom, og har derfor ikke de nødvendige fuktsikringstiltakene som kreves for denne bruken.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilasjon og nødvendige fuktsikringstiltak dersom rommet fortsatt skal benyttes som vaskerom. Konsekvensen av manglende fuktsikring og ventilasjon er økt risiko for fuktskader, muggsoppdannelse og skader på bygningskonstruksjonen.

Det anbefales at dette rommet konstrueres som et våtrom og at det ventileres tilstrekkelig slik at mugg og fuktig luft forsvinner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.
Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon i forhold til oppbygging av dette våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt eller diffusjonssperre mot kald sone. Det kan derfor ikke bekreftes om konstruksjonen er utført i samsvar med gjeldende krav og anbefalinger på utførelsestidspunktet. Manglende eller feil utført tettesjikt og diffusjonssperre kan medføre at fuktig inneluft eller bruksvann trenger inn i konstruksjonen, med risiko for kondens, muggvekst, råte og andre fuktrelaterte skader.

Forholdet kan normalt ikke kontrolleres fullstendig uten inngrep i konstruksjonen. Det anbefales å innhente eventuell dokumentasjon fra tidligere eier eller utførende foretak. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør konstruksjonen undersøkes nærmere av fagkyndig, og nødvendige tiltak må vurderes ut fra alder, utførelse og registrerte forhold. Ved en fremtidig oppgradering bør vanntett sjikt og diffusjonssperre etableres og dokumenteres i samsvar med gjeldende krav og anerkjente bransjeanvisninger.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er baderomsplater på vegger og tak-plater i himling.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vinylbelegg med oppbrett ved sokkel på gulvet. Fall på gulvet er lasermålt, og det er flatt og ikke fall til sluk på dette gulvet. Kun noe lokalt fall ved sluket.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

• Varmekilden er fra byggeåret, noe som medfører usikkerhet rundt funksjon og levetid.

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

• Det bør vurderes utskifting eller kontroll av varmekilden, da alder medfører usikkerhet rundt funksjon og gjenværende levetid. Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak kan være redusert komfort, økt energiforbruk eller svikt i varmekilden.

Det er ikke fall i forhold til krav/anbefalinger fra byggeåret.
Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som blir utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.
Varmekilden er fra byggeåret og har dermed oppnådd en høy alder. Selv om den fungerer på befaringstidspunktet, må det på grunn av alder og normal slitasje forventes økt risiko for driftsforstyrrelser og redusert funksjon. Gjenværende levetid er usikker, og behov for reparasjon eller utskifting kan oppstå på kortere sikt. Det anbefales å følge varmekilden jevnlig opp og innhente en fagkyndig vurdering dersom det registreres avvik, unormal drift eller redusert varmeeffekt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det vanntette sjikt i våtrommet er overflatekledninger (ikke skjult) og kan derfor inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Sluket er fra byggeåret, og forventet levetid er derfor vesentlig redusert. Sluk har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å skifte ut sluket, da det har overskredet forventet levetid og det er usikkerhet knyttet til videre funksjon. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.
Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

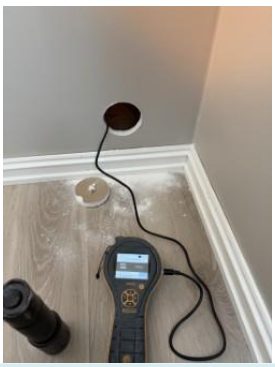
Rommet er ventilert via villaventanlegg i boligen.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg. Det er allikevel risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen.
Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.
Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år.

KJELLER > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon i forhold til oppbygging av dette våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt eller diffusjonssperre mot kald sone. Det kan derfor ikke bekreftes om konstruksjonen er utført i samsvar med gjeldende krav og anbefalinger på utførelsestidspunktet. Manglende eller feil utført tettesjikt og diffusjonssperre kan medføre at fuktig inneluft eller bruksvann trenger inn i konstruksjonen, med risiko for kondens, muggvekst, råte og andre fuktrelaterte skader.

Forholdet kan normalt ikke kontrolleres fullstendig uten inngrep i konstruksjonen. Det anbefales å innhente eventuell dokumentasjon fra tidligere eier eller utførende foretak. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør konstruksjonen undersøkes nærmere av fagkyndig, og nødvendige tiltak må vurderes ut fra alder, utførelse og registrerte forhold. Ved en fremtidig oppgradering bør vanntett sjikt og diffusjonssperre etableres og dokumenteres i samsvar med gjeldende krav og anerkjente bransjeanvisninger.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er baderomsplater på vegger og malte overflater i tak.

Vurdering av avvik:

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å demontere og montere våtromsplatene på nytt i henhold til produsentens anvisninger og gjeldende våtromsnorm, inkludert korrekt tetting av skjøter og gjennomføringer. Eventuelt bør arbeidet utføres eller kontrolleres av kvalifisert fagperson.

Baderomsplater er ikke montert ved bruk av veggvinkel under plater i nedre del. Dette er en del av installasjons instruksen og er anbefalt utbedret.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg med oppbrett ved sokkel på gulvet. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 14mm fall til sluk på dette gulvet.

KJELLER > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det vanntette sjikt i våtrommet er overflatekledninger (ikke skjult) og kan derfor inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser utførelse eller tidspunkt for etablering.
Vurderingen er basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier.

Vurdering av avvik:

• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Tilstandsrapport

Belegg på gulv er anslagsvis mellom 15 og 22 år gammel, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, materialvalg eller oppbygging. Det er derfor ikke mulig å kontrollere om tettesjiktet er utført i samsvar med gjeldende krav og anbefalinger på utførelsestidspunktet. Som følge av alder og manglende dokumentasjon vurderes membranens gjenværende levetid og fremtidige funksjon som usikker.

Det ble ikke nødvendigvis registrert synlige tegn til lekkasje eller fuktskade under befaringen, men skjulte svakheter i membranen kan normalt ikke avdekkes uten inngrep i konstruksjonen. Risikoen for redusert vanntetthet og følgeskader vil øke etter hvert som tettesjiktet eldes. Våtrommet bør derfor brukes med aktsomhet og holdes under jevnlig oppsyn. Ved tegn til fukt, misfarging, løse fliser, bomlyd eller lekkasje bør forholdet undersøkes nærmere av fagkyndig. Oppgradering eller rehabilitering av våtrommet må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.
Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å lage en luftespalte under døren. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt og økt risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

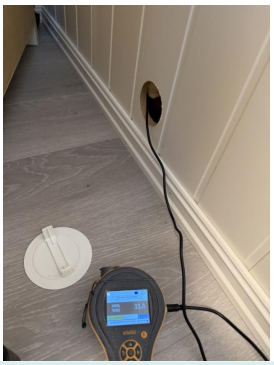
Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg. Det er allikevel risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen.
Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminert spon. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

• Komfyrvakt bør installeres.

Det bør installeres lekkasjesikring og komfyrvakt i kjøkkenet for å oppfylle gjeldende krav og ivareta sikkerheten.

Manglende lekkasjesikring medfører økt risiko for vannskader ved lekkasje, mens fravær av komfyrvakt øker risikoen for brann.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TOALETTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er belegg på gulv. Baderomsplater på vegger og malte takflater.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er gulvmontert toalett og baderomsmøbel med vask og blander.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er tilknyttet boligens villaventanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i denne boligen er i kobber fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

Ingen umiddelbar konsekvens såfremt utstyret fungerer til sin hensikt. Skader kan for øvrig plutselig forekomme på eldre utstyr.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør er i plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft/luft varmepumpe i denne boligen.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Levetiden for slikt utstyr er normalt 12–15 år. Utstyret har derfor økt risiko for redusert funksjon eller behov for utskifting i nær fremtid.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere utskifting av varmepumpen, da utstyret har overskredet forventet levetid.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert funksjon, økt energiforbruk eller plutselig driftsstans.

Det bør påregnes at varmepumpen kan få behov for service eller utskifting i løpet av de nærmeste årene, da normal levetid for slikt utstyr er 12–15 år.
Konsekvensen av å ikke følge opp dette kan være redusert effekt eller driftsstans, noe som kan føre til manglende oppvarming og økte kostnader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift, da manglende korrekt tilkobling kan medføre økt risiko for varmgang, brann eller funksjonssvikt på varmtvannstanken.

⚠ 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

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.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Varslere og slukkeutstyr.

Vurdering av avvik:

• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Konsekvens/tiltak

• Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

Vinduer i kjeller slipper ikke inn tilstrekkelig lys. I henhold til teknisk forskrift er krav om tilstrekkelig dagslys er oppfylt når dagslysflate utgjør minst 10 % av bruksarealet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringens oppbygning, utførelse og funksjon er kun vurdert ut fra visuelle observasjoner og tilgjengelige forhold ved befaringstidspunktet. Full funksjonsvurdering av dreneringssystemet har ikke vært mulig uten destruktive inngrep eller graving.

Fuktsøk på tilgjengelige overflater innvendig mot terreng ga noe utslag på unormale fuktverdier ved befaringstidspunktet. Dette er imidlertid ingen garanti mot ytterligere skjulte fuktforhold eller fremtidig svikt i konstruksjonen.

Feil/redusert funksjon i drenering/fuktsikring kan medføre fuktinntrengning, kalkutslag, kondensproblematikk og fuktskader på bygningsdeler under terreng. Innredede rom under terreng vurderes generelt som konstruksjoner med forhøyet risiko for fuktrelaterte skader.

Risikoen øker normalt med byggets alder, særlig dersom drenering, utvendig fuktsikring og konstruksjonsløsninger ikke er vesentlig oppgradert. Kjøper må derfor påregne at skjulte avvik og fremtidige tiltak knyttet til fukt- og dreneringsforhold kan forekomme.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke etablert topplist i øvre del av synlig grunnmursplast.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

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

• Det bør monteres topplist i øvre del av synlig grunnmursplast for å hindre at vann trenger inn bak drensplaten og ned i konstruksjonen. Manglende topplist øker risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader på grunnmur og tilstøtende bygningsdeler.

Fuktsikringen er utført i samsvar med anbefalte løsninger på utførelsestidspunktet, men er eldre enn 30 år og har dermed passert en vesentlig del av forventet brukstid. På grunn av alder, naturlig materialnedbrytning og mulig redusert dreneringsevne vurderes gjenværende levetid og fremtidig funksjon som usikker.

Det ble ikke nødvendigvis registrert synlige tegn til funksjonssvikt på befaringstidspunktet, men skjulte svakheter kan ikke utelukkes uten nærmere undersøkelser eller inngrep. Eldre drenering og utvendig fuktsikring kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng, med risiko for fuktinntrenging og skader på innvendige materialer.

Forholdet bør holdes under oppsyn, og eventuelle tegn til fukt, misfarging eller lukt bør undersøkes nærmere. Utskifting av drenering og utvendig fuktsikring må påregnes dersom det registreres tegn til redusert funksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i plass-støpt betong, og betonggulv.
Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført direkte på løsmasser.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Det er registrert sprekk i grunnmur ved vannutkaster som kan ses i kjeller. Anbefalt utbedring da sprekker kan være grobunn til vanninngang.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Sintef Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Bakkenettet i denne boligen er fra byggeåret.
Røropplegg eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne. Røropplegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll av rør, da spesielt i grunn kan utføres av spesialfirma/ rørlegger.

Vurdering av avvik:

• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

• Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

Type, materiale og alder på vann- og avløpsledningene er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller eventuelle utskiftinger. Det er derfor ikke mulig å foreta en fullstendig vurdering av ledningenes tilstand, gjenværende levetid eller fremtidige funksjon.

Eventuelle skjulte svakheter, som korrosjon, avleiringer, lekkasjer eller redusert kapasitet, kan ikke utelukkes. Undersøkelsen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler av anlegget. Det anbefales å innhente eventuell dokumentasjon og få ledningsanlegget undersøkt av kvalifisert rørlegger dersom det oppstår tegn til lekkasje, redusert vanntrykk, misfarget vann, lukt eller dårlig avrenning. Utskifting eller oppgradering må påregnes dersom videre undersøkelser avdekker redusert funksjon.

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 mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

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

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Rommet som benyttes som vaskerom er ikke konstruert som et våtrom, og har derfor ikke de nødvendige fuktsikringstiltakene som kreves for denne bruken.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilasjon og nødvendige fuktsikringstiltak dersom rommet fortsatt skal benyttes som vaskerom. Konsekvensen av manglende fuktsikring og ventilasjon er økt risiko for fuktskader, muggsoppdannelse og skader på bygningskonstruksjonen.

• Komfyrvakt bør installeres.

• Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1985

Kommentar

Standard
IU

Vedlikehold
IU

Beskrivelse
Garasje oppført i 1985.
Oppført på ringmur i betongstein, betonggulv.
Yttervegger i treverk som er utvendig kledd med trepaneler.
Valmet tak i trekonstruksjon som er tekket med betongtakstein.

Garasje/tilleggsbygg omfattes ikke av tilstandsvurdering etter NS 3600 eller forskrift til avhendingslova, og er kun registrert samt arealmålt som del av oppdraget.

Det er ikke utført inngående visuell kontroll, tilstandsanalyse, fuktsøk eller vurdering av konstruksjoner, tekniske installasjoner eller bygningsmessig tilstand. Det er heller ikke gitt tilstandsgrader (TG) eller vurdert avvik, risiko, skadeforhold eller vedlikeholdsbehov. Eventuelle feil, mangler eller skjulte avvik kan derfor forekomme uten at dette er vurdert eller kommentert i rapporten.
Tilstandsrapportens undersøkelsesomfang omfatter ikke frittstående tilleggsbygg med mindre disse særskilt er avtalt undersøkt. Garasjer, boder, anneks og lignende er uttrykkelig unntatt fra det ordinære undersøkelsesomfanget i rapportens standardtekst. Eventuelle forhold ved slike bygninger faller derfor utenfor det oppdrag som er utført av bygningssakkyndig

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

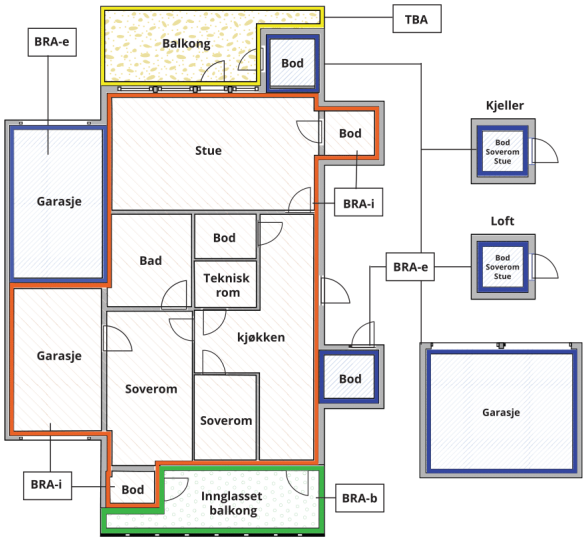
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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	112			112	41
Kjeller	99			99	
SUM	**211**				**41**
SUM BRA	**211**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, stue, kjøkken		
Kjeller	Gang, kjellerstue, soverom, soverom 2, gang 2, bod, bod 2, bad		

Kommentar

Det er bruken av rommet ved befaring som avgjør definisjonen på rommet. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggetekniske forskrifter og også mangle godkjennelse fra kommunen for den aktuelle bruk, uten at dette vil få noe betydning for takstmannens avgjørelse. Arealberegningen tar ikke hensyn til lovlighet og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger tegninger som stemmer med bruken. Noe mindre avvik i kjeller.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er utført arbeider på villavent anlegget. Det er skiftet 3 vinduer i kjeller mot sør. Elbil-lader.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Kjeller er ikke bruksendret som en enhet, kun to soverom i følge eiers egenerklæring.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		32		32	
SUM		**32**			
SUM BRA	**32**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger tegning.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2026	Tom Erik Tørring	Takstingeniør
	Jonas Risanger	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	23	303		0	803.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Dubbersvegen 5

Hjemmelshaver
Nygaard Eirin Hamre, Risanger Jonas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger fint plassert i etablert, rolig og barnevennlig område. Det er fra boligen kort avstand til skoler, barnehager og butikk. Nærhet til flotte turområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet med gruslagt gårdsrom, plener og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det er medfølgende frittstående garasje.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.08.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	25.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele AS

Oppdragsnr.
1-0319/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jonas Risanger	Eirin Hamre Nygaard

Gateadresse
Dubbersvegen 5

Poststed	Postnr
HAUGESUND	5516

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg forsikring

Polise/avtalenr.: 3795569

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: 1-0319/26

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: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ble målt forhøyet fukt i kjellerstue i følge takstrapport fra da vi kjøpte

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

Beskrivelse: Noe kaffidyr i kjeller

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: Koblet opp loftsvifte

Arbeid utført av: Tøgersen 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: Forrige eier har hatt kontroll

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lader koblet opp av persson elektro og er plassert i garasje

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Revet vegger i ett rom og etterisolert 50mm

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Revet gammel terrasse og bygget ny på vestsiden. Vinduer kjellerstue er byttet, utført av faglært tømrer. Ikke mottatt faktura på dette enda

Document reference: 1-0319/26

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjeller er innredet. Kun 2 stk soversom som er søkt bruksendret

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fra når vi kjøpte boligen

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☑ Ja

25 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: 1-0319/26

Tilleggskommentar

Portåpner montert i garasje av Salhus

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, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1-0319/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jonas Risanger	b8613d4d321679896a93b61bd878efd089b5bbc4	25.08.2026 04:57:19 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eirin Hamre Nygaard	6243b8d9a813e7f63cd936082b5ddef39a3e6052	25.08.2026 08:24:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0319/26

→ 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

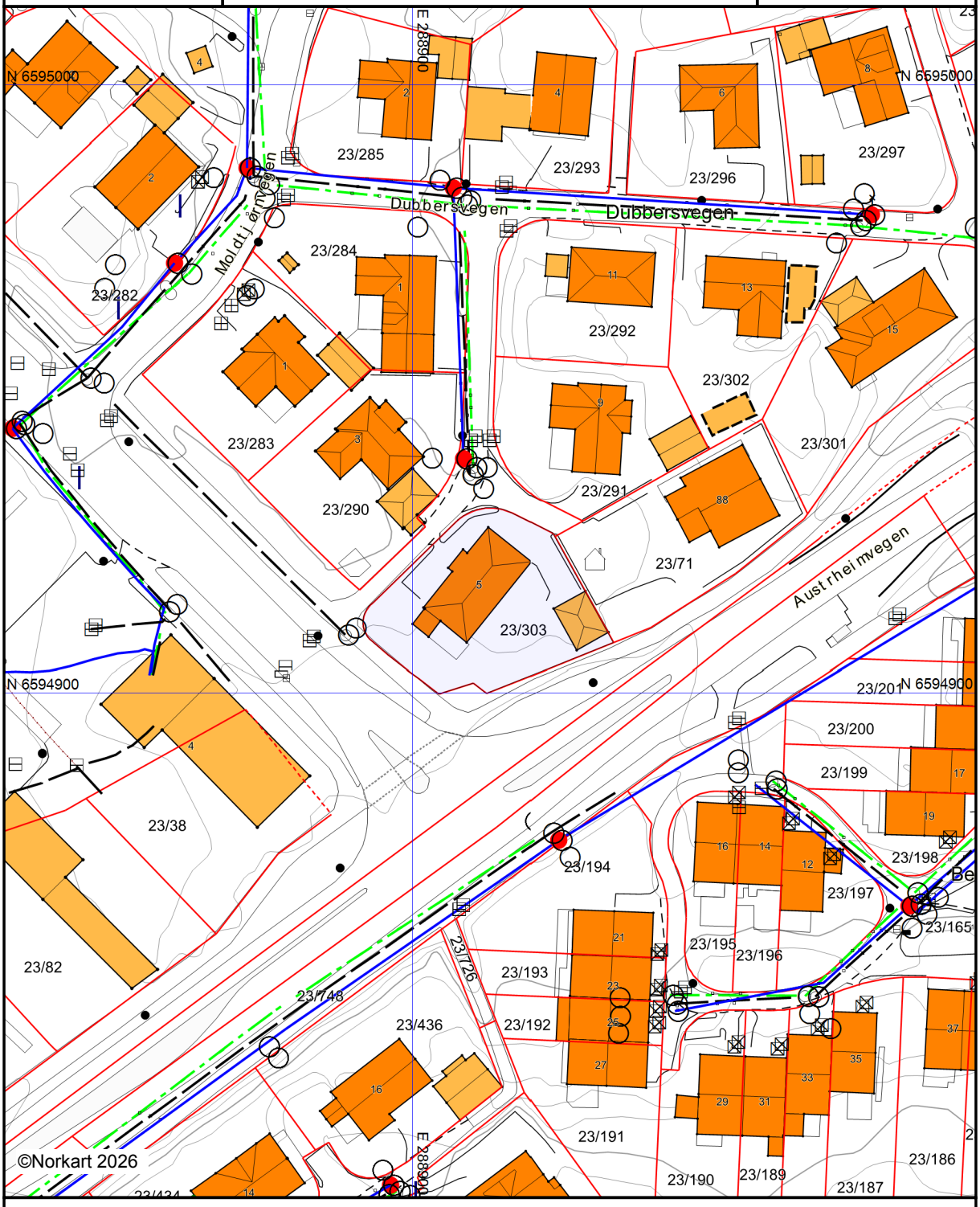
Haugesund kommune

Grunnkart

Eiendom: 23/303
Adresse: Dubbersvegen 5
Dato: 24.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon

- Eiendomsgrense - innmålt
- Eiendomsgrense - usikker
- Abc Gårds- og bruksnummer

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

- Godkj. Bygningsendring

TraktorvegSti

- Sti

VEG

- Annet vegareal
- Avgrensning mot annet vegareal
- Midtdeler/Trafikkøy
- Vegdekkekant
- Autovern
- Gangfeltavgrensing
- Vegbom

Høydeinformasjon

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

Ledningsnett

- Fordelingsskap
- Mast
- Sluk
- Kumlokk

Bygninger

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

Adresser

- Abc Adressepunkttekst
- Gateadresse

Stedsnavn og andre tekster

- Abc Fritekst

Vann og avløp

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

HAUGESUND KOMMUNE
BYGNINGS- OG
REGULERINGSSJEFEN

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

L.nr. 146/81

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.
Dubbersvegen		5		

Arbeidets art	Byggets art	Byggemelding mottatt	Bygningsrådets vedtak dato	sak
Nybygg	enebolig	4/5-81	3/6-81	524/81

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Tore Pettersen	Dubbersvegen 5	

Anmelders navn	Adresse	Telefon
Block Watne	Sørhauggt. 170	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
A. Haldorsen	c/o Block Watne	

Byggearbeid påbegynt august 81
Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

for nevnte bygg x

for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenforstående arbeid er utført.

1. Takvann tilkobles.
2. Dobbelt rekkverk på kjellertrapp oppsettes samt ved kjellerhals og hovedtrapp.
3. Vegg ved inngang ferdigstilles.

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
HAUGESUND
Dato: 03. 12. 81
ARKIVNR. 504/10828 | SAKNR.

Disse arbeider må være fullført innen 1/2-82

Haugesund den 30/11-81

O. Sønstabø
Bygningskontrollør

Sendes:

byggherren
anmelderen
ansvarshavende

68/85

HAUGESUND KOMMUNE
BYGNINGS- OG
REGULERINGSSJEFEN

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven
av 18/6-1965. Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr. nr.	G.nr. B.nr.	
Dubbersvingen		5		
Arbeidets art	**Byggets art**	**Mottatt**	**Bygningsrådets behandling: Dato:**	**Sak:**
nybygg	garasje	10/1-85	19/2-85	192/85

Byggherrens navn	Adresse
Tore Pettersen	Dubbersvingen 5
Anmelders navn	**Adresse**
ds.	
Ansvarshavendes navn	**Adresse**
ds.	

☐ Brukstillatelse gitt .....

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

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
HAUGESUND
Dato: 06. 01. 86
ARKIVNR. SAK
504/10828

Haugesund den 6/1-86

Bygningssjef

Sendes:
- ☐ Byggherre
- ☐ Anmelder
- ☐ Ansvarshavende

Olav Sønstabø
Bygningsinspektør

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

Haugesund kommune	**Ferdigattest** Etter plan- og bygningslova (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10, jf. byggesaksforskrifta (SAK10) §§ 8-1 og 8-2.
Saksnummer: 24/9134- 7	
Tiltakshaver Jonas Risanger Dubbersvegen 5 5516 HAUGESUND	
Ferdigattest er gitt for:	
Adresse Dubbersvegen 5	**Gårdsnr**. 23 **Bruksnr**. 303

Type tiltak/bygning Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i underetasjen
Dato for søknad om ferdigattest 26.08.2026Klikk eller trykk for å skrive inn en dato.
Vedtaksdato: 26.08.2026
Vedtaksnummer 580/26
Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det er gitt tillatelsen for, jf. pbl § 20-3.
Merknader Det er ikke gitt opplysninger om at det er gjort endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og merknader gitt i tillatelsen.
Sted Haugesund **Dato** 26.08.2026
Underskrift Anita Heggheim Tjøsvoll *Dokumentet er godkjent elektronisk.*

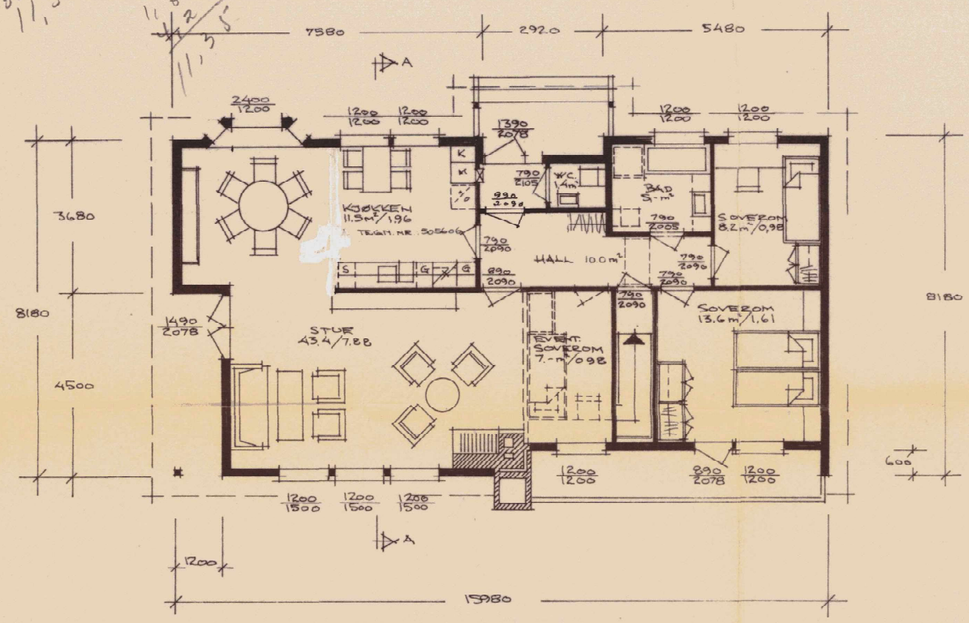
Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

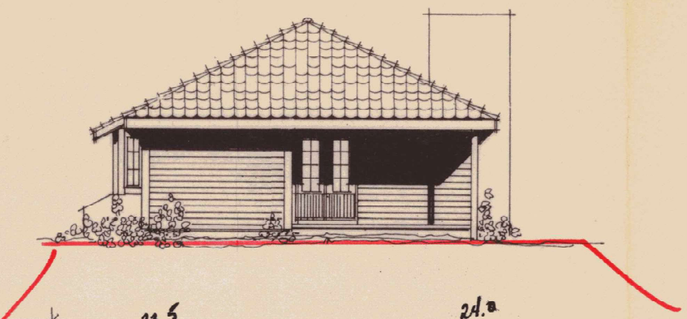
Klagerett

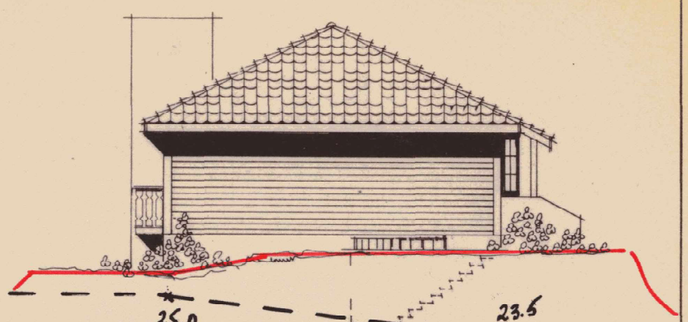
Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

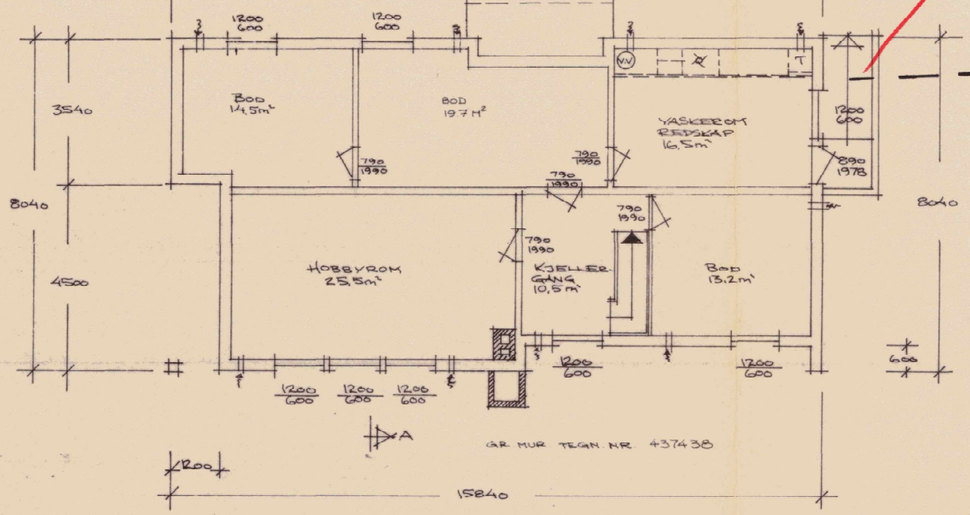
Klagefrist	Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er sendt på e-post eller postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du mottok brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få lengre klagefrist. Dette må i så fall begrunnes.
Innhold i klagen	Du må opplyse om hvilket vedtak du klager på, grunnen til at du klager, hvilke endringer du ønsker, og eventuelt andre opplysninger som kan ha noe å si for vår vurdering av klagen. Klagen må være underskrevet.
Hvem sender du klagen til?	Klagen sender du på e-post til postmottak@haugesund.kommune.no eller i brev til Haugesund kommune, Byggesak og tilsyn, Postboks 2160, 5504 HAUGESUND. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
Klageinstans	Statsforvalteren er klageinstans i noen saker, og kommunens klageutvalg, er klageinstans i andre saker. Dersom saken går til en klageinstans, vil du få konkret beskjed om hvilken instans det er.
Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning	Med noen unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finner du i §§ 18 og 19 i forvaltningsloven. Har du behov for veiledning, ta kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.
Kostnadene med klagesaken	Hvis vedtaket blir endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket større kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, f.eks. til advokathjelp. Hvis det trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekning av saksomkostninger må fremmes innen tre uker etter at det nye vedtaket ble gjort kjent for deg.
Klage til sivilombudsmannen	Hvis du mener at du er urettferdig behandlet av den offentlige forvaltningen, kan du sende inn en klage til Sivilombudsmannen. Sivilombudsmannen kan ikke endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort feil eller noe er forsømt. Dette gjelder ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd (regjeringen). Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.

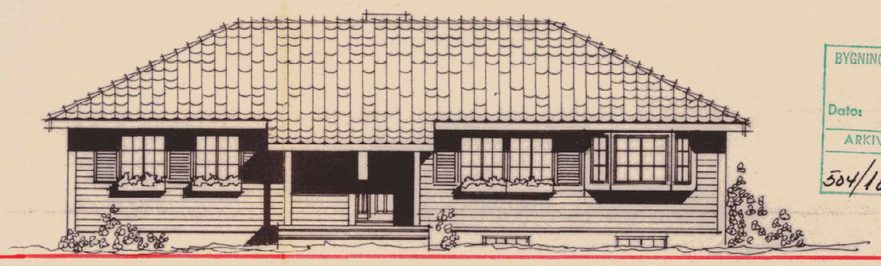


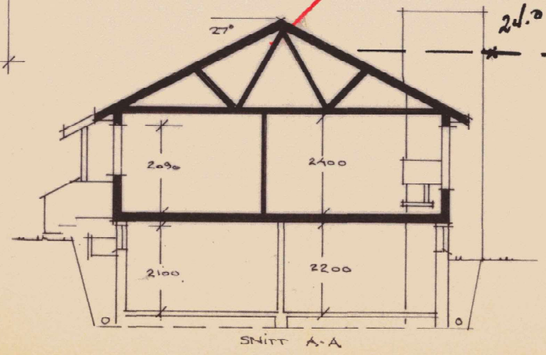












BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
HAUGESUND
Dato: 04. 05. 81
ARKIVNR. 504/10828 | SAKNR. 524/81

TOPP GR.HØR C.H.26.5

BLOCK 112 – 80

TORE PETTERSEN
(STØLEN 59) Dubbersvegen 5.

Block Watne
G. Block Watne a/s
Block Watne Bygg a/s
Block Watne Hus a/s

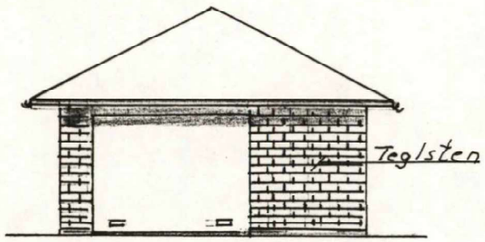
1 : 100

437436

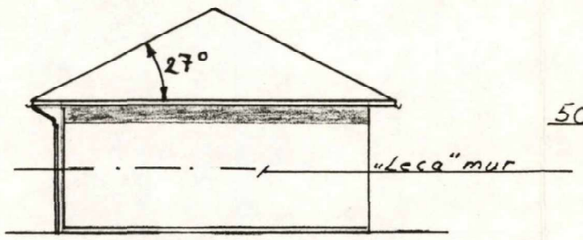
UL . 2242.06

Kopiering av denne tegning er ikke tillatt og den gis bare fra oss til det bestemte formål. Den må ikke kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A/s ikke selv har utført.

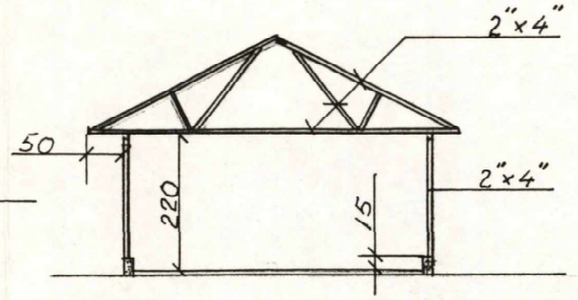
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

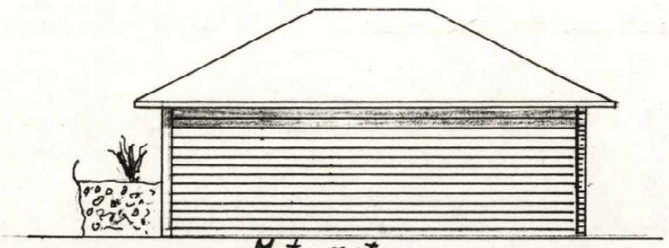


Mot nord

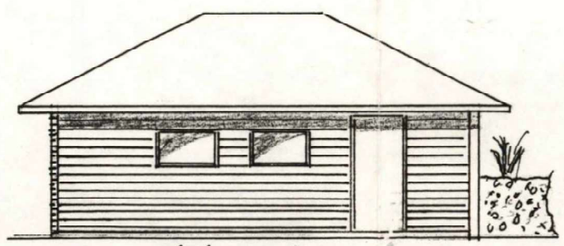


Mot syd

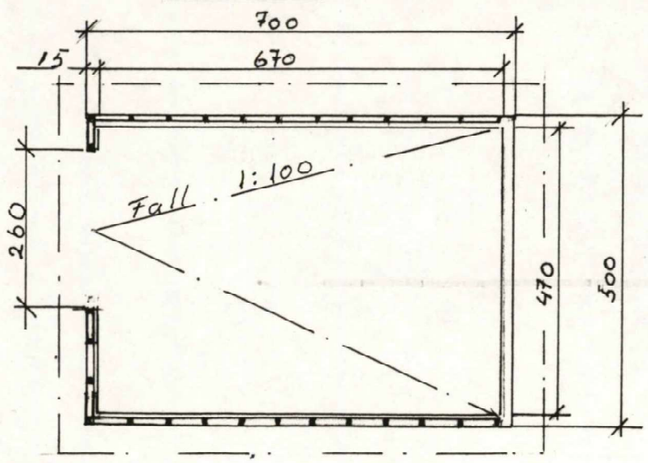




Mot øst

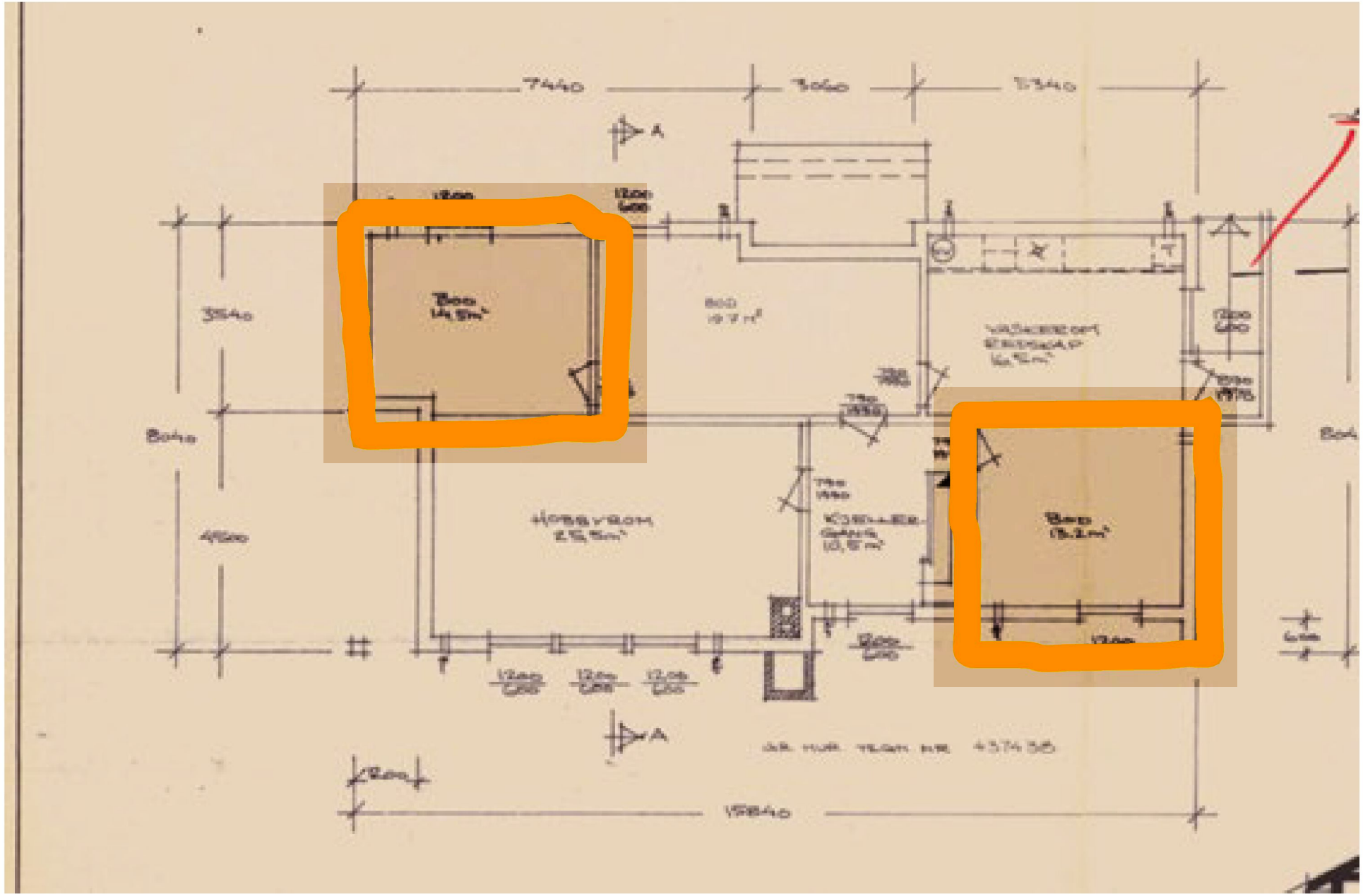


Mot vest



BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
HAUGESUND
Dato: 10. 01. 85.
ARKIVNR. 504/10828
SAKS NR. 192/85

Stk. tall	DEL	NR.	MATERIALE	TEGN. Nr.	MODELL Nr.	VEKT	ANM.
FOR	Garasje Dubbersvg 5.				MÅLESTOKK	TEGN. T.P.	26.10.84
						TRAC.	
						KFR.	
					GML. TEGN.		
O.Nr.	Tore Pettersen				NY TEGN.		


7440
3060
3540
A
3540
8040
4920
12840

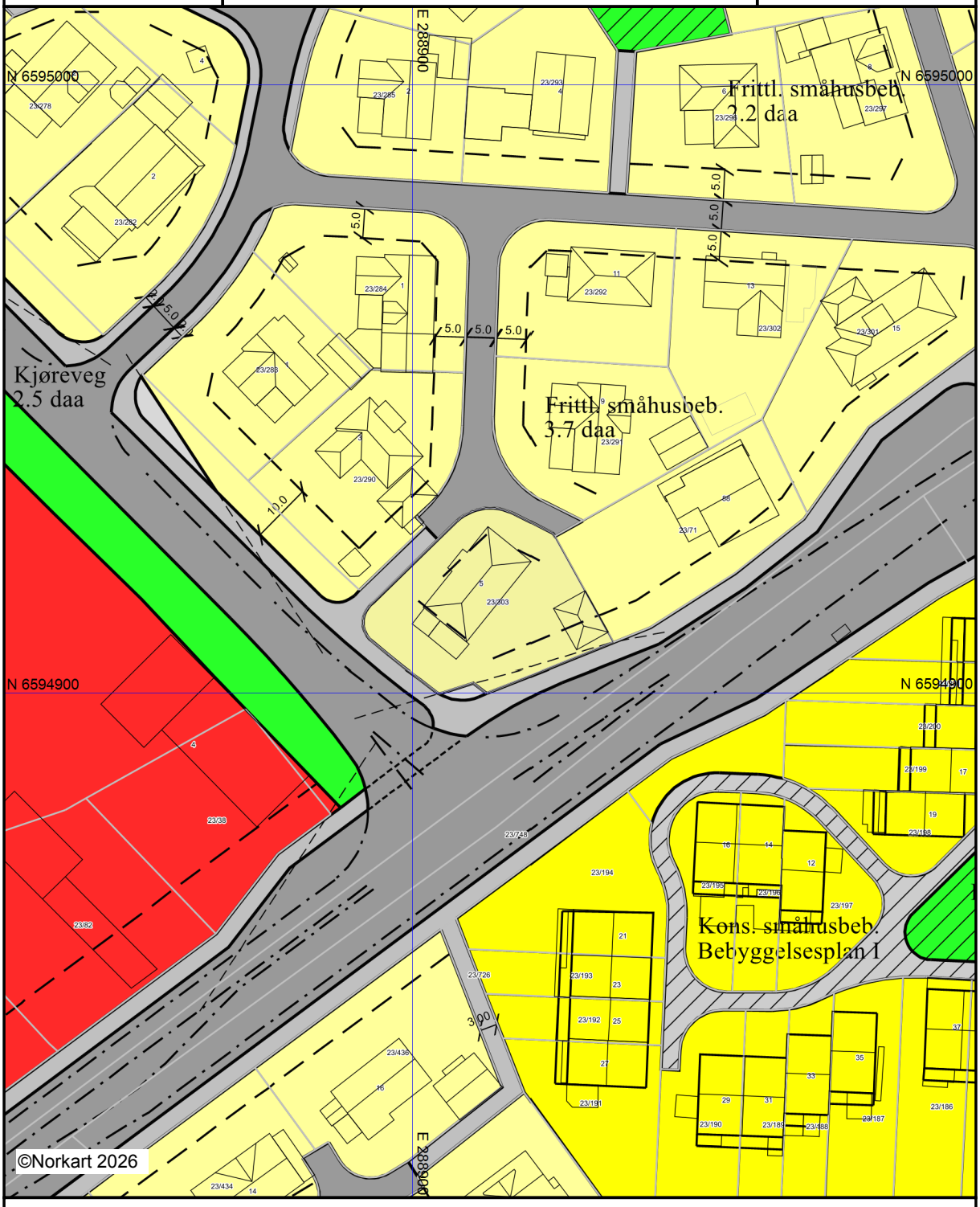
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 23/303
Adresse: Dubbersvegen 5
Utskriftsdato: 24.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

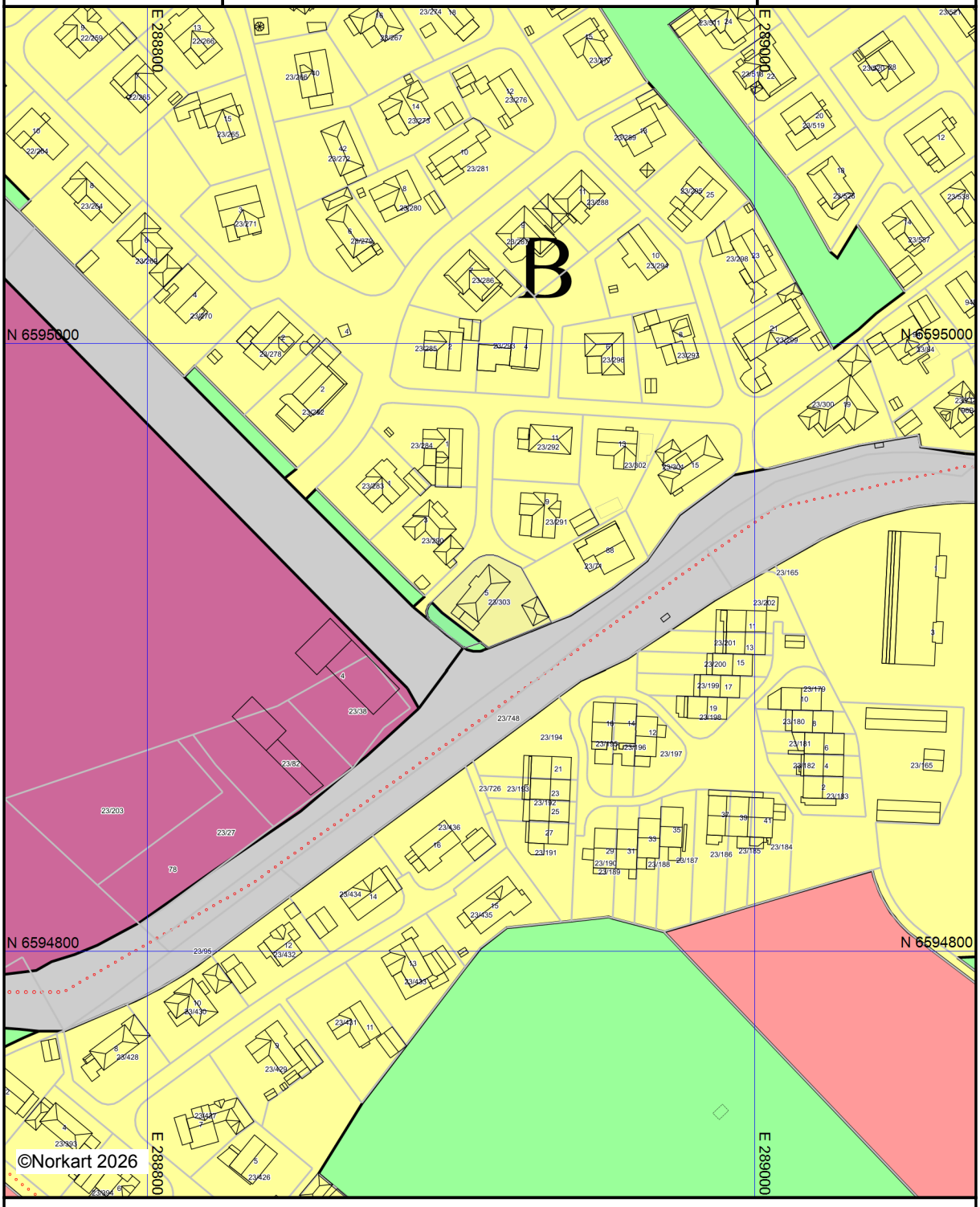
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 23/303
Adresse: Dubbersvegen 5
Utskriftsdato: 24.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

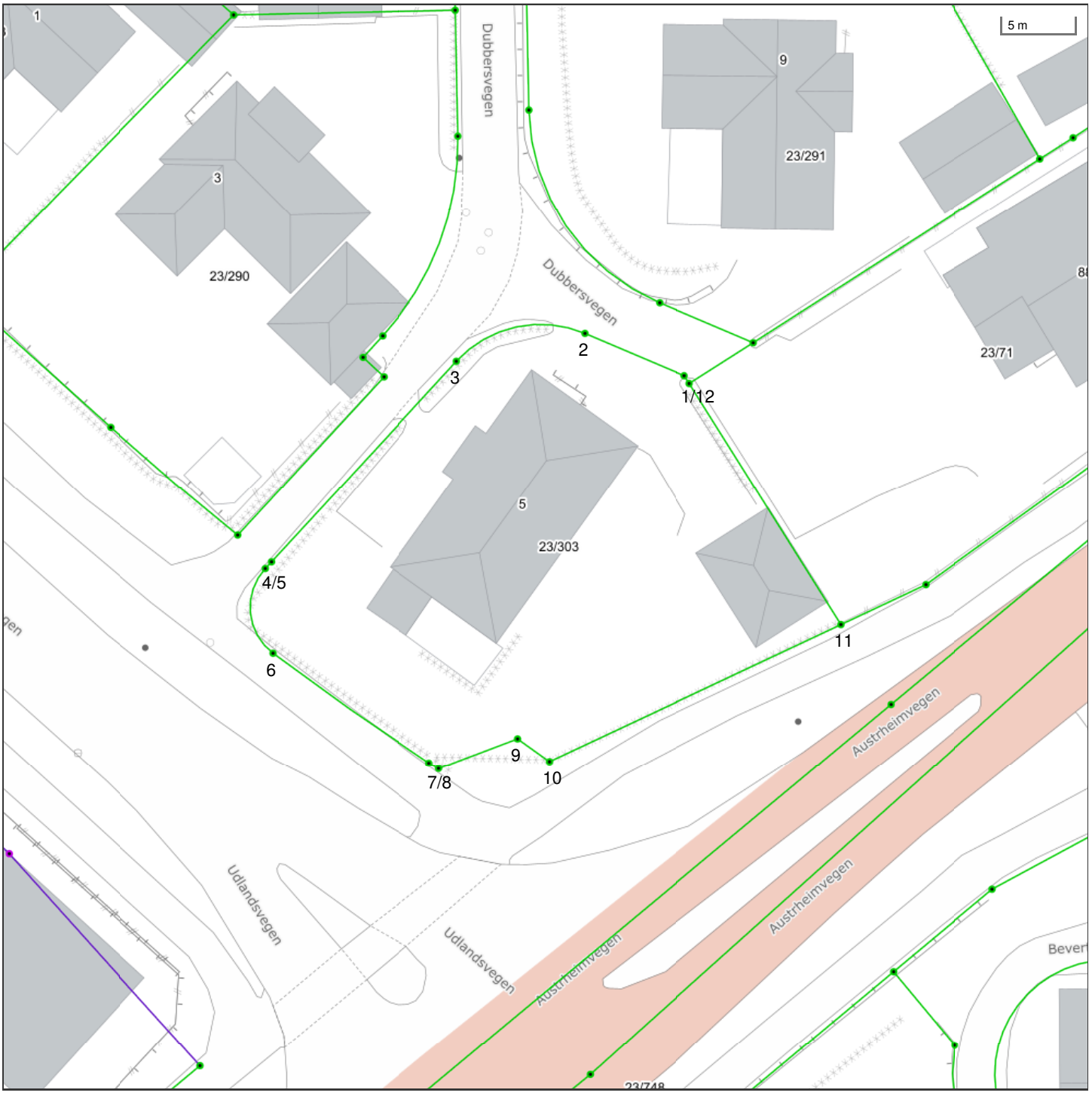
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Grav og urnelund - nåværende
- Veg - nåværende
- Friområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Utskriftsdato: 24.08.2026

Eiendomskart for eiendom 1106 - 23/303//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	803,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6594914,62	**Øst**	288913,19	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6594926,31	288923,09	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,64	
2	6594929,65	288916,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,58	
3	6594928,21	288907,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,81	8,20
4	6594914,92	288893,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,09	
5	6594914,48	288893,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,64	
6	6594908,55	288893,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,68	3,74
7	6594900,27	288903,71	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,34	218,77
8	6594899,84	288904,37	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,79	
9	6594901,62	288910	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,90	
10	6594899,9	288912,14	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,75	
11	6594908,32	288933,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,55	
12	6594925,75	288923,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,92	