Tilstandsrapport

Kvala Takst

Enebolig

Bjørgvingata 23 E, 5529 HAUGESUND

HAUGESUND kommune

gnr. 33, bnr. 607

Sum areal alle bygg: BRA: 292 m² BRA-i: 221 m²



Befaringsdato: 07.09.2026 **Rapportdato:** 11.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22344-1253 **Referansenummer:** QI7491

Foretak: Kvala Takst AS **Takstingeniør:** Ingve Torgersen **Vår ref:** 20260365

Kvala Takst

NITO

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

Kvala Takst AS & Kvala Arkitekter AS

Kvala Takst og Kvala Arkitekter kan bistå med:
Energirådgivning/søknad om enova tilskudd, sakkyndig bistand på visning, reklamasjoner og eierskifte, tilstandsrapporter, skaderapporter samt andre takstoppdrag og rådgivning.

Arkitektene våre søker om tillatelse av ulovlige tiltak, bruksendring, manglende ferdigattest.
De utfører tegning og søknad, uavhengig kontroll samt arealplanlegging og detaljregulering.

For mer informasjon se kvala.no eller scan QR-koden.

Rapportansvarlig

Ingve Torgersen
Uavhengig Takstingeniør
ingve@kvala.no
938 89 276

NITO

Kvala Takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bebyggelsen består av en enebolig oppført med kjeller, 1. etasje og 2. etasje.
Frittliggende dobbel garasje.
Uthus på østsiden av eiendommen.

Grunnmur oppført i stein. Pusset og malt utførelse.
Yttervegger i tømret konstruksjon.
Kledd med trepanel.
Saltak oppført som et åstak med sperrekonstruksjon i tre.
Tekket med skifer.

Vinduer med karmer av tre. Isolerglass og farget isolerglass.
Ytterdører med karmer av tre. Dørblader av tre i malt utførelse. Blyinnfattet isolerglass i tofløyet verandadør.

2 balkonger i 2. etasje. Oppført i trekonsruksjon.
Veranda i tilknytning til stuen.

Gulv av betong i kjelleren
Etasjeskillere av tre.

Overflater gulv:
Belegg, teppe, heltre furu og flis.
Heltre fiskebensparkett i garderobe/gang 1. etasje.
Heltre Versailles-parkett i stuene.

Overflater vegger og himling:
Tapet, malt tapet, malte plater, synlig tømmerkonstruksjon (garderobe 2. etasje) og synlig grunnmur i malt, pusset utførelse.
Malt panel, malt strekkpapp og malte, slette plater i himlinger.
Gipsornament i stue mot sør. Synlige konstruksjoner i malt utførelse i himling kjeller.

Kjøkken 1. etasje:
Stedbygd kjøkkeninnredning i malt heltre.
Benkeplate i polert granitt.
Servant i porselen.
Integrert platetopp og stekeovn.

Kjøkken kjeller:
Kjøkkeninnredning med fronter i glatt, mørk utførelse.
Benkeplate i polert granitt.
Underlimt vask.
Integrert platetopp, stekeovn og kjøleskap.

Helfliset bad/vaskerom med stedbygd innredning i 2. etasje.
Bad/vaskerom med fliser på gulv og dusjkabinett i kjelleren.

Oppvarming med elektrisitet og fast brensel.
Klebersteinsovn og varmepumpe i stue og spisestue.
Ovn i stue/kjøkken i kjelleren.
Varmekabler i kjelleretasjen og på bad 2. etasje.

Boligen er en sveitservilla fra 1912 med flere originale og tidstypiske bygningsdetaljer bevart.

Bygningen er naturlig preget av alder og bruk, og det må påregnes vedlikehold samt enkelte oppgraderinger og utbedringer for å ivareta bygningens videre bruk og særpreg.

For øvrig henvises det til tilstandsanmerkninger gitt i rapporten.
Da boligen var møblert og bebodd kan det være skader som ikke er blitt registrert.

Denne rapporten kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innhold av.
Det oppfordres derfor til å kontakte undertegnede takstmann vedrørende eventuelle spørsmål om innhold i rapporten.

Se ellers egenerklæring fra eier.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Byggemeldte plantegninger over 1. etasje stemmer med dagens bruk.
Rominndelingen som er på byggemeldte plantegninger over 2. etasjer er blitt noe endret i forhold til tegninger.
Det foreligger ingen plantegninger over kjelleretasjen.

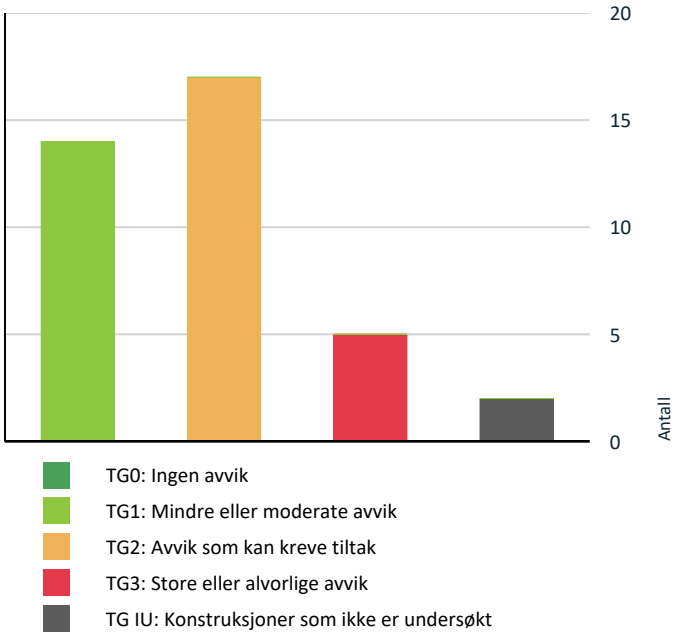
Garasje

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

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

Sammendrag av boligens tilstand

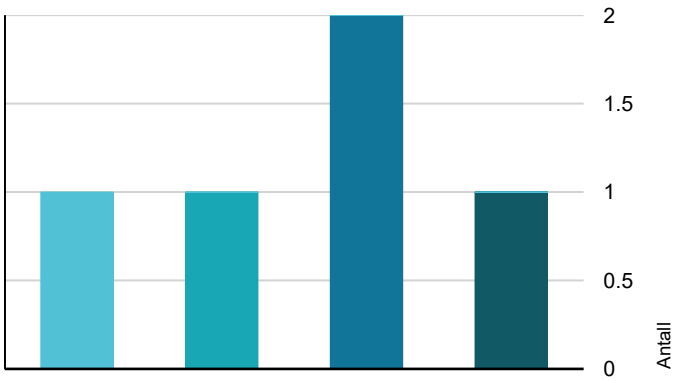
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

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 - 3	Gå til side
Utvendig > Ytterdører - 2	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	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 > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 2	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - 2	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

❗	**Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)**	Gå til side
❗	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
❗	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**	Gå til side
❗	**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank**	Gå til side
❗	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
❗	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
❗	**Toalettrom > 1. etasje > WC > Sanitærutstyr**	Gå til side
❗	**Toalettrom > 1. etasje > WC > Avtrekk/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 balkonger og veranda er for lavt i forhold til dagens krav.	
⚠	Rekkverket på trapp i tilknytning til veranda er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.	
⚠	Det er ikke montert rekkverk på trapp i tilknytning til inngangspartiet.	
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Det ble registrert at ikke alle sider (vanger) av skorsteinen er synlige og tilgjengelige for visuell kontroll i alle etasjer. For eldre skorsteiner av tegl som ikke er rehabilitert, skal skorsteinens vanger som hovedregel være tilgjengelige for inspeksjon.	
⚠	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	
⚠	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i begge trappeløp. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	
⚠	Trappen mellom 1 etasje og kjeller er bratt og vanskelig å gå i.	
⚠	Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Det ble opplyst at samsvarserklæringer foreligger for alle arbeider som er utført i regi av dagens eier. Dagens eier har fått utført enkelte vedlikeholdsarbeider på anlegget.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1912

Kommentar
Opplyst ved befaring.

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med skifertakstein.
Vindski, dekkbord og gesims av tre.
Taket er besiktiget fra bakkenivå og til dels fra balkong i 2. etasje.

Taktekkingen og undertaket vurderes å være fra byggeår. Det ble ikke observert tegn ved befaring at oppgraderinger på taktekket har blitt utført.

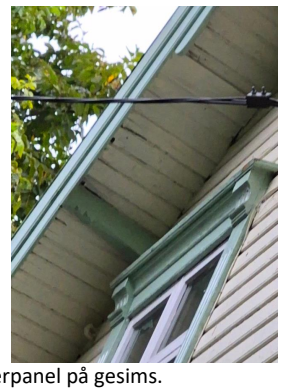
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.
Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.
Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger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

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert:
- Stedvise råtedannelser i gesims, vindski og dekkbord.
- Enkelte løse skifertakstein. Det ble opplyst ved befaring at de løse skifertaksteinene skal festes/repareres før salg.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte utskiftinger og vedlikehold av underpanel ved gesims, vindskipanel og dekkbord må forventes.

Konsekvens:
Råtedannelsene vil over tid øke i omfang, og kan smitte over på tilstøtende konstruksjoner.

Det ble ikke registrert tegn på lekkasjer eller gjennomslag av fukt fra taket ved befaring.
Men kjøper gjøres oppmerksom på at taktekking og undertak er i all hovedsak fra byggeår, og det må på sikt forventes at taket må legges om eller fornyes.



Råtedannelser i underpanel på gesims.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner og nedløp av plast.
Beslag av bly i overgang skorstein og taktekking.
Beslag av bly og blikk i kilrenner/sløyser.

Renner og nedløp er ikke funksjonstestet, eller sjekket for fall mot nedløp.

Vurdering av avvik:
• Takrenner er preget av elde. Det ble også registrert stedvis groe i takrenner.
Mosedannelse og groe ble også registrert i blybeslag i kilrenner/sløyser.
Det ble obsertvert at blybeslag i overgang skorstein og taktekke hadde blitt reparert ved flere anledninger.

• 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
• Kjøper må forvente vedlikehold og rens av takrenner og blybeslag.

Konsekvens:
- Over tid mister ofte plastrenner styrken, og har en tendens til å lekke i skjøter.
- Blader og mose kan tette takrennene, slik at regnvann ikke ledes bort. Dette kan føre til overrenning.
- Mosedannelse og groe i blybeslag kan føre til at vann blir ledet inn under taktekkingen.

• Det anbefales å montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

Det ble opplyst og registrert ved befaring at det har vært tilfeller av at regnvann har drevet inn på kaldtloftet under blybeslaget rundt skorsteinen.
Det ble også opplyst at taktekker er blitt rekvirert, og beslaget skal utbedres enten i form av nytt blybeslag/blyerstatning eller etablering av tett beslag over hele skorsteinen. Utbedringen skal utføres før overtakelse.

Tilstandsrapport



Mosedannelse og groe på blybeslag.



Blybeslag rundt skorstein. Skal utbedres før overtakelse.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak oppført som et åstak med sperrekonstruksjon i tre.
Undertak av over- og underliggende bord.
Besiktiget fra kaldtloft.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert symptom på aktivitet fra borebiller (mott) på deler av takkonstruksjonen.
Angrep kan forekomme i alle deler av bygninger.

Det er et vanlig problem, men de mest utsatte bygningskonstruksjonene er i forbindelse med kjølige rom med høy luftfuktighet, for eksempel kjellere, loft og andre deler i bygninger som er uten fyring.
Det kan ta mange år før skadene blir alvorlige, og ofte dør angrepet ut uten at tiltak må iverksettes.

• Det ble registrert en del misfarging og fuktmerker i takkonstruksjonen rundt skorsteinen.

Konsekvens/tiltak

• Konstruksjon som er utsatt for aktivitet fra borebiller/mott bør behandles av godkjente foretak.
Kjøper anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og kontroller skjevheter slik at dette ikke utvikler seg over tid.

Konsekvens:
Tegn på borebilleangrep har i dag liten betydning for funksjon eller bæreevne dersom angrepet er inaktivt. Dersom angrepet derimot er aktivt, kan det over tid svekke treverkets styrke.
Forholdet bør derfor følges opp med videre kontroll og eventuelt behandling som en del av normalt vedlikehold.

• Avviket må sees i sammenheng med "Nedløp, beslag og skorsteiner over tak".



Symptomer på mott/borebiller.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger oppført i tømret konstruksjon.
Kledd med liggende trepanel.

Det ble opplyst ved befaring at bygningen gjennomgikk en større renovering av forrige eier i ca 1997.

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert spredte råtedannelser på trepanel og på vannstokk.
Fasaden mot nord er noe mer preget av elde.
Det er ikke etablert lufting bak trepanelet.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadede trepanel og vannstokk bør skiftes etter behov. Det må forventes jevnlig vedlikehold og lokale utskiftinger på eksisterende trepanel.

Bygningen er fra 1912, og utvendig trepanel fra denne perioden ble normalt utført uten dagens prinsipp med luftet kledning. Ved en eventuell større fremtidig utskifting av trepanel anbefales det å etablering lufting etter dagens byggeskikk.



Råteskader i vannstokk.

Tilstandsrapport



Fasaden mot nord er noe mer preget av elde.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Punktet omhandler vinduer som er fornyet i løpet av dagens eiers eiertid.

Karmer av tre.
Isolerglass. Sidehengslede vinduer.
Isolerglass datert 2012.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 2

Beskrivelse

Punktet omhandler mesteparten av vinduene i boligen, foruten om på fasaden mot sør.

Karmer av tre.
Isolerglass. Sidehengslede vinduer.
Et stedbygd vindu i kjelleren mot sør med enkelt glass.
Isolerglass er datert 1997 og 1982.

Vurdering av avvik:

• Isolerglassruter fra 1982 er eldre enn 35 år og har en usikker fremtidig funksjon.
Det ble også registrert en del malingsslitasje og enkelte råtedannelser på klemlister.
Enkelte punkterte glass ble registrert.

Konsekvens/tiltak

• Kjøper må forvente noe overflatebehandling og vedlikehold av vinduene.
Utskifting av punkterte glass må forventes.

Konsekvens:
Manglende vedlikehold kan over tid føre til redusert tetting mot fukt og trekk, samt forkortet levetid.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 3

Beskrivelse

Punktet omhandler resterende vinduer i boligen.
Vinduer i stuen mot sør, vindu i spisestue mot øst, samt enkelte vinduer i 2. etasje.
Vindu i WC med karm av tre og enkelt glass.

Vinduer med karmer av tre og isolerglass. Sidehengslede vindusfelt.
Vindusfeltene i stuen mot sør har spissbuet/gotisk inspirert utforming, med fargede glassfelt i øvre del.

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert råtedannelse i karmer på de omtalte vinduene.

Konsekvens/tiltak

• Kjøper må på sikt forvente fornying av de omtalte vinduene.

Konsekvens:
Råteskader kan på sikt føre til vanninntrengning og vannskader på konstruksjonen.
Det reduserer også vinduets tetthet og funksjon.

Kostnadsestimatet omfatter utskifting av vinduer i 2. etasje og vinduer mot øst i 1. etasje, med nye vinduer av normal, tilsvarende kvalitet.

Vindusfeltene i stuen mot sør er spesialtilpasset boligens arkitektur. Kjøper anbefales derfor å undersøke muligheten for reparasjon av disse fremfor utskifting. Kostnad av reparasjon er ukjent og er ikke medtatt i kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vindu i soverom 2. etasje mot sør. Råtedannelse.



Vindu i. gang 2. etasje. Råtedannelse.

Tilstandsrapport



Reparasjoner må forventes på vinduene i stuen mot sør. Råtedannelse ble registrert i karmer.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Tofløyet inngangsdør (mot nord) med karm og dørblad av tre.
Malt utførelse.

Tofløyet dør ut til verandaen i 1. etasje.
Karm av tre. Blyinnfattet, farget isolerglass.

Balkongdør i 2. etasje (mot nordvest) med karm og dørblad av tre.
Malt utførelse. Isolerglass.

Bi-inngangsdør i vindfang (bislag) med karm og dørblad av tre.
Malt utførelse.

Vurdering av avvik:

• Dørene bærer preg av noe malingsslitasje og elde.
Rustdannelse på hengsler og beslag ble registrert.
Sidefløy på tofløyede dører var svært trege eller faste.

Konsekvens/tiltak

• Kjøper må forvente overflatebehandling og vedlikehold av dørene.
Tofløyede dører bør justeres.
Hengsler smøres jevnlig for å forlenge levetiden.

Konsekvens:
- Manglende overflatebehandling øker faren for råtedannelse i dørene.
- Rustdannelse forkorter levetiden til hengslene.



Malingsslitasje på tofløyet dør ut til veranda.

TG 3 Ytterdører - 2

Beskrivelse

Punktet omhandler balkongdør i 2.etasje mot sørvest.

Karm og dørblad av tre.
Malt utførelse.
Isolerglass i dørblad.

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert råte i den omtalte døren.

Konsekvens/tiltak

• Kjøper må forvente utskifting av den omtalte døren.

Konsekvens:
Råteskader kan på sikt føre til vanninntrengning og vannskader på konstruksjonen.
Det reduserer også dørens tetthet og funksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Balkongdør i 2. etasje mot sør.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda i tilknytning til stuen i 1. etasje mot nord.
Bjelker, terrassebord og rekkverk av tre.
Rekkverk ble målt til 66cm.

Balkong i tilknytning til soverom i 2. etasje mot nordvest.
Bjelker, terrassebord og rekkverk av tre.
Rekkverk ble målt til 90cm.

Balkong i tilknytning til soverom i 2. etasje mot sørvest.
Oppbygd i trekonstruksjon.
Oppført over deler av stuen i 1. etasje.
Isolert med markplater av Rockwool e.l.
Tekket med PVC-duk (Sarnafil). Tekkingen ble fornyet av dagens eier ca 2010.
Avrenning til renne.

Vurdering av avvik:

• Veranda og balkongene bærer preg av noe malingsslitasje. Stedvis råtedannelse på rekkverk til balkong mot sørvest ble registrert.
Det ble også registrert noe redusert fall/avrenning fra balkong mot sørvest.
Tettesjiktet på balkongen er lagt over isolasjonsmatter, noe som gir et relativt mykt underlag. Ved direkte belastning kan dette medføre økt påkjenning på PVC-duken.

• Rekkverket på balkonger og veranda er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Kjøper må forvente noe overflatebehandling og lokale reparasjoner av rekkverk.
Ved eventuell utskifting eller reparasjoner på tettesjiktet anbefales det å etablere tilstrekkelig fall/avrenning.
Det anbefales å overdekke tekkingen med f.eks terrassebord eller lignende for å fordele trykkbelastningen på PVC-duken.

Konsekvens:
Malingsflass kan føre til redusert beskyttelse mot fukt og gradvis slitasje på treverket over tid.
Redusert avrenning kan medføre økt vannbelastning på tettesjiktet.
Direkte punktbelastning på PVC-duken over et mykt underlag kan over tid føre til slitasje eller skade på tekkingen, med økt risiko for lekkasje.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



Balkong mot sørvest. Malingsslitasje og stedvis råtedannelse i rekkverk. Vannansamlinger på tettesjikt.



Malingsslitasje på rekkverk. Balkong mot nordvest.

Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Platting belagt med heller av betong mellom boligen og uthus.

Platting av tre i nedre del av hagen.
Fundamentert direkte på terreng.

Punktet gis ingen tilstandsgrad, men kjøper gjøres oppmerksom på at det kan forventes vedlikeholdsarbeider på begge plattingene. Setninger i betongheller samt utbedringer på terrassebord må forventes.

Utvendige trapper

Beskrivelse
Trapper oppført i betong og stein.
Belagt med skifer.

Trappene vurderes å være fra byggeår.
Ingen avvik foruten om normal aldring ble registrert.

Trapp av tre i tilknytning til verandaen og hagen.
Rekkverk i malt utførelse. Rekkverk ble målt til 84cm. Noe malingsslitasje ble registrert - Avvik må sees i sammenheng med punkt "Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner".

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på trapp i tilknytning til veranda er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

• Det er ikke montert rekkverk på trapp i tilknytning til inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



Trapp ved inngangspartiet. Mangler rekkverk.

TG 3 Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Bislag (vindfang) på østsiden av bygningen.

Fundamenter av stein og betong.
Gulv i trekonstruksjon.
Yttervegger oppført i trekonstruksjon.
Tekket med asfaltpapp. Avrenning uten renne.

Vurdering av avvik:
• Bislaget fremstår med svikt i gulv/underliggende konstruksjon samt skjevheter. Registrerte skjevheter kan indikere at konstruksjonen har vært utsatt for setninger/bevegelser over tid.

Konsekvens/tiltak
• Det er stor sannsynlighet for råteskader i gulvkonstruksjonen nedre del av yttervegger.
Kjøper oppfordres til å utbedre bislaget for å stanse utviklingen.

Konsekvens:
Eventuelle råteskader vil øke i omfang, som kan føre til vanninntrengning videre i byggverket.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimatet innebærer riving av gulv for å avdekke årsak og omfang av råteskadene.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bislag. Synlige skjevheter.



Råtedannelser i nedre kant.



Sprekkdannelser på flislagt gulv i bislag. Flisene er montert direkte på underlag av tre.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Belegg, teppe, heltre furu og flis på gulvoverflatene.
Heltre fiskebensparkett i garderobe/gang 1. etasje.
Heltre Versailles-parkett i stuene.

Boligen var møblert på befaring.

Generell slitasje/bruksmerker må
forventes. Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

Gulvoverflatene fremstår generelt med en slitasjegrad som vurderes som normal ut fra alder. Eventuell utskifting, overflatebehandling eller annen fornying vurderes av kjøper.

Det bemerkes at flisene på gulvet i vindfang (bislag) blir omfattet under punkt "Andre utvendige forhold" og blir ikke medtatt under dette punktet.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tapet, malt tapet, malte plater, synlig tømmerkonstruksjon (garderobe 2. etasje) og synlig grunnmur i malt, pusset utførelse.
Malt panel, malt strekkpapp og malte, slette plater i himlinger.
Gipsornament i stue mot sør. Synlige konstruksjoner i malt utførelse i himling kjeller.

Boligen var møblert på befaring.

Skruehull etter bilder, møbler og generell slitasje/bruksmerker må forventes. Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

Veggoverflatene fremstår generelt med normal aldring og bruksmerker.
Sprekkdannelser i malte himlinger og tapet ble registrert.
Eventuell utskifting, overflatebehandling eller annen fornying vurderes av kjøper.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Punktet omhandler gulv i kjelleren.

Gulv av betong.
Alle rom ble stikkontrollert for høydeforskjeller.

Det ble ikke registrert unormal skjevhet. Betongulvet vurderes å ha blitt avrettet ved renoveringen i 1997.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - 2

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Punktet omhandler etasjeskillere mellom kjeller/1. etasje og 1.etasje/2.etasje.

Etasjeskillere av tre.
Alle rom ble stikkontrollert for høydeforskjeller.

Boliger fra denne tiden hadde helt andre krav til nedbøying og stivhet enn dagens forskrifter, og kan derfor ikke sammenlignes med dagens boliger.
Kjøper må forvente skjevheter.

1.etasje:
- 22mm høydeforskjell over 1m lengde i stue mot sør (ved kjellertrapp).
- 45mm høydeforskjell over hele rommet i spisestue.
- 20mm høydeforskjell over 1m i mellomgang.

2. etasje:
- 63mm høydeforskjell over hele rommet i soverom mot nordvest.
- Resterende rom hadde høydeforskjeller mellom 15 og 30mm.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm, samt totale høydeforskjeller på over 30mm.
Slike høydeforskjeller kan ansees som normalt på en bolig av denne alder.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Skjevhet i etasjeskiller kan føre til utfordringer med innredning og møblering, samt at høydeavvik kan føre til problemer med gulvbelegg, spesielt harde materialer som fliser eller parkett, som krever en jevn overflate.



22mm høydeforskjell i mellomgang 1. etasje over en lengde på under 1 meter.

⚠ Radon

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

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

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe oppført i murstein.
Sotluke i kjelleren.
Ovn i stue/kjøkken kjeller.
Klebersteinsovn i spisestuen.
Feieluke på loft.

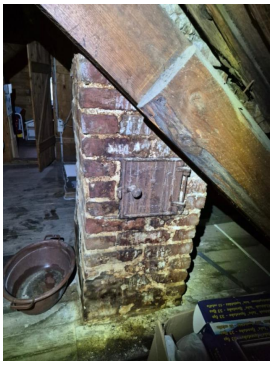
Ved befaring manglet ubrennbar plate foran ilegg på klebersteinsovn. Eier ble informert og ubrennbar plate blir innkjøpt og montert før overtakelse.

Vurdering av avvik:
• Skorsteinen på kaldtloft bærer en del preg av elde.
Det ble registrert sotrenninger og sviktende fuger i teglsteinen.

• Det ble registrert at ikke alle sider (vanger) av skorsteinen er synlige og tilgjengelige for visuell kontroll i alle etasjer. For eldre skorsteiner av tegl som ikke er rehabilitert, skal skorsteinens vanger som hovedregel være tilgjengelige for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak
• Kjøper må på sikt påregne rehabilitering av skorsteinen, som følge av elde og krav om synlige pipevanger.

• Dersom ikke alle pipevanger er synlige, reduseres muligheten for inspeksjon og eventuelle skader/sprekker i pipen kan være skjult.



Skorstein på kaldtloft.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv av betong, belagt med flis i hele kjelleren.
Synlig grunnmur i pusset, malt utførelse i alle rom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det ble registrert tegn på saltutslag og noe blæring av malt grunnmur i soverom.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret tetting eller fuktsikring av muren.

Tilstandsrapport

Det ble opplyst og registrert at det ble lagt ny drenering av forrige eier i forbindelse med renoveringen av bygningen i 1997.
Ukjent bruk av fuktsikring på muren.

Gjennomslag av fukt i en grunnmur av denne type oppbygning og utførelse (steinmur i pusset utførelse) kan ansees som normalt.
Kjøper oppfordres allikevel til å ha jevnlig tilsyn med veggoverflatene i soverommet mot nord i kjelleren, og eventuelt utføre tiltak dersom det øker i omfang.



Symptom på saltutslag og gjennomslag av fukt.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp av tre.
Vanger, inntrinn, opptrinn og rekkverk i malt utførelse.

Rekkverkshøyde ble målt til 68cm.
Åpninger i rekkverk ble målt til 21cm.

Stedbygd trapp av tre mellom 1. etasje og kjeller.

Trappen vurderes å være fra byggeår, og fremstår med normal slitasje i forhold til alder.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i begge trappeløp. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappen mellom 1 etasje og kjeller er bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med karmer av tre.
Dørblader i malt, profilert utførelse.
Foldedører mellom stuene i 1. etasje. Enkelte tofløyede dører.
Enkelte dørblader av furu i kjelleren.

Dørene i 1. og 2. etasje er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det ble registrert skjevheter i flere av dørene, noe som medfører at enkelte tar i karm eller ikke lar seg lukke normalt. Dørbladene på enkelte tofløyede dører er svært trege eller sitter fast. Foldedøren ble ikke funksjonstestet ved befaring.

Avvikene vurderes i hovedsak å være alders- og slitasjerelaterte, og er ikke uvanlige for dører av denne alderen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales justering og vedlikehold av dørene for å bedre funksjonen og forlenge gjenværende levetid.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det vurderes at rommet ble renovert/fornyet i forbindelse med renoveringen i 1997.

Fliser på veggoverflatene.
Malt himling.

Fliser på gulvoverflaten.
Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk av plast.
Det ble opplyst at det skal være brukt smøremembran som tettesjikt.

Rommet har stedbygd, flislagt innredning med nedfelt servant, innmurt og flislagt badekar med dusjløsning, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Avtrekksventilasjon med elektrisk styrt vifte.

Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.
Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
Bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt, skal være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Kjøper må forvente generell oppgradering av våtrommet for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav.

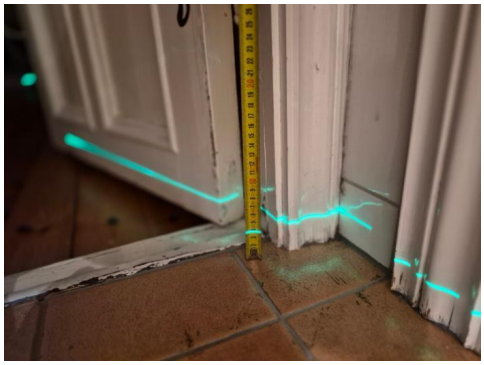
Det ble registrert:
- Motfall på gulvet. Laveste punkt i rommet er gulv ved dørterskel inn til soverom og garderobe.
- Det er ingen oppkant ved dørtersklene til garderobe og soverom. Dette medfører at ved en eventuell lekkasje eller vannsøl på gulvet, vil vann ta seg ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom.
- Flere sprekkdannelser på fliser i våtsone (ved badekar/dusj).
- Innmurt badekar er utført i Siporexblokk (lettbetongblokker) som er preget av fukt som følge av manglende ventilasjon/utlufting under badekaret.
- Enkelte sprekkdannelser på flislagt, stedbygd innredning.
- Veggoverflatene i våtsone ved vask har ingen tettesjikt eller tetting ved rørgjennomføringer.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører en risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og de registrerte avvik.

Kostnadsestimatet omfatter ikke oppgraderinger av rør og elektriske installasjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Laveste punkt i rommet.



Sprekkdannelser i våtsone.



Sluk. Ukjent bruk av tettesjikt på gulvet, da det ikke var synlige tegn ved befaring.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette ikke gjennomførbart. Veggene er av en tømret konstruksjon. Fuktsøk på overflater ble ikke vurdert som hensiktsmessig ved befaringen, da overflatene var våte etter nylig bruk av våtrommet.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet vurderes å ha blitt fornyet i forbindelse med renoveringen av bygningen i 1997.

Synlig grunnmur i pusset, malt utførelse på veggoverflatene.
Synlige konstruksjoner i malt utførelse i himlingen.

Fliser på gulvoverflaten.
Rommet har elektriske varmekabler.

Rommet har innredning med heldekkende servant, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Avtrekksventilasjon via elektrisk styrt vifte.

Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.
Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
Bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt, skal være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Kjøper må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav.

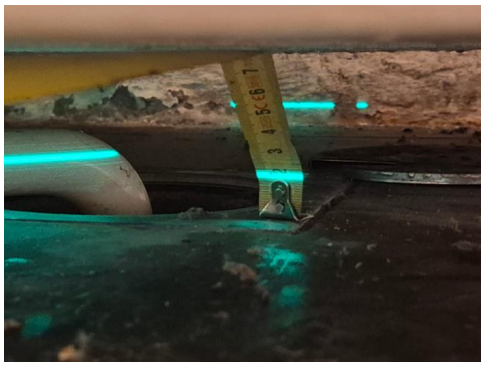
Det ble registrert:
- Det er ingen form for tettesjikt på gulvet.
- Gulvet er flatt. Dette i kombinasjon med manglende tettesjikt medfører en risiko for at vann kan ta seg ut av rommet ved en eventuell lekkasje eller vannsøl på gulvet.
- Det er ingen tettesjikt på vegg i våtsone. Det bemerkes at dusjkabinett er montert, slik at veggene ikke er utsatt for vann i en normal brukssituasjon.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommets tettesjikt medfører en risiko for at vann kan ta seg ut av rommet ved en eventuell lekkasje eller vannsøl. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tettesjikt på gulv.

Kostnadsestimatet omfatter ikke oppgraderinger av rør og elektriske installasjoner.
Innebærer etablering av forskriftsmessig fall og tettesjikt på gulv, samt tettesjikt på vegg i våtsone (ved dusjkabinett).

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Flatt gulv.



Sluk. Ingen form for tettesjikt ble registrert.



Manglende flis ved dørterskel viser ingen oppbrett eller tettesjikt.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Veggene er i murkonstruksjon.
Det ble ikke registrert synlige avvik ved befaring.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Stedbygd kjøkkeninnredning i malt heltre.
Benkeplate i polert granitt.
Servant i porselen.
Integrert platetopp og stekeovn.

Det er montert matavfallskvern. Bruk og tilkobling av matavfallskvern kan være regulert gjennom lokale bestemmelser.
Kjøper oppfordres til å avklare med kommunen om løsningen er tillatt for det aktuelle avløpsanlegget.

Det ble registrert enkelte skjevheter og bruksmerker på fronter. Det kan forventes noe justering.
Kjøkkenet fremstår for ellers med normal slitasje.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med fronter i glatt, mørk utførelse.
Benkeplate i polert granitt.
Underlimt vask.
Integrert platetopp, stekeovn og kjøleskap.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har takmontert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

1. ETASJE > WC

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Belegg på gulvoverflaten.
Tapet på veggoverflatene.
Malt strekkpapp i himlingen.

Overflatene fremstår generelt med en slitasjegrad som vurderes som normal ut fra alder. Eventuell utskifting, overflatebehandling eller annen fornying vurderes av kjøper.

1. ETASJE > WC

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Gulvmontert toalett og servant på vegg.

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert en mindre lekkasje på blandebatteriet.

Konsekvens/tiltak

• Blandebatteriet må repareres for å lukke avviket.

1. ETASJE > WC

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Vurdering av avvik:

• Det er ikke etablert ventil eller mekanisk avtrekk fra toalettrommet. Ventilasjon skjer kun ved åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk styrt vifte må etableres for å lukke avviket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendige vannledninger av plast (rør-i-rør) i kjelleren. Fordeler montert på vegg i teknisk rom.

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.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Ventilasjonen i boligen er i henhold til byggemeldingstidspunktet. Men det bemerkes at det anbefales å montere balansert ventilasjonsanlegg i henhold til dagens standard.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe. Montert i stue 1 .etasje. Datert 2022.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er ca. 300 liters varmtvannstank.
Datert 2002.

Vurdering av avvik:

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

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

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

Varmtvannsbereder installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt, er ikke pålagt å bygges om, men desto viktigere er det at en jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmegang.

Det rådes uansett til å få montert fast tilkobling.

Tilstandsrapport

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

Automatsikringer.

Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999.
Anlegget vurderes å ha blitt rehabilitert ved renoveringen i 1997.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.
Det ble opplyst at samsvarserklæringer foreligger for alle arbeider som er utført i regi av dagens eier. Dagens eier har fått utført enkelte vedlikeholdsarbeider på anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brann- og innbruddsalarm tilknyttet alarmsentral.
Brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er drenerende masser fra 1997.
Ukjent bruk av fuktsikring mot grunnmur.

Det ble opplyst at deler av boligen ble drenert på ny i forbindelse med renoveringen i 1997.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad blir satt som følge av usikker bruk av fuktsikring, samt symptomene på gjennomslag av fukt på soverommet i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Jevnlig tilsyn av veggoverflatene i soverom, samt ytterligere undersøkelser omkring fuktsikring anbefales.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur oppført i naturstein.
Pusset utførelse.

Vurdering av avvik:

• Enkelte sprekkdannelser ble registrert.
Det kan ansees som normalt på en grunnmur av denne alder.

Tilstand settes også som følge av alder og byggemåte.

Konsekvens/tiltak

• Det kan forventes lokale tiltak på grunnmuren i form av reparasjoner.

Konsekvens:
Riss- og sprekkdannelser kan på sikt øke i omfang.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Slakt skrånet tomt.
Skråner fra øst mot vest.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC-plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningen er av plast (PEL eller PE) og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det ble opplyst at utvendige vann- og avløpsledninger er fornyet.

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 balkonger og veranda er for lavt i forhold til dagens krav.

• Rekkverket på trapp i tilknytning til veranda er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

• Det er ikke montert rekkverk på trapp i tilknytning til inngangspartiet.

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

• Det ble registrert at ikke alle sider (vanger) av skorsteinen er synlige og tilgjengelige for visuell kontroll i alle etasjer. For eldre skorsteiner av tegl som ikke er rehabilitert, skal skorsteinens vanger som hovedregel være tilgjengelige for inspeksjon.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

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

• Trappen mellom 1 etasje og kjeller er bratt og vanskelig å gå i.

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.
Det ble opplyst at samsvarserklæringer foreligger for alle arbeider som er utført i regi av dagens eier. Dagens eier har fått utført enkelte vedlikeholdsarbeider på anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Det anbefales utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

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

• Dersom ikke alle pipevanger er synlige, reduseres muligheten for inspeksjon og eventuelle skader/sprekker i pipen kan være skjult.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1997

Kommentar
Hentet fra Ambita.

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittliggende dobbel garasje.

Fundamenter og gulv av betong.
Yttervegger oppført i bindingsverk av tre.
Kledd med liggende trepanel.
Saltak i trekonstruksjon med forskjøvet møne (to forskjellige takflater).
Tekket med skifer.
Renner og nedløp av plast.

Leddporter av tre. El-åpner på den ene av portene.
Vindu med karm av tre.

Det ble registrert stedvis råtedannelse på trepanel. Kjøper kan forvente generelt vedlikehold.

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

Uthus



Anvendelse

Byggeår
1912

Kommentar
Ukjent byggeår. Vurderes å ha blitt oppført samtidig som hovedbygg.

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Uthus på østsiden av boligen.

Gulv og fundamenter av betong.
Yttervegger oppført i trekonstruksjon.
Pulttak i trekonstruksjon, tekket med asfaltpapp.
Avrenning uten takrenne.

Vinduer med karmer av tre. Enkelt glass og isolerglass.
Ytterdør med karm og dørblad av tre. Malt utførelse.

Betong på gulvoverflaten. MDF-panel på veggoverflatene.
Synlig konstruksjon i himlingen.
Det er etablert klatrevegger i en del av uthuset.

Det ble opplyst at dagens eier har renovert uthuset litt etter litt over tid.
Det ble registrert fuktmerker på veggoverflatene i uthuset. Det ble opplyst at dette stammer fra en vannlekkasje fra et vannrør som pågikk over noe tid før det ble lagt merke til (noen dager).
Det ble også registrert oppsvulmet dørblad og råte i karm på eldre vindu med enkelt glass.

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

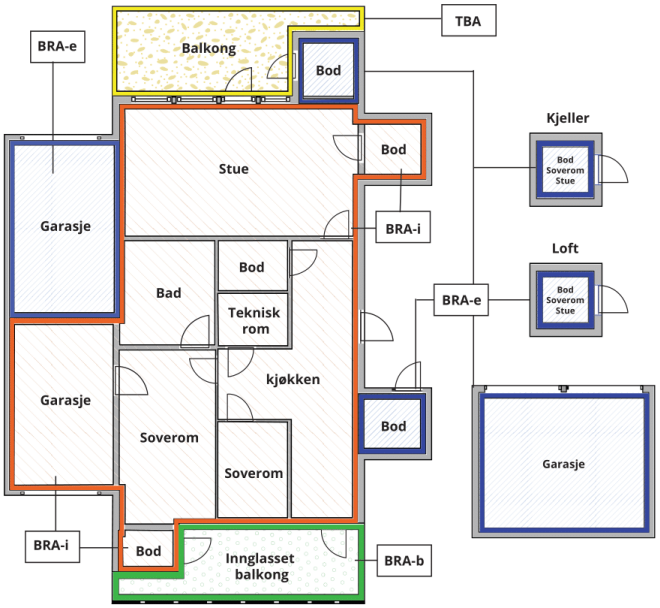
Hva er måleverdig areal?

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)**
2. etasje	71			71	12
1. etasje	79			79	51
Kjeller	71			71	
SUM	**221**				**63**
SUM BRA	**221**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang m/trapp, bad/vaskerom, garderobe/bod, 4 soverom, kontor		
1. etasje	Vindfang, kjøkken, spisestue, 2 stuer, mellomgang, gang m/trapp, wc		
Kjeller	Bad/vaskerom, teknisk rom, 2 soverom, stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte plantegninger over 1. etasje stemmer med dagens bruk.
Rominndelingen som er på byggemeldte plantegninger over 2. etasjer er blitt noe endret i forhold til tegninger.
Det foreligger ingen plantegninger over kjelleretasjen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Generelle vedlikeholdsarbeider på bygningen.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		40		40	
SUM		**40**			
SUM BRA	**40**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Uthus

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. etasje		31		31			31
Loft						19	19
SUM		**31**				**19**	**50**
SUM BRA	**31**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod, rom med klatrevegg	
Loft		Loftsrom	

Kommentar

Loftsrommet i uthuset innehar ikke himlingshøyde for målbare arealer. Gulvarealet ble oppmålt til ca 19m².

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.9.2026	Ingve Torgersen	Takstingeniør
	Per Sigurd Velde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	33	607		0	893.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bjørgvingata 23 E

Hjemmelshaver
Velde Per Sigurd, Velde Tonje Bakke

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral beliggenhet i et veletablert boligområde like ved Lillesund skole i Haugesund.
Kort avstand til alle fasiliteter.
Utsikt utover nabobebyggelsen.

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 avsatt til offentlig bebyggelse i kommuneplan eller reguleringsplan.
Reguleringsplan Vest for Karmsundgata - mellom Bjørgvingata og Storasundgata.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med stor hage med plen, trær og beplantning.
Singlet innkjørsel og parkering.

Kommuneplan

Offentlig eller privat tjenesteyting.

Konsesjonsplikt

Ikke konsesjonspliktig.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en enebolig oppført med kjeller, 1.etasje og 2. etasje.
Frittliggende dobbel garasje.
Uthus.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Befaring.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	30.08.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	07.09.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	07.09.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	23.09.1997	Stemplingsdato.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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 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.»*

Denne rapporten er gjennomlest og godkjent av selger før bruk.

Forutsetninger

Vi har ikke flyttet på dusjkabinett, vaskemaskin, oppvaskmaskin og andre tunge møbler. Årsaken til dette er frykten for skader på inventar, samt HMS hensyn.

Interessenter oppfordres til å ta kontakt med oss ved spørsmål om rapporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele Karmøy AS

Oppdragsnr.
2-0280/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Per Sigurd Velde	Tonje Bakke Velde

Gateadresse
Bjørgvingata 23E

Poststed	Postnr
HAUGESUND	5529

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: 2008

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 18

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 93987413

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

Beskrivelse: Lekkasje fra bad i 2 etasje til kjøkken.

Document reference: 2-0280/26

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet sluk på bad i kjeller til sluk med tilbakeslagsventil
Arbeid utført av	Rørlegger Geir Sirnes

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Byttet sluk på bad i kjeller til sluk med tilbakeslagsventil

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Har vært vanninntrengning i kjeller en gang ved svært store nedbørsmenger, for 10+ år siden. Sluk på badet ble byttet til sluk med tilbakeslagsventil etter dette, og det har ikke skjedd igjen etter det. Ved store nedbørsmengder har det skjedd at det er mindre vannmenger på flisene på baderomsgulvet i kjeller.

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Deler av tilknytningen til kommunalt avløp er blitt byttet. Byttet vannrør i uthus ifm. vannlekkasje som skyldes frostskade på innvendig rør vinteren 2021
Arbeid utført av	Rørlegger Geir Sirnes

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Saltutslag på vegger i kjeller. Se punkt over om vann på badegulv.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ved ekstremvær så har det skjedd at mindre mengder vann har drevet inn under beslag og ned langs pipen på loftet.

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

Beskrivelse	Ja, noen skjevheter som forventet i et eldre hus.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det har vært rotte/skadedyr i veggen. Anticimex ble kontaktet som tettet åpninger og satte ut feller. Noe råte på noen vinduer, som også kan være vanskelige å åpne. Antagelig noe råte i uthusvegg mot sør/drivhus.

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	Diverse løpende oppgradering/småarbeid.
Arbeid utført av	ByEl AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 2-0280/26

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Renovering og oppgradering av uthus
Arbeid utført av	R.Robberstad eiendom og vedlikehold

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	Satt inn trapp mellom hovedetasje og kjeller. Arbeid utført av byggmester.

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

Beskrivelse	Eventuell utbygging av Karmsundgaten

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 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: 2-0280/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, 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: 2-0280/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Sigurd Velde	45005953e04606899462691974f7c79d1b2c056e	30.08.2026 13:05:52 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tonje Bakke Velde	780692b21ea07cbae5dfce86e97ffd1d56114a58	30.08.2026 13:04:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0280/26

→ 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
Postboks 2160
5504 Haugesund
Org. Nr: NO 944 073 787

Teknisk forvaltning
Kirkegt. 85
5528 Haugesund
postmottak@haugesund.kommune.no

Haugesund kommune

Haugesund kommune
Teknisk forvaltningsenhet
Kirkegt. 85
Postboks 2160
5504 HAUGESUND

Ferdigattest

Mappesaksnr	Utvalgssaksnr.
2013/1659 // 97/31963	

Eiendom/byggested: Bjørgvinsgate 23e

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
33	607		

Ansvarlig søker/ Tiltakshaver
Jan A. Havneraas
Bjørgvinsgate 23e
5500 Haugesund

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Nye bygg og anlegg – tilbygg, påbygg, underbygg

Tillatelsen omfatter
Garasje

Saksbehandler byggetilsyn	Dato	Telefon.
Kjetil Husevåg	06.03.2013	52 74 32 44

Merknader
Det er søkt om tiltaket i 1999, tiltaket ble fullført et par år etter det, men aldri søkt om ferdigattest. Søknad om ferdigattest foreligger nå i 2013, derfor 2 saksnummer.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34 og kap. VIII.

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

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

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

I alle nye boliger/leiligheter skal det installere vannmåler. Ytterligere opplysninger kan fås ved henvendelse til teknisk driftsenhet tlf. 52743314 eller 90775975.

Vilkår

Kjetil Husevåg
Saksbehandler ved
byggetilsynet

Sendes til: Søker
Kopi til: Tiltakshaver

HAUGESUND KOMMUNE
Teknisk sektor
Saksbeh. :Elisabeth Kynbråten
Journalnr.:97/01963

Del.byggesak

U T S K R I F T

av utvalg for teknisk drift's Sak: BD. 0660/97

SØKNAD OM TILLATELSE TIL OPPFØRING AV TILBYGG + GARASJE, SAMT FASADEENDRING PÅ EKSISTERENDE BOLIG - BJØRGVINSGT. 23 E - GNR./BNR. 33/607

ETTER DELEGERT MYNDIGHET FATTES FØLGENDE

VEDTAK:

Med hjemmel i PBL's § 7 innvilges dispensasjon fra reguleringsplanen vedr. byggelinje langs vei, samt reguleringsformål .

Søknaden godkjennes på følgende betingelser:

Før byggearbeidene påbegynnes skal det være gitt egen igangsettingstillatelse av bygg- og oppmålingssjefen. Igangsettingstillatelsen gis etter bestilling av byggherren når vilkår nr. 1-3 er oppfylt, samt faktura for gebyrer / avgifter er betalt.

Forutsetninger for å gi igangsettingstillatelse:

1. Det må foreligge godkjent ansvarshavende.

2. Garasjen utstikkes av bygg- og oppmålingsavdelingen etter bestilling av byggherren.

3. Det forutsettes at eiendomsforholdet er avklart før arbeidet med garasjen igangsettes.

Forhold som skal følges opp i byggeperioden og forutsetninger for å få brukstillatelse/ferdigattest for bygget:

3. Snuplass må opparbeides på egen grunn. Byggherren har ansvar for betryggende frisikt ved avkjørsel.

4. Etablering av støyvoll må være godkjent av veisjefen.

5. Krav fra veisjefen i brev datert 22.10.97 må etterkommes.

Sentralbord: 52 73 43 00
Direkte innvalg Elisabeth Kynbråten: 52 73 42 06
Telefax: 52 73 42 72
E-mail adresse: hketat@online.no

Postadresse: Sektor for teknisk drift
Kirkegt. 85
5500 Haugesund

6. Takutspring og taknedløp for garasjen må være på egen eiendom.

7. Vegg i garasje som kommer nærmere nabogrense enn 1 m må være B 30. Event. kan hele garasjen ha innvendig kledning K1-A.

8. Nødvendig antall røykvarslere må monteres. Alle boenheter skal ha brannslokkingsutstyr som kan benyttes i alle rom, jfr. BF kap. 31:4.

9. Bygningskontrollen skal varsles når isolasjon og diffussjonssperr er montert.

Gjeldende lover, forskrifter og vedtekter, samt evt. reguleringsbestemmelser skal følges såfremt ikke særskilt dispensasjon er gitt.

VIKTIGE OPPLYSNINGER I SAKEN:

Søknad mottatt 23.09.97 fra Jan A. Havneraas om tillatelse til oppføring av tilbygg til gammel sveitservilla og fasadeendring, samt oppføring av frittliggende garasje.

Det søkes samtidig om tillatelse til å legge opp en støyvoll fra garasjen til eksisterende uthus.

EIENDOM:
Tomtestørrelse : 684 m²
Tillatt grad av utnytting : 50%

SØKNADEN VISER FOR	**TILBYGG**	**GARASJE:**
Bebygd areal	: 30 m² + 8.3 m²	41 m²
Bruksareal	: 30 m²	38 m²
Ant. etasjer (NS 3940)	: 1	1
Takform/-vinkel	:	27°
Avstand til nabogrense	: over 4 m	0.3 m

Garasjen ligger inne på kommunal grunn og i strid med regulert byggelinje langs Karmsundgt.

Det foreligger søknad om kjøp av kommunalt areal. Ved evt. godkjenning må en forutsette at eiendomsforholdet er avklart.

Veisjefen har i brev datert 22.10.97 godkjent oppføring av garasje i strid med regulert byggelinje.

NABOVARSEL
Naboer er varslet pr. 23.09.97 og har ingen merknader.

GJELDENDE AREALPLAN.
Regulering : RL 961
Formål : Offentlig formål

UTTALELSE FRA PLANAVDELINGEN:
Plansjefen anbefaler søknaden godkjent.

UTTALELSE FRA OPPMÅLINGSVESENET:
Areal for garasje er kommunalt. Det er anbefalt for bolig- og eiendomssjefen at Havneraas får kjøpe arealet.

STØRRE TERRENGINNGREP
Større terrenginngrep skal forelegges kommunen for godkjenning, jfr. bestemmelsene i § 84 i plan- og bygningsloven vedr. masseuttak/-fylling. Berørte naboer skal varsles. Med større terrenginngrep menes i denne sammenheng oppfylling eller senking av terrenget over følgende grenser:

A. Nærmere regulert veg enn 3 meter, eller nærmere nabogrense enn 1 meter, eller i frisiktssoner for vegkryss og avkjørsler, er høydebegrensningen for oppfylling eller senking 0.5 meter. Terrengendringer over dette meldes kommunen.

B. Forøvrig på tomta gjelder høydebegrening på 1.5 meter.

VURDERING SAMT HJEMMEL FOR VEDTAK:
Bygning er i strid med gjeldende reguleringsplan vedr. reguleringsformålet. Disp. anbefales, da det er lite sannsynlig at de omsøkte arbeidene vil vanskeliggjøre gjennomføring av reguleringsplanen.

Estetisk vurdering
Endringen er med på å heve den estetiske kvaliteten og tilførte nye elementer er holdt i klar sveitserstil.

Vedr. gebyrer:

I forbindelse med byggesøknader blir det vanligvis sendt 2 fakturaer fra kommunen.

1. **Faktura vedr. saksbehandlingsgebyr skal betales når søknaden er behandlet. Forfall er 30 dager.**

2. **Faktura nr. 2 er knyttet til gjennomføringen og må bestilles fra Teknisk avdeling, tlf. 52 73 42 01, før det gis igangsettingstillatelse eller arbeidet påbegynnes.**

Faktura nr. 1:	
Saksbehandling	**kr. 880,-**
Faktura nr. 2:	
Bygningskontroll	**kr. 700,-**
Utstikning av bygning	**" 1.010,-**
Sum	**kr. 1.710,-**

Teknisk sektor, Haugesund, 12.11.97

Bjørn Løvland
Sektorsjef

Magnus Fredheim
Bygg- og oppm.sjef

Sendes : Byggherre
Kopi : Veisjefen
Bolig- og eiendomssjefen

HAUGESUND KOMMUNE
Teknisk sektor
Saksbeh.: Elisabeth Kynbråten
Arkivsaksnr.:97/31963

UTSKRIFT

Delegert teknisk 27.11.00 00/0579

BJØRGVINSGT. 23 E
GNR. 33, BNR. 607
NY PLASSERING GARASJE. SAMT UTSETTELSE AV BYGGESTART FOR GARASJE, VINDFANG OG PORTAL

TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Med hjemmel i pbl § 7 innvilges disp. fra regulert byggelinje langs RV 47 - Karmsundsgata.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknad om endret plassering av garasje, samt fornyet godkjenning av tidligere tillatelse vedr. garasje, vindfang og portal.

Krav fra veisjefen må etterkommes, jfr. brev datert 03.11.00.

Det forutsettes at nødvendig areal for garasje blir ervervet fra Haugesund kommune.

Påvisning/utstikning skal utføres av oppmålingsavdelingen etter anmodning fra tiltakshaver.

Vedtaket har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket ytterligere endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene på nytt omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Teknisk sektor, Haugesund,27.11.00

Magnus Fredheim
Bygg- og oppm.sjef

Elisabeth Kynbråten
Overingeniør

Sentralbord: 52 73 43 00
Telefaks: 52 73 42 72

Postadresse: Sektor for teknisk drift
Kirkegt. 85
Postboks 2165
5504 HAUGESUND

SØKNADEN:
Søknad mottatt 30.08.00 fra Jan A. Havneraas om **endret plassering** av tidligere godkjent garasje, samt **fornyet godkjenning av garasje, vindfang og portal.**

For å få bedre inn- og utkjøringsforhold for garasjen, samt for å oppnå bedre støydemping fra Karmsundsgata søkes det om å plassere garasjen noe nærmere Karmsundsgata enn tidligere godkjent.

BYGGESAKSAVD. VURDERING OG HJEMMEL FOR VEDTAK:

Dette er fornyet godkjenning av tidligere godkjent tiltak, jfr. sak BD.660/97. Samtidig søkes det om tillatelse til endret plassering av garasje. Statens vegvesen har i brev datert 03.11.00 akseptert at det gis disp. for oppføring av garasje 16,5 m fra veimidte Rv 47, mot tinglyst erklæring.

Garasjen er vist plassert på kommunalt areal. Det er anbefalt for bolig- og eiendomssjefen at Havneraas får kjøpe arealet.

Opprinnelig søknad ble behandlet etter gammelt regelverk. Ved fornyet søknad må nytt regelverk legges til grunn.

Garasje under 50 m² bør en kunne godkjenne uten ansvarlige foretak og kontrollplaner, da denne type tiltak også kan omfattes av pbl § 86 a - meldingssaker. Det samme gjelder for vindfang og portal.

GEBYRER :

Saksbehandling	kr. 300,00
Dispensasjonssøknad	" 350,00
Sum	kr. 750,00

Klageadgang:
Avgjørelsen kan påklages innen 3 uker, se vedlagte orientering.

Sendes : Søker m/vedlagt faktura

Kopi : Bolig- og eiendomssjefen

HAUGESUND KOMMUNE
Teknisk sektor
Saksbeh. :Elisabeth Kynbråten
Journalnr.:97/01963

Del.byggesak

U T S K R I F T

av utvalg for teknisk drift's Sak: BD. 0660/97

SØKNAD OM TILLATELSE TIL OPPFØRING AV TILBYGG + GARASJE, SAMT FASADEENDRING PÅ EKSISTERENDE BOLIG - BJØRGVINSGT. 23 E - GNR./BNR. 33/607

ETTER DELEGERT MYNDIGHET FATTES FØLGENDE

VEDTAK:

Med hjemmel i PBL's § 7 innvilges dispensasjon fra reguleringsplanen vedr. byggelinje langs vei, samt reguleringsformål .

Søknaden godkjennes på følgende betingelser:

Før byggearbeidene påbegynnes skal det være gitt egen igangsettingstillatelse av bygg- og oppmålingssjefen. Igangsettingstillatelsen gis etter bestilling av byggherren når vilkår nr. 1-3 er oppfylt, samt faktura for gebyrer / avgifter er betalt.

Forutsetninger for å gi igangsettingstillatelse:

1. Det må foreligge godkjent ansvarshavende.

2. Garasjen utstikkes av bygg- og oppmålingsavdelingen etter bestilling av byggherren.

3. Det forutsettes at eiendomsforholdet er avklart før arbeidet med garasjen igangsettes.

Forhold som skal følges opp i byggeperioden og forutsetninger for å få brukstillatelse/ferdigattest for bygget:

3. Snuplass må opparbeides på egen grunn. Byggherren har ansvar for betryggende frisikt ved avkjørsel.

4. Etablering av støyvoll må være godkjent av veisjefen.

5. Krav fra veisjefen i brev datert 22.10.97 må etterkommes.

Sentralbord: 52 73 43 00
Direkte innvalg Elisabeth Kynbråten: 52 73 42 06
Telefax: 52 73 42 72
E-mail adresse: hketat@online.no

Postadresse: Sektor for teknisk drift
Kirkegt. 85
5500 Haugesund

6. Takutspring og taknedløp for garasjen må være på egen eiendom.

7. Vegg i garasje som kommer nærmere nabogrense enn 1 m må være B 30. Event. kan hele garasjen ha innvendig kledning K1-A.

8. Nødvendig antall røykvarslere må monteres. Alle boenheter skal ha brannslokkingsutstyr som kan benyttes i alle rom, jfr. BF kap. 31:4.

9. Bygningskontrollen skal varsles når isolasjon og diffussjonssperr er montert.

Gjeldende lover, forskrifter og vedtekter, samt evt. reguleringsbestemmelser skal følges såfremt ikke særskilt dispensasjon er gitt.

VIKTIGE OPPLYSNINGER I SAKEN:

Søknad mottatt 23.09.97 fra Jan A. Havneraas om tillatelse til oppføring av tilbygg til gammel sveitservilla og fasadeendring, samt oppføring av frittliggende garasje.

Det søkes samtidig om tillatelse til å legge opp en støyvoll fra garasjen til eksisterende uthus.

EIENDOM:
Tomtestørrelse : 684 m²
Tillatt grad av utnytting : 50%

SØKNADEN VISER FOR	**TILBYGG**	**GARASJE:**
Bebygd areal	: 30 m² + 8.3 m²	41 m²
Bruksareal	: 30 m²	38 m²
Ant. etasjer (NS 3940)	: 1	1
Takform/-vinkel	:	27°
Avstand til nabogrense	: over 4 m	0.3 m

Garasjen ligger inne på kommunal grunn og i strid med regulert byggelinje langs Karmsundgt.

Det foreligger søknad om kjøp av kommunalt areal. Ved evt. godkjenning må en forutsette at eiendomsforholdet er avklart.

Veisjefen har i brev datert 22.10.97 godkjent oppføring av garasje i strid med regulert byggelinje.

NABOVARSEL
Naboer er varslet pr. 23.09.97 og har ingen merknader.

GJELDENDE AREALPLAN.
Regulering : RL 961
Formål : Offentlig formål

UTTALELSE FRA PLANAVDELINGEN:
Plansjefen anbefaler søknaden godkjent.

UTTALELSE FRA OPPMÅLINGSVESENET:
Areal for garasje er kommunalt. Det er anbefalt for bolig- og eiendomssjefen at Havneraas får kjøpe arealet.

STØRRE TERRENGINNGREP
Større terrenginngrep skal forelegges kommunen for godkjenning, jfr. bestemmelsene i § 84 i plan- og bygningsloven vedr. masseuttak/-fylling. Berørte naboer skal varsles. Med større terrenginngrep menes i denne sammenheng oppfylling eller senking av terrenget over følgende grenser:

A. Nærmere regulert veg enn 3 meter, eller nærmere nabogrense enn 1 meter, eller i frisiktssoner for vegkryss og avkjørsler, er høydebegrensningen for oppfylling eller senking 0.5 meter. Terrengendringer over dette meldes kommunen.

B. Forøvrig på tomta gjelder høydebegrening på 1.5 meter.

VURDERING SAMT HJEMMEL FOR VEDTAK:
Bygning er i strid med gjeldende reguleringsplan vedr. reguleringsformålet. Disp. anbefales, da det er lite sannsynlig at de omsøkte arbeidene vil vanskeliggjøre gjennomføring av reguleringsplanen.

Estetisk vurdering
Endringen er med på å heve den estetiske kvaliteten og tilførte nye elementer er holdt i klar sveitserstil.

Vedr. gebyrer:

I forbindelse med byggesøknader blir det vanligvis sendt 2 fakturaer fra kommunen.

1. **Faktura vedr. saksbehandlingsgebyr skal betales når søknaden er behandlet. Forfall er 30 dager.**

2. **Faktura nr. 2 er knyttet til gjennomføringen og må bestilles fra Teknisk avdeling, tlf. 52 73 42 01, før det gis igangsettingstillatelse eller arbeidet påbegynnes.**

Faktura nr. 1:	
Saksbehandling	**kr. 880,-**
Faktura nr. 2:	
Bygningskontroll	**kr. 700,-**
Utstikning av bygning	**" 1.010,-**

Sum	**kr. 1.710,-**
	==========

Teknisk sektor, Haugesund, 12.11.97

Bjørn Løvland
Sektorsjef

Magnus Fredheim
Bygg- og oppm.sjef

Sendes : Byggherre
Kopi : Veisjefen
Bolig- og eiendomssjefen

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

ARK. NR.: 504/1462
VÅR REF.: JH/bø

U t s k r i f t

av Haugesund bygningsråd (Teknisk styre)
Arbeidsutvalgets møtebok den 12. desember 1984. Sak: 1412/84

KARMSUNDGT. 98
HOLBERGS PLASS 1

Teknisk rådmanns brev av 23.11.84, boligsjefens rettede situasjons kart av 27.11.84.
- søknad av 19.09.84 fra boligsjefen -
- utskillelse -

Kfr. sak 1267/84 hvor det ble fattet slikt vedtak:

1. Søknaden godkjennes.
   Det vises til bygningslovens § 87 ved eventuelle framtidige, bygningsmessige endringer.

II. Skriv av 16.10.84 fra eieren av Karmsundgt. 90 sendes teknisk rådmann.

27.11.84 mottok en:

1. Teknisk rådmanns brev av 23.11.84
2. Rettet situasjonsplan fra boligsjefen.

Av teknisk rådmanns brev av 23.11.84 fremgår det at kommunen ikke er villig til å bekoste omlegging av avkjørselen for Karmsundgt. 90.

Boligsjefens nye situasjonskart viser ny delelinje i sør og i øst for den østre eiendommen - Karmsundgt. 98.

Vedtak:
iflg. delegasjon i h.h. til lovens § 14 godkjennes søknad av 19.09.84 med endrede delelinjer i sør og i øst for østre eiendom i samsvar med situasjonsplan datert bygnings- og reguleringssjefen 27.11.84.
Det vises til bygningslovens § 87 ved eventuelle framtidige, bygningsmessige endringer.
Private rettigheter må ikke krenkes.

Saken refereres på første bygningsrådsmøte.

Bygnings- og reguleringssjefen, Haugesund den 27. november 1984

Per Frøiland

Sendes: Boligsjefen
Utskrift: Oppmålingsvesenet
" m.r.skr.fvl.: Inga Marie Gram

HAUGESUND KOMMUNE
Sektor for teknisk drift

R. OG A. BECH

BJØRGVINSVEGEN 23 B

5529 HAUGESUND

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	25372/01 01/04618 33/885	Emil Mæland Tlf. 52 73 42 10	03.07.01

GNR.: 33, BNR.: 885 - BJØRGVINSVEGEN 23 B,
SØKNAD OM FASADEENDRING OG MUR/GJERDE.

Meldingen er mottatt 15.06.01 og vurderes i forhold til § 86 a i plan- og bygningsloven. Naboer har ikke merknader til meldingen.

Arbeidet tillates igangsatt. For utførelsen gjelder følgende:

- Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket utføres i samsvar med plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.
- Byggetilsynet må varsles når arbeidet igangsettes og når det er ferdig.

Gebyrer :
Saksbehandling kr. 500,-
========

Om ønskelig kan avdelingen kontaktes for ytterligere opplysninger.

Emil Mæland

Magnus Fredheim
Bygg- og oppm.sjef

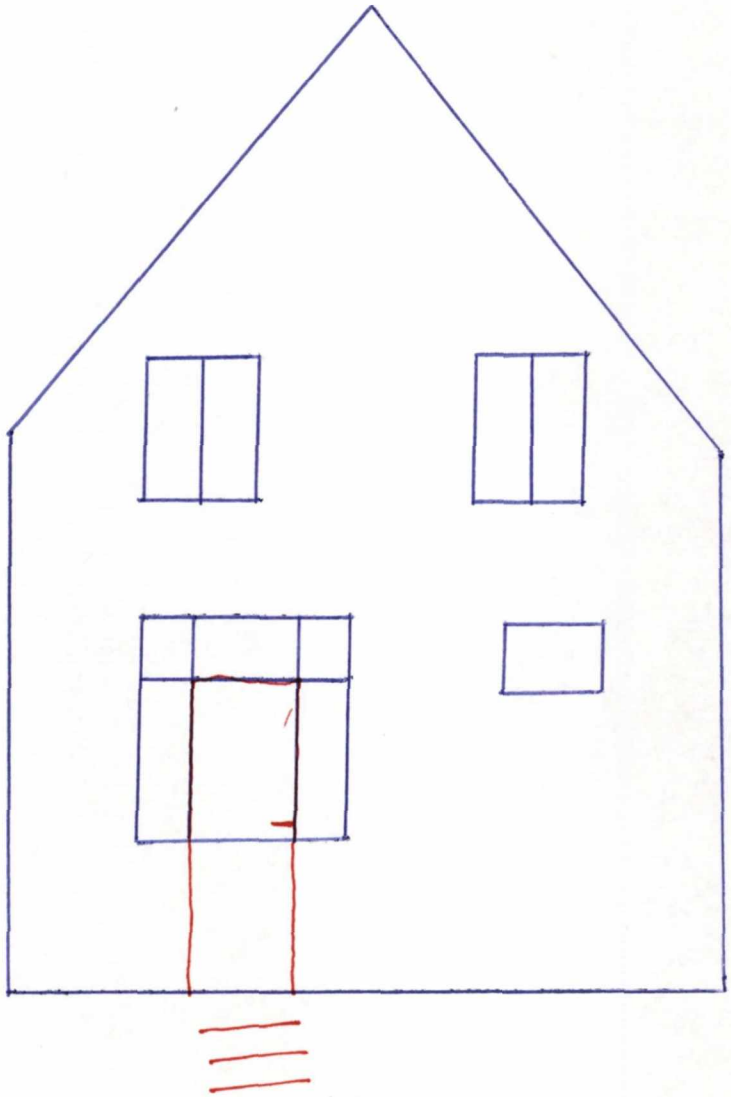
Emil Mæland
Avd.ing

Vedlegg : Faktura

Sentralbord: 52 73 43 00
Telefax: 52 73 42 72
E-post : postmottak.teknisk@haugesund.kommune.no

Postadresse: **Sektor for teknisk drift**
Kirkegata 85
Postboks 2165
5504 Haugesund

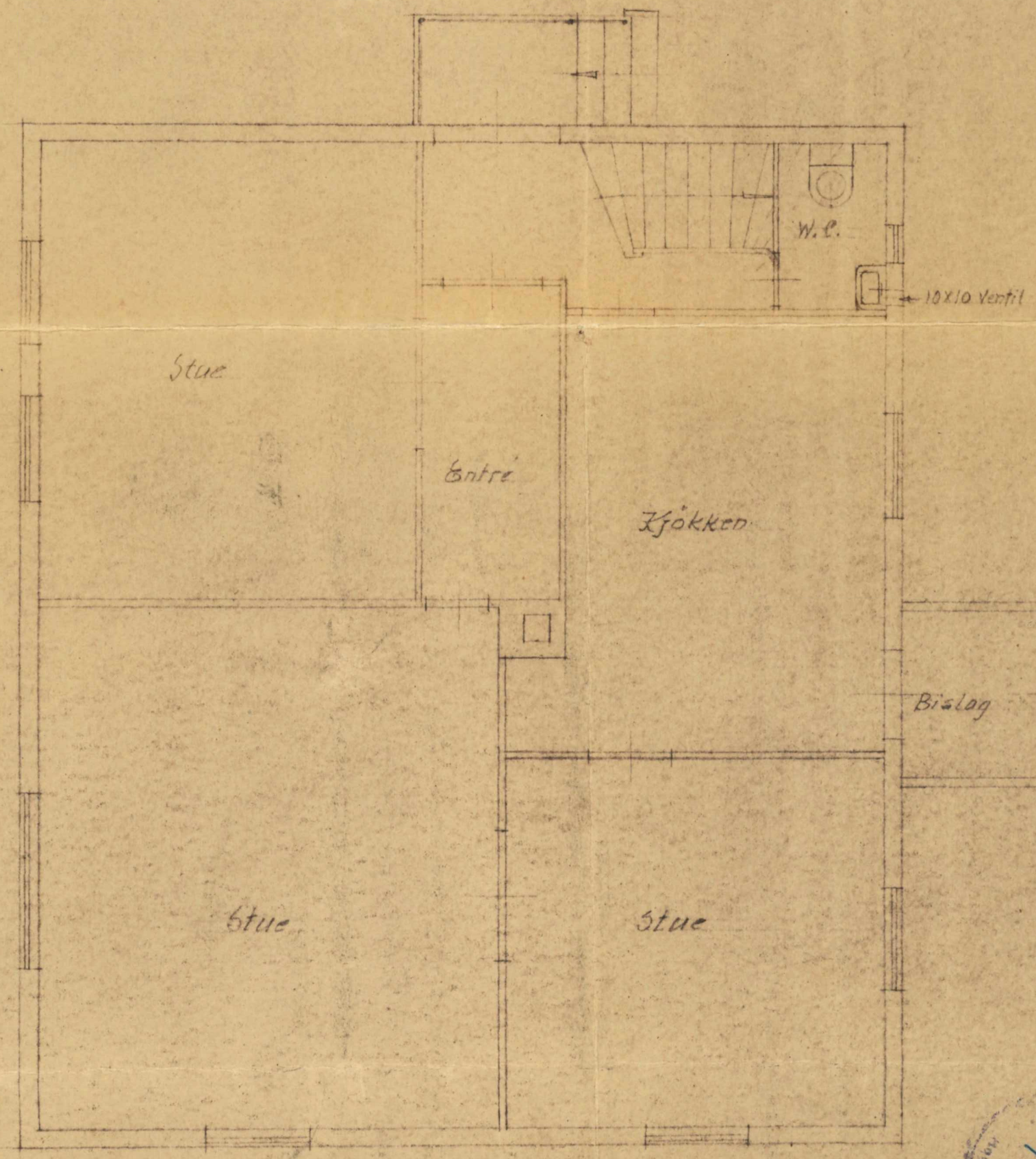
Bjørgvingatten 23b
Grnr. / Brnr. : 33/885
Målestokk ca 1:100



HAUGESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
06.
ARKIVKODE
ARK. SAKNR. | LØPENR
SAKSBEH. | AVD

——— = dagens situasjon
——— = terrassedør / fasadeforandring

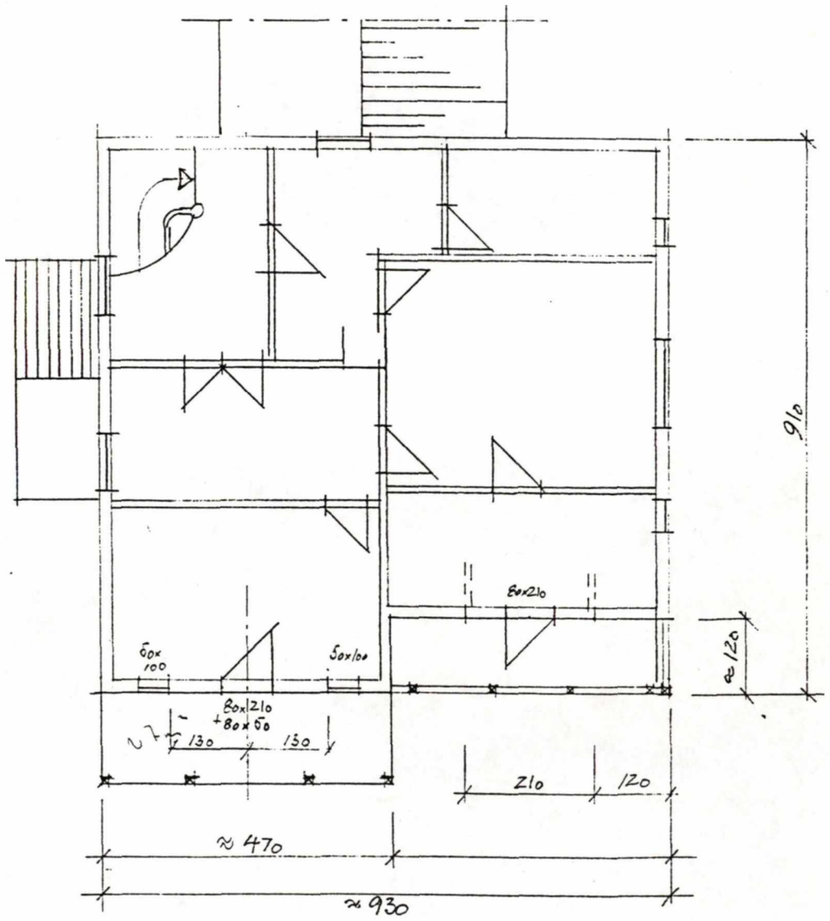
M. NR. 90. KARMSUNDSGATEN. W.C. 1. ETG. M=1:50.
FRU INGA TVEDT.

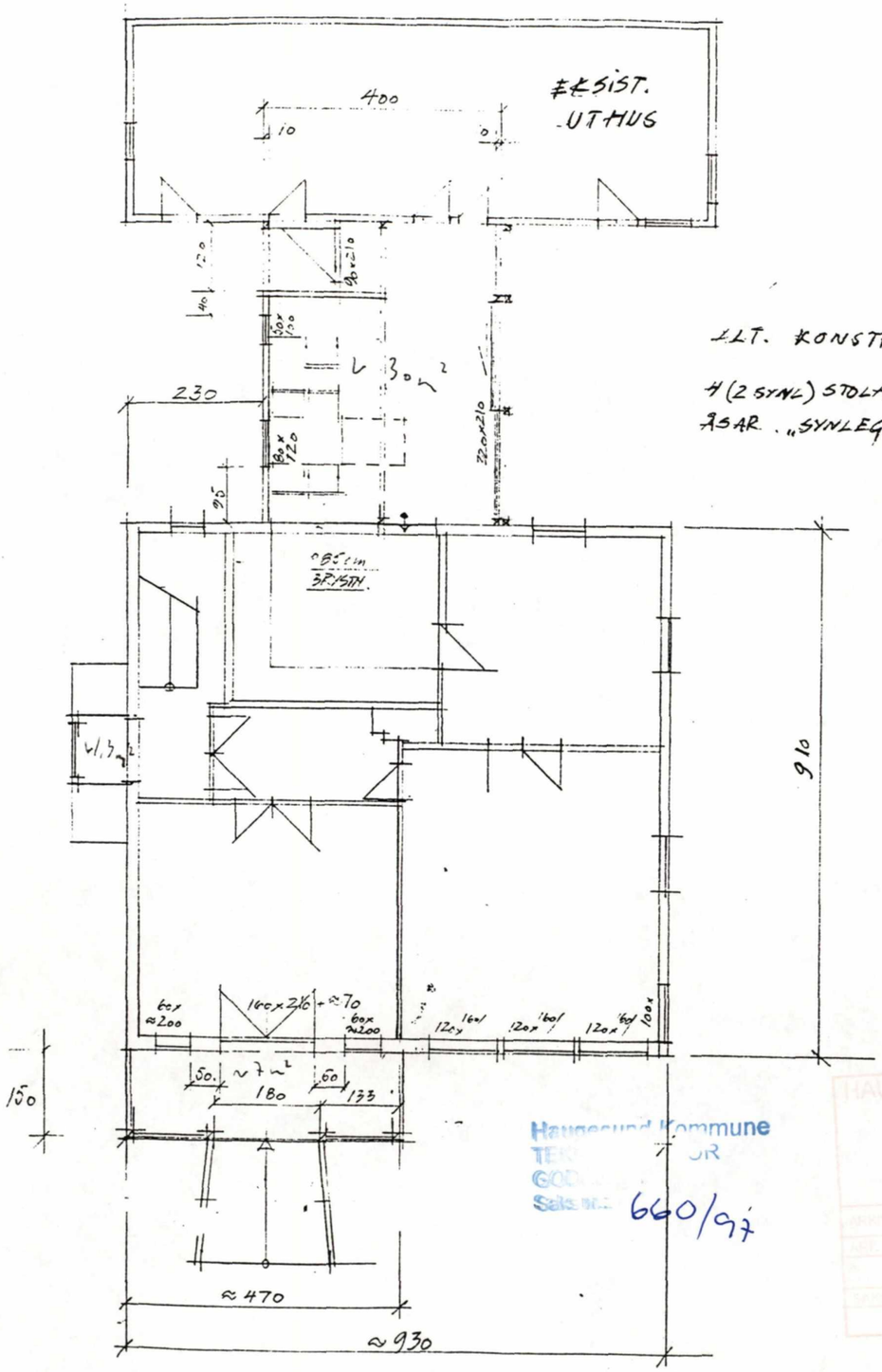


Haugesund Helseråd
Jnr. 439
52

PLAN 1. ETG. M=1:50.

10/3-52





LLT. KONSTR.:

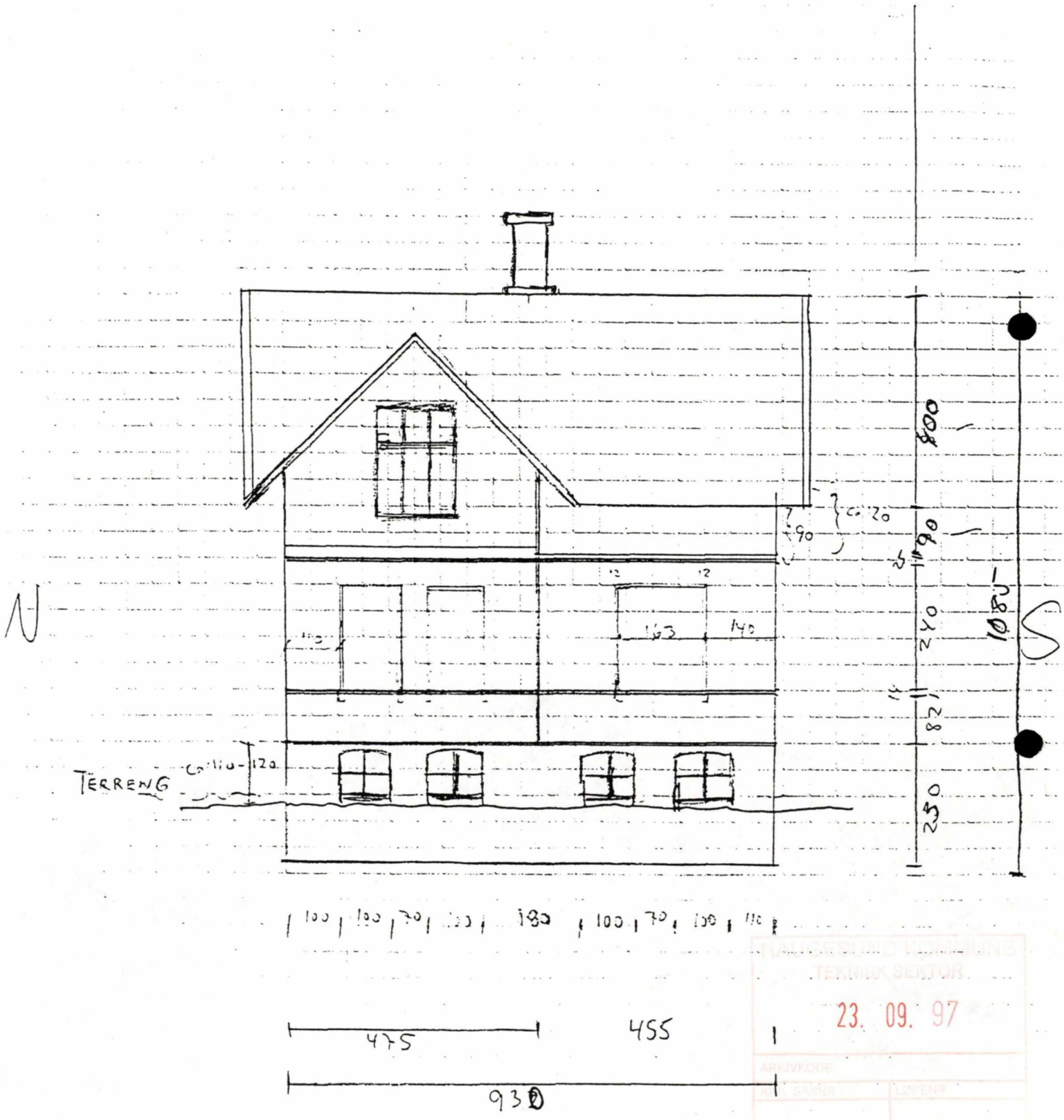
4 (2 SYNL) STOLAR og
ÅSAR. „SYNLEG" SUTAK

HAUGESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
23. 09. 97

Haugesund Kommune
TEK OR
GOD
Saks nr.: 660/97

UTBYGG / FASADE-ENDRING	
ÅSE & JAN A. HAVNERÅAS	18.09.97
BJØRGVINGATA 23 E	
(TIDL. KARMSUNDSGT. 90)	M=1:100

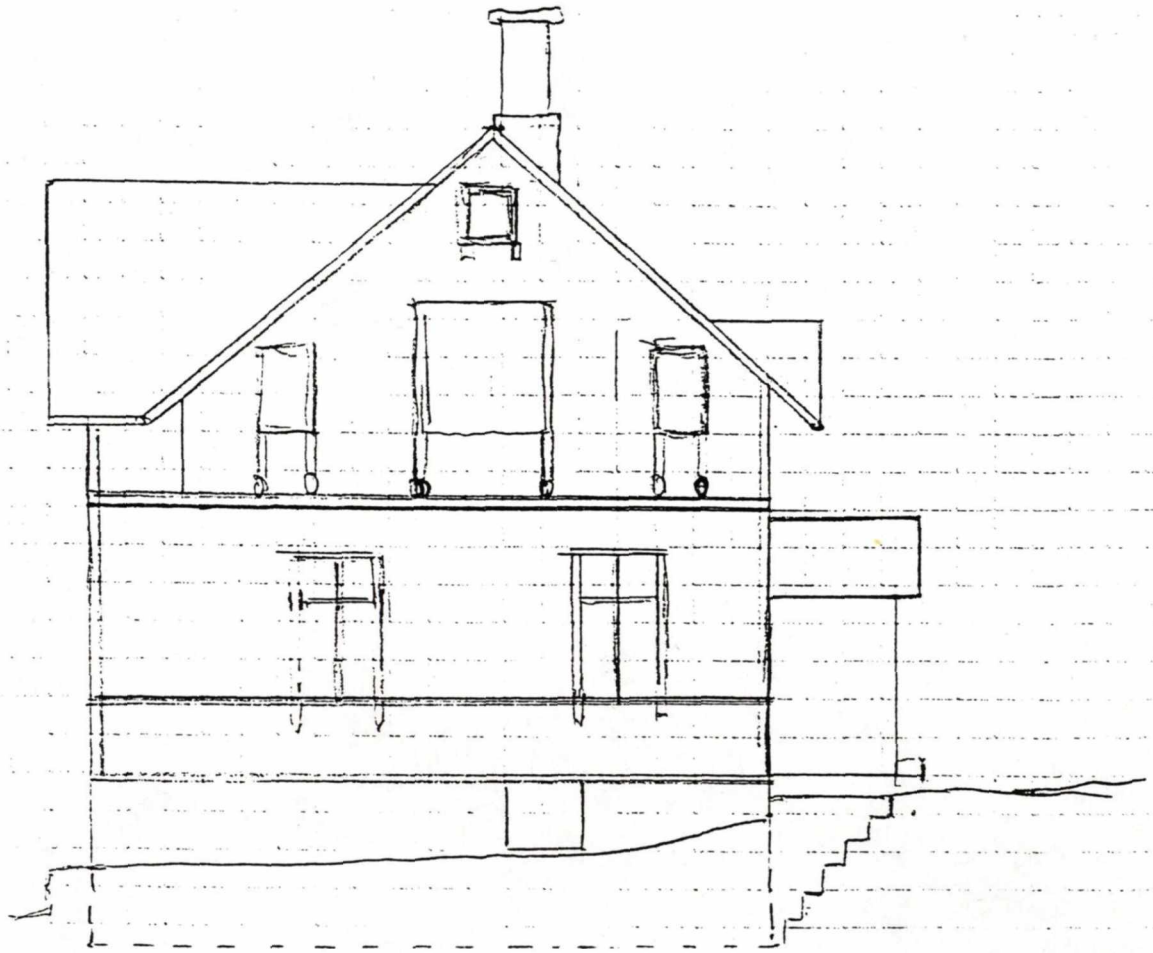
FASADE MOT VEST



HALDEN KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
23. 09. 97
ARKIVKODE
SAKSNR
LØPENR
GNR
BNR
FNR
SNR

M = 1 : 100

FASADE MOT SØR



1085

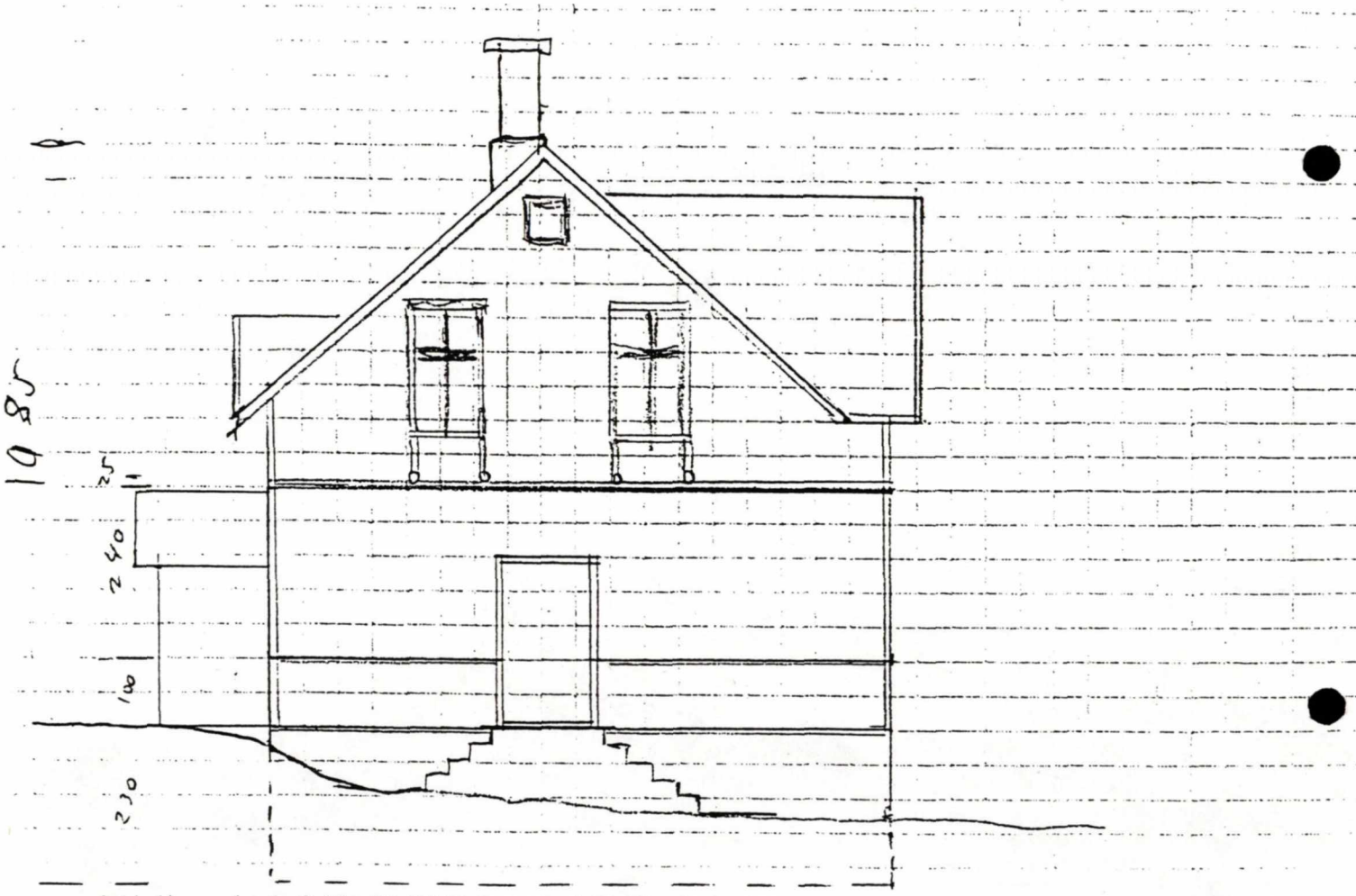
100 265 160

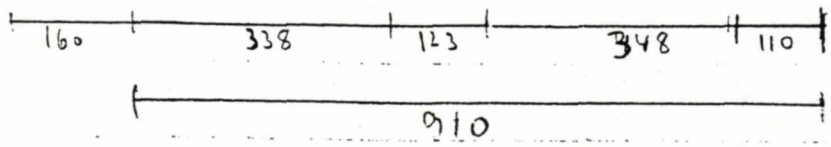
910

HAUGESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
23. 09. 97
ARKIVKODE
ARK. SAKNR. LØPENR.
DATO

M = 1:100

FASADE MOT NORD

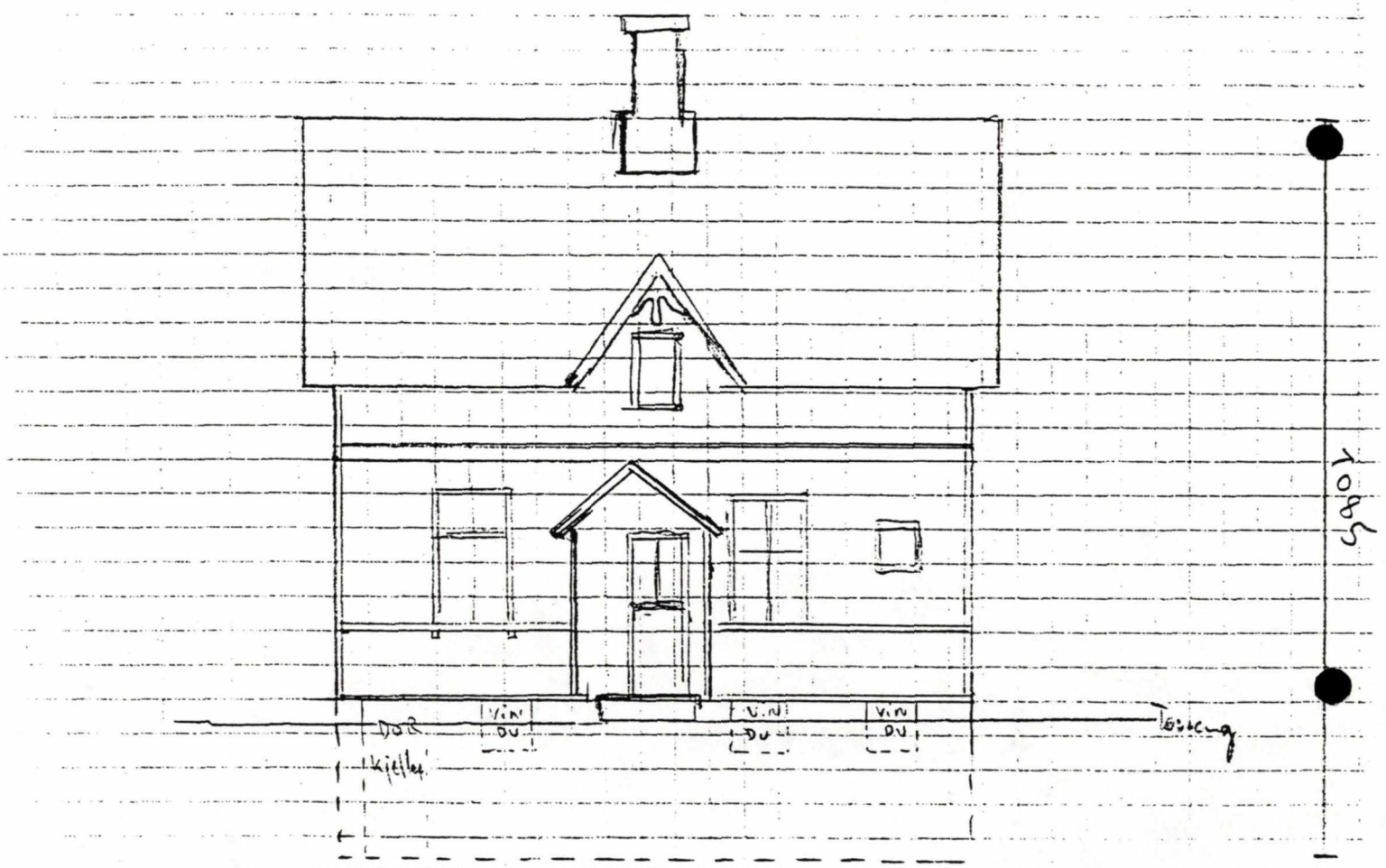


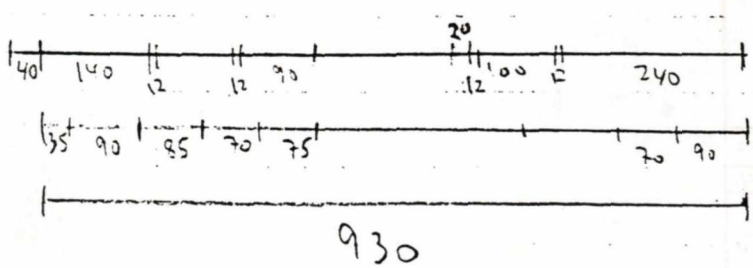


HAUGESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
23. 09. 97

M = 1 = 100

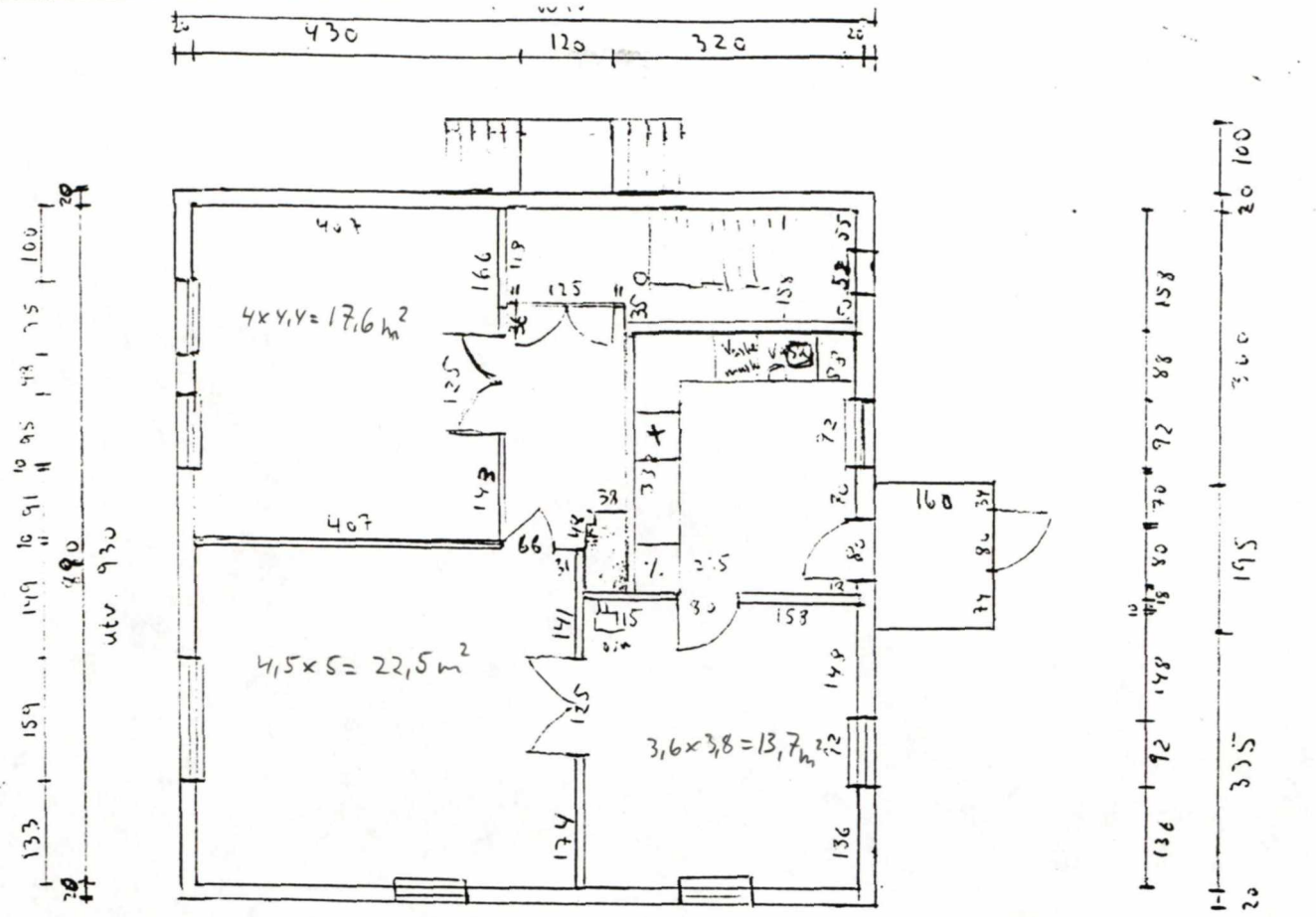
FASADE MOT ØST





DRAMMEN KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
23. 09. 97

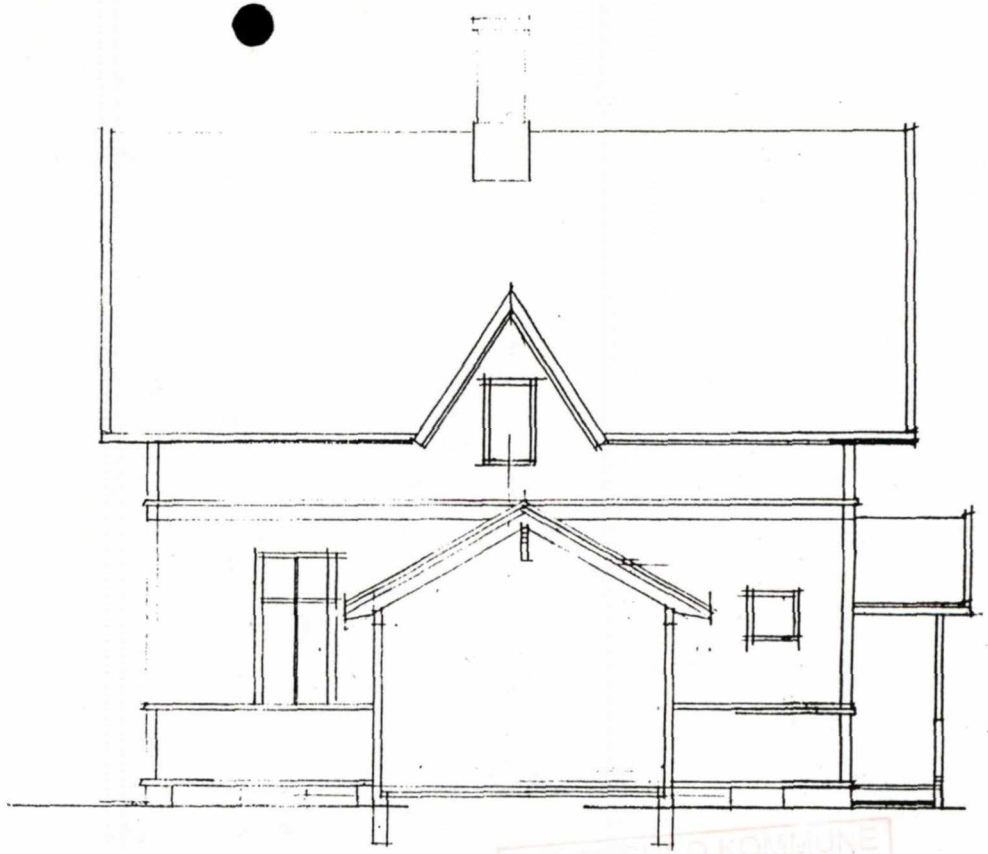
M = 1 : 100


430
120
320
4x4,4=17,6 m²
4,5x5=22,5 m²
3,6x3,8=13,7 m²
1 etasje
354
872
utv. 910
280
2 - etasje
4,4x2,8=12,3
2,2x4,4=9,7
1,7x4,4=7,5 m²
3,7x4,4=16,3 m²
3,3x1,8=6,0 m²

23 09. 97



FASADE VEST



Haugesund Kommune
TEKNISK SEKTOR
GODKJENT
Saks nr.: 660/97

HAUGESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
23. 09. 97

FASADE ØST

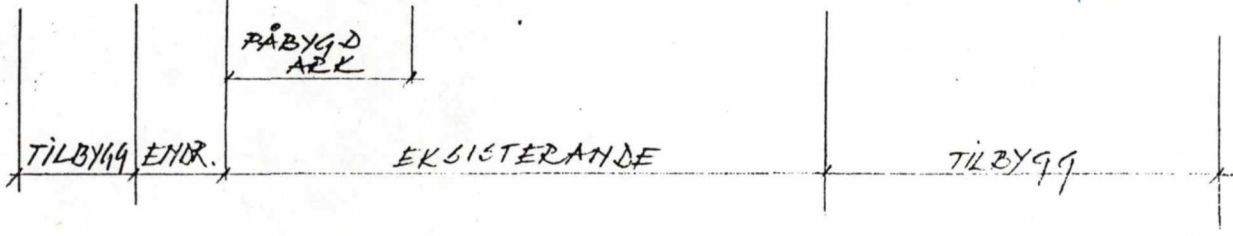
UTBYGG / FASADE-ENDRING	18.09.97
ÅSE & JAN A. HAVNERAAS	
BJØRGVINGATA 23 E	M = 1 : 100
(TIDL. KARMSUNDSGT. 90)	



FASADE SØR

Haugesund Kommune
TEKNISK SEKTOR
GODKJENT
Saks nr.: 660/97.

HAUGESUND
TEKNISK SEKTOR
23. 09. 97



UTBYGG / FASADE-ENDRING
ÅSE & JAN A. HAVNERAAS
BJØRGVINGATA 23 E

18.09.97

M = 1:100



FASADE NORD

HAUGESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
23. 09. 97

Haugesund Kommune
TEKNISK SEKTOR
GODKJENT
Saks nr.: 640/97

UTBYGG/FASADE-ENDRING

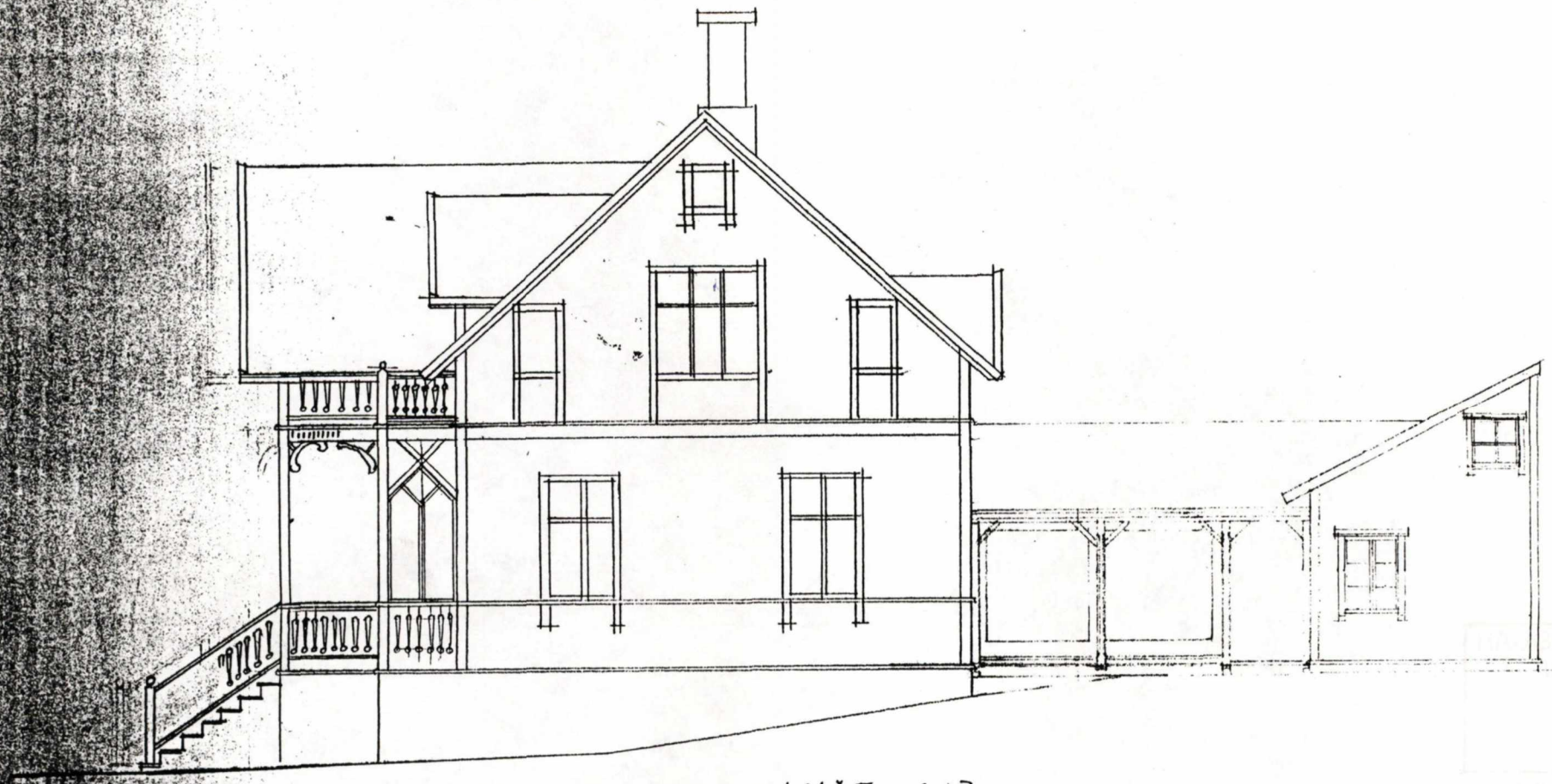
ÅSE & DAN A. HAVNERÅAS

BJØRGVINGATA 23 E

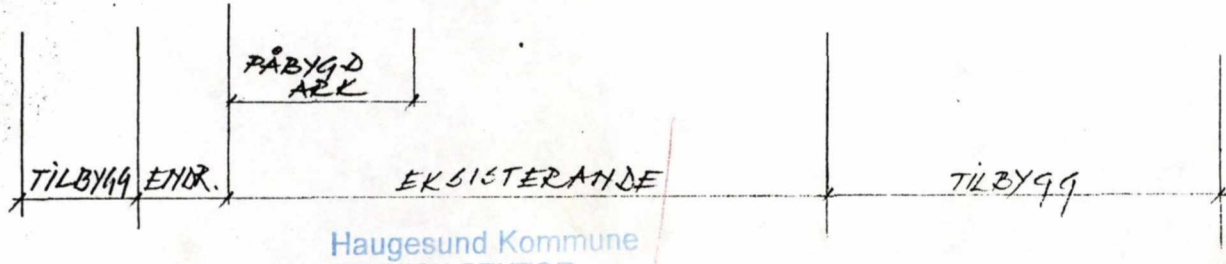
(TIDL. KARMSUNDSGT. 9D)

18.09.97

M = 1:100



FASADE SØR



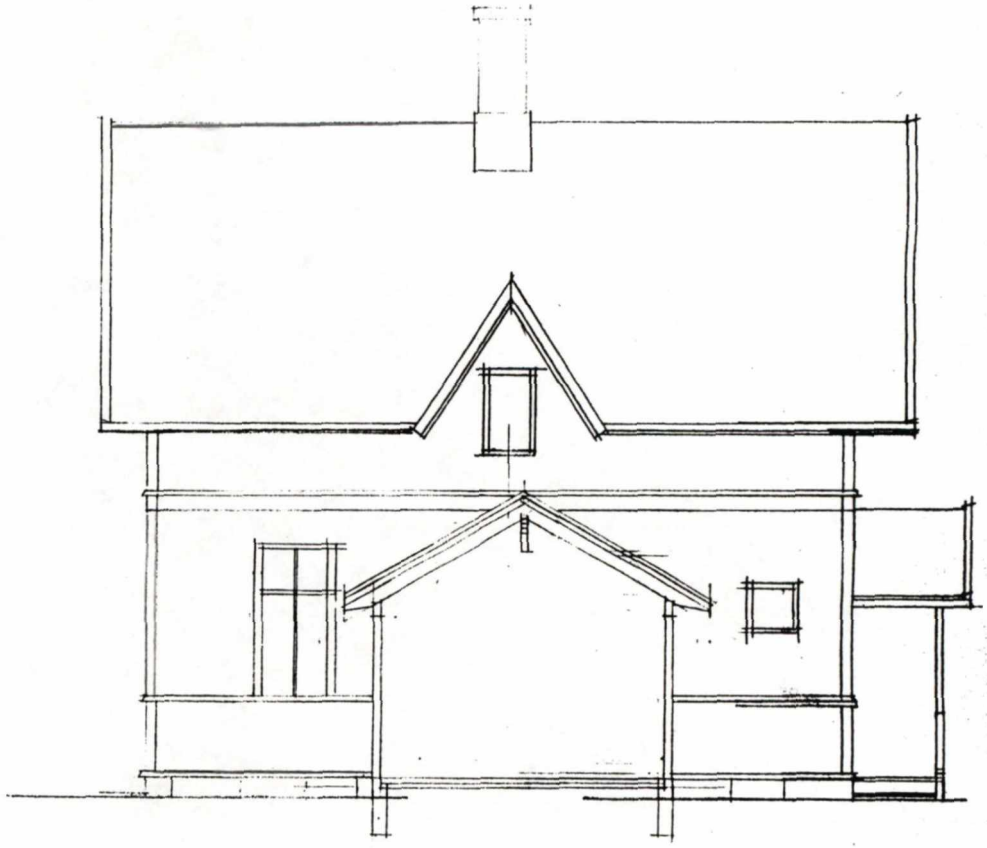
23. 09. 97

Haugesund Kommune
TEKNISK SEKTOR
GODKJENT
Saks nr.: 660/97

UTBYGG / FASADE-ENDRING	18.09.97
ÅSE & JAN A. HAVNERÅAS	
BJØRGVINGATA 23E	M=1:100
(TIDL. KARMSUNDSGT. 90)	



FASADE VEST



FASADE ØST

HAUGESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
23. 09. 97

Haugesund Kommune
TEKNISK SEKTOR
GODKJENT
Saks nr.: 660/97

UTBYGG / FASADE-ENDRING	18.09.97
ÅSE & JAN A. HAVNERAAS	
BJØRGVINGATA 23 E	M = 1 : 100
(TIDL. KARMSUNDSGT. 90)	



FASADE NORD

Haugesund Kommune
TEKNISK SEKTOR
GODKJENT
Saks nr.: 660/97

HAUGESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
23. 09. 97

UTBYGG/FASADE-ENDRING

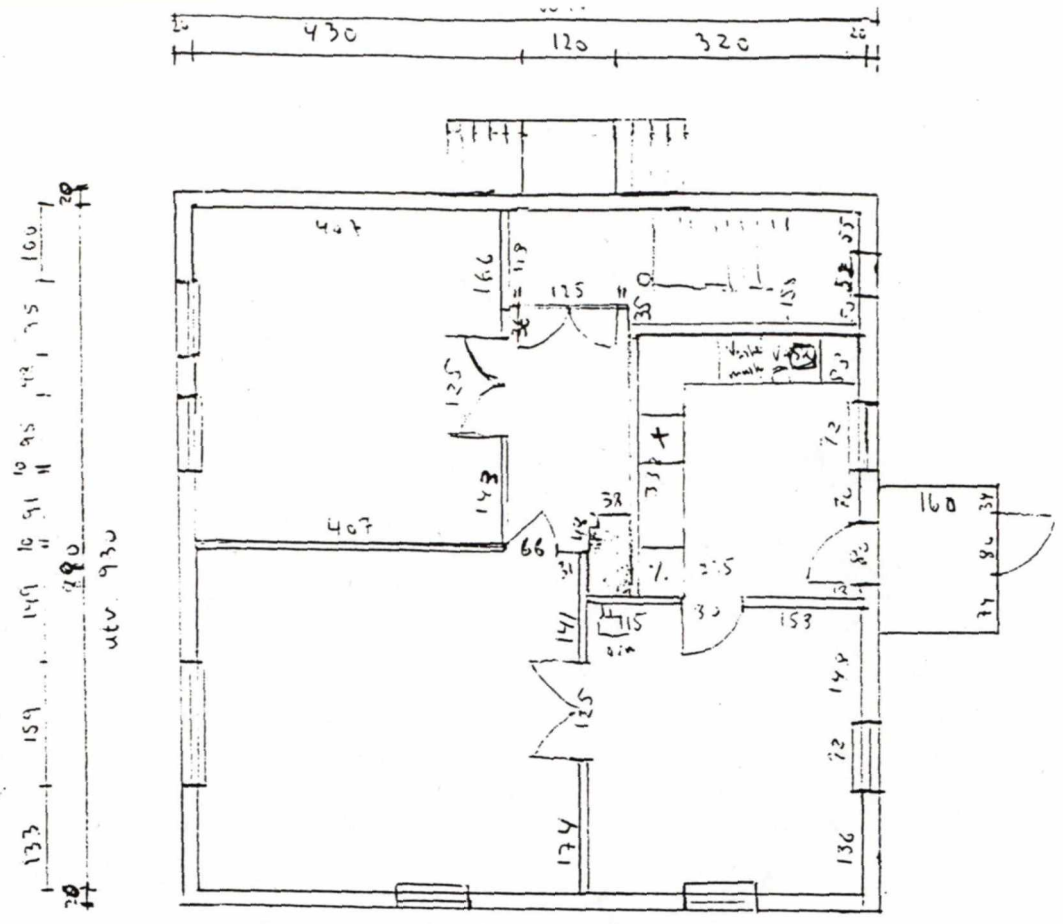
ÅSE & DAN A. HAVNERÅS

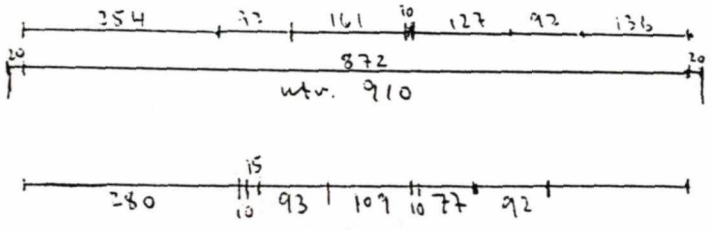
BJØRGVINGATA 23 E

(TIDL. KARMSUNDSGT. 90)

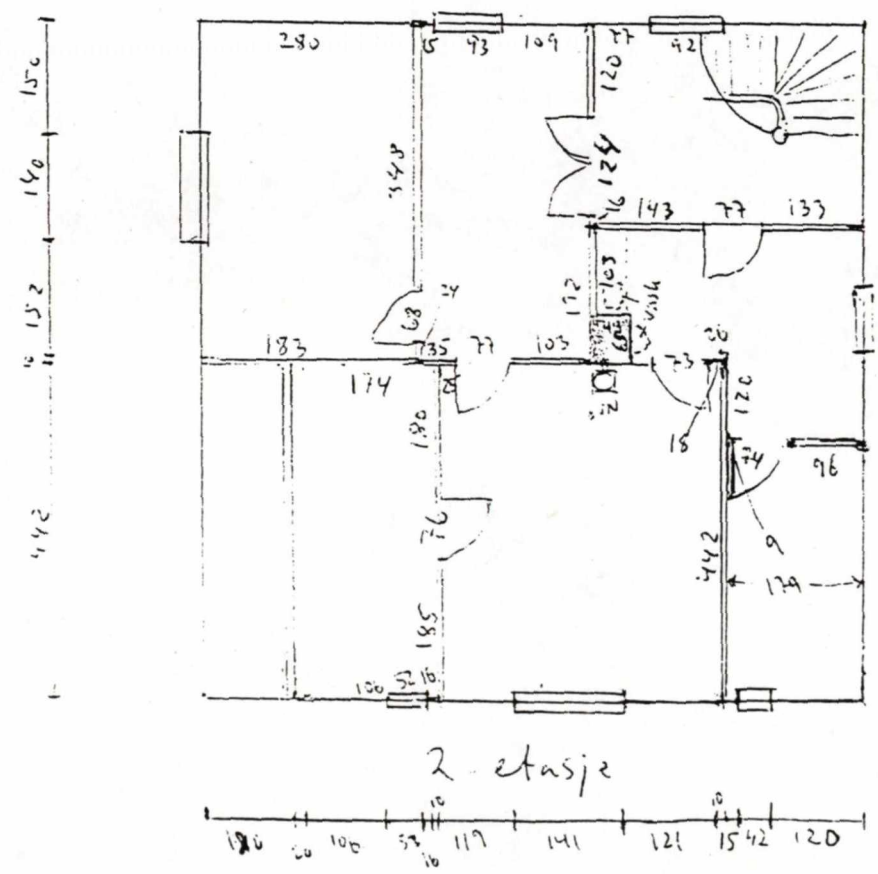
8.09.97

M = 1:100



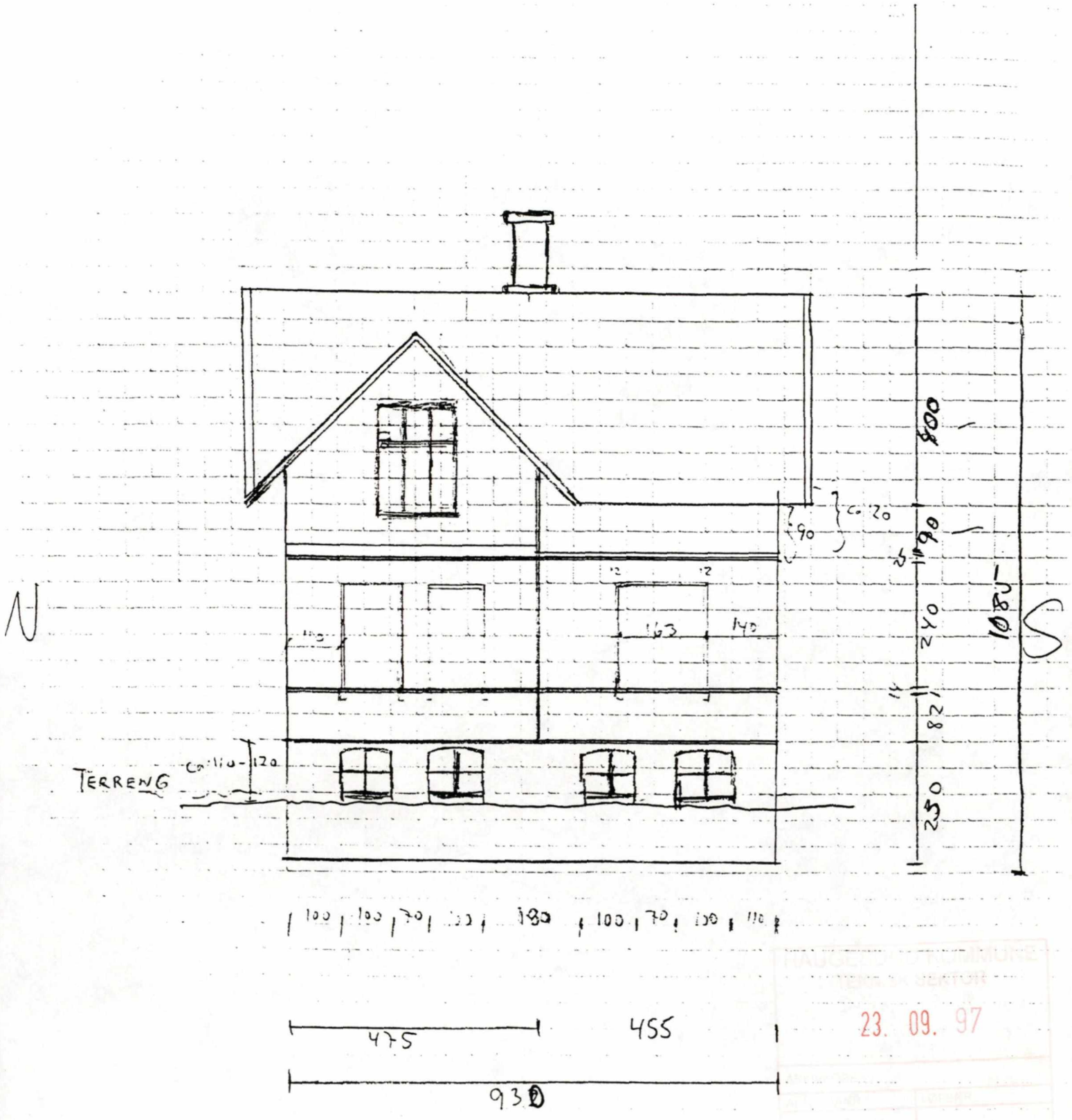


Eksisterende Bygg.



23.09.97

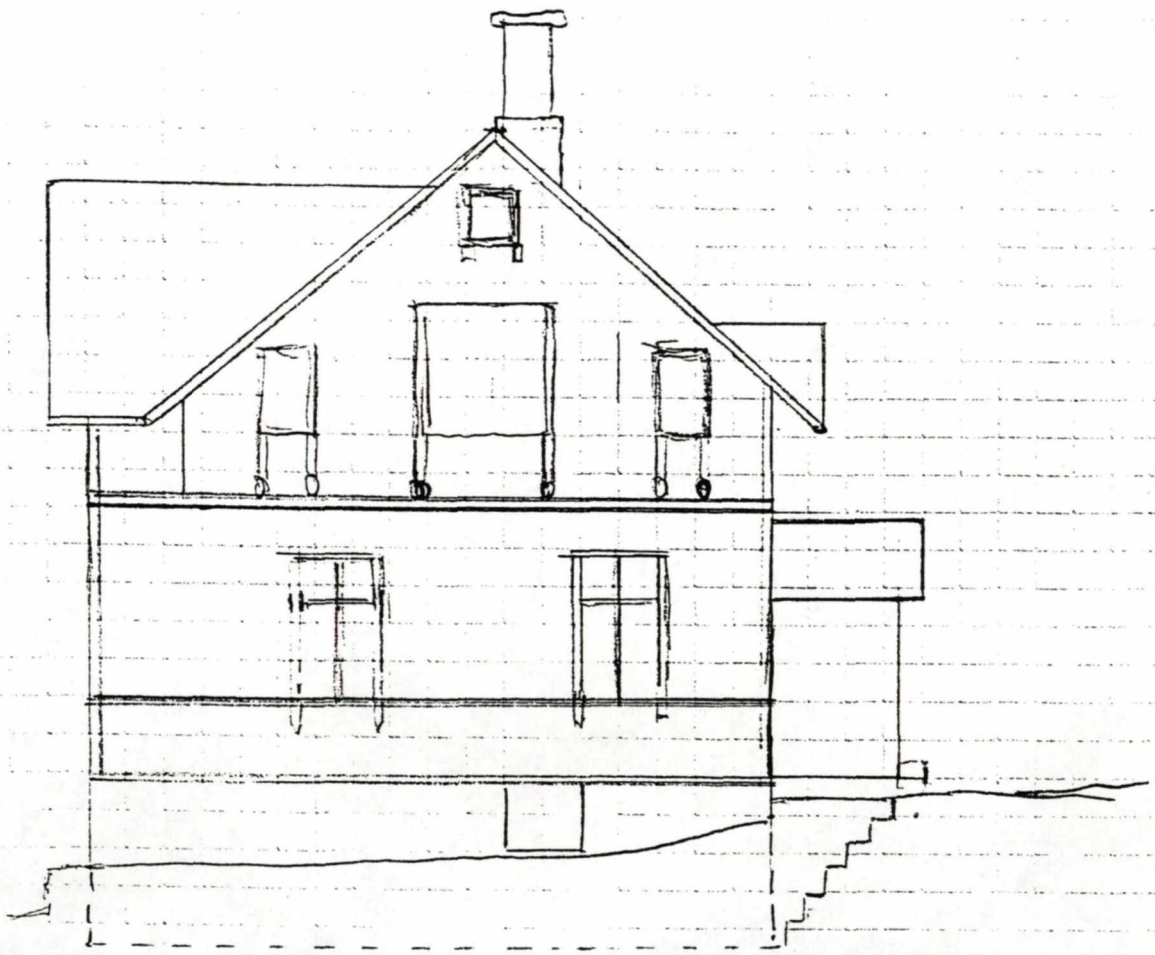
FASADE MOT VEST



23. 09. 97

M = 1 : 100

FASADE MOT SØR



1085

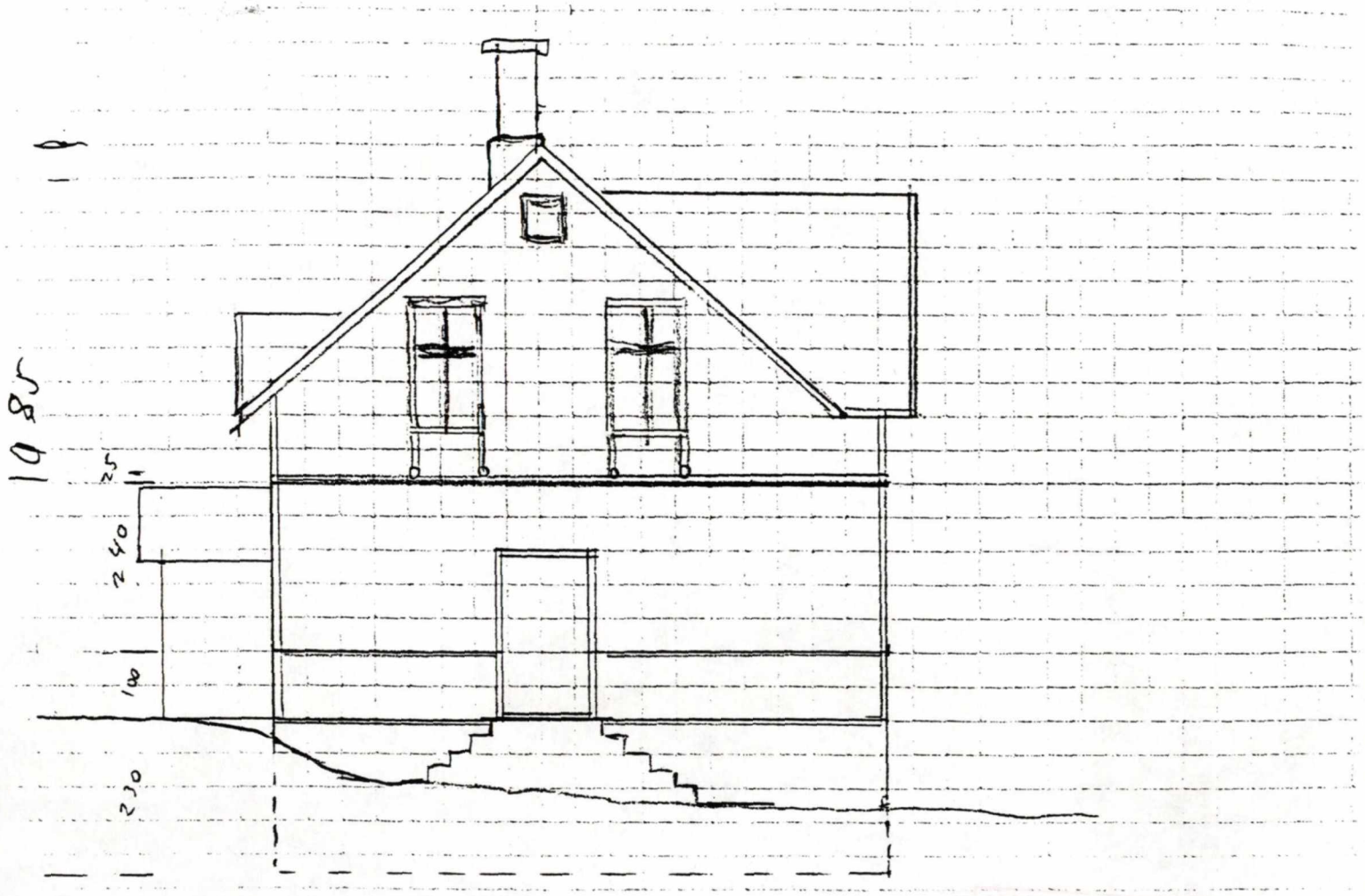
100 265 160

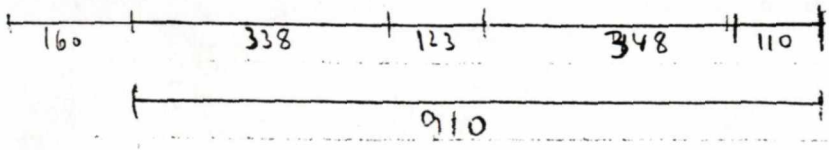
910

23. 09. 97

M = 1:100

FASADE MOT NORD

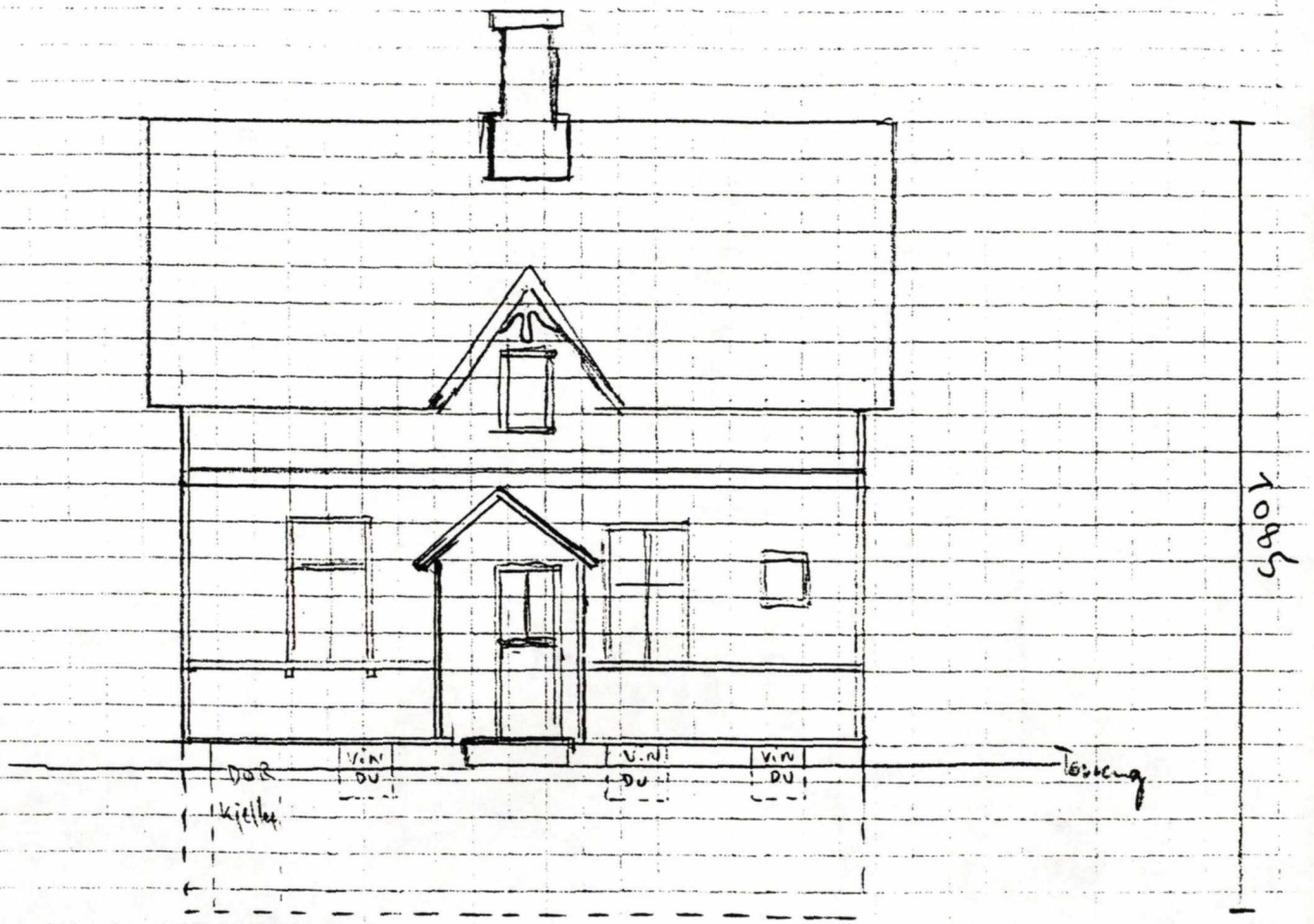


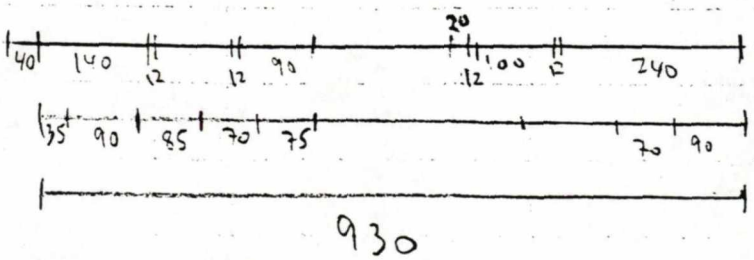


HAUGESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
23. 09. 97

M = 1:100

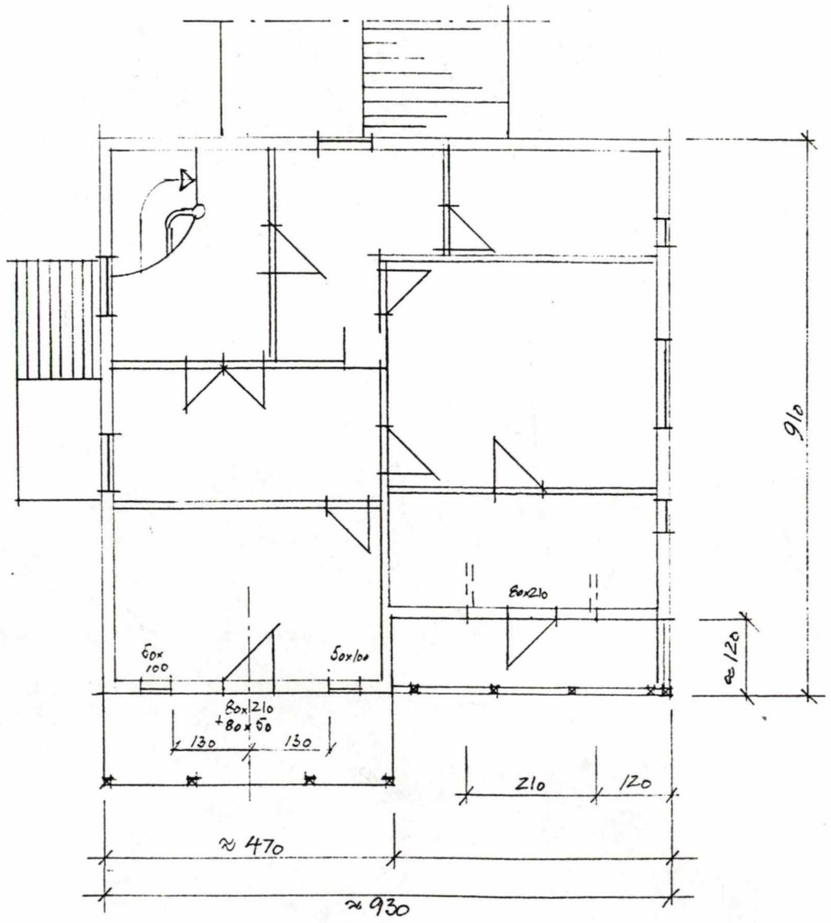
FASADE MOT ØST

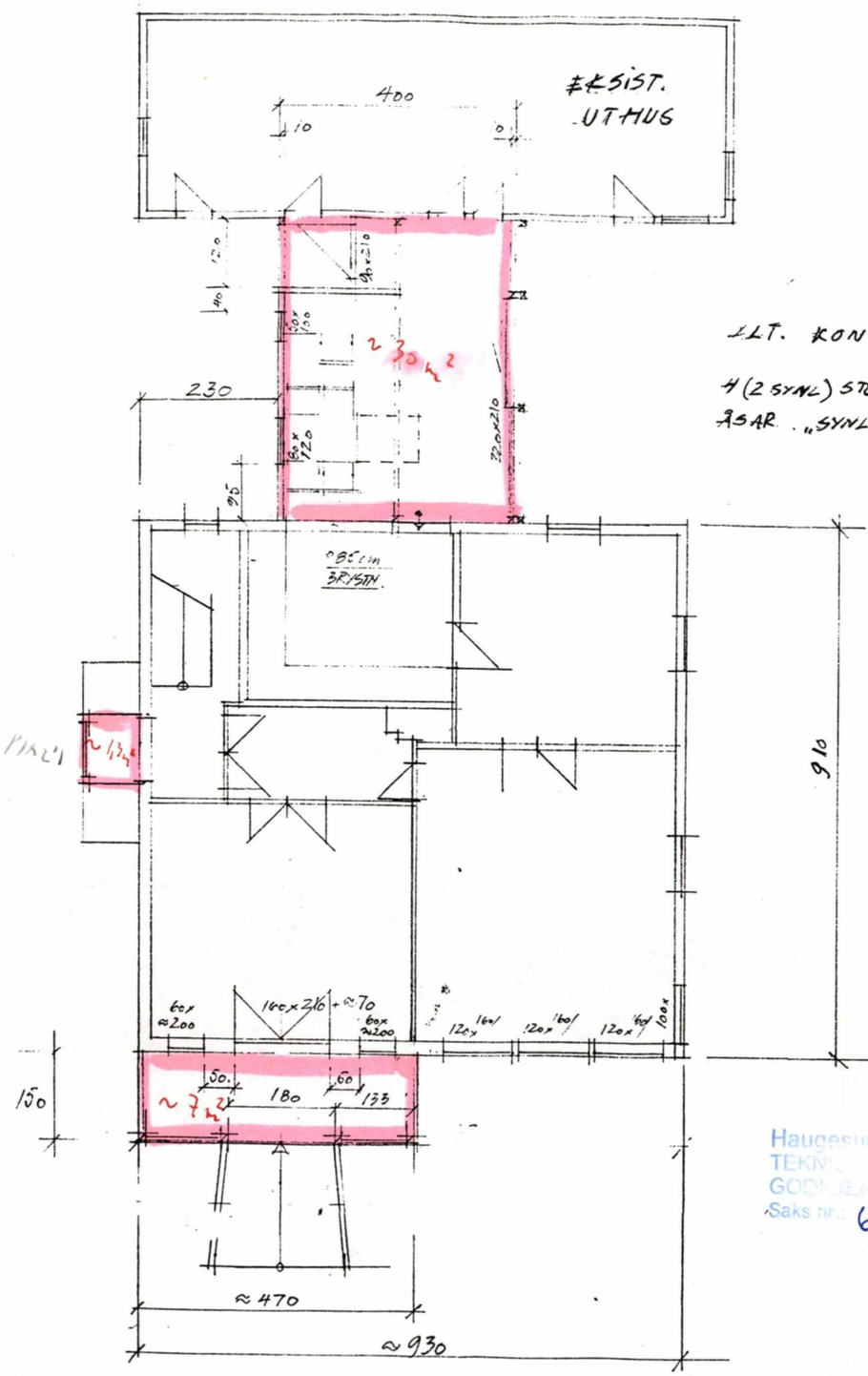




23. 09. 97

M = 1 : 100



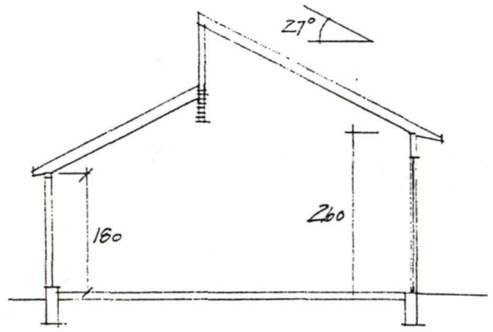


ALT. KONSTR.:

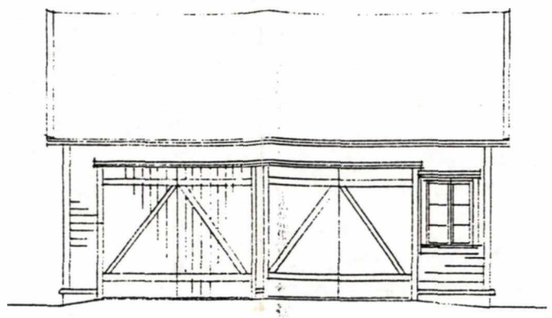
4 (2 SYNL) STOLAR og ÅSAR „SYNLEG" SVILLA

Haugesund Kommune
TEKNISK SEKTOR
GODKJENT
Saks nr. 660/97.
23. 09. 97

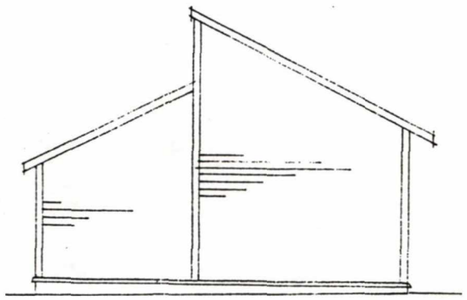
UTBYGG / FASADE-ENDRING	
ÅSE & JAN A. HAVNERAAS	18.09.97
BJØRØVINGATA 23 E	
(TIDL. KARMSUNDSGT. 90)	M=1:100



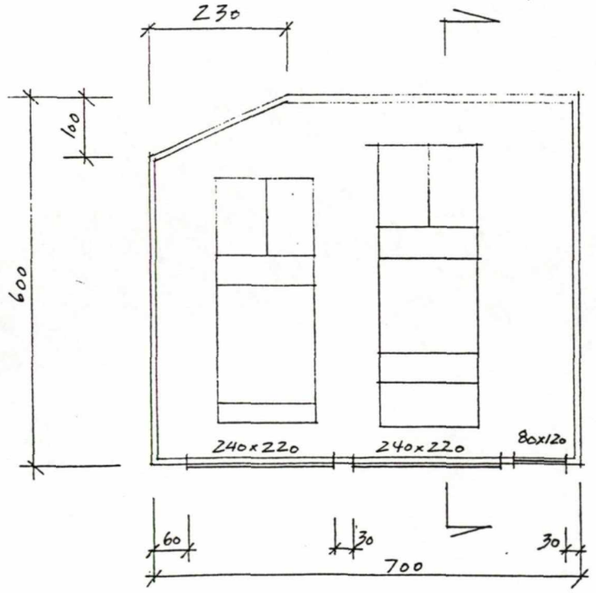
SNITT



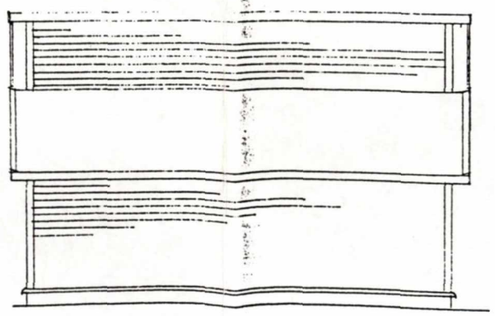
FASADE SØR



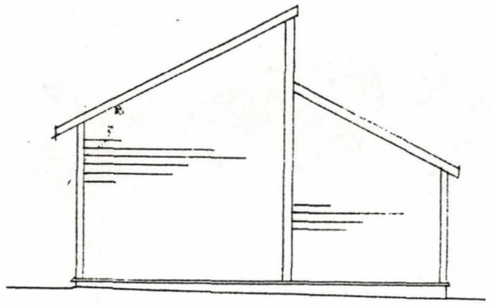
FASADE VEST



PLAN 1:100



FASADE



FASADE ØST

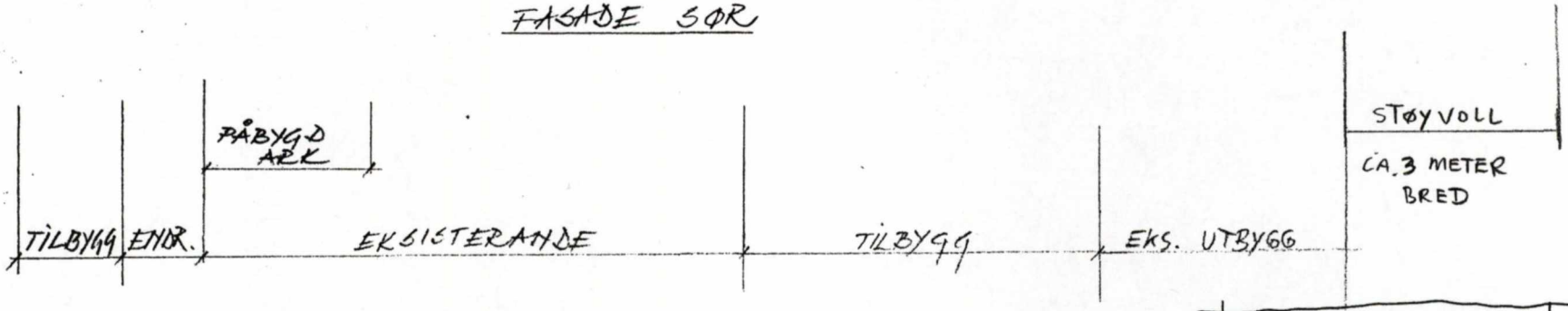
GARASJE	
ÅSE & JAN A. HAVIKRAAS	18.09.97
BJØRGVINGATA 23 E	M=1:100
(TIDL. KARMSUNDSGT. 90)	

Haugesund Kommune
TEKNISK SEKTOR
GODKJENT
Saks nr.: 660/97.

HAUGESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
23. 09. 97
LØPENR.
AVD.



FASADE SØR

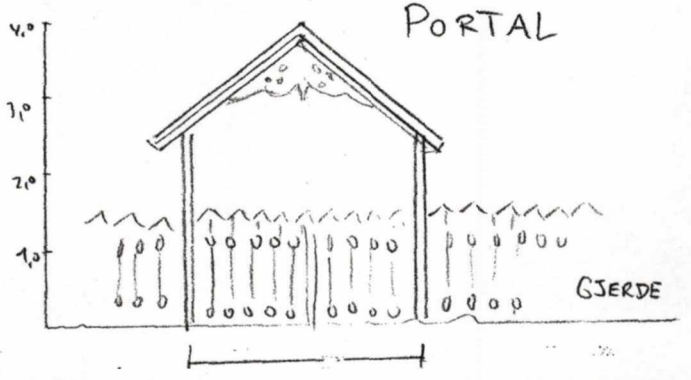


VEDLEGG TIL BYGGEMELDING

ÅSE & JAN HAVNERAAS
UTBYGG / STØYVOLL
BJØRGVINSGT. 23 E
(TIDL. KARMSUNDSGT 90)

REV. OKT 199
JAH.
M = 1:100





VEDLEGG
TIL
BYGGEMELDING

ÅSE & JAN HAVNERAAS
UTBYGG, GARASJE
STØYVOLL, PORTAL

BJØRGVINSGT. 23 E
(TIDL. KARMSUNDSGT. 90)

REV. OKT 1997
YAH

M = 1 : 100

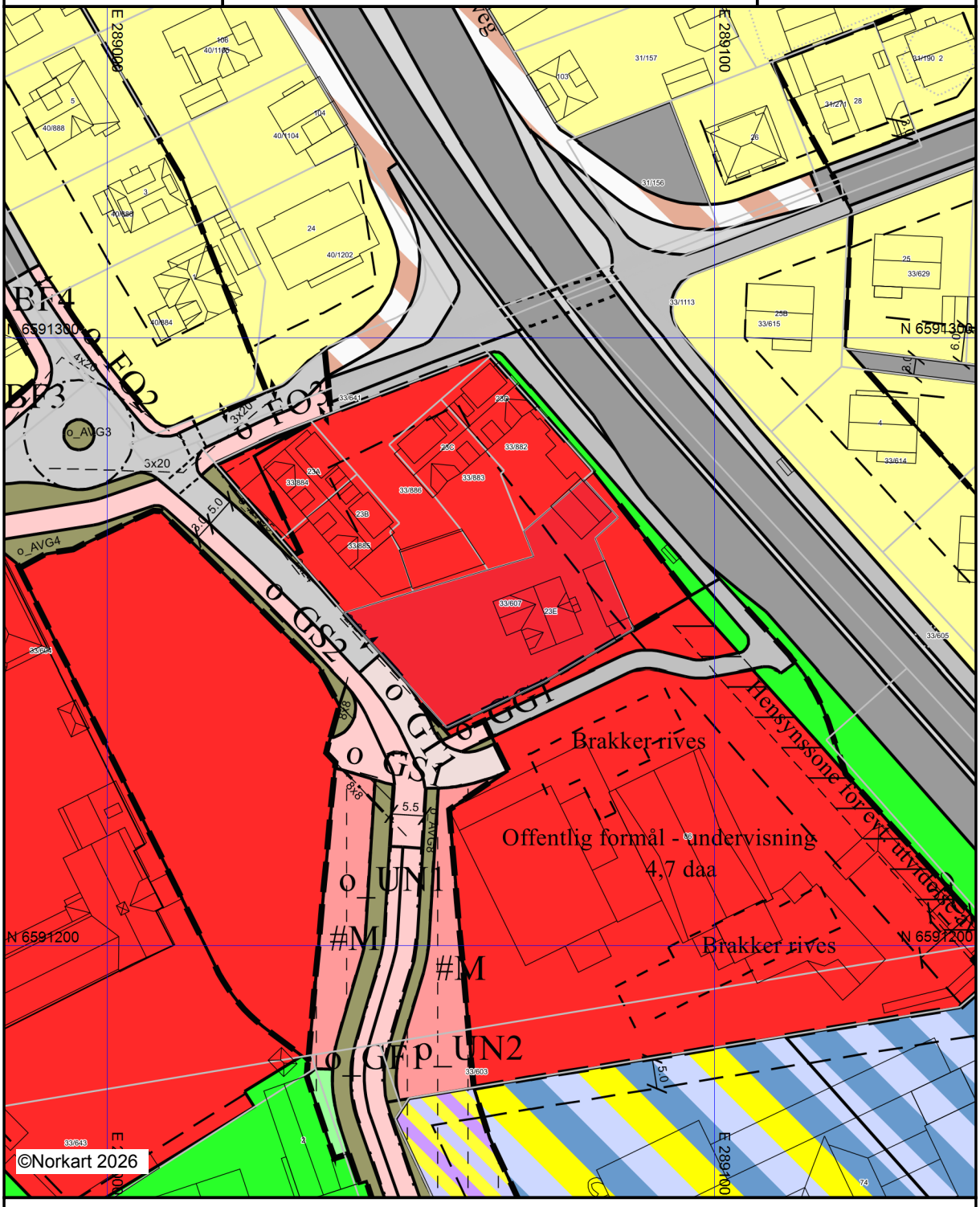
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 33/607
Adresse: Bjørgvingata 23E
Utskriftsdato: 25.08.2026
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
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Friområder
- Felles grøntanlegg
- Bolig/Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor/Industri
- Annet kombinert formål
- Grense for restriksjonsområde
- Restriksjonsområde rundt flyplass

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Tjenesteyting
- Undervisning
- Næringsbebyggelse
- Bolig/forretning/kontor
- Forretning/kontor
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - grøntareal
- Holdeplass/plattform
- Kollektivholdeplass
- Friområde
- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Bestemmelseområde
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og an

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

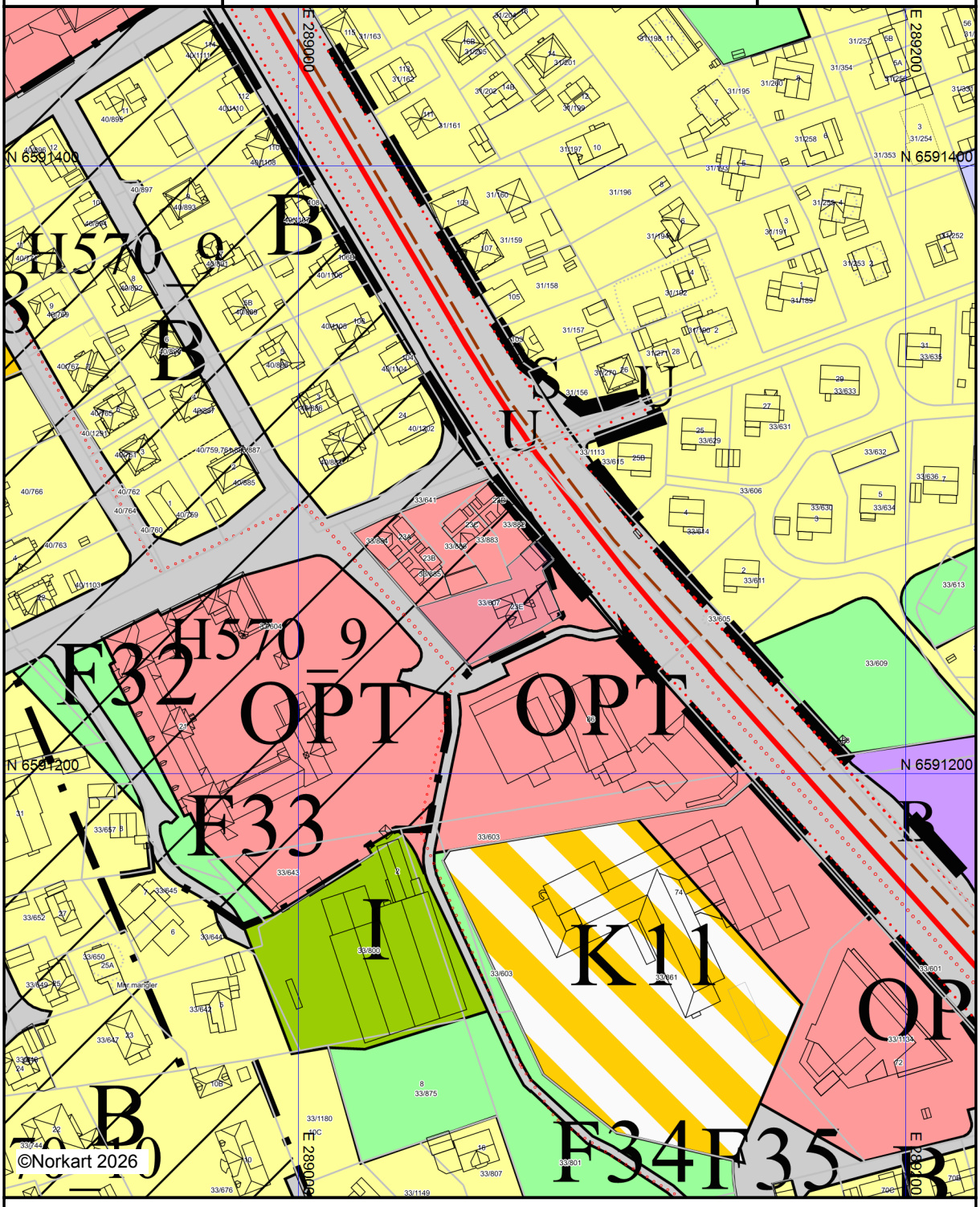
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 33/607
Adresse: Bjørgvingata 23E
Utskriftsdato: 25.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

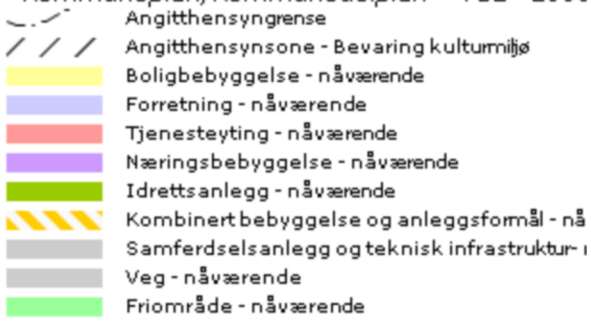
UTM-32



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



Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Boligbebyggelse - nåværende
Forretning - nåværende
Tjenesteyting - nåværende
Næringsbebyggelse - nåværende
Idrettsanlegg - nåværende
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Veg - nåværende
Friområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008



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

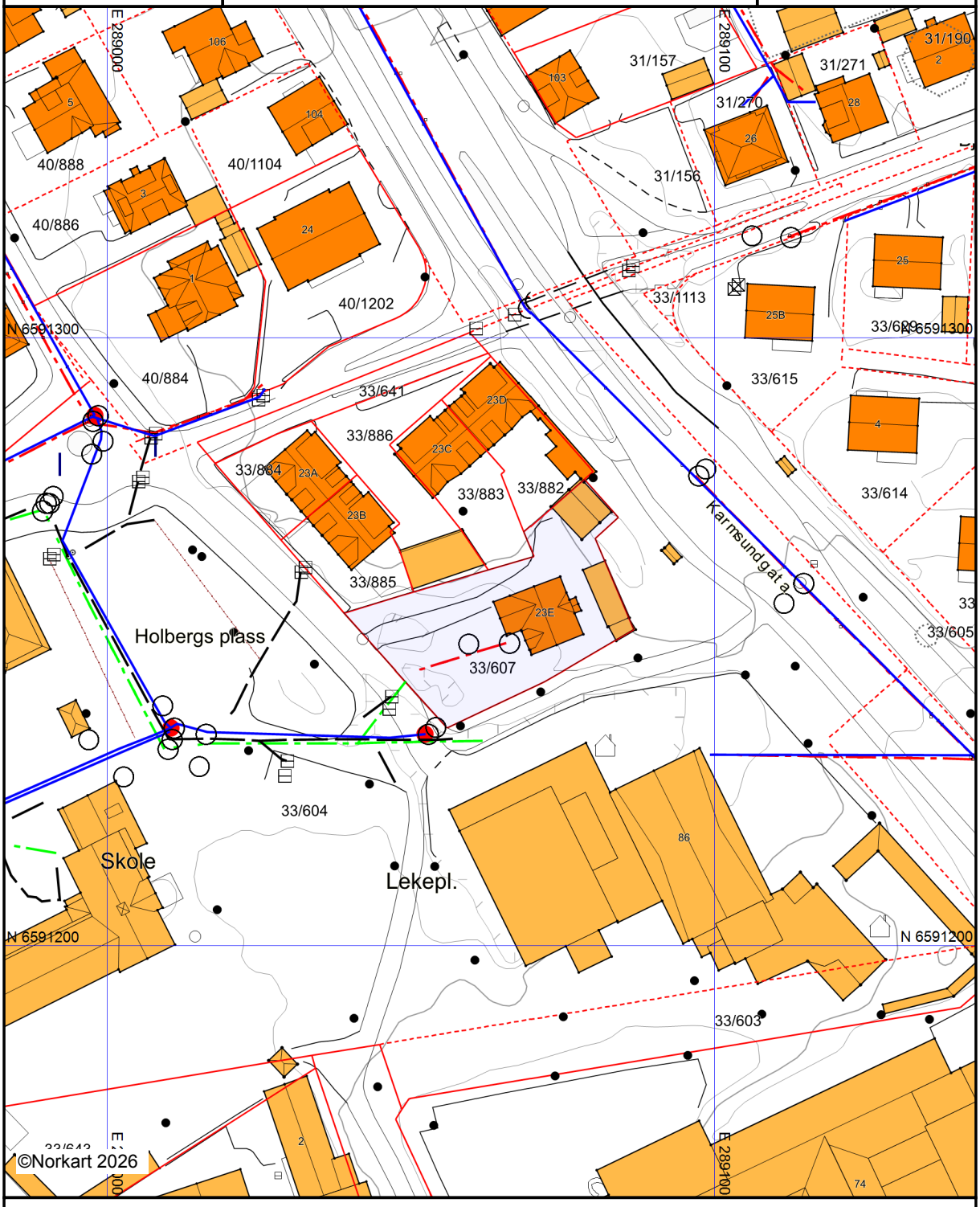
Haugesund kommune

Grunnkart

Eiendom: 33/607
Adresse: Bjørgvingata 23E
Dato: 25.08.2026
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

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

VEG

- Annet vegareal
- Avgrensning mot annet vegareal
- Vegdekkekant i tunnell
- Midtdeler/Trafikkøy
- Vegdekkekant
- Autovern

Høydeinformasjon

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

Ledningsnett

- Mast
- Sluk
- Kumlokk

Bygninger

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

Adresser

- Abc Adressepunkttekst
- Gateadresse

Stedsnavn og andre tekster

- Abc Annen opplysende tekst
- Abc Fritekst

Vann og avløp

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