Tilstandsrapport

Enebolig
Jeppevegen 10, 5538 HAUGESUND
HAUGESUND kommune
gnr. 35, bnr. 256

Sum areal alle bygg: BRA: 174 m² BRA-i: 174 m²



Befaringsdato: 27.04.2026 **Rapportdato:** 29.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20474-3288 **Eiendomsverdi ref nr:** MH1977

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

TM Taksering AS

MESTER

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

Norsk takst

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

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

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

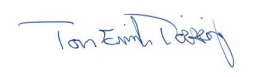
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får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

TM Taksering AS

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

Medlem av Norsk takst

Rapportansvarlig



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

Norsk takst

TM Taksering AS

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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 © Norsk takst 2023

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

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

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig opprinnelig oppført i 1953 og påbygget i 1973.
Oppført på grunnmur i betong, betonggulv.
Yttervegger i treverk som er utvendig kledd med tre-kledning.
Etasjeskiller i trekonstruksjon.
Saltak i trekonstruksjon som er tekket med teglstein.

Tilstanden på boligen fremstår som generelt ok og den er oppgradert ved behov. Det må allikevel påregnes normalt vedlikehold, men også enkelte oppgraderinger og utbedringer.

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

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

Denne rapporten MÅ leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket 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. Det er risiko for skjulte feil og skader som ikke er synlige ved befaring, og som kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevende utbedringer. Tekking for påbygg er fra 1973.
Taket er tekket med teglstein. Det er synlig løse og/eller knekte takstein på taket.
Noe stedvis mose.
Takrenner, nedløp og beslag i plast og metall(rennekroker). Fall på renner er ikke kontrollert.
Det var fint vær på befaringsdagen og det var ikke synlige lekkasjer på renner. Takrenner må kontrolleres for lekkasjer når det er regnvær.
Vindskier fremstår som i god stand. Det kan for øvrig påregnes hyppigere vedlikeholdsintervaller på slike bygningsdeler da de er spesielt utsatt.
Det er normalt og skifte takrenner i forhold til omlegging av tak.
Yttervegger er oppført i bindingsverk i tre som er utvendig kledd med tre-paneler. Kledning fremstår nyere, men eksakt alder er ikke kjent.
Isolasjonsevne er ikke kontrollert.
På flater som er enkle og kontrollere, registreres det ingen avvik som vil ha konstruksjonsmessig negativ betydning.
Det er behov for generelt vedlikehold av utvendige overflater på denne boligen. Noe bruksmerker og andre svakheter/råte kan ikke utelukkes selv om de ikke er spesielt kommentert i denne rapport.
Det er utført sporadiske stikk prøver i kledning i fasader som kan nås fra bakkeplan.
Det er risiko for skjulte feil og skader som ikke er synlige ved befaring, og som kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevende utbedringer.
Saltak i trekonstruksjon.
Enkelte knevegger er besiktiget, og det er ingen registrerte avvik
Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser da store deler av konstruksjonen er fullt lukket.
Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert ihht gjeldende regler for oppføringstidspunktet.

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

Det var ikke klargjort for inspeksjon på loftet på befaringsdagen og det må derfor påregnes ytterligere undersøkelser. Observasjoner er kun gjort fra luke på soverom i hovedetasjen, og det er derfor vanskelig og vurdere konstruksjoner. Taket over påbygg er også lukket i sin helhet og må undersøkes ytterligere.
Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Nyere vinduer i tilnærmet hele boligen.
Det er utført stikkprøver utvendig på vinduer som kan nås fra bakkeplan.
Enkelte vinduer i kjeller er i PVC utførelse.
Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.
Terrasse i betong med spaltedekke og rekkverk i tre mot sør.
Spaltedekke mot nord.
Utvendig trapp i betong, tekket med skifer. Rekkverk i metall.

INNVENDIG Gå til side

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. De fremstår med normal slitasje og er i generelt ok stand. Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje.
Det kan alltid påregnes noe oppgradering av overflater i en brukt bolig da smak er individuelt.
Etasjeskiller fra byggeåret. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet.
Møbler er ikke flyttet ved målingene.
Noe skjevhet er generelt tillatt på etasjeskillere. Nedbøying forekommer normalt etter noen år.
Det er teglsteinspipe i denne boligen. Pipen er fra byggeåret.
På eldre piper kan det påregnes jevnlig vedlikehold.
Nyere ildsted i stuen.
Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.
Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.
Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.
Det er kun mindre deler av denne boligen er er noe under terreng.
Det er også krypekjeller og åpne betongvegger i kryperom og i kott under trappen. Det er stedvis noe synlig saltutslag i dette området.
Det er krypekjeller under del av bolig mot øst(2 sov og bad). Det er synlig støpt mot grunn, og området fremstår også som relativt tørt.
Ventiler i grunnmur.
Innvendig trapp i tre fra byggeåret.
Innvendige dører i standard utførelse. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Enkelte bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som utsettes for daglig slitasje.

Beskrivelse av eiendommen

Det er synlig at "grovkjøkken" i underetasje har fliser og sluk i gulvet. Da dette rommet ikke er i bruk som er våtrom på befaringsdagen blir det ikke vurdert som et.
Det er anbefalt med ytterligere kontroll av fall, sluk og eventuell membran om rommet er tiltenkt tatt i bruk som et våtrom.

VÅTROM Gå til side

Bad 1 etasje
Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.
Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet er derfor i ferd med og oppnå alder hvor generell oppgradering vil være naturlig. Basert på manglende dokumentasjon på faglig utførelse kan ikke umiddelbar oppgradering utelukkes.
Det er fliser på vegger og malte plater i tak.
Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er ikke fall til sluk på dette gulvet. Det er ikke 25mm høyde fra topp sluk til topp synlig membran ved terskel.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjiktet på befaringsdagen.
Det er ikke synlig slukmanskjett/membran i sluk.
Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.
Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.
Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.
Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg. Det er allikevel høy risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen.
Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

Bad/vaskerom underetasje
Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen. Eier opplyser at arbeider er utført som egeninnsats og av faglært rørlegger.
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.
Basert på manglende dokumentasjon på faglig utførelse kan ikke umiddelbar oppgradering utelukkes.
Det er malte overflater på vegger og i tak.
Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 9mm fall til sluk på dette gulvet.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjiktet på befaringsdagen da arbeider er utført som egeninnsats.
Det er synlig slukmanskjett i sluk. Dette er de beste indikasjoner på at rommet er bygget etter gjeldende anbefalinger for byggeåret.
Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i ok stand.
Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.
Rommet har kun naturlig ventilering. Det er ikke spalte under dør for tilluft.
Det er luke i vegg i rommet og målinger/observasjoner er gjort fra dette området.

Bad/vaskerom(hybel)
Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.
Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet er derfor i ferd med og oppnå alder hvor generell oppgradering vil være naturlig. Basert på manglende dokumentasjon på faglig utførelse kan ikke umiddelbar oppgradering utelukkes.
Det er våtromstapet på vegger og malte plater/overflater i tak.
Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 6mm fall til sluk på dette gulvet.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjiktet på befaringsdagen.
Sluket er under kabinett og kabinettet er sperret fra og kunne dras frem på befaringsdagen grunnet utstyr på gulv/vegg. ytterligere undersøkelser må derfor påregnes.
Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i ok stand.
Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.
Dette rommet er kun naturlig ventilert. Det er ikke spalte under dør for tilluft.
Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg. Det er allikevel høy risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen.
Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken 1 etasje
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon.
Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.
Det er anbefalt med lekkasjesikring og komfyrvakt på kjøkken i dag.
Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

Kjøkken underetasje
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon.
Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i ok stand, men det er noe skader og slitasje på overflater.
Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannskadesikkert rør i rør system. Det er synlig avløp fra skap med utløp i vegg i rom med sluk. Dette gjelder for øvrig ikke fra alle skap.
Tilgjengelige avløpsrør er i plast.
Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet.
Det er installert luft/luft varmepumpe i denne boligen.
Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.
Automatsikringer og AMS strømmåler. 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.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede

Beskrivelse av eiendommen

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.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

Hvordan dreneringen er opprettet og dens funksjonalitet er kun tilgjengelig ved det som visuelt kan vurderes på befaringstidspunktet.
Fuktsøk på tilgjengelige steder innvendig mot terreng indikerer fuktforskjeller.

Feil på utvendig drenering kan gi fukt og kalkutslag på innvendige vegger under terreng. Innredet kjeller under terreng, anbefales derfor generelt nærmere kontrollert med tanke på fukt.

Det er knyttet naturlig risiko til å ha innredet bolig under terreng og denne øker i takt med alder på bygget.
Svikt i drenering, fuktsikring eller fare for kondens er noen av årsakene. Etter 20 år uten oppgradering av disse elementer medfører dette en naturlig risiko som kjøper overtar.

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

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

Det er ikke utført radonmålinger og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak. Det er usikker aktsomhetsgrad i området.
Det er lavt rekkverk på terrassen. Åpninger i rekkverk på utvendig trapp overskrider dagens krav som er 90cm. Det er ikke håndrekke på vegg på innvendig trapp.
Hybel i kjeller er ikke godkjent og det er ikke innsendt godkjenninger for og inlemme garasje i bolig som innredet bo-areal.
Ikke godkjent branncelle inndeling etter dagens krav mellom hovedbo og hybel.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

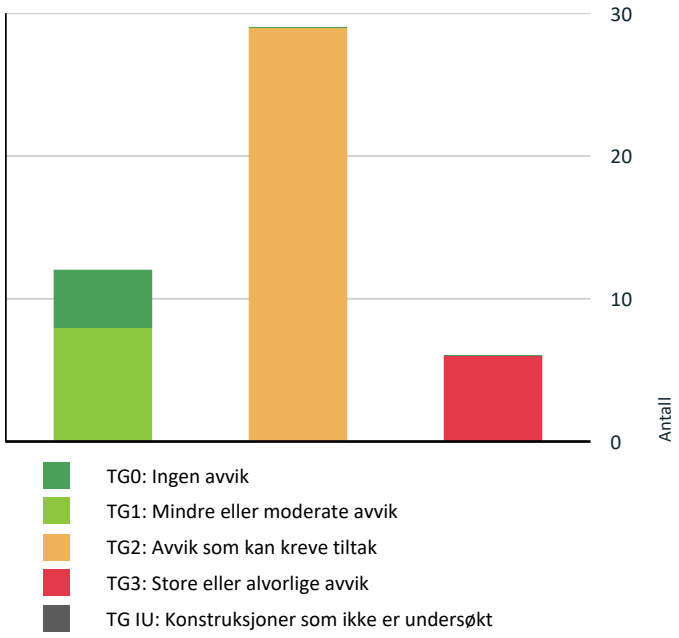
Enebolig

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

Det er avvik i forhold til at original garasje er tatt i bolig som boareal. Dette er ikke omsøkt. Hybel er ikke godkjent for utleie.

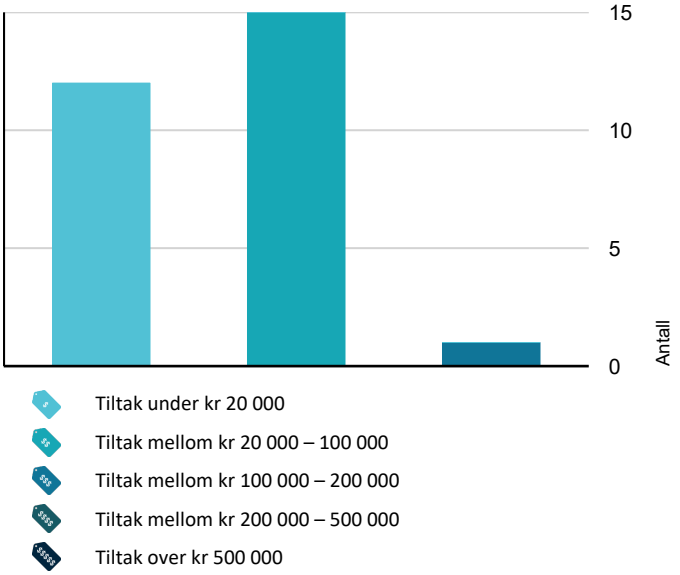
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom(hybel) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom(hybel) > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom(hybel) > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom(hybel) > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken(hybel) > Overflater og innredning** Gå til side

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1958

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1973	Tilbygg	Boligen er påbygget mot vest i 1973.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket 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. Det er risiko for skjulte feil og skader som ikke er synlige ved befaring, og som kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevende utbedringer. Tekking for påbygg er fra 1973.
Taket er tekket med teglstein. Det er synlig løse og/eller knekte takstein på taket.
Noe stedvis mose.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.
- Det er påvist andre avvik:

Levetiden for tekking og undertak er mer enn halvert og nærmer seg gjennomsnittlig levetid.
Det er registrert enkelte knekte og løse takstein på taket. Noe stedvis mose er observert, noe som kan tilskrives tekkens alder.
Det er og slitasje i vannbord på taket.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Andre tiltak:
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Knekte takstein må skiftes.

Det bør gjennomføres en grundigere inspeksjon av taket av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Knekte og løse takstein bør skiftes ut, og mose bør fjernes for å forhindre videre nedbrytning av takmaterialet.

Siden både tekking og undertak har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, bør det påregnes økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner. Regelmessig vedlikehold og overvåking anbefales for å redusere risikoen for kostbare utbedringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:
- Takrenner har punktvise lekkasjer.

Det er ikke snøfangere på tak. Dette var ikke et krav når denne boligen ble oppført. Kravet melder seg for øvrig den dagen taket tekkes om. Det er da krav om snøfangere hvor folk normalt ferdes.
Det er rust på rennekroker. Det er også spor etter lekkasjer ved nedbør som kan ses i skjøter på renner.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.

Snøfangere bør monteres ved omtekking av tak for å oppfylle dagens krav og redusere risiko for snøras der folk ferdes.

Rustne rennekroker og lekkasjer i takrenner bør utbedres for å forhindre vannskader på fasade og grunnmur, samt for å sikre takrennens funksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i bindingsverk i tre som er utvendig kledd med tre-paneler. Kledning fremstår nyere, men eksakt alder er ikke kjent.
Isolasjonsevne er ikke kontrollert.
På flater som er enkle og kontrollere, registreres det ingen avvik som vil ha konstruksjonsmessig negativ betydning.
Det er behov for generelt vedlikehold av utvendige overflater på denne boligen. Noe bruksmerker og andre svakheter/råte kan ikke utelukkes selv om de ikke er spesielt kommentert i denne rapport.
Det er utført sporadiske stikk prøver i kledning i fasader som kan nås fra bakkeplan.
Det er risiko for skjulte feil og skader som ikke er synlige ved befaring, og som kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevende utbedringer.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist andre avvik:

Kledningen er skiftet og oppført på en måte som gir utilstrekkelig ventilasjon bak kledningen. Dette bør utbedres for å sikre tilstrekkelig lufting.
Beslagsløsningen på betongreposet over inngangspartiet er ukjent og bør undersøkes nærmere.
Det er observert tegn til lekkasje innvendig i hybelen i området under betongreposet mot vest ved hovedinngang.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Andre tiltak:
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting bak kledningen for å redusere risikoen for fukt- og råteskader i trekonstruksjonen.
Beslagsløsningen på betongreposet over inngangspartiet bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle feil eller mangler som kan føre til vanninntrenging.
Tegn til lekkasje innvendig i hybelen under betongreposet må utredes og utbedres for å hindre videre fuktskader og potensielt kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjon.
Enkelte knevegger er besiktiget, og det er ingen registrerte avvik
Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser da store deler av konstruksjonen er fullt lukket. Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert ihht gjeldende regler for oppføringstidspunktet.

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

Det var ikke klargjort for inspeksjon på loftet på befaringsdagen og det må derfor påregnes ytterligere undersøkelser. Observasjoner er kun gjort fra luke på soverom i hovedetasjen, og det er derfor vanskelig og vurdere konstruksjoner. Taket over påbygg er også lukket i sin helhet og må undersøkes ytterligere.

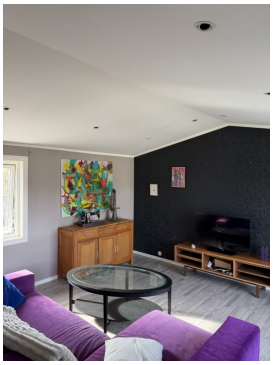
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

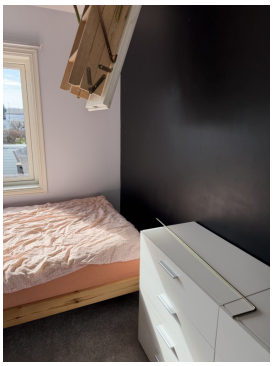
Det var ikke klargjort for inspeksjon på loftet på befaringsdagen, og det må derfor påregnes behov for ytterligere undersøkelser.
Observasjoner er kun gjort fra luke på soverom i hovedetasjen, noe som gjør det vanskelig å vurdere konstruksjonene fullt ut.
Taket over påbygget er også lukket i sin helhet og må undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres fullstendig inspeksjon av loft og takkonstruksjon, inkludert områder som i dag er utilgjengelige, for å avdekke eventuelle skjulte avvik som fukt, kondens eller lekkasjer.
Manglende tilgang og begrenset inspeksjon medfører usikkerhet om konstruksjonens tilstand, noe som kan føre til uoppdagede skader og økt risiko for fremtidige kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Nyere vinduer i tilnærmet hele boligen.
Det er utført stikkprøver utvendig på vinduer som kan nås fra bakkeplan.
Enkelte vinduer i kjeller er i PVC utførelse.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er noe generell slitasje utvendig på vinduer i utsatte posisjoner. Det er også stedvis tegn til innvendig kondensering som er tegn på a t boligen er noe underventilert.
Det er også avvik ved innsetting av vinduer i hybel da det er tegn i foringer til at det er noe lekkasjer i disse områdene. Det er også betydelig mugg rundt vinduet på baderommet på hybel som kan være tegn på at det er en lekkasje over vinduet.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres utbedring av slitte karmer og sprekker i trevirket for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råteskader.

Tiltak for å bedre ventilasjonen i boligen anbefales for å redusere innvendig kondensering, da dette kan føre til fuktskader og muggdannelse.

Avvik ved innsetting av vinduer i hybel og tegn til lekkasje i foringer bør undersøkes nærmere og utbedres for å forhindre vanninntrenging og ytterligere skader.

Betydelig mugg rundt vinduet på baderommet i hybel må utbedres, og årsaken til eventuell lekkasje over vinduet må kartlegges og utbedres for å unngå helserisiko og ytterligere bygningsskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000









TG 3 Dører

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er svell og skader på ytterdører i denne boligen. Det er også skader på terrassedøren i nedre brystning og generell slitasje. Noe råte i nedre del av boddøren til bod under terrassen. Skader innvendig på enkelte foringer.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:

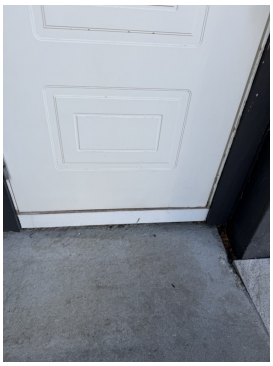
Tilstandsrapport

Det bør utføres nødvendig vedlikehold og utbedring av skader på ytterdører, inkludert reparasjon av sprekker og utskifting av råteskadet treverk, spesielt i nedre del av boddøren under terrassen. Utskiftinger av enkelte dører kan ikke utelukkes.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere forringelse og råteskader oppstå, noe som kan føre til redusert funksjon, varmetap og økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000









TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i betong med spaltedekke og rekkverk i tre mot sør. Spaltedekke mot nord.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
• Det er avvik:
• Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Det er opplyst av eier at det ved nedbør er lekkasje til underliggende bod. Det er ukjent om det er tettesjiktet under spaltedekke. Dette må undersøkes ytterligere.
Det er slitasje på rekkverk som har behov for vedlikehold. Det er ikke etablert spalte-beslag mellom terrasse og yttervegg.

Konsekvens/tiltak

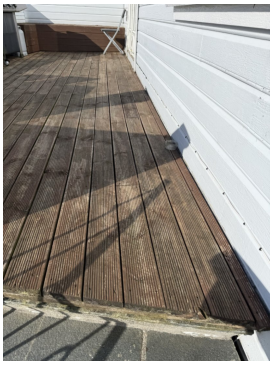
• Tekkingen må skiftes/utbedres.
• Beslag må skiftes ut/monteres.
• Andre tiltak:
• Tiltak:

Det bør gjennomføres grundigere undersøkelser for å avdekke årsaken til lekkasjen til underliggende bod, og eventuelle skader på tettesjikt/membran må utbedres for å hindre videre vanninntrenging og følgeskader på konstruksjonen.

Rekkverket bør vedlikeholdes for å sikre tilstrekkelig sikkerhet og forhindre ytterligere forringelse.

Det bør etableres spaltebeslag mellom terrasse og yttervegg for å redusere risikoen for vanninntrenging i veggkonstruksjonen, som kan føre til råteskader og redusert levetid på bygget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i betong, tekket med skifer. Rekkverk i metall.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert sprekker og løse skifer på trapp og repos. Det må påregnes utbedring av løse steiner og reparasjon av knekte skifer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Løse og sprukne skifer bør festes og repareres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for personskade eller ytterligere skader på trappen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. De fremstår med normal slitasje og er i generelt ok stand. Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje. Det kan alltid påregnes noe oppgradering av overflater i en brukt bolig da smak er individuelt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er stedvis slitasjemerker som vil utløse noe utbedring og oppgradering. Omfang av dette må vurderes utfra egne behov.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overflater med stedvis slitasje bør vurderes for oppgradering eller utbedring etter eget behov, for å opprettholde ønsket standard og forhindre ytterligere forringelse. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt slitasje og redusert estetisk og funksjonell verdi.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert noe skjevhet i etasjeskillet i denne boligen, blant annet ved kjøkkenet og i TV-stuen. Det er også stedvis noe knirk, noe som er normalt i en trekonstruksjon.
Skjevhetene er målt til mellom 8 og 17 mm.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Skjevhetene og knirkene bør overvåkes, og eventuelle endringer bør følges opp. Dersom skjevhetene øker eller det oppstår ytterligere problemer, bør det vurderes utbedring.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt ujevnhet i gulvet, som kan påvirke brukervennlighet og komfort, samt mulig forverring av konstruksjonen over tid.



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Levetiden for pipeløpet er mer enn halvert. Det er ikke kjent når det sist var kontroll av pipe/ildsted.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres kontroll og eventuell rehabilitering av pipeløpet, da levetiden er betydelig redusert og tidspunkt for siste kontroll er ukjent.
Manglende oppfølging kan medføre økt risiko for lekkasjer, brannfare eller at pipen ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er kun mindre deler av denne boligen er er noe under terreng. Det er også krypekjeller og åpne betongvegger i kryperom og i kott under trappen. Det er stedvis noe synlig saltutslag i dette området.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis synlig saltutslag på murvegger på befaringsdagen. Det er også registrert forhøyede fuktmålinger på yttervegger i påbygget i hybelen mot sør og vest. I tillegg er det skade i grunnmuren i dette området, noe som kan medføre økt fuktinntrengning ved nedbør.
Det er i tillegg noe "kjellerlukt", mugglukt i hybelen.

Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle fuktskader som ikke kan utelukkes basert på dagens befaring.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fukt og eventuelle skjulte skader i kjeller og grunnmur.

Tiltak bør iverksettes for å utbedre skader i grunnmuren og redusere fuktinntrengning, for å unngå utvikling av råte, mugg og forringelse av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

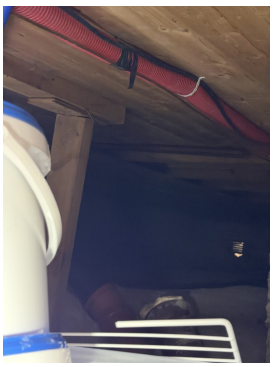


TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypekjeller under del av bolig mot øst(2 sov og bad). Det er synlig støpt mot grunn, og området fremstår også som relativt tørt. Ventiler i grunnmur.





TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i tre fra byggeåret.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis noe skader og bruksmerker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes overflatebehandling eller utskifting av dører med skader og bruksmerker for å opprettholde estetisk standard og funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan ytterligere slitasje og forringelse av dørens funksjon oppstå over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er synlig at "grovkjøkken" i underetasje har fliser og sluk i gulvet. Da dette rommet ikke er i bruk som er våtrom på befaringsdagen blir det ikke vurdert som et.
Det er anbefalt med ytterligere kontroll av fall, sluk og eventuell membran om rommet er tiltenkt tatt i bruk som et våtrom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er synlig at "grovkjøkken" i underetasje har fliser og sluk i gulvet. Da dette rommet ikke er i bruk som er våtrom på befaringsdagen blir det ikke vurdert som et.
Det er anbefalt med ytterligere kontroll av fall, sluk og eventuell membran om rommet er tiltenkt tatt i bruk som et våtrom.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dersom rommet skal tas i bruk som våtrom, bør det gjennomføres grundig kontroll av fall, sluk og eventuell membran for å sikre at konstruksjonen tilfredsstiller kravene til våtrom. Manglende kontroll kan medføre økt risiko for fuktskader og lekkasjer til tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.
Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet er derfor i ferd med og oppnå alder hvor generell oppgradering vil være naturlig. Basert på manglende dokumentasjon på faglig utførelse kan ikke umiddelbar oppgradering utelukkes.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegger og malte plater i tak.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse. Dette og årstall for etablering er derfor ukjent.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om kvalitet og utførelsestidspunkt, noe som kan innebære økt risiko for skjulte feil eller mangler.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er ikke fall til sluk på dette gulvet. Det er ikke 25mm høyde fra topp sluk til topp synlig membran ved terskel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke fall i forhold til krav/anbefalinger fra byggeåret.
Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som blir utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk. Noe bom i flis. Dette betyr i korte trekk at ikke hele flisen har kontakt med underlaget og vil således være svak for støt. Flisen kan også løsne i aktuelt område. Det er ikke 25mm fra topp sluk til topp synlig membran ved terskel.

Konsekvens/tiltak

• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør utbedres fallforhold slik at vann ledes til sluk, og høydeforskjellen mellom topp sluk og topp synlig membran ved terskel bør økes til minimum 25 mm for å oppfylle forskriftskrav og redusere risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

Bom i fliser bør utbedres for å hindre at fliser løsner eller skades, noe som kan føre til ytterligere skade på gulvet og redusert levetid på overflaten.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjiktet på befaringsdagen.
Det er ikke synlig slukmanskjett/membran i sluk.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Normal levetid for membraner i gulv på våtrom er 15 - 25 år.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt utførelsen er økt risiko for at membran og tettesjikt ikke fungerer som forutsatt, noe som kan føre til vannlekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Basert på observasjoner på befaringsdagen kan ikke utbedringer utelukkes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er ikke spalte under vegg-hengt toalett som skal synliggjøre lekkasje. Kar i kabinett er knekt, og det er synlig at det er en mindre lekkasje her. Sprekk er altså gjennomgående.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, for å redusere risikoen for skjulte vannskader.

Knekt kar i kabinett og gjennomgående sprekk bør utbedres for å hindre videre lekkasje og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke luftespalte under døren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å lage en luftespalte under døren. Manglende tilluft reduserer effekten av avtrekksviften og kan føre til dårlig luftkvalitet og økt fuktbelastning, noe som øker risikoen for fuktskader og muggdannelse.

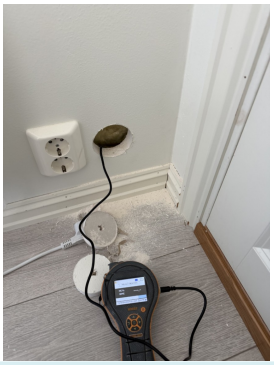
Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen. Eier opplyser at arbeider er utført som egeninnsats og av faglært rørlegger.
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.
Basert på manglende dokumentasjon på faglig utførelse kan ikke umiddelbar oppgradering utelukkes.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er malte overflater på vegger og i tak.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 9mm fall til sluk på dette gulvet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tilstrekkelig fall i gulvet i henhold til krav og anbefalinger fra byggeåret.

Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som utsettes for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

Det er påvist bom i enkelte fliser, noe som innebærer at ikke hele flisen har kontakt med underlaget og dermed er mer utsatt for skader ved støt. Fliser med bom kan også løsne i det aktuelle området. Det er også registrert sprang og saksing mellom enkelte fliser.

Høydeforskjellen fra topp slukrist til synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm, noe som ikke tilfredsstiller gjeldende krav.

Det er luke til krypkjeller på dette våtrommet. Det er ikke etablert oppkant i dette området, og eventuelt lekkasjevann kan derfor renne ut i kryperommet.

Konsekvens/tiltak

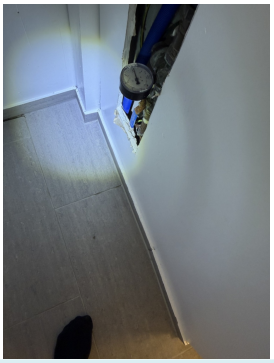
• Andre tiltak:
• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og høydeforskjell fra topp slukrist til dørterskel bør utbedres, for å sikre at vann ledes effektivt til sluk og for å redusere risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

Fliser med bom og sprang bør vurderes utbedret eller skiftet ut, da disse er mer utsatt for skader og kan løsne over tid, noe som kan føre til ytterligere skade på gulvet.

Det bør etableres oppkant ved luke til krypkjeller for å hindre at eventuelt lekkasjevann renner ut i kryperommet, da dette kan medføre fuktskader og økt risiko for sopp- og råteutvikling.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjiktet på befaringsdagen da arbeider er utført som egeninnsats.
Det er synlig slukmanskjett i sluk. Dette er de beste indikasjoner på at rommet er bygget etter gjeldende anbefalinger for byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen da arbeider er utført som egeninnsats.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er at det er usikkerhet rundt utførelsen, noe som medfører økt risiko for at membran og tettesjikt kan være mangelfullt eller ufagmessig utført. Dette kan føre til at vann trenger inn i omkringliggende konstruksjoner og forårsaker fuktskader.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler betjeningsbryter på toalettet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres ny betjeningsbryter på toalettet for å sikre funksjonell bruk. Manglende betjeningsbryter medfører at toalettet ikke kan benyttes som tiltenkt, noe som gir redusert brukervennlighet og kan føre til ytterligere slitasje eller skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har kun naturlig ventilering. Det er ikke spalte under dør for tilluft.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet har kun naturlig ventilering. Det er ikke spalte under dør for tilluft.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å lage en luftespalte under døren eller montere ventil.

Manglende tilluft kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er luke i vegg i rommet og målinger/observasjoner er gjort fra dette området.





UNDERETASJE > BAD/VASKEROM(HYBEL)

Generell

Beskrivelse

Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.
Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet er derfor i ferd med og oppnå alder hvor generell oppgradering vil være naturlig. Basert på manglende dokumentasjon på faglig utførelse kan ikke umiddelbar oppgradering utelukkes.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM(HYBEL)

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er våtromstapet på vegger og malte plater/overflater i tak.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Tapetskjøter er i ferd med å åpne seg, noe som er tegn på et fuktig miljø på badet.

Det er også observert mugg i taket ved vinduet og i vinduene, noe som indikerer mulig lekkasje utenfra eller at rommet er underventilert.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:
• Påviste fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke inneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Tapet og overflater med tegn til fuktskader bør utbedres eller skiftes for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for mugg- og råteskader.

Det bør også undersøkes nærmere om det foreligger lekkasje utenfra eller utilstrekkelig ventilasjon, slik at årsaken til fuktproblemet kan utbedres og fremtidige skader unngås. Manglende utbedring kan føre til forverring av inneklima, helserisiko og ytterligere bygningsskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM(HYBEL)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 6mm fall til sluk på dette gulvet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke fall i forhold til krav/anbefalinger fra byggeåret.
Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som blir utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk. Noe bom i flis. Dette betyr i korte trekk at ikke hele flisen har kontakt med underlaget og vil således være svak for støt. Flisen kan også løsne i aktuelt område. Det er ikke 25mm fra topp sluk til topp synlig membran ved terskel.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Andre tiltak:
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det bør utbedres fallforhold slik at vann ledes effektivt til sluk, og høydeforskjellen mellom sluk og terskel bør økes til minimum 25 mm for å oppfylle forskriftskrav og redusere risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

Bom i fliser bør utbedres for å hindre at fliser løsner eller skades, noe som kan føre til ytterligere skade på gulvets overflate og redusert levetid på gulvkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM(HYBEL)

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjiktet på befaringsdagen.
Sluket er under kabinett og kabinettet er sperret fra og kunne dras frem på befaringsdagen grunnet utstyr på gulv/vegg. ytterligere undersøkelser må derfor påregnes.

Vurdering av avvik:

• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Sluket er under kabinett og kabinettet er sperret fra og kunne dras frem på befaringsdagen grunnet utstyr på gulv/vegg. ytterligere undersøkelser må derfor påregnes. Ytterligere undersøkelser er påkrevd, gjerne i samråd med fagperson.

Konsekvens/tiltak

• Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tilliggende rom/konstruksjoner.

Sluket må gjøres tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring, og ytterligere undersøkelser bør gjennomføres, gjerne i samråd med fagperson. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og utilgjengelig sluk er økt risiko for skjulte feil, lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM(HYBEL)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM(HYBEL)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Dette rommet er kun naturlig ventilert. Det er ikke spalte under dør for tilluft.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Dette rommet er kun naturlig ventilert. Det er ikke spalte under dør for tilluft.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

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

Kostnadsestimat: Under 20 000



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM(HYBEL)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN(HYBEL)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon.
Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i ok stand, men det er noe skader og slitasje på overflater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er skader på overflater i laminat. Det kan derfor påregnes noe utbedring.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Skader på overflater i laminat bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og opprettholde funksjon og estetikk på kjøkkenet. Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje og redusert levetid på innredningen. Omfang av utbedring må vurderes utfra egne behov.

Kostnadsestimat: Under 20 000



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN(HYBEL)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannskadesikkert rør i rør system. Det er synlig avløp fra skap med utløp i vegg i rom med sluk. Dette gjelder for øvrig ikke fra alle skap.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Det er påvist andre avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tilstandsrapport

Det er ikke nødvendig rørmering av rør. Det er ikke synlig avløp fra skap på vask/wc rom i underetasjen. Det er mindre lekkasje fra hovedstoppekarn.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
• Andre tiltak:
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Rørkursene bør merkes, og det bør etableres avløp fra skap på vask/wc-rom i underetasjen slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk eller annen sikker løsning.

Manglende merking og avløp medfører økt risiko for vannskader og gjør det vanskeligere å lokalisere og utbedre lekkasjer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør er i plast.

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

Avvik gjelder utelukkende for rør som ikke er skiftet.

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

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke veggventiler i alle rom som har behov for dette.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres veggventiler i alle rom som mangler dette for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft/luft varmepumpe i denne boligen.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.

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

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

Det anbefales at beredere over 1500 W tilkobles direkte via fast punkt eller vedlikeholdsbryter.

Normal levetid for varmtvannsberedere er inntil 20 år.

Sluket i rommet hvor berederen er installert, er tettet.

Det ble også registrert lekkasje fra sikkerhetsventilen på befaringsdagen.

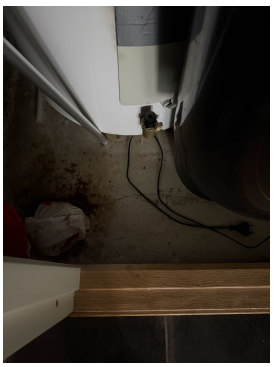
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Andre tiltak:
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift, samt sørges for tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Berederens alder tilsier at skader kan oppstå plutselig, og lekkasje fra sikkerhetsventilen øker risikoen for vannskader. Tettet sluk forverrer konsekvensene ved eventuell lekkasje, da vann ikke kan ledes bort på en sikker måte.

Det anbefales å vurdere utskifting av berederen, samt utbedring av avrenning og el-tilkobling, for å redusere risiko for vannskader og elektriske feil.

Kostnadsestimat: Under 20 000



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 og AMS strømmåler. 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.
Tilstandsgraden 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.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da det er usikkerheter rundt alder og dokumentasjon på anlegget er det anbefalt med el-kontroll.

Generell kommentar

Det anbefales generelt å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig om det ikke foreligger nyere kontroll uten avvik.
Det lokale el-tilsyn er offentlig kontrollmyndighet på elanlegget.



TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

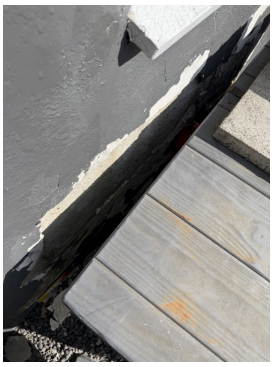
Beskrivelse

Hvordan dreneringen er opprettet og dens funksjonalitet er kun tilgjengelig ved det som visuelt kan vurderes på befaringstidspunktet. Fuktsøk på tilgjengelige steder innvendig mot terreng indikerer fuktforskjeller.

Feil på utvendig drenering kan gi fukt og kalkutslag på innvendige vegger under terreng. Innredet kjeller under terreng, anbefales derfor generelt nærmere kontrollert med tanke på fukt.

Det er knyttet naturlig risiko til å ha innredet bolig under terreng og denne øker i takt med alder på bygget.
Svikt i drenering, fuktsikring eller fare for kondens er noen av årsakene. Etter 20 år uten oppgradering av disse elementer medfører dette en naturlig risiko som kjøper overtar.





Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ingen drenering i moderne forstand på denne boligen. Det kan forventes at det er drenerende masser fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere behov for utbedringer av drenering og fuktsikring.

Manglende eller utilstrekkelig drenering kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skader på innvendige konstruksjoner, spesielt i innredet kjeller under terreng.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er noe sprekker og slitasje i pussede overflater.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Sprekkene og slitasjen i pussede overflater bør utbedres for å hindre videre forvitring og inntrenging av fukt, noe som kan føre til ytterligere skader på grunnmuren over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er ingen spesielle problemer med fallforhold på terreng til bygning. Sintef Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for slikt utstyr er inntil 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

Det er ikke utført radonmålinger og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak. Det er usikker aktsomhetsgrad i området.
Det er lavt rekkverk på terrassen. Åpninger i rekkverk på utvendig trapp overskrider dagens krav som er 90cm. Det er ikke håndrekke på vegg på innvendig trapp.
Hybel i kjeller er ikke godkjent og det er ikke innsendt godkjenninger for og inlemme garasje i bolig som innredet bo-areal.
Ikke godkjent branncelle inndeling etter dagens krav mellom hovedbo og hybel.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke utført radonmålinger og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak. Det er usikker aktsomhetsgrad i området.
Det er lavt rekkverk på terrassen. Åpninger i rekkverk på utvendig trapp overskrider dagens krav som er 90cm. Det er ikke håndrekke på vegg på innvendig trapp.
Hybel i kjeller er ikke godkjent og det er ikke innsendt godkjenninger for og inlemme garasje i bolig som innredet bo-areal.
Ikke godkjent branncelle inndeling etter dagens krav mellom hovedbo og hybel.

Konsekvens/tiltak

• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger og eventuelt etableres radonhemmende tiltak dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere risikoen for helseskader som følge av radoneksponering.

Rekkverk på terrasse og utvendig trapp bør oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter, og håndrekke bør monteres på vegg i innvendig trapp, for å redusere risiko for fallulykker.

Det bør innhentes nødvendige godkjenninger for bruksendring av kjellerhybel og innlemming av garasje som boareal, for å sikre at arealene er lovlig og trygt innredet.

Branncelleinndeling mellom hovedboenhet og hybel bør utbedres i henhold til dagens krav, for å redusere risiko for spredning av brann og ivareta personsikkerheten.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

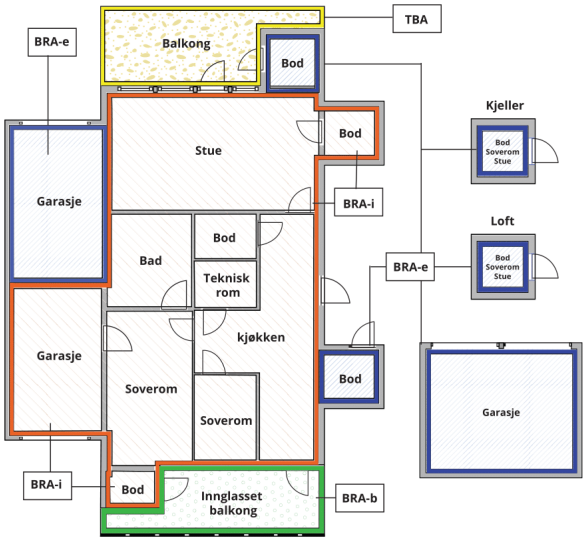
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	107			107	16
Underetasje	67			67	11
SUM	**174**				**27**
SUM BRA	**174**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, tv-stue		
Underetasje	Gang /trapp, soverom, grovkjøkken/vaskerom, bad/vaskerom, kott, entré(hybel), soverom(hybel), bad/vaskerom(hybel), stue/kjøkken (hybel)		

Kommentar

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

Bod er ikke tilmålt da denne var utilgjengelig på befaringsdagen. Dette grunnet lagring.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er avvik i forhold til at original garasje er tatt i bolig som boareal. Dette er ikke omsøkt. Hybel er ikke godkjent for utleie.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Leilighet er ikke godkjent, og det er ikke godkjent at garasje er tatt inn i hovedbo som boareal.

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Tom Erik Tørring	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	35	256		0	724.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Jeppevegen 10

Hjemmelshaver

Borstlap Harry Adriaan Lodewijk

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger fint plassert i etablert, rolig og barnevennlig område. Det er fra boligen kort avstand til skole, barnehage og butikker.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Gruslagt gårdsrom.

Tinglyste/andre forhold

Det er oppført bygg mot nord. I utgangspunktet overbygget terrasse, men nå påbygget enda mer og i bruk som boder. Disse bygg er ikke inngående kontrollert eller fuktsøkt, ei heller arealmålt.
Garasje er også tatt inn i hovedbygg som innredet areal. Det er ikke kjent om dette tiltaket er godkjent hos Haugesund kommune.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	29.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/MH1977

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele AS

Oppdragsnr.
1-0145/26

Selger 1 navn
Harry Adriaan Lodewijk Borstlap

Gateadresse
Jeppevegen 10

Poststed	Postnr
HAUGESUND	5538

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: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Watercircels

Polise/avtalenr.: 1202709

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0145/26

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Gjort av kamerat som er rørlegger på dugnad. Kan prøve å innhente kvittering på jobben.
Arbeid utført av	Privat rørlegger

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Åpnet eksisterende sluk i kjeller.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fukt mellom veggpuss og mur med påfølgende sprekker vindu mot sør i kjeller.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Lekker fra terrasse inn i bod ved inngang.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

Beskrivelse	32A sist brukt til Nissan Leaf.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

Document reference: 1-0145/26

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ikke godkjent for utleie.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0145/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1-0145/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Harry Borstlap	e956bd21d8205fa754d695e476a1ce0c94256329	27.04.2026 05:56:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0145/26

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

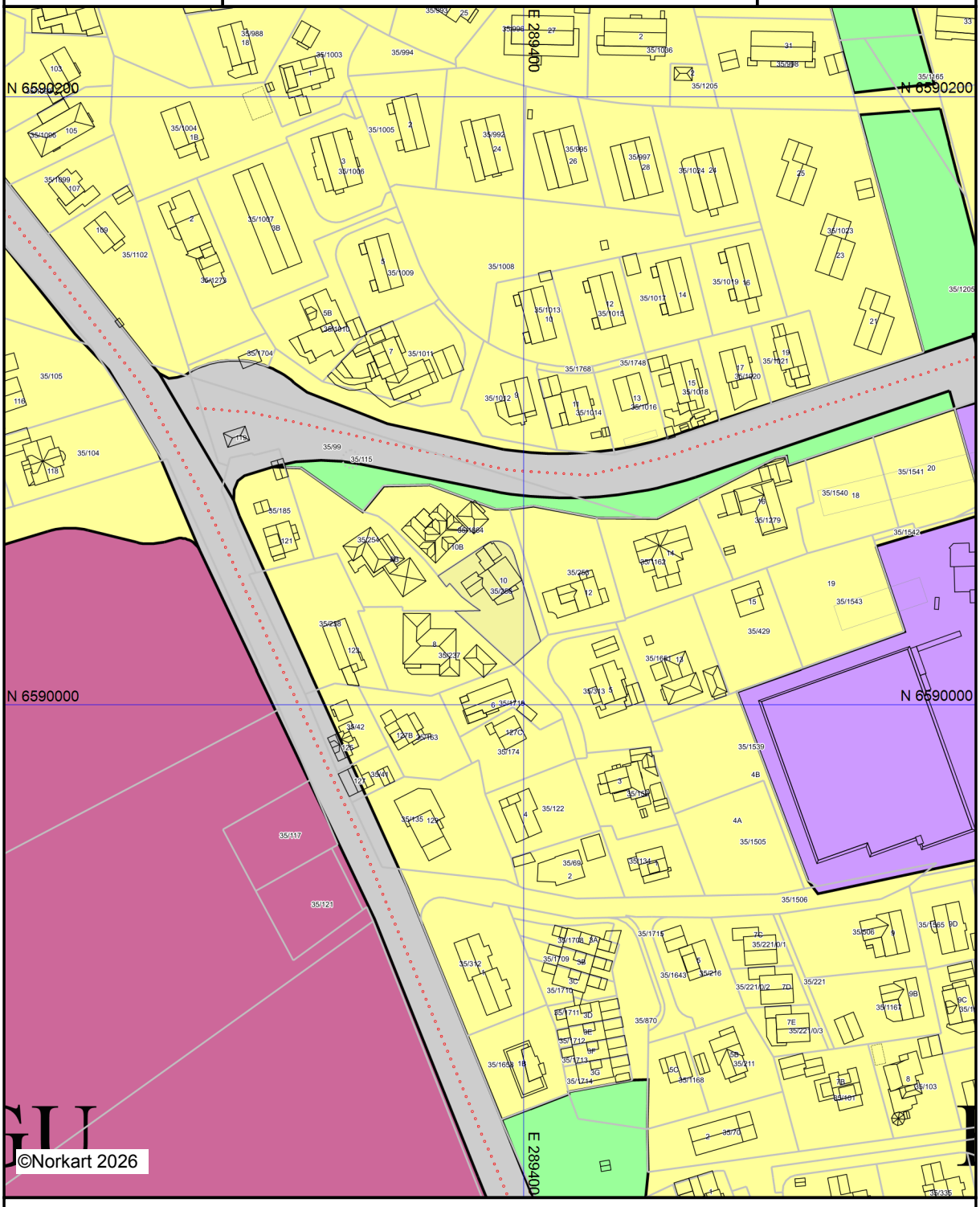
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 35/256
Adresse: Jeppevegen 10
Utskriftsdato: 09.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

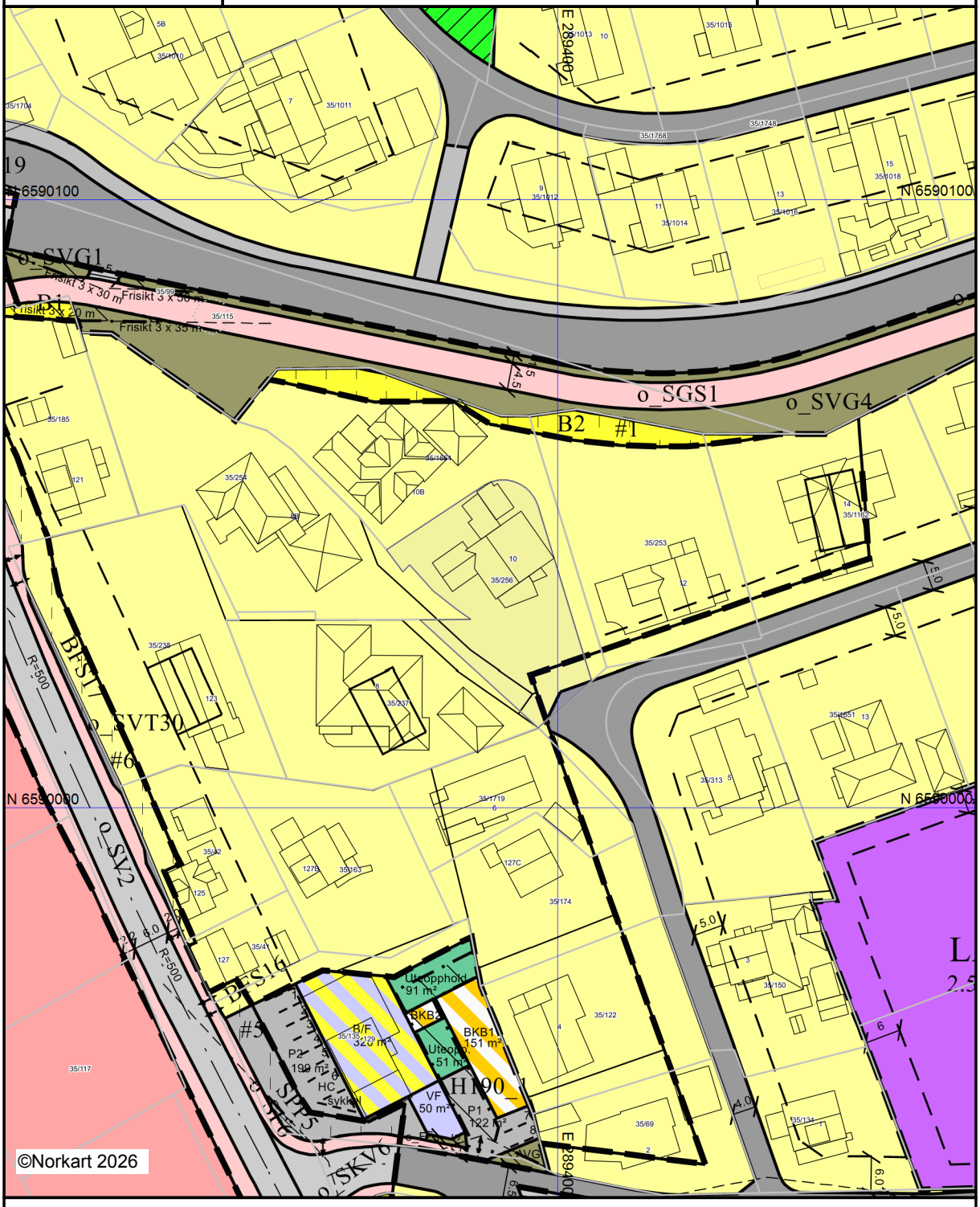
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 35/256
Adresse: Jeppevegen 10
Utskriftsdato: 09.04.2026
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 industri/lager
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Privat veg
- Grav- og urnelund
- Felles grøntanlegg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Forretninger
- Lager
- Energianlegg
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/forretning
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Parkering
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Parkeringshus/-anlegg
- Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastru
- Grønnstruktur
- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

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

Utskriftsdato: 09.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1106	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	256	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Jeppevegen 10, 5538 HAUGESUND								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1106plan-kp3
Navn	Kommuneplanens arealdel 2014-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/4196/Kommuneplan%202014-2030%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer_datert%20060417.pdf - https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/10368/Veileder%20for%20uterom%20vedtatt%2009-09-2015.pdf
Delarealer	**Delareal** 725 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202203
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2033

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	RL1078
Navn	Vest for Karmsund kraftlag
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.06.1988
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/1594/RL691m%20endringer.pdf
Delarealer	**Delareal** 46 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal 11 m^2 **Formål** Kjørevei

Id	RL691
Navn	Søndre bydel I
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.10.1962
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/1594/RL691m%20endringer.pdf
Delarealer	**Delareal** 668 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 35, Bruksnr 256	**Kommune:**	1106	Haugesund
Adresse:				
Veiadresse:	Jeppevegen 10, gatenr 1030 5538 Haugesund	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	102 1	Jeppevegen Håvåsen
Oppdatert:	19.10.2012	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	6050201 4532	Rossabø Haugesund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Jeppevegen 10	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	25.04.1956	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	724,7 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	17.11.2016	Avgiver	1106/35/174	-500,2
	Matrikkelført:	28.11.2016	Berørt	1106/35/163	0,0
			Berørt	1106/35/237	0,0
			Berørt	1106/35/256	0,0
			Mottaker	1106/35/1719	500,2
Oppmålingsforretning	Forretning:	25.02.2013	Berørt	1106/35/174	0,0
	Matrikkelført:	28.02.2013	Berørt	1106/35/237	0,0
			Berørt	1106/35/256	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	25.02.2010	Berørt	1106/35/163	0,0
	Matrikkelført:	25.02.2010	Berørt	1106/35/237	0,0
			Berørt	1106/35/256	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	24.02.2010	Berørt	1106/35/122	0,0
	Matrikkelført:	24.02.2010	Berørt	1106/35/150	0,0
			Berørt	1106/35/163	0,0
			Berørt	1106/35/174	0,0
			Berørt	1106/35/256	0,0
Arealmåling	Forretning:	16.05.2007	Mottaker	1106/35/256	724,6
	Matrikkelført:				
Kart- og delingsforretning	Forretning:	28.02.2007	Avgiver	1106/35/256	-860,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1106/35/1664	860,0
Skylddeling	Forretning:	25.04.1956	Avgiver	1106/35/97	-1 657,3
	Matrikkelført:		Mottaker	1106/35/256	1 657,3

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Jeppevegen 10	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	182,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	182,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	08.11.1958
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	171138728			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		70,0		70,0			
H01	1	112,0		112,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



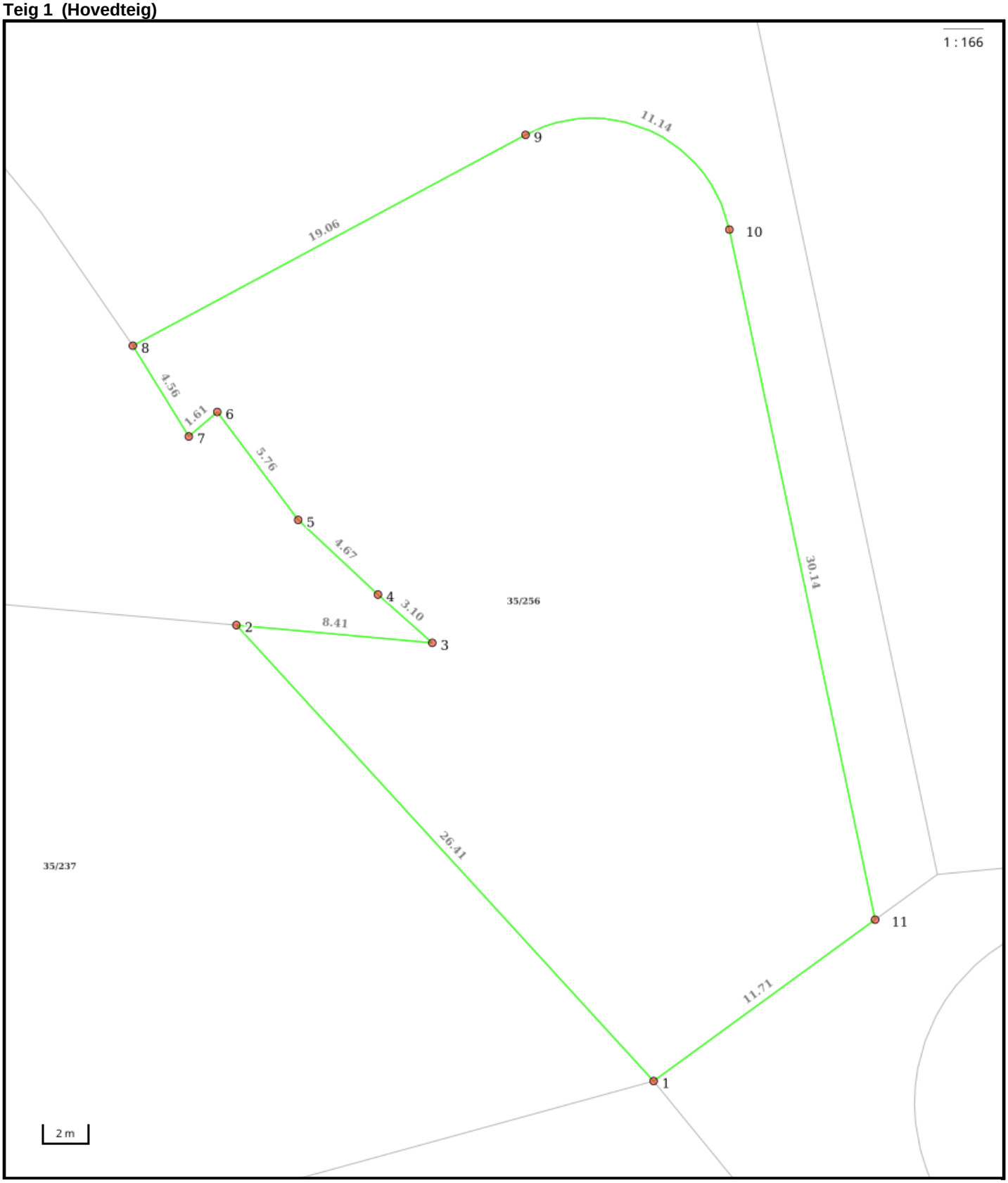
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 724,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 590 013,19	289 396,82	26,41m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 590 030,98	289 377,30	8,41m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 590 030,99	289 385,71	3,10m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 590 032,83	289 383,21	4,67m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 590 035,70	289 379,52	5,76m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 590 039,98	289 375,66	1,61m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 590 038,83	289 374,54	4,56m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 590 042,48	289 371,81	19,06m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 590 052,97	289 387,72	11,14m	Terrengmålt	10	6,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 590 049,72	289 396,76	30,14m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 590 020,91	289 405,63	11,71m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

M/SA

Ludvig Eriksen A.s - Haugesund

445

L. nr. 149/58

Ferdigattest.

Byggemelding av 31/5-57 vedr. Nybygg- enebolig m/ garasje

på nr. G. nr. 35, br. nr. 256 Rossebö

Byggherre Håvard Brummenes Ansvarsh. ---

godkjent 21/6-57 sak 185/57 Dep. .....

Huset er oppført overensstemmende med bygningsloven i ~~trefag/betong~~

i 1 etasjer + kjeller + loft.

Bebygget grunnflate 94,- m² + garasje for -- biler -- m².

Bygget inneholder .....
og følgende leiligheter og rom:

I etasje nr.	Antall leiligheter	à rom	Kjøkken	Bad	W. C.	Kontor	Butikker	Verksted	
I	1	4	1	1	1				
Kjeller					1 + garasje for 1 bil				

Oppvarming: Elektrisk + 1 peis

Loddpiper: 1-9" a 2 et.

Ildsteder: I kjelleren: --- på loft: .....

i 1ste etasje: 1 peis i 4de etasje: .....

i 2nen etasje: ..... i 5te etasje: .....

i 3dje etasje: .....

Haugesund, den 8/11-58. 19

Per Fröiland

Per Fröiland

Bygningssjef- kst.

Besp. 20/11

Sendes: Byggherren ved den ansvarhavende.

M.J. Monsen

Avskrift.

INNFLYTNINGSTILLATELSE

L.nr. 64/70

Byggemelding av 27/10-1969 vedr. Tilbygg,

på matr. nr. 10. Jeppevegen

godkjent 12/22-1969 sak: 964/69

Byggherre Håvard Brummenæs Ansvarsh. Gunnar Brynjelsen

Innflytningstillatelse meddeles på betingelse av at ferdigattest rekvireres innen og dessuten på følgende betingelser:

1) At omsøkte dispensasjon meddeles.

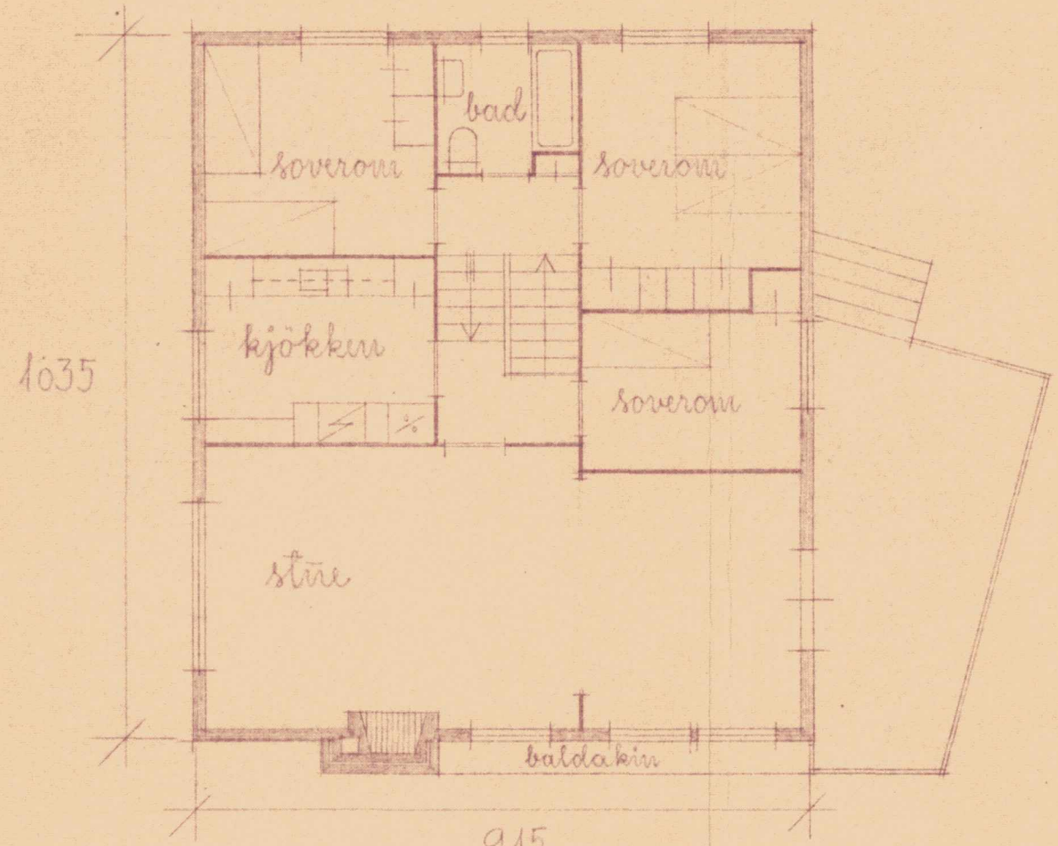
KOMM.DEP.TET.
01587
30.4.73
D.

Haugesund, den 30. oktober 1970

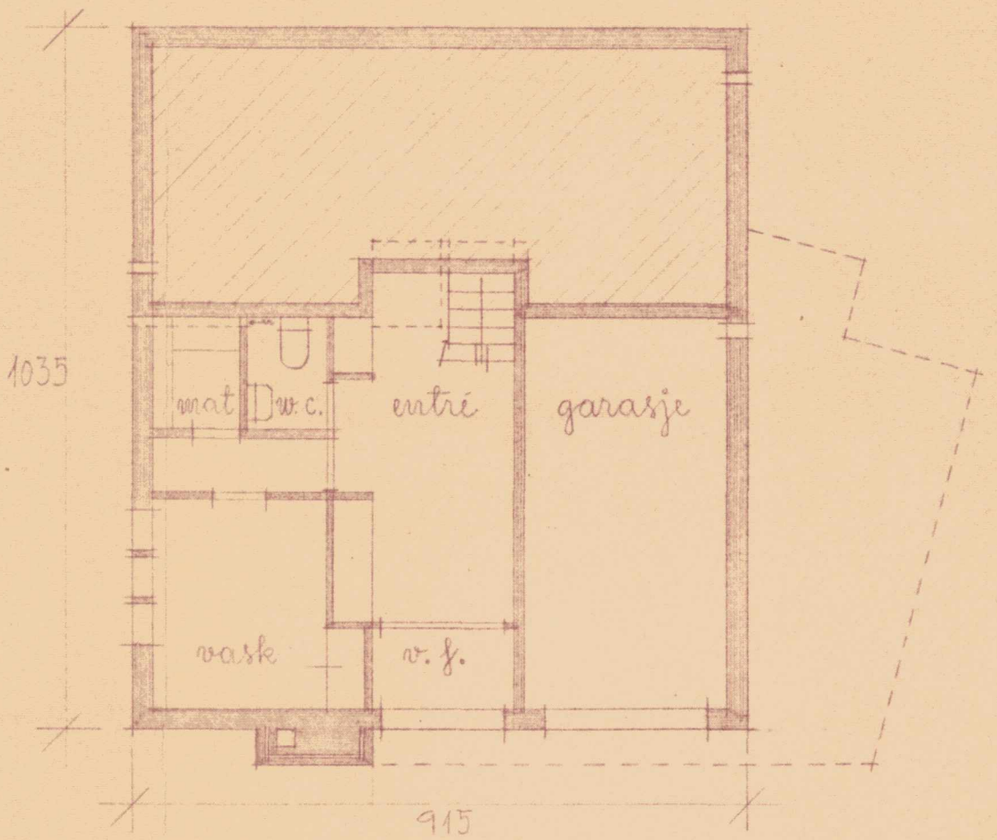
Magne J. Monsen
Bygningsinspektør

Sendes: Byggherren og den ansvarshavende.

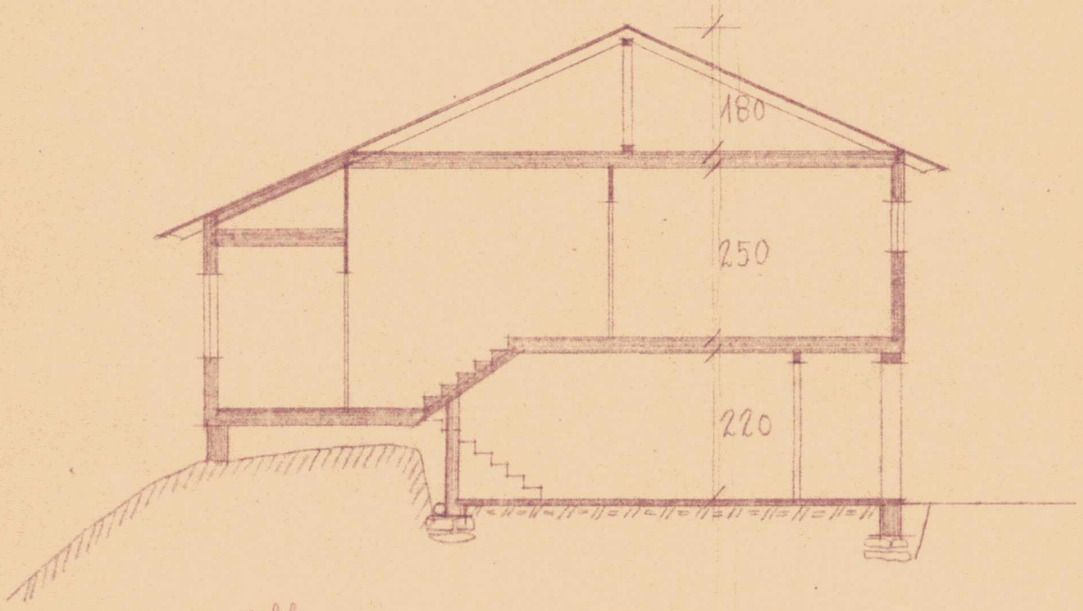
Gullhaugen Boktrykkeri, Haugesund



1. etasje



kjeller



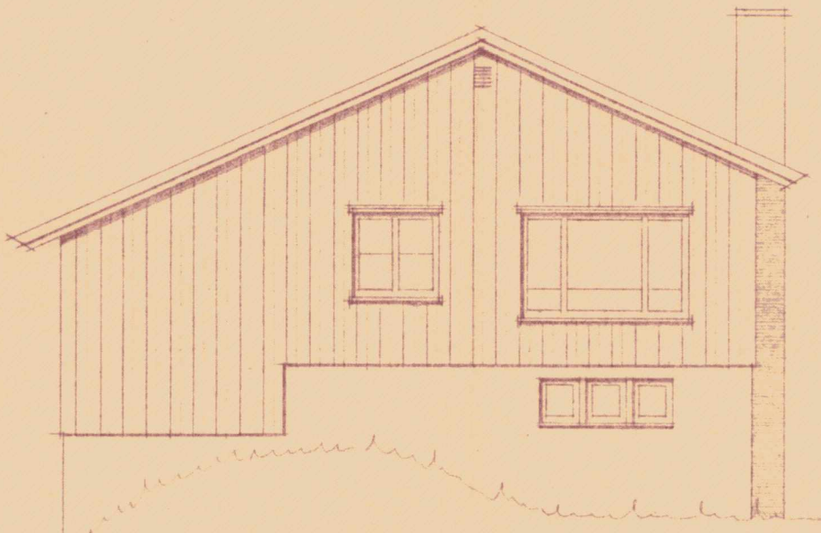
snitt

SKÅRE BYGNINGSRÅD
framlagt i møte 21/6-57
sak nr. 185/57.

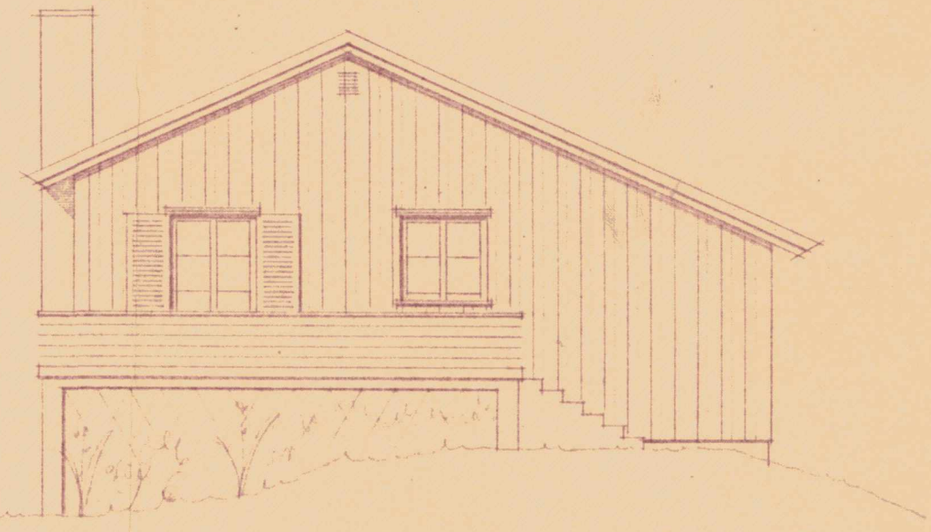
gr. nr. 35, br. nr. 256 Rossebø
Håvard Brunnerås
enebolig, mål. 1:100

mai 1957

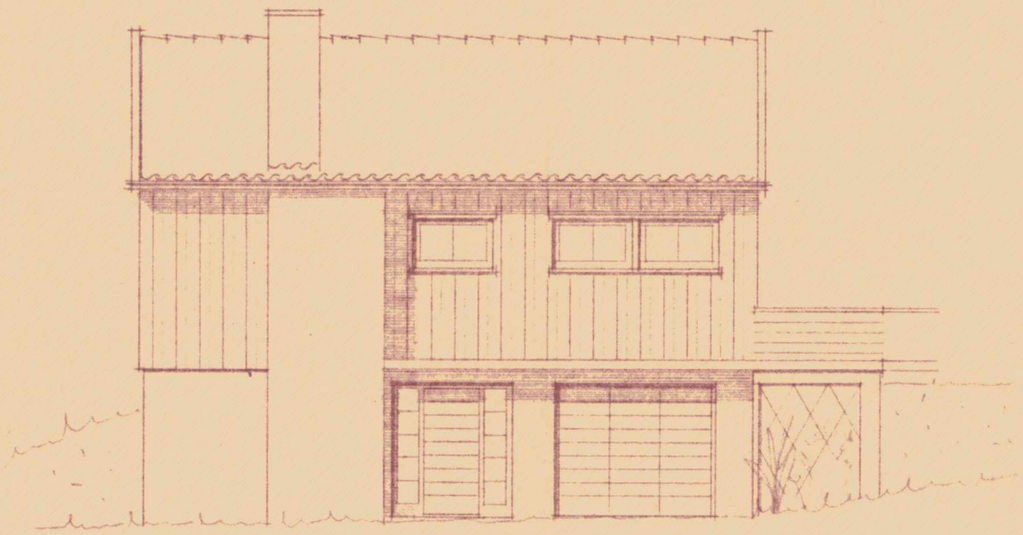
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



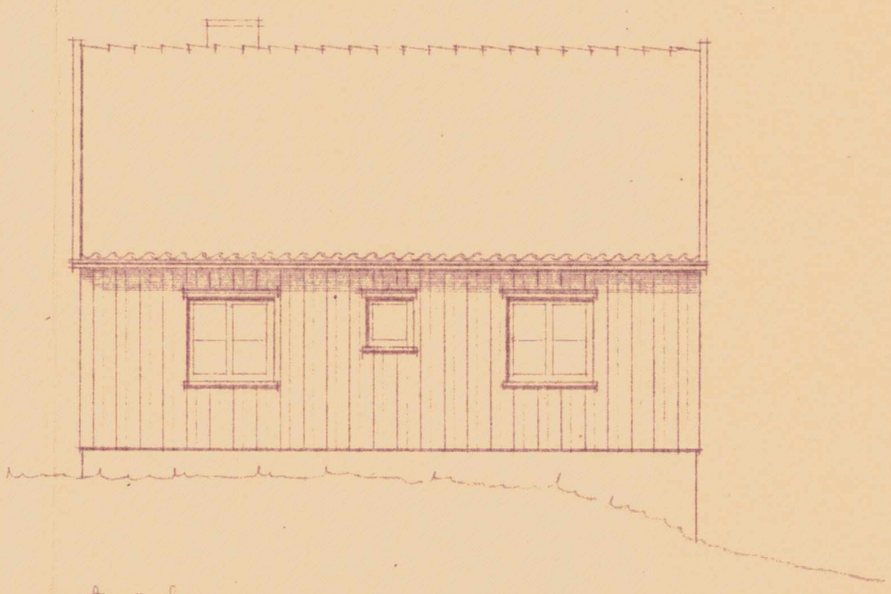
mot nord



mot sör



mot vest

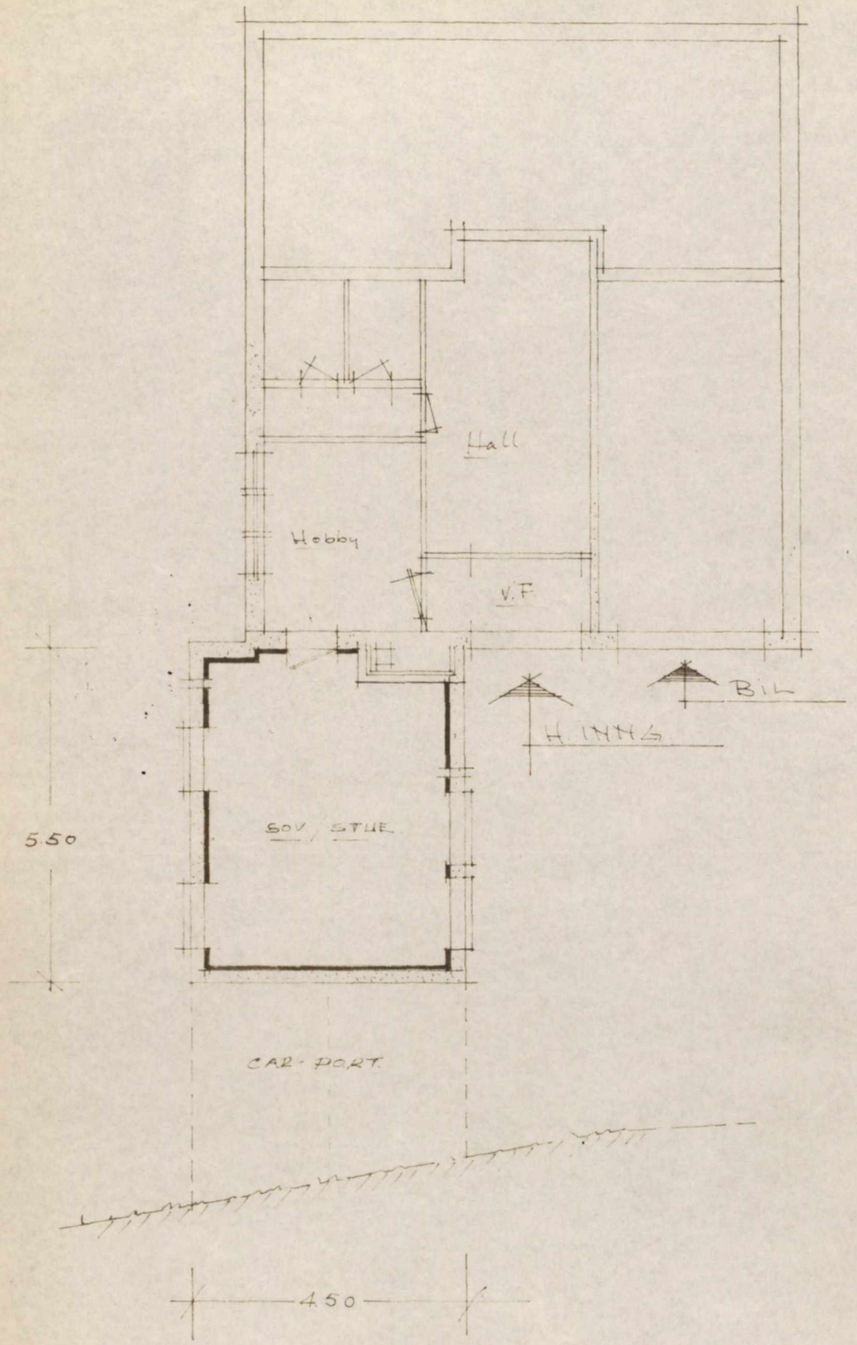


mot öst

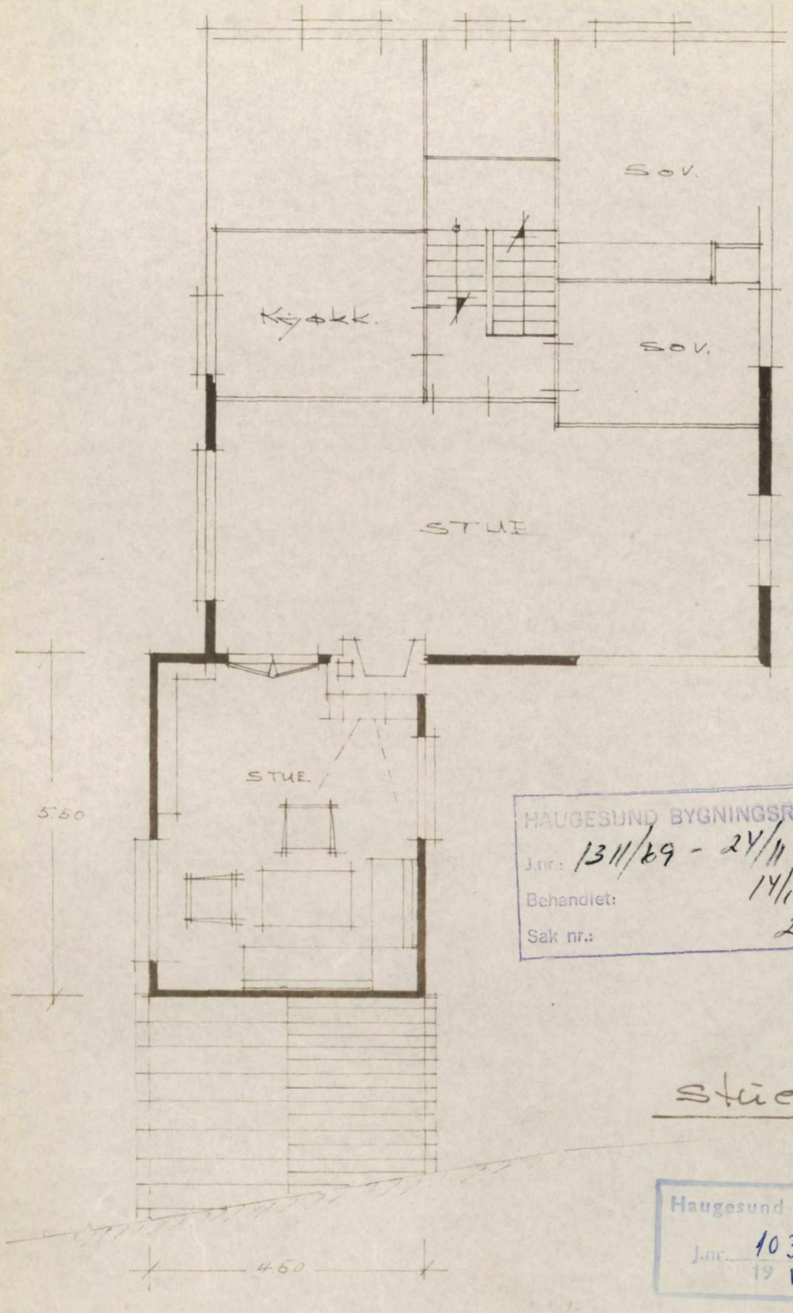
gr.nr. 35, br.nr. 256 Rossebö
Håvard Brunnerces
enebolig, mål. 1:100
mai 1957

SKÅRE BYGNINGSRÅD
framlagt i møte 21/6-57
sak nr. 185/57

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



Kjellerplan.



Stueplan.

KOMM.DEP.TET.
01587 | 30.4.73
D.

HAUGESUND BYGNINGSRÅD
J.nr.: 1311/69 - 24/11 -
Behandlet: 14/1 -
Sak nr.: 28/70

Haugesund Helseråd
J.nr. 1037
19 69

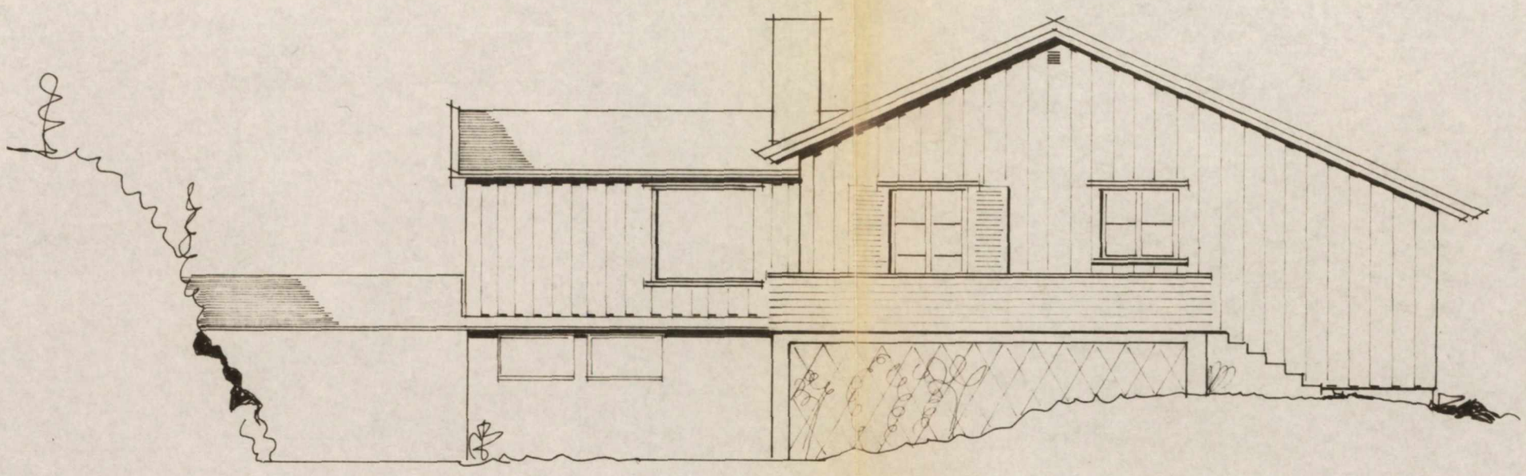
FORSLAG TIL TILBYGG.
Hr. H. BRUHNÆS

Målestokk 1/100
Tegn. sept.-69.
Trac.
Kfr.
Erstatning for:

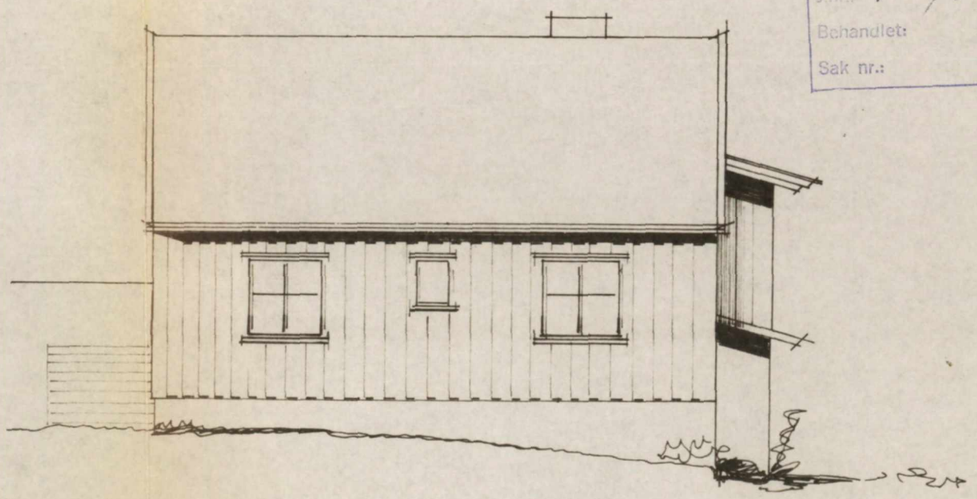
JOHN E. ANFINSEN
Arkitekt - Entreprenør
Strandgt. 33 - Haugesund

153/1
Erstattet av:

A.S Tørrkopi. A 3.



MOT SØR.



MOT ØST.

KOMM.DEP.TET.
01587 | 30.4.73
D.

HAUGESUND BYGNINGSRAD
J.nr.: 1311/69 - 24/11 -
Behandlet: 14/1 -
Sak nr.: 28/70

Haugesund Helseråd
J.nr. 1037
19 69

FORSLAG TIL TILBYGG
EIER: HR. H. BRUMMENÆS

Målestokk 1:100

Tegn.

Trac. 8/10-69 J.-J.

Kfr.

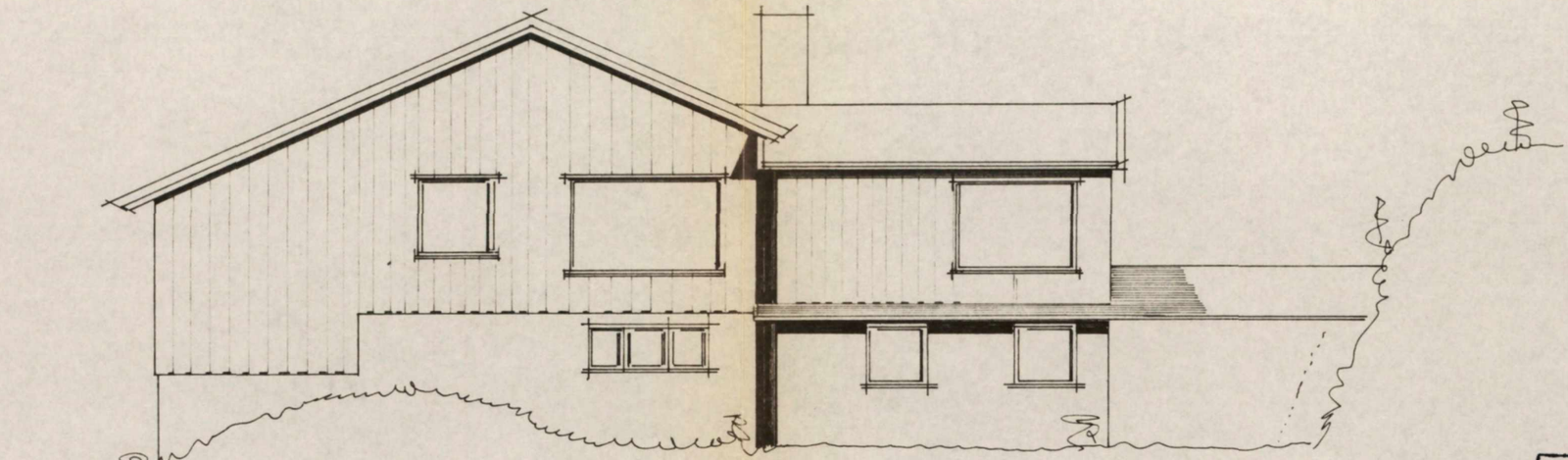
Erstatning for:

JOHN E. ANDINSEN
Arkitekt - Entreprenør
Strandgt. 33 - Haugesund

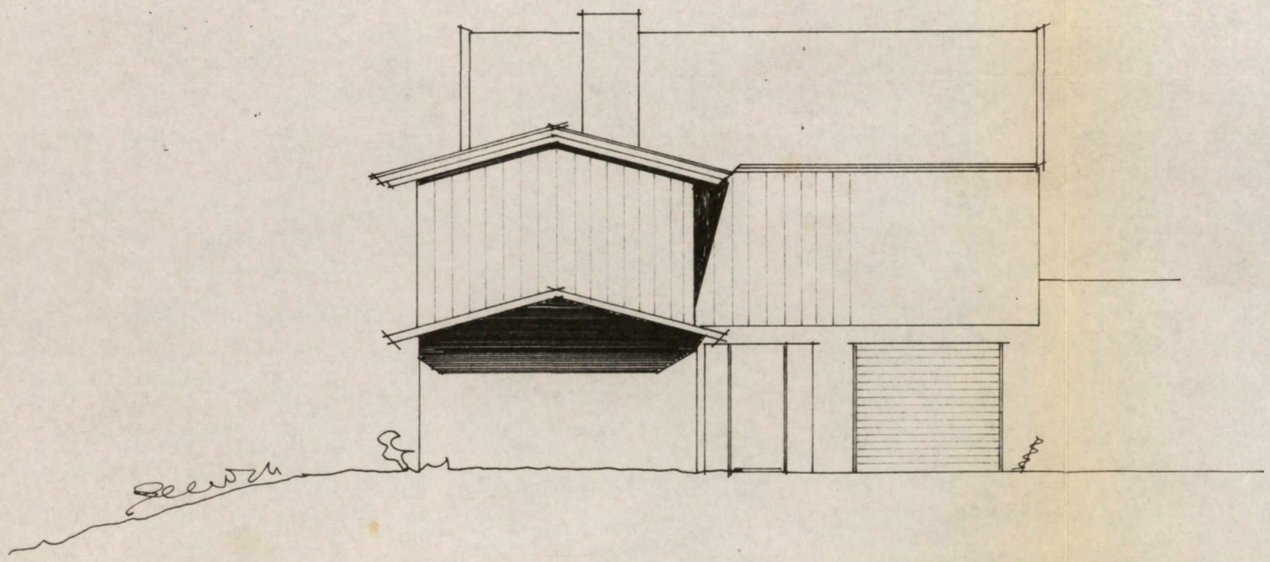
153/2

Erstattet av:

A. S Tørrkopi. A 3.



MOT NORD.



MOT VEST

KOMM.DEP.TET.
01587 | 30.4.73
D.

HAUGESUND BYGNINGSRÅD
J.nr.: 1311/69 - 24/11 -
Behandlet:
Sak nr.:

FORSLAG TIL TILBYGG
EIER: HR. H. BRUMMENÆS

Målestokk 1:100

Tegn.
Trac. 8/10-69 J.J.
Kfr.

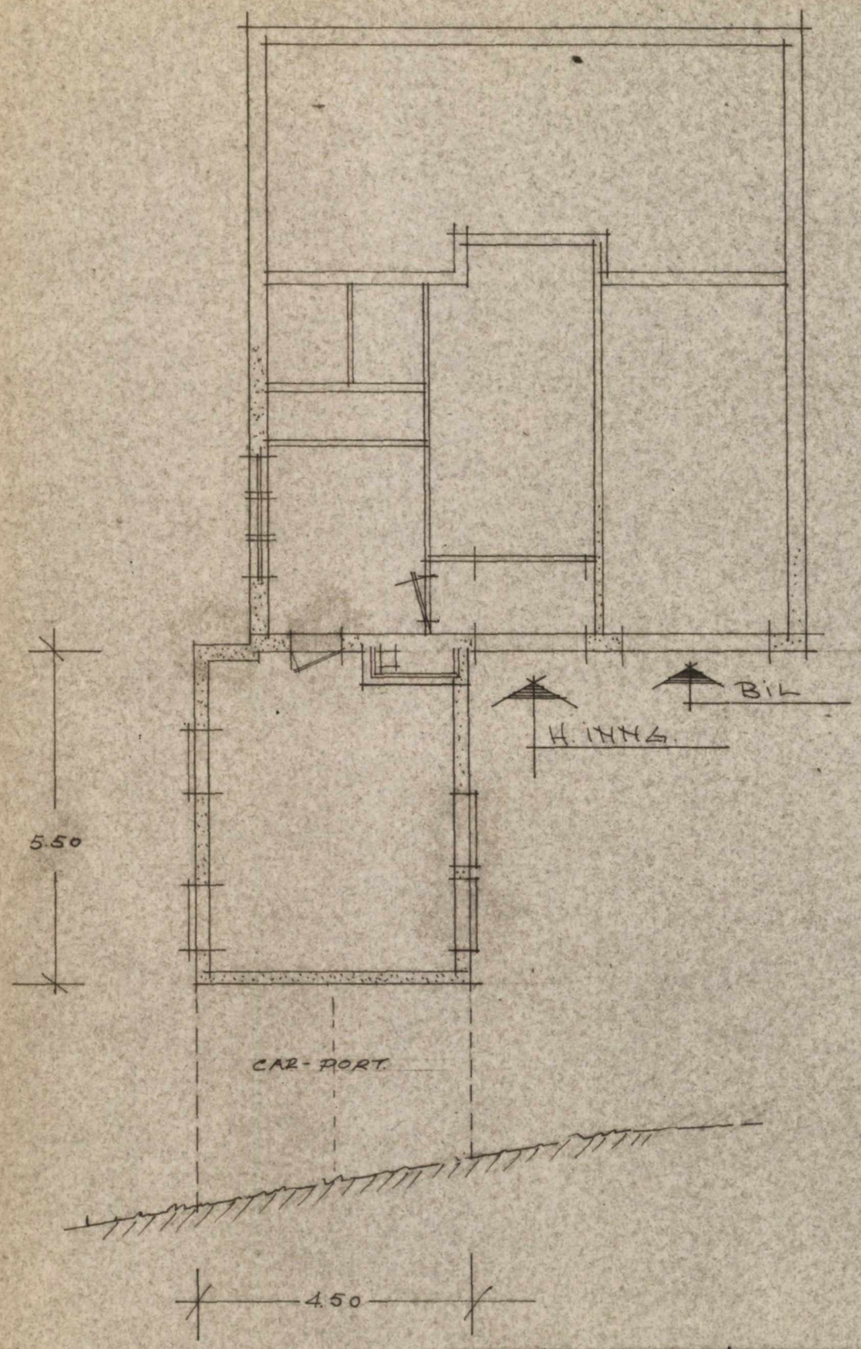
Erstatning for:

153/3

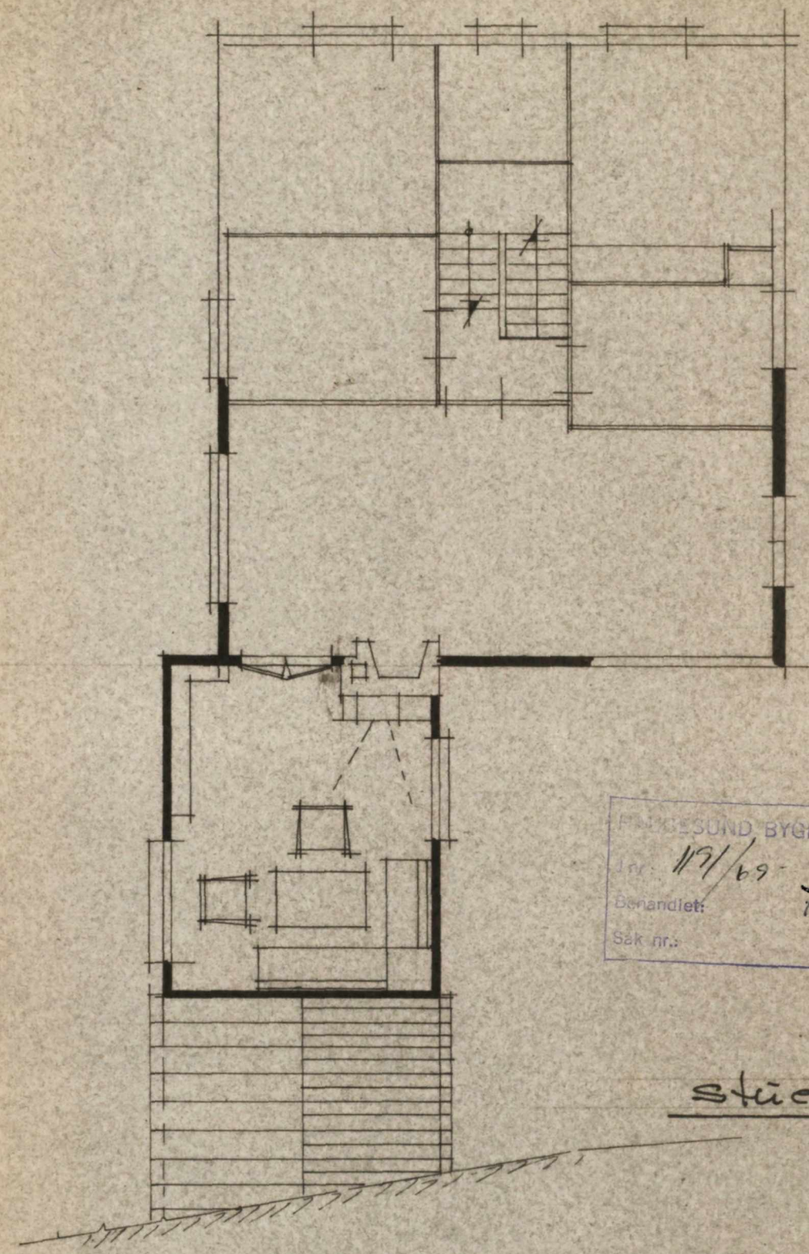
Erstattet av:

JOHN E. ANFINSEN
Arkitekt - Entreprenør
Strandgt. 33 - Haugesund

A. S Tørrkopi. A 3.



Kjellerplan.



Stueplan.

KOMM.DEP.TET.
01587 | 30.4.73
D.

HAUGESUND BYGNINGSRÅD
Jnr. 119/69 - 27/0 -
Behandlet: 7/11 -
Søk nr.: 964/69

Haugesund Helseråd
Jnr. 1037
19 69

FORSLAG TIL TILBYGG.

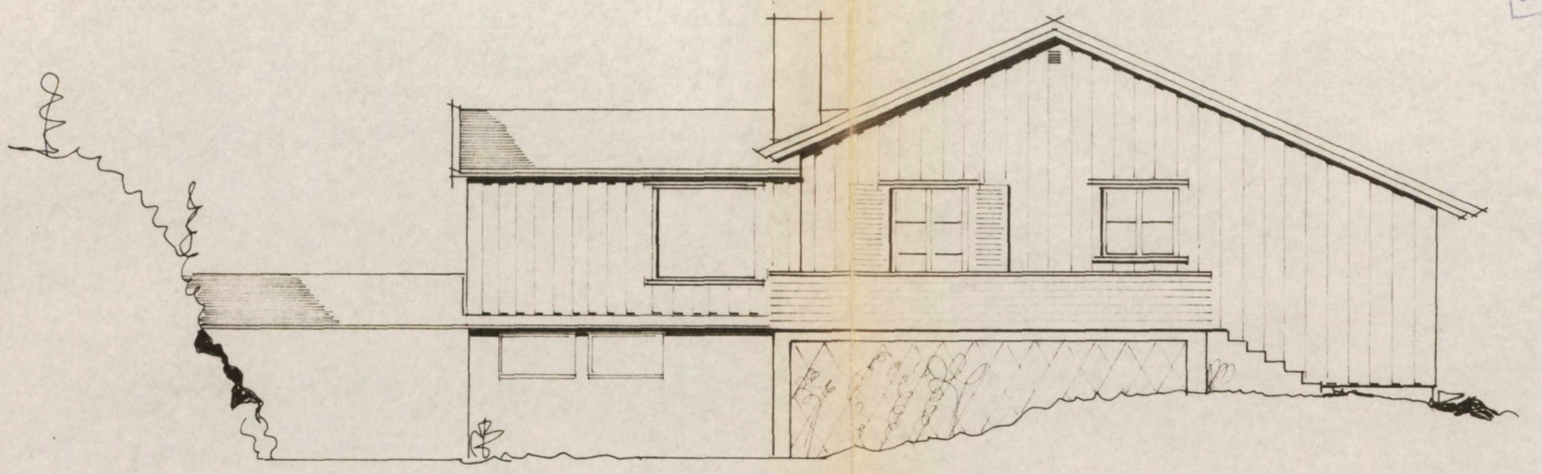
Hr. H. BRUHNÆS

JOHN E. ANFINSEN
Arkitekt - Entreprenør
Strandgt. 33 - Haugesund

Målestokk	Tegn. sept.-69.
1/100	Trac.
	Kfr.
Erstatning for:	
53/	
Erstattet av:	

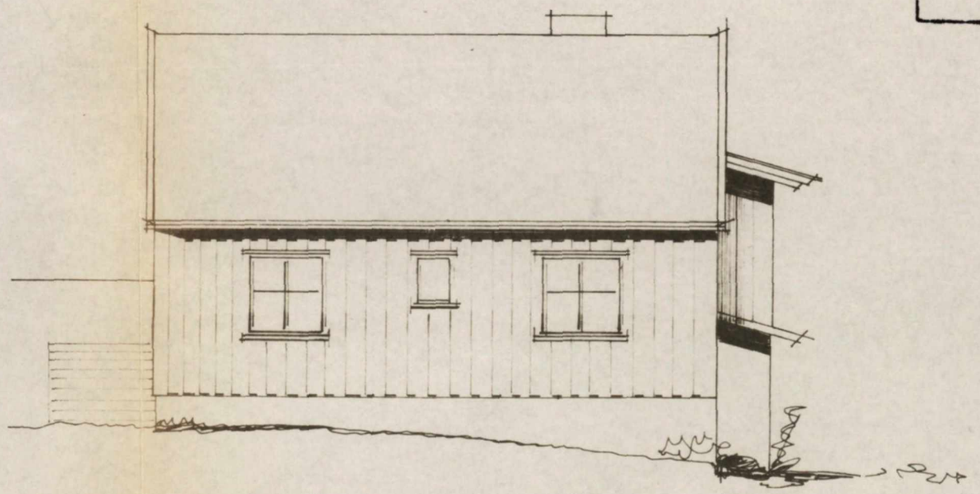
A.S Terrkopi. A.3.

HAUGESUND BYGNINGSRAD
J.nr.: 1311/69 - 24/11 -
Behandlet:
Sak nr.:



MOT SØR.

KOMM.DEP.TET.
01587 | 30.4.73
D.



MOT ØST.

FORSLAG TIL TILBYGG
EIER: HR. H. BRUMMENÆS

Målestokk 1:100

Tegn.

Trac. 8/10-69 J.J.

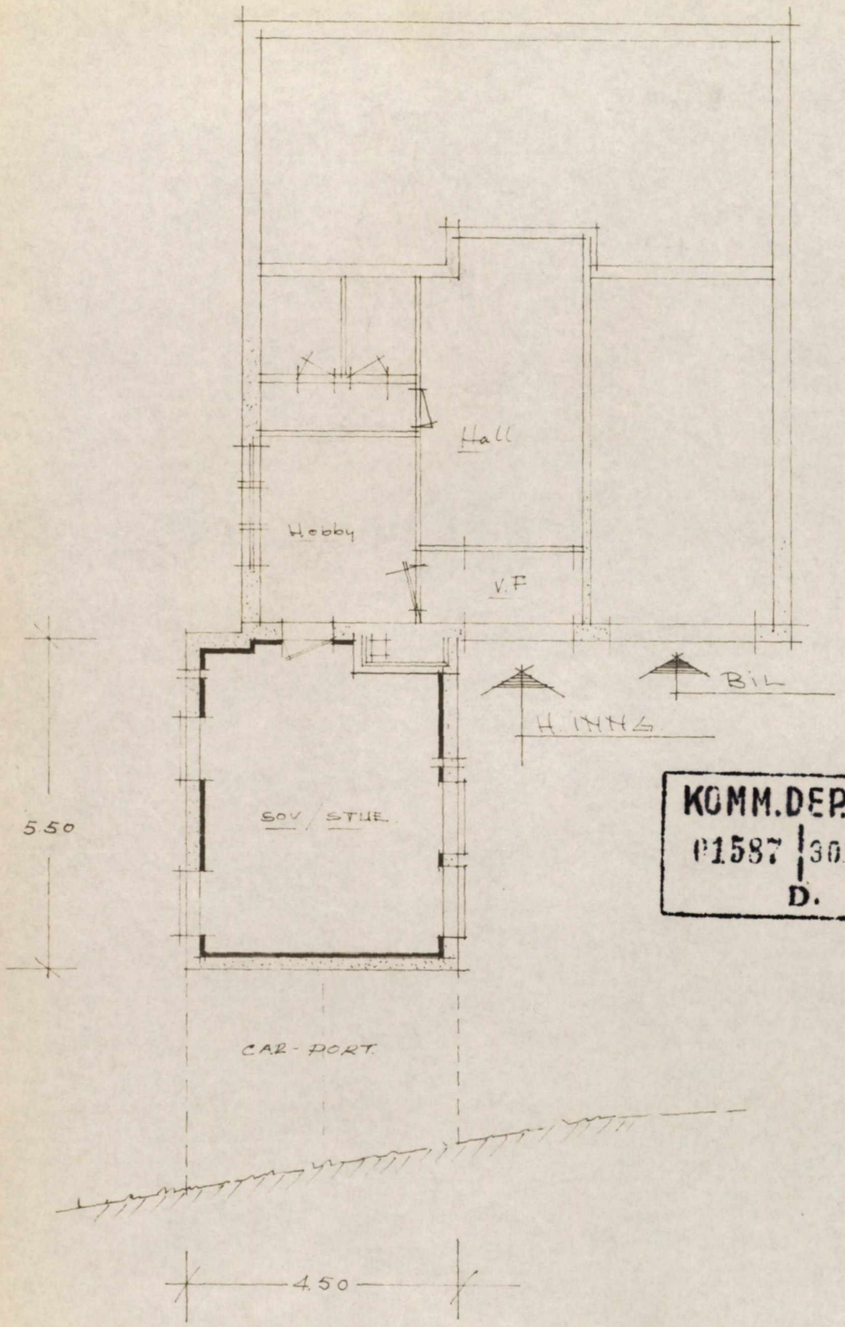
Kfr.

Erstatning for: 153/2

Erstattet av:

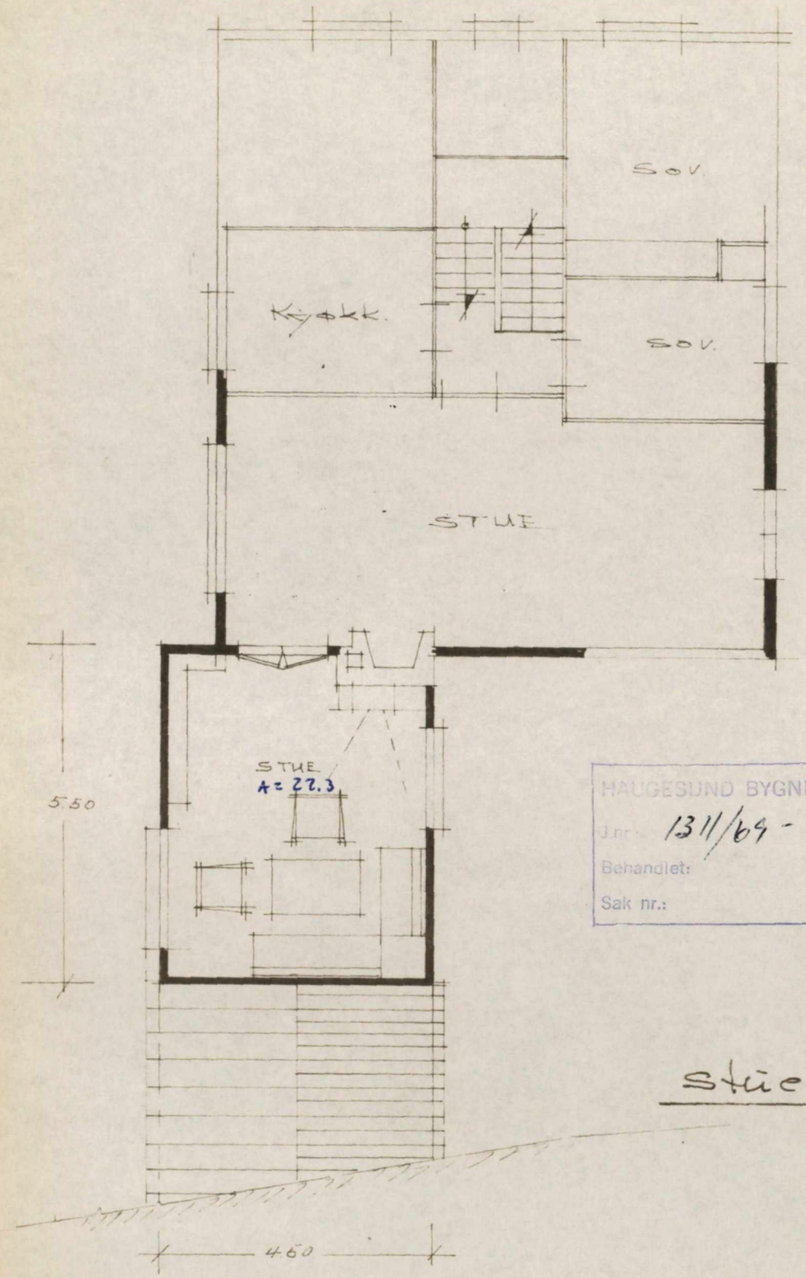
JOHN E. ANFINSEN
Arkitekt - Entreprenør
Strandgt. 33 - Haugesund

A. S Tørrkopi. A 3.



KOMM.DEP.TET.
01587 | 30.4.73
D.

Kjellerplan.

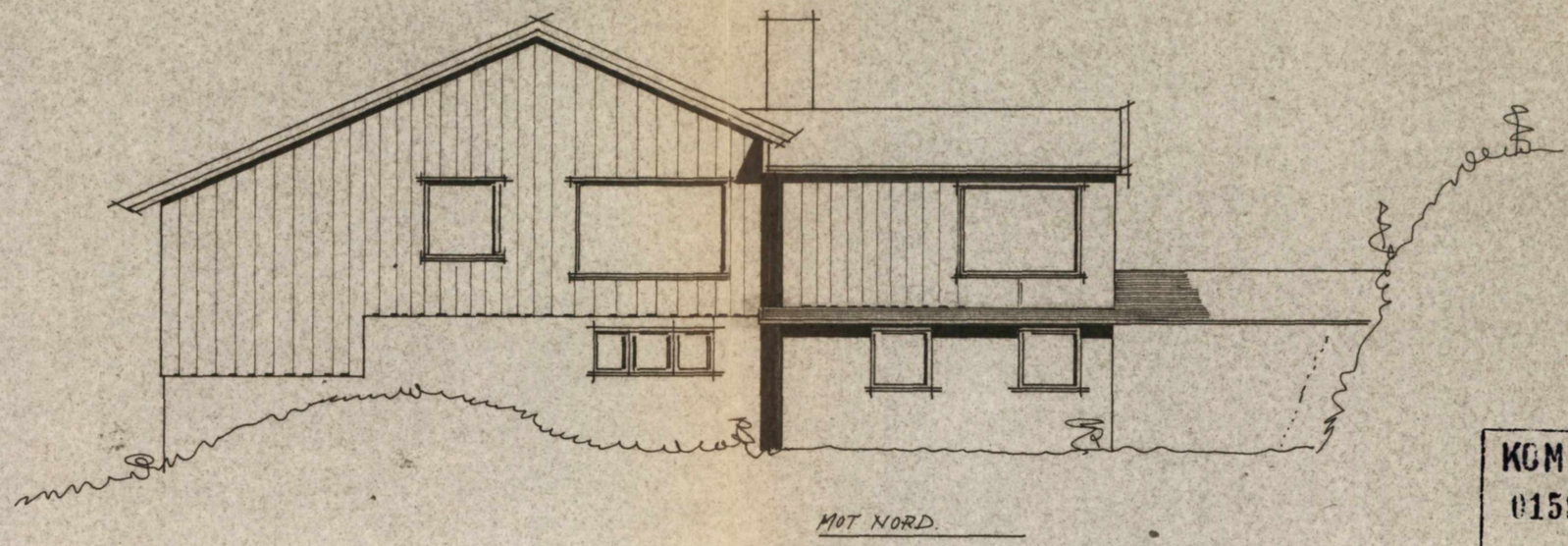


HAUGESUND BYGNINGSRÅD
J.nr.: 1311/69 - 24/11 -
Behandlet:
Sak nr.:

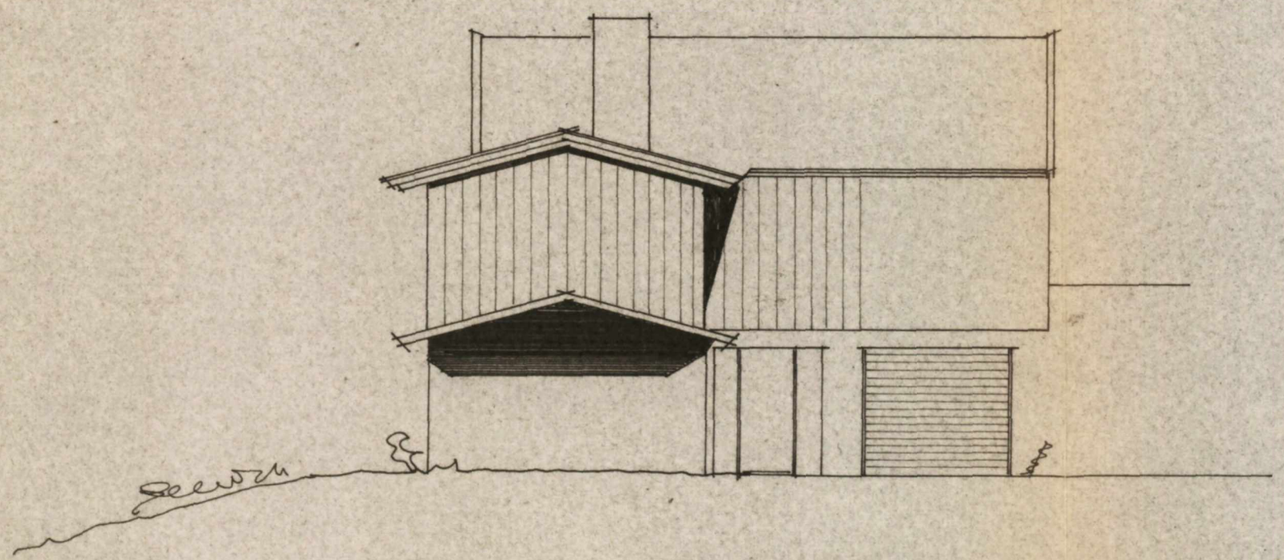
Stueplan.

FORSLAG TIL TILBYGG. Hr. H. BRUHNÆS	Målestokk 1/100	Tegn. sept.-69.
		Trac.
		Kfr.
	Erstatning for:	
JOHN E. ANFINSEN Arkitekt - Entreprenør Strandgt. 33 - Haugesund	153/1	
	Erstattet av:	

S Tørrkopi. A 3.



MOT NORD.



MOT VEST

KOMM.DEP.TET.
01587 | 30.4.73
D.

HAUGESUND BYGNINGSRÅD
Inn: 19/69 - 27/10 -
Behandlet: 7/11
Sak nr.: 964/69

Haugesund Helseråd
Inn 1037
19 69

FORSLAG TIL TILBYGG
EIER: HR. H. BRUMMENÆS

Målestokk 1:100

Tegn.

Trac. 8/10-69 J.J.

Kfr.

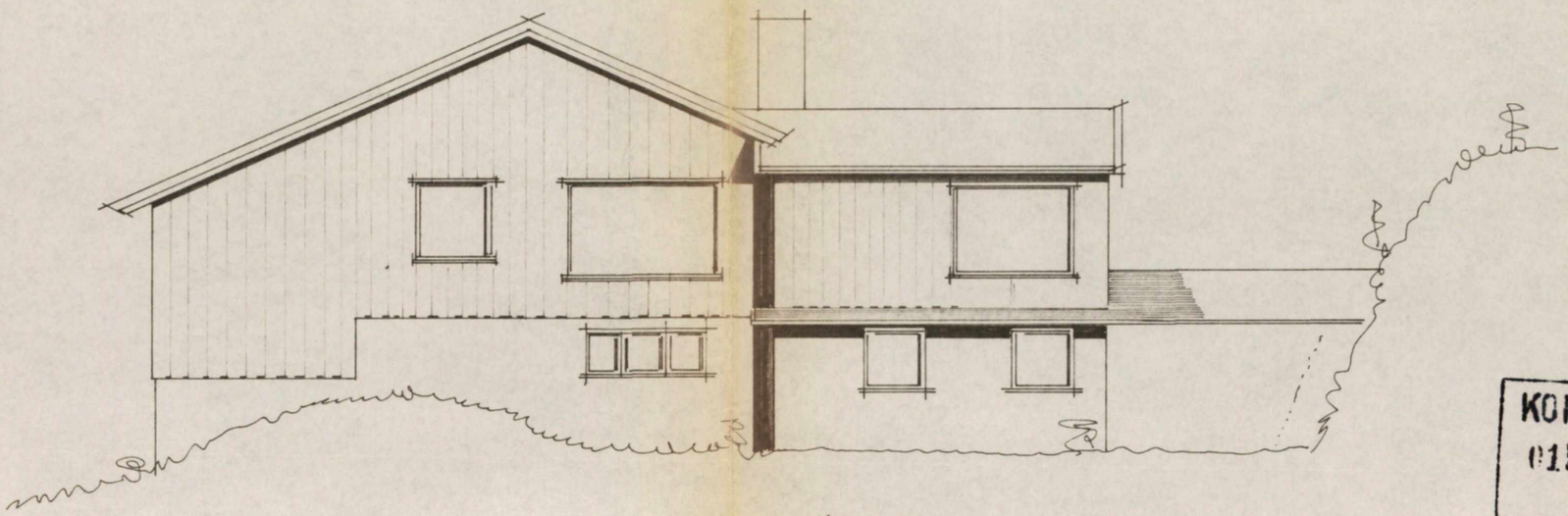
Erstatning for:

1581

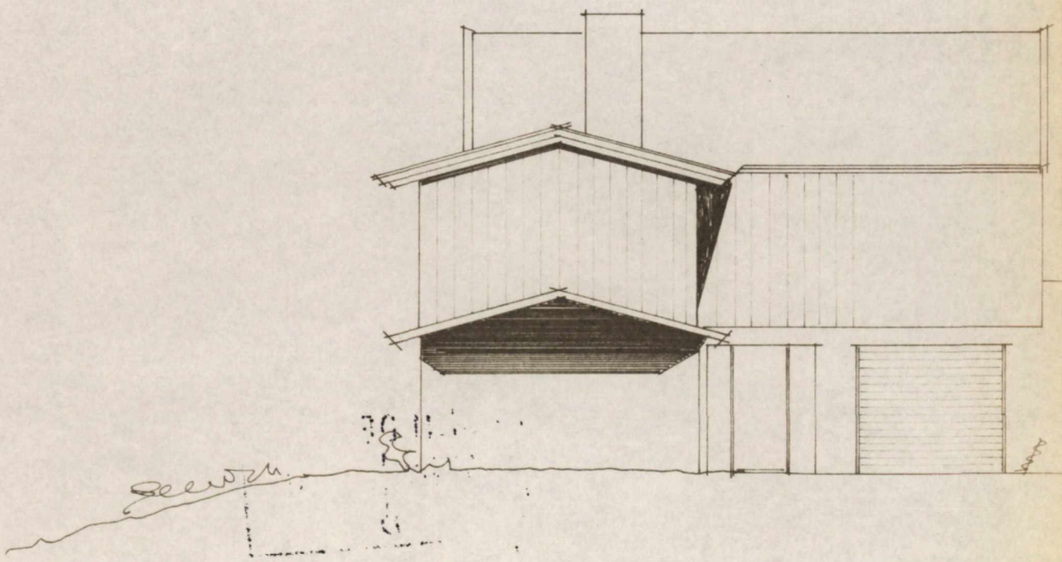
Erstattet av:

JOHN E. ANFINSEN
Arkitekt - Entreprenør
Strandgt. 33 - Haugesund

A.S Tørrkopi. A.3.



MOT NORD



MOT VEST

KOMM.DEP.TET.
01587 | 30.4.73
D.

HAUGESUND BYGNINGSRÅD
J.nr.: 1311/69 - 24/11 -
Behandlet: 14/1 -
Sak nr.: 28/70

Haugesund Helseråd
J.nr. 1037
17 69

FORSLAG TIL TILBYGG

EIER: HR. H. BRUMMENÆS

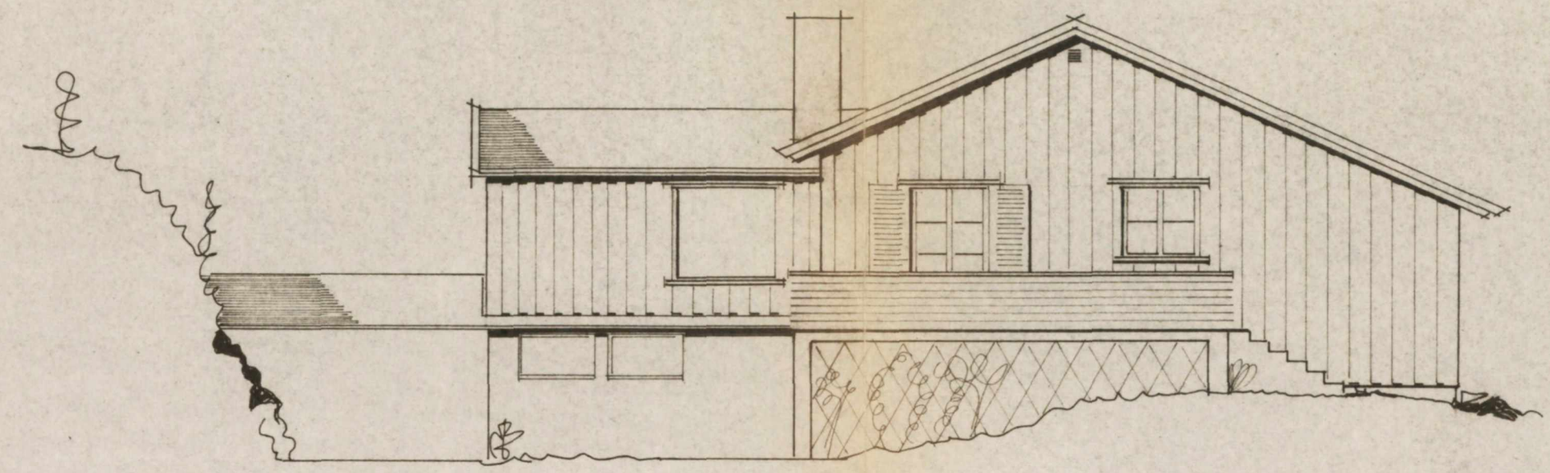
Målestokk	Tegn.	
1:100	Trac.	8/10-69 J.J
	Kfr.	

Erstatning for: 153/3

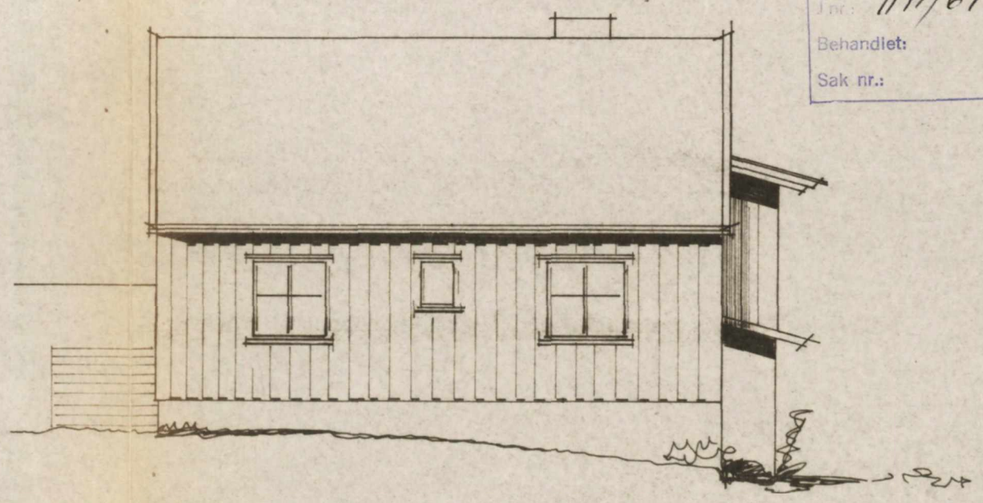
Erstattet av:

JOHN E. ANFINSEN
Arkitekt - Entreprenør
Strandgt. 33 - Haugesund

A.S Tørrkopi. A 3.



MOT SØR.



MOT ØST.

KOMM.DEP.TET.
01587 | 30.4.73
D.

HAUGESUND BYGNINGSRÅD
J.nr.: 1191/69 - 27/10
Behandlet:
Sak nr.:

Haugesund Helseråd
J.nr. 1037
19 69

FORSLAG TIL TILBYGG
EIER: HR. H. BRUMMENÆS

Målestokk	Tegn.	
1:100	Trac. 8/10-69	J.J.
	Kfr.	

Erstatning for:

1731

Erstattet av:

JOHN E. ANFINSEN
Arkitekt - Entreprenør
Strandgt. 33 - Haugesund

A. S Tørrkopi. A 3.

Haugesund kommune

Grunnkart

Eiendom: 35/256
Adresse: Jeppevegen 10
Dato: 09.04.2026
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

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

- Godkj. Bygningsendring
- Abc Godkj. Nyb./Tilb./Påb.

VEG

- Annet vegareal
- Avgrensning mot annet vegareal
- Vegdekkekant

Høydeinformasjon

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

Ledningsnett

- Mast
- Sluk
- Kumlokk

Bygninger

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

Adresser

- Abc Adressepunkttekst
- Gateadresse

Stedsnavn og andre tekster

- Abc Fritekst

Vann og avløp

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

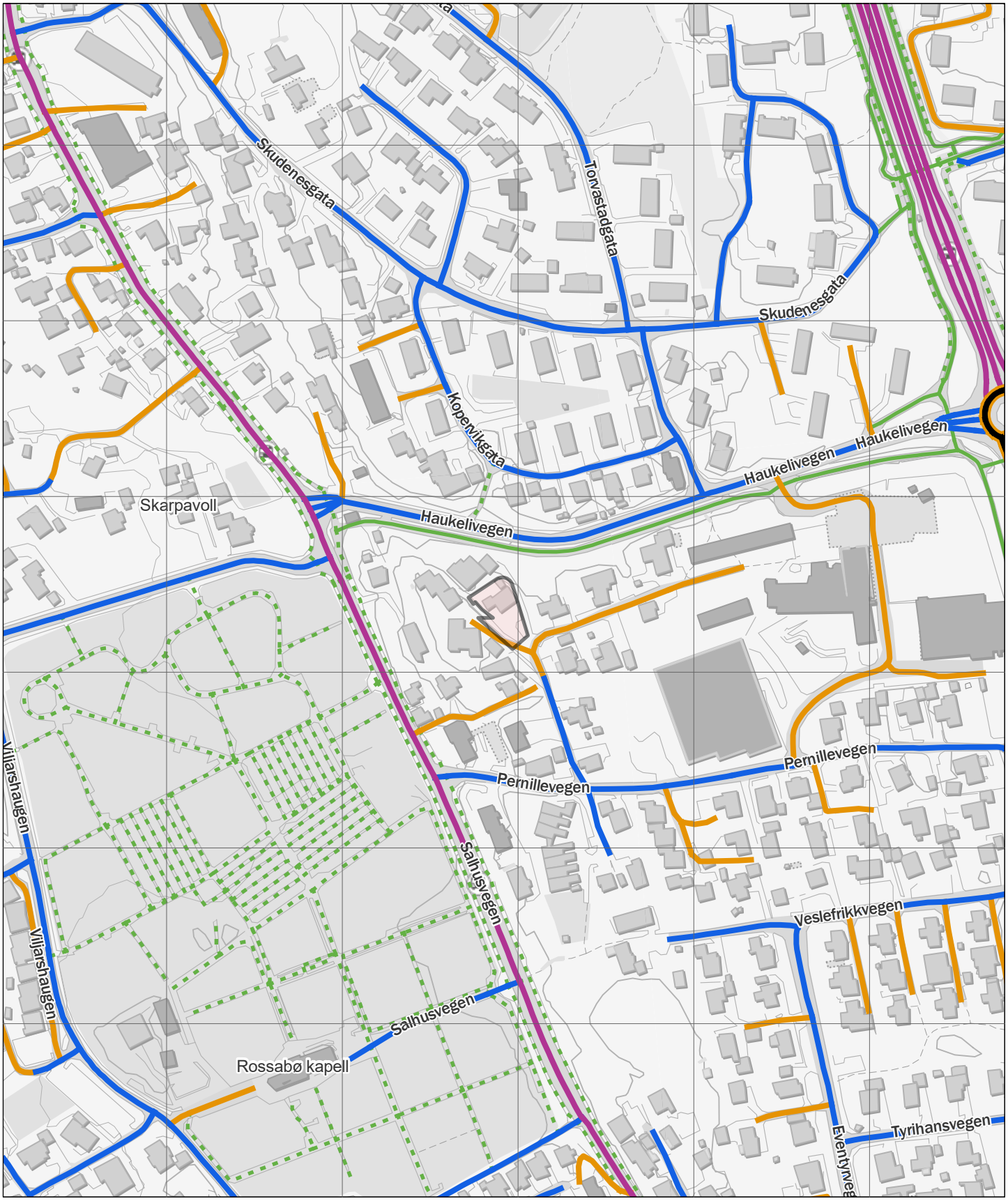
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Haugesund
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 35/256/0/0
Adresse: Jeppevegen 10, 5538 HAUGESUND

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 09/04/2026



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

Utskriftsdato: 09.04.2026

Oversiktskart for eiendom 1106 - 35/256//



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

Dagb. nr. 1695/1972
Haugesund byfogdembede
A27

Overenskomst mellom Jeppeveien 8 og 8 b på den ene side og Jeppeveien 10 på den annen side.

For å komme frem til en ordning med Jeppeveien 10 er Jeppeveien 8 og 8 b villige til å løse inne av Jeppeveien 10 en grunnstrimmel langs den nuværende vei frem til fullingen (skrent) til takstpris, hvor den blir trukket rimelig inn fra dens nuværende leie. Jeppeveien 8 skal samtidig avgi vederlagsfritt samme grunnstrimmel med avrunding i begge hjørner slik at veien blir godt kjørbar med bil inn på Jeppeveien. Jeppeveien 8 b er samtidig villig til å avstå en grunnstrimmel til Jeppeveien 10 på 1,50 meter i en lengde av 12 meter fra sydøstre hjørne og nordøstover til samme takstpris slik at han kan få fullført sitt tilbygg, med eventuell garasje, innen de lovlige byggegrenser. Jeppeveien 8 b skal oppføre garasje innen den lovlige byggegrense og en mindre ominnredning i huset og forlanger at der ikke blir protest på dette. Jeppeveien 8 b bekrefter samtidig at der ikke vil bli krevd erstatning av Jeppeveien 10 vedrørende felles vann- og kloakkledning som ble bekostet av Jeppeveien 8 b til en kostnadspris på ca. kr. 6.000.-

Etter utsagn fra Byingeniøren er de villig til å stikke veien ut og at alle parter retter seg etter det.

De veirettigheter som ifølge skjøtene for Jeppeveien 8 og 8 b går over Jeppeveien 10 faller bort i og med innløsningen av det beskrevne areal.

Ordningen er endelig.

Haugesund, 6/2 1970

[redacted]
Jeppeveien 8

[redacted]
Jeppeveien 8 b

Jeppeveien 10

Til vitterlighet:

[redacted]

Nabolagsprofil

Jeppevegen 10 - Nabolaget Rossabønakken/Søllerødfeltet - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre

Offentlig transport

Vår Frelsers gravlund Linje 209, 210, X210, N288	3 min 0.2 km
Norheim terminal Totalt 11 ulike linjer	6 min 2.9 km
Haugesund bussterminal Totalt 19 ulike linjer	7 min 3.2 km
Haugesund hurtigbåtkai Linje 700	7 min 2.9 km
Garpaskjær ferjekai Linje 350	9 min 3.6 km

Skoler

Rossabø skole (1-7 kl.) 286 elever, 14 klasser	19 min 1.6 km
Lillesund skole (1-7 kl.) 398 elever, 19 klasser	20 min 1.7 km
Brakahaug skole (1-7 kl.) 157 elever, 8 klasser	7 min 3 km
Håvåsen skole (8-10 kl.) 424 elever, 16 klasser	13 min 1.1 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	10 min 0.8 km
Haugaland videregående skole 815 elever	6 min 2.6 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

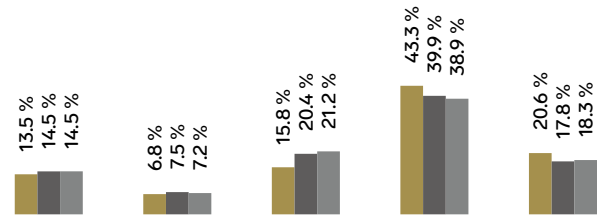
Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rossabønakken/Søllerødfel...	1 531	719
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hemmingstad barnehage (0-5 år) 44 barn	12 min 1 km
Espira Bjørgene barnehage (0-5 år) 79 barn	13 min 1.1 km
Amanda barnehage (1-5 år) 59 barn	19 min 1.6 km

Dagligvare

Kiwi Salhusvegen PostNord	6 min 0.5 km
Coop Extra Austmannaveien PostNord	15 min 1.2 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Støynivået
Lite støynivå 88/100

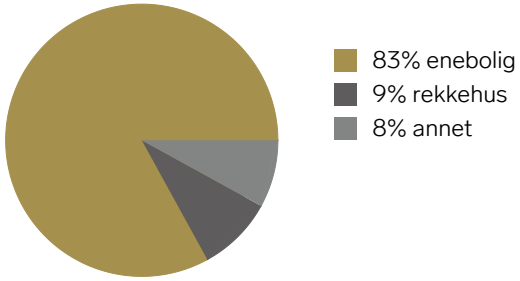
Trafikk
Lite trafikk 85/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 81/100

Sport

Hellandsmarka balløkke Ballspill	5 min 0.4 km
Pernillevegen Balløkke Ballspill	5 min 0.4 km
Liv & Lyst treningssenter	6 min
CrossFit Haugesund	16 min

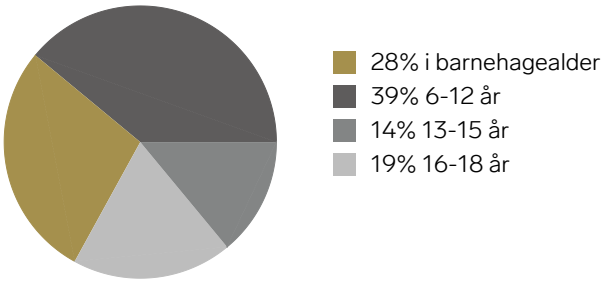
Boligmasse



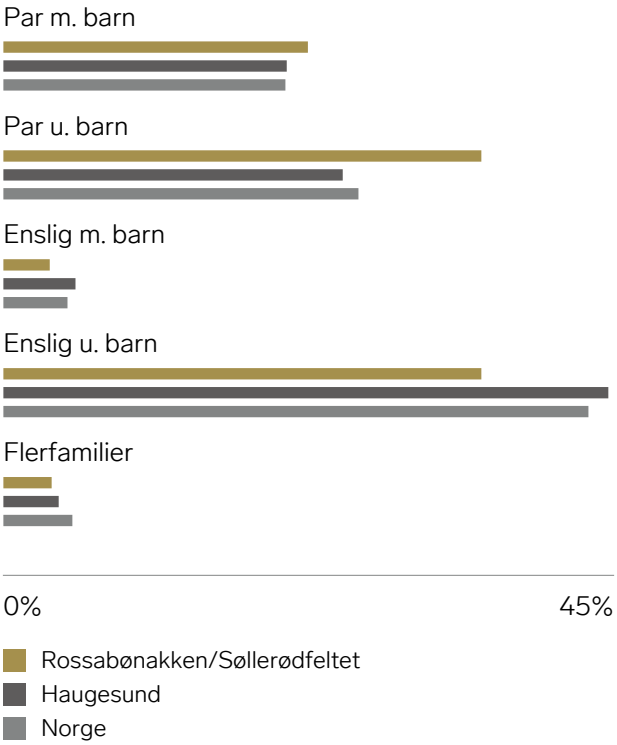
Varer/Tjenester

Markedet	6 min
Apotek 1 Karmsundgata Senter	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



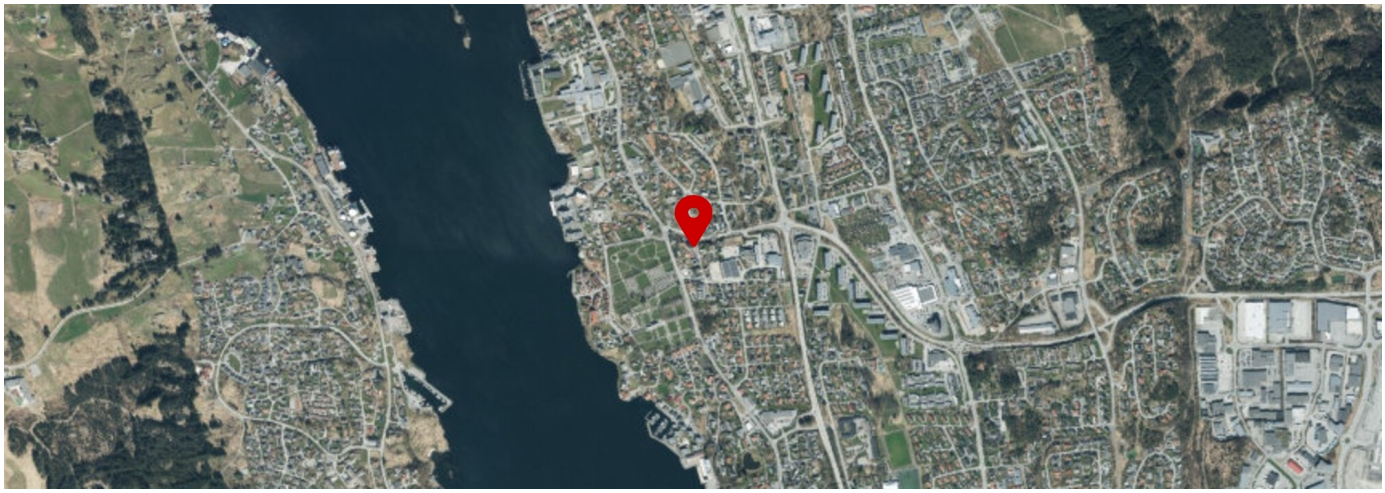
Familiesammensetning

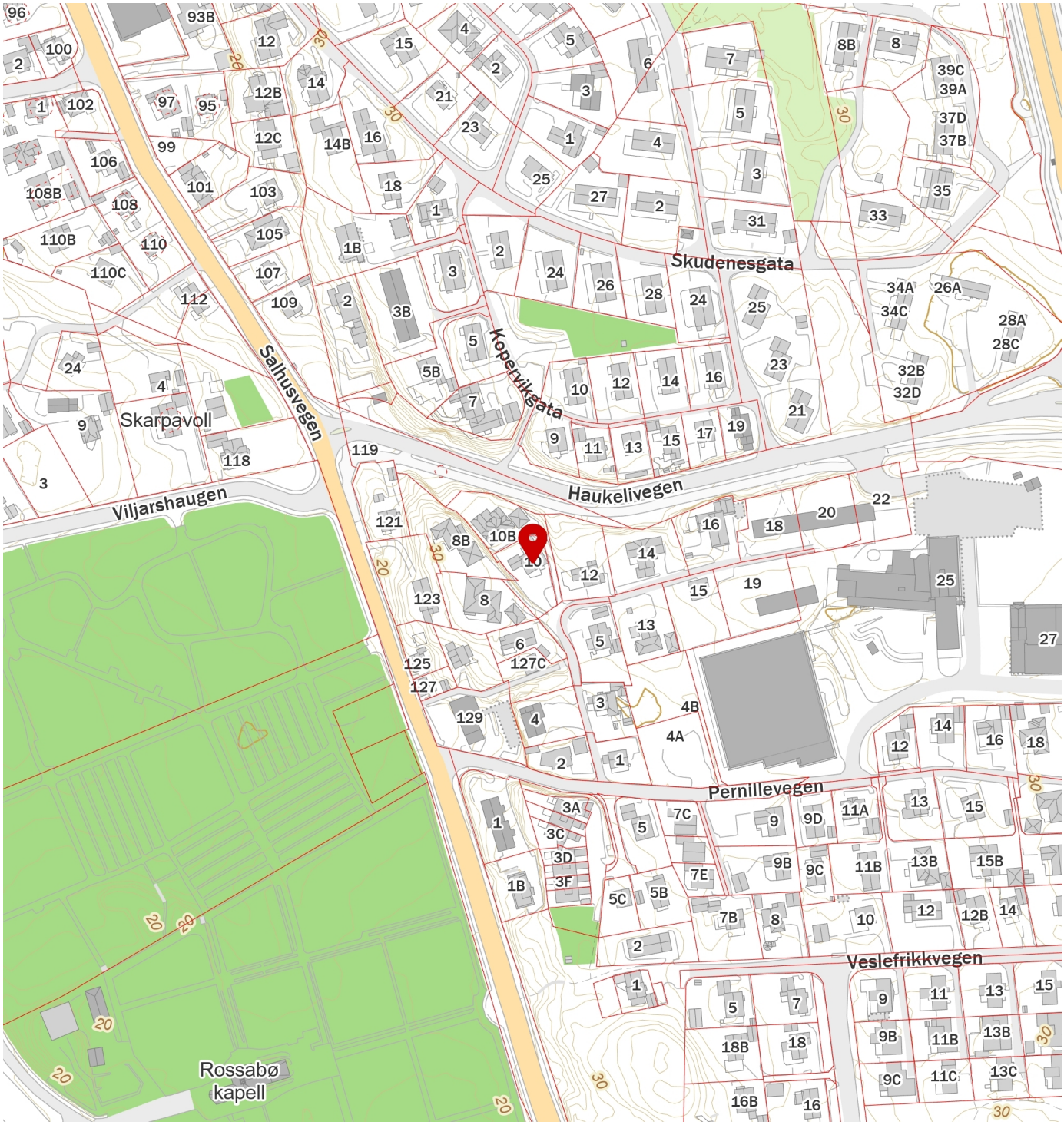


Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026