Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Norrønagata 32, 5529 HAUGESUND
HAUGESUND kommune
gnr. 33, bnr. 761

Sum areal alle bygg: BRA: 376 m² BRA-i: 337 m²



Befaringsdato: 12.03.2026 **Rapportdato:** 23.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20474-3239 **Eiendomsverdi ref nr:** JJ2136

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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1984.
Oppført på grunnmur i betong, betonggulv. Det er også betongdekke mellom kjeller og 1 etasje.
Yttervegger i treverk som er utvendig kledd med liggende trekledning.
Valmet tak i trekonstruksjon som er tekket med glasert teglstein.

Tilstanden på boligen fremstår som god. Det må allikevel påregnes normalt vedlikehold. De aller fleste avvik som er registrert i denne rapport er ikke grunnet manglende vedlikehold. Denne boligen fremstår meget godt vedlikeholdt og den er også i god stand, alder tatt i betraktning. Dette gjelder også innvendige overflater generelt. Noe utidsmessigheter men allikevel i god stand. Mange gode kvaliteter i denne boligen. Flott vestvendt utsikt.
Parkmessig opparbeidet hage.

Tilstandsgrader gitt i denne rapport baserer seg i hovedsak på slitasje av bygningsdeler men også noe 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: 1984

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.
Taket er tekket med glasert teglstein. Det er ingen synlige løse eller manglende takstein på taket.
Normal levetid for teglstein er ifølge sintef byggforsk 40 - 60 år.
Takrenner, nedløp og beslag i plast og metall. Fall på renner er ikke kontrollert.
Det var regnvær på befaringsdagen og det var enkelte mindr lekkasjer på renner som kunne ses.
Det er normalt og skifte takrenner i forhold til omlegging av tak.
Yttervegger er oppført i bindingsverk i tre som er utvendig kledd med trepaneler som er i god stand.
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.
Valmet tak i trekonstruksjon.
Knevegger og kott er besiktiget, og det er registrert punktvise lekkasjer i taket. Det fremstår også som noe soppdannelser som er tegn på at lekkasjer har pågått en stund.
Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser da store deler av konstruksjonen er fullt lukket.
Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert iht. gjeldende regler for oppføringstidspunktet.
Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Men det er også registrert enkelte avvik på vinduer som råte og punkteringer.
Ytterdører i god kvalitet. Teak utførelse. Dørene er funksjons testet og det er avvik på enkelte dører.
Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.
Terrasse i betong, skifer. Rekkverk i tre. Balkong mot vest(fra sov) også tekket med skifer og har rekkverk i tre.
Utvendige trapper i betong, skifer. Rekkverk i tre.

INNVENDIG Gå til side

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. De fremstår med normal slitasje og er i meget god stand alder tatt i betraktning. Boligen er også tilført overflater og materialer av høy kvalitet som også gjenspeiles på grad av slitasje.
Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje.
Etasjeskiller i betong. Trebjelkelag på loft. Betongdekke mot grunn.
Elementpipe som er utvendig og innvendig pusset.
Det er ildsted i stuen. hall og kjellerstuen. Ildsteder i stuen og i kjellerstuen er håndlagde og er i god kvalitet og stand.
Det er utført kontroll/feiing av pipeløp og ildsteder som er tilknyttet pipeløpet sist i juni 2025. Det er ikke registrert avvik på dette tidspunktet.
Rom i kjeller mot nord har onstruksjon som utgjør at betongvegger er synlig under tre-panel på enkelte av veggene. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktmålinger på øvrige vegger uten at det ble registrert avvik av betydning.
Innvendig trapp i tre fra byggeåret.
Innvendige dører i eikefiner. Furudører på loft.
Det er etablert plass for vaskemaskin i kjelleren. Dette rommet er ikke etablert som et våtrom og omtales derfor ikke som et våtrom.

VÅTROM Gå til side

Bad 1 etasje
Baderommet er utført etter byggeforskrift fra før 1997 og det vil på grunn av dette være påregnelig med oppgradering for at baderommet skal tåle normal bruk etter dagens forskrift og anbefalinger.
Det er tilstøtende vegger i mur og hulltaking er derfor ikke utført. Det må derfor påregnes ytterligere undersøkelser når baderommet skal pusses opp.

Bad(leil) kjeller
Baderommet er utført etter byggeforskrift fra før 1997 og det vil på grunn av dette være påregnelig med oppgradering for at baderommet skal tåle normal bruk etter dagens forskrift og anbefalinger.
Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg.
Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

Bad(gang) kjeller
Baderommet er utført etter byggeforskrift fra før 1997 og det vil på

Beskrivelse av eiendommen

grunn av dette være påregnelig med oppgradering for at baderommet skal tåle normal bruk etter dagens forskrift og anbefalinger.
Det er usikkert om det er tilstøtende murvegger og hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktmålinger uten at dette ga utslag av betydning.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken kjeller
Eldre innredning som har vært lite brukt. Det er ikke integrerte hvitevarer.
God stand alder tatt i betraktning.
En eventuell utbedring eller utskifting må vurderes utfra egne behov.
Det er ikke ventilator over kokesone. ¨

Kjøkken 1 etasje
Eldre kjøkkeninnredning som er fra byggeåret. I relativt god stand alder tatt i betraktning. men fremstår noe utidsmessig.
Det vil være påregnelig med oppgradering av kjøkken i denne boligen.
Vanligvis har de fleste bygningsdeler som utsettes for slitasje en levetid på 15 til 40 år.
Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

SPESIALROM Gå til side

Badstue kjeller - Det er trevegger og tretak. Badstuovn. Utstyrer er ikke funksjonstestet. Fremstår godt ventilert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannførende rør i denne boligen er i kobber fra byggeåret.
Tilgjengelige avløpsrør er i plast.
Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet.
Det er installert ca 200l bereder for hovedbolig og ca 120l for leilighet i kjeller. Begge bereder er fra byggeåret.
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.

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 ingen 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.
Forstøtninger i naturstein og betong. Fremstår i god stand med normal slitasje. Flott etablerte natursteinsmurer rundt deler av eiendommen i øst.
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.
Det ligger nedgravd oljetank på eiendommen i sør. Tilstedeværende på befaringsdagen opplyser at tank ikke er oppgravd eller konservert og har således lite opplysninger om innhold ol. Tanken er tømt, men det er usikkerheter om dette er gjort nøye.
Det må derfor påregnes ytterligere undersøkelser.

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(radonnivå) i området.
Det er ikke rekkverk på forstøtning ved kjellertrapp mot nord eller sør.
Det er ikke håndrekke på vegg ved innvendig trappeløp. Lavt rekkverk på terrasse/balkong mot vest.

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 noe avvik fra byggemeldte tegninger da boligdel i kjeller mot sør er innredet som leilighet.

Garasje

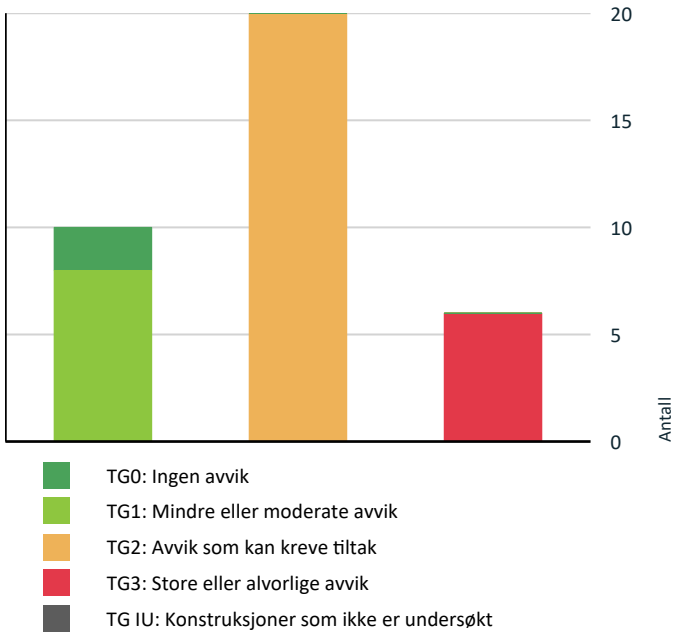
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger byggemeldte tegninger som stemmer med bruken på befaringsdagen.

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Sammendrag av boligens tilstand

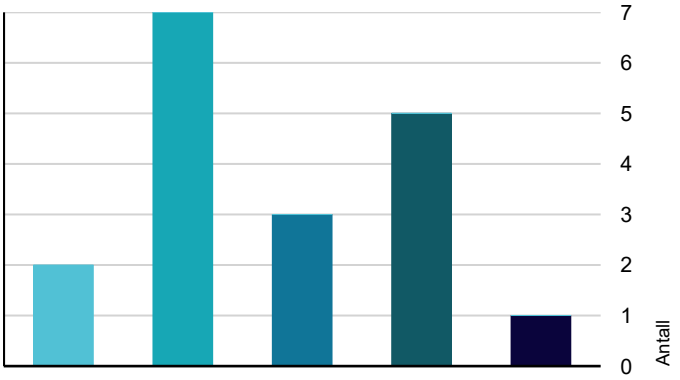
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger gitt av eier om byggeår, oppgraderinger og utført vedlikehold er lagt til grunn dersom annet ikke fremgår av rapporten.

Konstruksjoner og bygningsdeler som ikke var tilgjengelige for inspeksjon på befaringsdagen er ikke kontrollert, og tilstanden er vurdert ut fra synlige forhold.

Skjulte installasjoner som elektrisk anlegg, rørføringer i vegger og konstruksjoner er ikke åpnet eller demontert, og vurderes derfor kun på bakgrunn av synlige forhold.

Der dokumentasjon ikke har vært fremlagt, er vurderingene basert på visuell befaring og generelle erfaringstall for tilsvarende bygninger.

Bygningen forutsettes brukt og vedlikeholdt på normal måte i henhold til bygningens alder og konstruksjon.

Befaringen kan ha blitt utført under værforhold som kan ha påvirket muligheten til å avdekke enkelte forhold, særlig utvendige forhold og fuktforhold.

Tekniske installasjoner er ikke funksjonstestet utover normal bruk under befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad(leil) > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad(gang) > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**	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
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Oljetank**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
!	**Kjøkken > Kjeller > Kjøkken(leil) > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > Kjeller > Kjøkken(leil) > Avtrekk**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1984

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt. Men har i dag behov for ytterligere vedlikehold og utskifting.

UTVENDIG

TG 3 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.
Taket er tekket med glasert teglstein. Det er ingen synlige løse eller manglende takstein på taket.
Normal levetid for teglstein er ifølge sintef byggforsk 40 - 60 år.

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 avvik:

Levetiden for undertak med tekking er mer enn halvert.
Kontaktperson opplyser at deler av taket er lagt om, men omfanget av dette er ikke kjent.
Det var nedbør på befaringsdagen, og det ble registrert lekkasjer flere steder på loftet. Det er ikke observert store lekkasjer, men det forekommer likevel lekkasje.
Taket har en tilstand og alder hvor omlegging av hele taket må påregnes. Det er anbefalt og ta vurdering på om takpanner kan gjenbrukes ved omlegging av tak da slike panner har lang levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- 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.
- Tiltak:

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

Omlegging av hele taket må påregnes, da både tekking og undertak har overskredet mer enn halvparten av forventet levetid, og det allerede er registrert lekkasjer på loftet.

Det bør også vurderes om eksisterende takpanner kan gjenbrukes, da disse ofte har lengre levetid enn undertaket.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for vanninntrenging, følgeskader på bygningens konstruksjon og redusert levetid for taket.

Kostnadsestimat: Over 500 000







TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takrenner, nedløp og beslag i plast og metall. Fall på renner er ikke kontrollert.
Det var regnvær på befaringsdagen og det var enkelte mindr lekkasjer på renner som kunne ses.
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 mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• 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 ikke stige på tak til feier. Levetiden for nedløp som er under bakke er mer enn halvert. Enkelte mindre lekkasjer på renner stedvis.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Andre tiltak:
• Stigetrinn for feier må monteres.

Det bør monteres snøfangere ved neste omtekking av taket, for å oppfylle dagens krav og redusere risiko for snøras der folk ferdes.

Stigetrinn eller annen tilfredsstillende adkomst til pipe for feier bør etableres for å ivareta sikkerhet og oppfylle forskriftskrav.

Lekkasje i takrenner bør utbedres for å hindre vannskader på fasade og grunnmur.

Nedløp under bakken bør kontrolleres og eventuelt skiftes ut, da redusert levetid øker risikoen for tette rør og fuktskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i bindingsverk i tre som er utvendig kledd med trepaneler som er i god stand.
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.

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

Eldre boliger som denne er generelt underventilert i forhold til en moderne konstruksjon. Oppført etter gjeldende regler for oppføringstidspunktet. Karnapp i stuen mot vest har seget noe og må utbedres.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å hindre oppfukting og råteskader i trekonstruksjonen.

Karnappet i stuen mot vest bør utbedres for å unngå videre setningsskader og sikre konstruksjonens stabilitet.

Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan føre til økt risiko for fuktskader og redusert levetid på ytterveggene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Valmet tak i trekonstruksjon.
Knevegger og kott er besiktiget, og det er registrert punktvise lekkasjer i taket. Det fremstår også som noe soppdannelser som er tegn på at lekkasjer har pågått en stund.
Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser da deler av konstruksjonen er fullt lukket. Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert iht. gjeldende regler for oppføringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er stedvis fuktskjolder og det er også registrert områder med fuktig treverk og synlige lekkasjer. Lekkasjer fremstår ikke betydelige, men det må påregnes utbedringer og det er anbefalt omlegging av taket.
Det er enkelte områder som fremstår og ha noe sopp-tilfeller. Dette må undersøkes ytterligere.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Påviste skader må utbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Det bør gjennomføres grundigere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fukt- og råteskader, samt soppdannelser i takkonstruksjonen.

Skadede og fuktige områder må utbedres, og det anbefales omlegging av taket for å hindre videre lekkasjer og skadeutvikling.

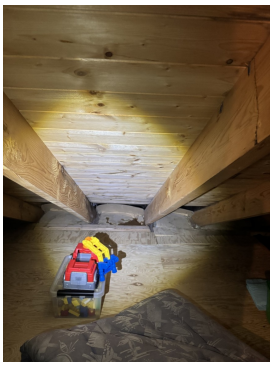
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for omfattende råte- og soppangrep, som kan svekke konstruksjonens bæreevne og medføre kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000









TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Men det er også registrert enkelte avvik på vinduer som råte og punkteringer.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noe råte i treverk på vinduer i kjeller mot vest. Også noe begynnende råte i treverk i øvre fasader mot vest og sør. Det er også registrert spor til innvendig kondensering som kan være tegn på at boligen er noe underventilert.
Karnapp i stuen mot vest har seget og er derfor skjev. Dette har også ført til at vinduer er skjeve i denne karnappen.
Det er i tillegg registrert flere punkterte vinduer i boligen. Det er noe fuktskjolder ved takvinduer og det har også vært mindre lekkasje her da det skjolder på gulv/lister. Og noe på vegg på det ene rommet på loft.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Andre tiltak:
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Tilstandsrapport

Vinduer med råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Punkterte eller sprukne glassruter bør byttes for å opprettholde isolasjonsevnen og forhindre ytterligere skade.

Det bør vurderes tiltak for å bedre ventilasjonen i boligen, da innvendig kondensering kan føre til økt risiko for fuktskader og dårligere inneklima.

Karnapp og tilhørende vinduer som har seget og blitt skjeve bør utbedres for å sikre korrekt funksjon og forhindre ytterligere skjevhet eller skade.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører i god kvalitet. Teak utførelse. Dørene er funksjons testet og det er avvik på enkelte dører.
Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Døren ut fra grovkjøkken er vanskelig og betjene og sitter relativt fast i karm. Det er generell slitasje utvensig på dører i utsatte posisjoner som har behov for vedlikehold. Det trekker også noe i dører som er normalt på eldre dører i tre. Det er i tillegg tegn til noe kondensering på dører som har glass.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Dører må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:

Dører med slitasje og sprekker i treverket bør vedlikeholdes og eventuelt utbedres for å hindre ytterligere forringelse og redusere risiko for råte og varmetap.

Dører som er vanskelige å åpne eller lukke, bør justeres for å sikre god funksjon og brukervennlighet.

Tegn til kondensering på glass bør følges opp, og det bør vurderes tiltak for å bedre ventilasjonen for å unngå fuktskader i treverket.

Utetthet mellom dørblad og karm bør tettes for å redusere varmetap og forhindre kald trekk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport









TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i betong, skifer. Rekkverk i tre. Balkong mot vest(fra sov) også tekket med skifer og har rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Tettesjiktet under skifer har overskredet levetid og lar seg ikke kontrollere. Det må påregnes tiltak på tekkinge under skifer for å unngå lekkasjer inn i boligen da det er innredet under.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av tettesjiktet under skifer for å forhindre lekkasjer inn i boligen, spesielt siden det er innredede rom under terrassen.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vanninntrenging og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i betong, skifer. Rekkverk i tre.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. De fremstår med normal slitasje og er i meget god stand alder tatt i betraktning. Boligen er også tilført overflater og materialer av høy kvalitet som også gjenspeiles på grad av slitasje.
Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i betong. Trebjelkelag på loft. Betongdekke mot grunn.

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 målt skjevheter på inntil 6-12mm i hovedetasje. Det er også noe skjevheter i etasjeskille mot loft. Dette er relativt normalt oi treverk og det er også naturlig med noe ujevnheter i et betongdekke.

Konsekvens/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.

Avvik har ingen umiddelbar konsekvens.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Elementpipe som er utvendig og innvendig pusset.
Det er ildsted i stuen. hall og kjellerstuen. Ildsteder i stuen og i kjellerstuen er håndlagde og er i god kvalitet og stand.
Det er utført kontroll/feiing av pipeløp og ildsteder som er tilknyttet pipeløpet sist i juni 2025. Det er ikke registrert avvik på dette tidspunktet.

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

Levetiden for pipeløpet er mer enn halvert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avvik har ingen umiddelbar konsekvens da det ikke er registrert avvik etter sist kontroll i juni 2025.





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom i kjeller mot nord har onstruksjon som utgjør at betongvegger er synlig under tre-panel på enkelte av veggene. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktmålinger på øvrige vegger uten at det ble registrert avvik av betydning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det presiseres at levetiden for utvendig fuktsikring og drenering er mer enn halvert. Det er ikke registrert avvik på befaringsdagen, men skader kan plutselig forekomme på eldre utstyr.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er anbefalt og holde rom under terreng under oppsyn da levetiden for fuktsikring og drenering er mer enn halvert.





TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i tre fra byggeåret.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i eikefiner. Furudører på loft.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører som er funksjonstestet tar noe i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avvik har ingen umiddelbar konsekvens. Eventuelle tiltak må vurderes utfra egne behov.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er etablert plass for vaskemaskin i kjelleren. Dette rommet er ikke etablert som et våtrom og omtales derfor ikke som et våtrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet er ikke etablert som våtrom, og det er ikke vanntett sjiktet på gulv. Rommet er ikke mekanisk ventilert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres vanntett sjikt på gulv, samt mekanisk ventilasjon.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, dårlig luftkvalitet og mulige følgeskader på bygningskonstruksjonen ved lekkasje eller høy luftfuktighet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Baderommet er utført etter byggeforskrift fra før 1997 og det vil på grunn av dette være påregnelig med oppgradering for at baderommet skal tåle normal bruk etter dagens forskrift og anbefalinger.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør gjennomføres en fullstendig oppgradering av våtrommets tettesjikt og membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav.

Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for bygningsdelene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er tilstøtende vegger i mur og hulltaking er derfor ikke utført. Det må derfor påregnes ytterligere undersøkelser når baderommet skal pusses opp.

KJELLER > BAD(LEIL)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Baderommet er utført etter byggeforskrift fra før 1997 og det vil på grunn av dette være påregnelig med oppgradering for at baderommet skal tåle normal bruk etter dagens forskrift og anbefalinger.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres en fullstendig oppgradering av våtrommets tettesjikt og membran for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for bygningsdelene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







KJELLER > BAD(LEIL)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJELLER > BAD(GANG)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Baderommet er utført etter byggeforskrift fra før 1997 og det vil på grunn av dette være påregnelig med oppgradering for at baderommet skal tåle normal bruk etter dagens forskrift og anbefalinger.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

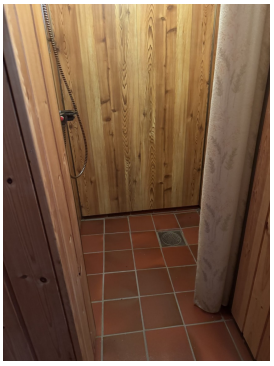
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør gjennomføres en fullstendig oppgradering av våtrommets tettesjikt og membran for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for bygningsdelene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport



KJELLER > BAD(GANG)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er usikkert om det er tilstøtende murvegger og hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktmålinger uten at dette ga utslag av betydning.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre kjøkkeninnredning som er fra byggeåret. I relativt god stand alder tatt i betraktning. men fremstår noe utidsmessig.
Det vil være påregnelig med oppgradering av kjøkken i denne boligen.
Vanligvis har de fleste bygningsdeler som utsettes for slitasje en levetid på 15 til 40 år.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eldre innredning som har sett tidens tann. Det kan derfor påregnes oppgraderinger da normal levetid for utstyr og fastmontert utstyr som utsettes for slitasje er på
15--40 år.
Innredningen fremstår også utidsmessig og mangler enkelte bruksfunksjoner som er forventet på det kjøkken i dag.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen for å sikre tilfredsstillende funksjonalitet og standard.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert brukervennlighet, økt risiko for slitasjeskader og lavere verdi på boligen.
Omfang av oppgradering vurderes utfra egne behov.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Levetiden for utstyret er mer enn halvert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er normalt og skifte ventilator ved oppgradering av kjøkken.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJELLER > KJØKKEN(LEIL)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre innredning som har vært lite brukt. Det er ikke integrerte hvitevarer.
God stand alder tatt i betraktning.
En eventuell utbedring eller utskifting må vurderes utfra egne behov.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Fremstår noe utidsmessig, men er i god stand da bruken har vært begrenset.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Innredningen kan benyttes som den er, men eventuell oppgradering eller utskifting bør vurderes etter egne behov og ønsker.
Konsekvensen av å ikke oppgradere er hovedsakelig estetisk, og det er ingen umiddelbar risiko for funksjon eller sikkerhet.

KJELLER > KJØKKEN(LEIL)

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ikke ventilator over kokesone.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke mekanisk ventilering over kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres ventilator over kokesonen for å sikre tilstrekkelig avtrekk.
Manglende ventilering kan føre til opphopning av matos og fukt, noe som kan gi dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

SPESIALROM

KJELLER > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue kjeller - Det er trevegger og tretak. Badstuovn. Utstyrer er ikke funksjonstestet. Fremstår godt ventilert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i denne boligen er i kobber fra byggeåret.

Tilstandsrapport

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

Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannførende rør, da normal levetid for slike rør er 30–50 år og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og vannskader som følge av aldrende rør.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør er i plast.

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

Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Det bør vurderes utskiftning av avløpsrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer eller andre skader på rørene, noe som kan føre til fuktskader og kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er installert ca 200l bereder for hovedbolig og ca 120l for leilighet i kjeller. Begge bereder er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er ikke sluk i området hvor berederen er installert på kjøkkenet i leiligheten.

Begge beredere har overskredet forventet levetid med god margin, men de er i bruk og fungerer etter hensikten per dags dato.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstankene for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje.

Begge beredere har overskredet forventet levetid, og det må påregnes at skader eller lekkasjer kan oppstå plutselig. Utskifting bør vurderes for å unngå følgeskader på bygningsdeler og inventar.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Det er utført el-sjekk i 2026. Dette kan dokumenteres.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for ytterligere kontroll basert på dokumentasjon fra el -sjekk fra 2026.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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 ingen 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:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:

Normal levetid for drenering er inntil 50 år.

Det er registrert at synlig topplist på grunnmursplast er løsnet stedvis. Topplisten ligger også stedvis under terreng og er derfor ikke synlig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Andre 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av dreneringen, da mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.
Løs eller manglende topplist på grunnmursplast bør utbedres for å hindre at vann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast, noe som kan føre til fukt- og vannskader på innvendige vegger.
Videre bør tilstanden overvåkes jevnlig, spesielt siden deler av fuktsikring ligger under terreng og ikke kan inspiseres visuelt.



TG 1 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.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtninger i naturstein og betong. Fremstår i god stand med normal slitasje. Flott etablerte natursteinsmurer rundt deler av eiendommen i øst.





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er på nordsiden noe flatt terreng og lite fall fra boligen. Sintef Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren, i tråd med anbefalingene fra Sintef Byggforsk.
Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for vannansamling mot grunnmuren, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.



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.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det ligger nedgravd oljetank på eiendommen i sør. Tilstedeværende på befaringsdagen opplyser at tank ikke er oppgravd eller konservert og har således lite opplysninger om innhold ol. Tanken er tømt, men det er usikkerheter om dette er gjort nøye.
Det må derfor påregnes ytterligere undersøkelser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tank er ikke sanert/konservert og ligger fortsatt nedgravd på sørsiden av boligen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Usikkerhet rundt tankens tilstand medfører risiko for forurensning, lekkasje og potensielle kostnader ved fremtidig fjerning eller sanering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke utført radonmålinger og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak. Det er usikker aktsomhetsgrad(radonnivå) i området.
Det er ikke rekkverk på forstøtning ved kjellertrapp mot nord eller sør.
Det er ikke håndrekke på vegg ved innvendig trappeløp. Lavt rekkverk på terrasse/balkong mot vest.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Tilstandsrapport

• 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(radonnivå) i området.
Det er ikke rekkverk på forstøtning ved kjellertrapp mot nord eller sør.
Det er ikke håndrekke på vegg ved innvendig trappeløp. Lavt rekkverk på terrasse/balkong mot vest.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er behov for radonreduserende tiltak, da forhøyede radonnivåer kan medføre helserisiko for brukere av bygget.

Det bør monteres rekkverk på forstøtning ved kjellertrapp mot nord og sør for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør monteres håndrekke på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Rekkverket på terrasse/balkong mot vest bør forhøyes til dagens krav for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fall.





Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1984

Kommentar

Standard
IU

Vedlikehold
IU

Beskrivelse
Garasje oppført i betong, betonggulv. Takkonstruksjon o tre som er utvendig tekket med glasert teglstein.

Bygget er ikke inngående kontrollert eller fuktsøkt. Det må påregnes normalt vedlikehold.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

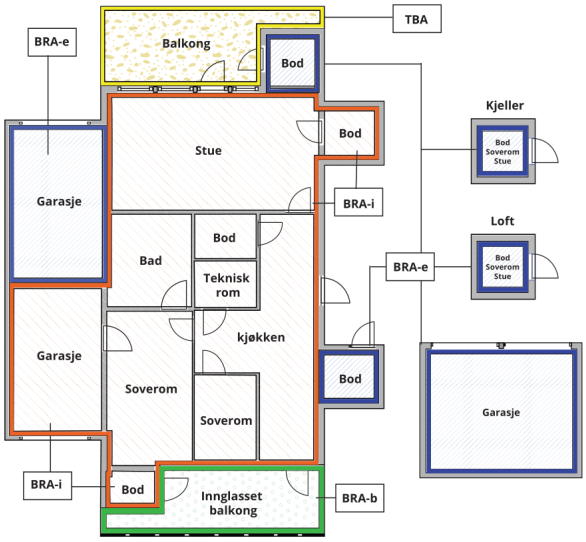
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	20			20		11	31
1. Etasje	156			156	22		156
Kjeller	161			161			161
SUM	**337**				**22**	**11**	**348**
SUM BRA	**337**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Kontor, annet, kott		
1. Etasje	Vindfang, hall m/trapp, kjøkken, grovkjøkken, spisestue, stue, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Entré(leil), gang(leil), stue(leil), bad(leil), soverom(leil), kjøkken(leil), kjellerstue, gang 2, fyrrom, vaskerom, hobbyrom, boder, bad(gang), badstue		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er noe avvik fra byggemeldte tegninger da boligdel i kjeller mot sør er innredet som leilighet.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		39		39	
SUM		**39**			
SUM BRA	**39**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger byggemeldte tegninger som stemmer med bruken på befaringsdagen.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Tom Erik Tørring	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	33	761		0	2068.4 m²	MÅLEBREV (Ambita)	Eiet

Adresse
Norrønagata 32

Hjemmelshaver
Lyngholm Arne Severin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Fint opprbeidet med gruslagt gårdsrom, plener og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det er frittstående garasje mot nord.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	19.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.03.2026	
2	23.03.2026	

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.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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/JJ2136

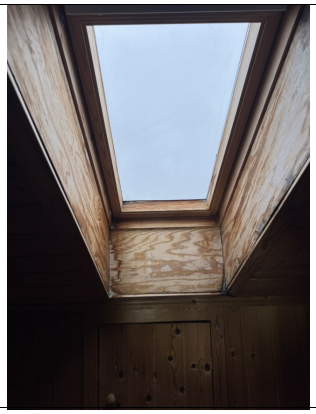
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Andre bilder













EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele AS

Oppdragsnr.
1-0058/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Arne Lyngholm	Wenche Lyngholm Sandsdalen

Gateadresse
Norrønagata 32

Poststed	Postnr
HAUGESUND	5529

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: ARNE SEVERIN LYNGHOLM

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: ARNE LYNGHOLM og WENCHE SANDSDALEN LYNGHOLM

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0058/26

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Gjennom informasjon fra eier (vår nå avdøde far) kjenner selger til følgende forhold med boligen: 1. Det er støpt dekke mellom kjeller og hoved-etasje. 2. Ved sterk vind fra vest i kombinasjon med kraftig regn har og kan det forekomme vanninntrengning i det ene hjørnet på hovedvinduet i stuen. 3. Parafintanken på sørsiden av huset skal være tømt, men selger kjenner ikke til om det fremdeles kan ligge noen liter (?) igjen i bunnen av tanken. 4. Vannlekkasjer fra taket ble reparert av snekker / snekkerfirma for mange år siden. Årsaken dengang var visstnok lekter som hadde råtnet og feil spiker gjennom papp som hadde rustet bort og etterlot seg hull. Selger har ikke informasjon om andre / ytterligere vannlekkasjer fra taket. 5. Døren til bakgangen på sørsiden av huset har i praksis aldri blitt brukt. Denne sitter per idag godt fast, og selger har ikke forsøkt å åpne denne med litt krefter.

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: 1-0058/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arne Lyngholm	778121d03ba815b5112a65d412203307adda0234	10.03.2026 13:14:14 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Wenche L. Sandsdalen	c03d53c1aaa43f150628bcae010cd30a35082cdf	13.03.2026 09:35:49 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0058/26

→ 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
BYGNINGS- OG
REGULERINGSSJEFEN

112/84

FERDIGATTEST

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

Byggeplass (adresse)	Matr. nr.	G.nr.	B.nr.
Norrønagt.	32		

Arbeidets art	Byggets art	Mottatt	Bygningsrådets behandling:
Nybygg enebolig m/ garasje		25.8.-1.10.82 10.3.-11.7.83	Dato: 12.5.-8.9.-20.7.82 - 23.2.-17.8.83 Sak: 581-1151-1306/82 212-963/83

Byggherrens navn	Adresse
Arne Lyngholm	Norrønagt. 32

Anmelders navn	Adresse
Stoltz Røthing A/S	Smedasundet 50/51

Ansvarshavendes navn	Adresse
Asbjørn Widvey	c/o Odd Hansen A/S, 4250 Kopervik

☐ Brukstillatelse gitt ..20.1.84.....

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

Haugesund den .5.10.84.....

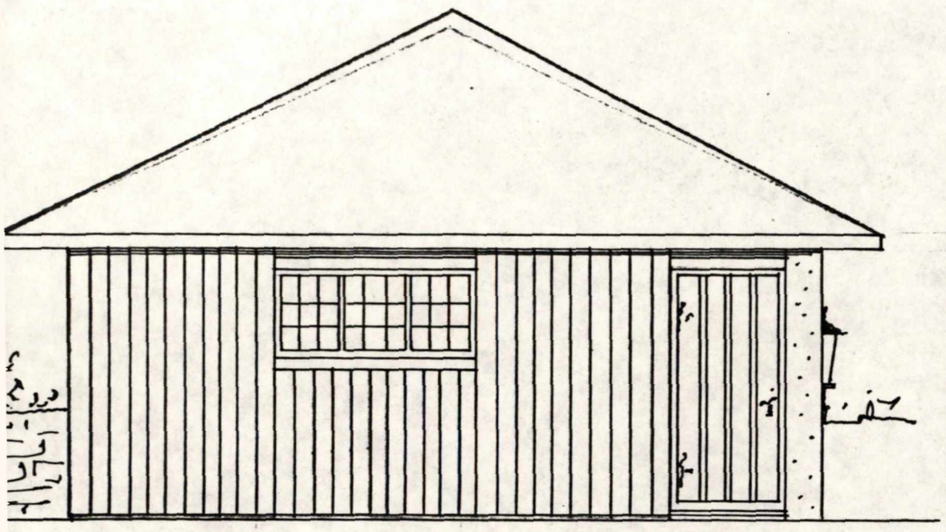
Per Frøiland
Bygningssjef

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
HAUGESUND
Dato: 19. 10. 84
ARKIVNR. | SAKNR.
504/2913

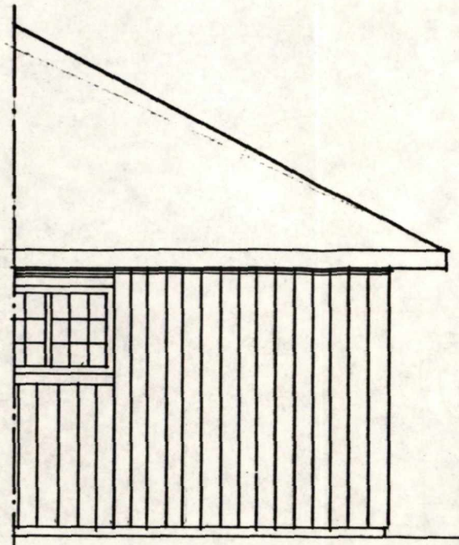
Sendes:
- ☐ Byggherre
- ☐ Anmelder
- ☐ Ansvarshavende

T. Førde
T. Førde
Bygningsinspektør

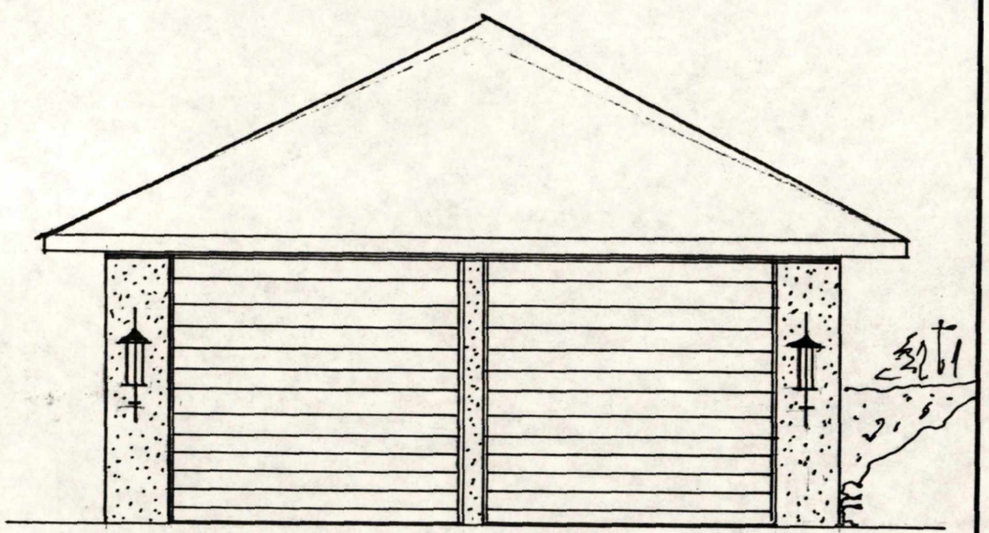
Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93



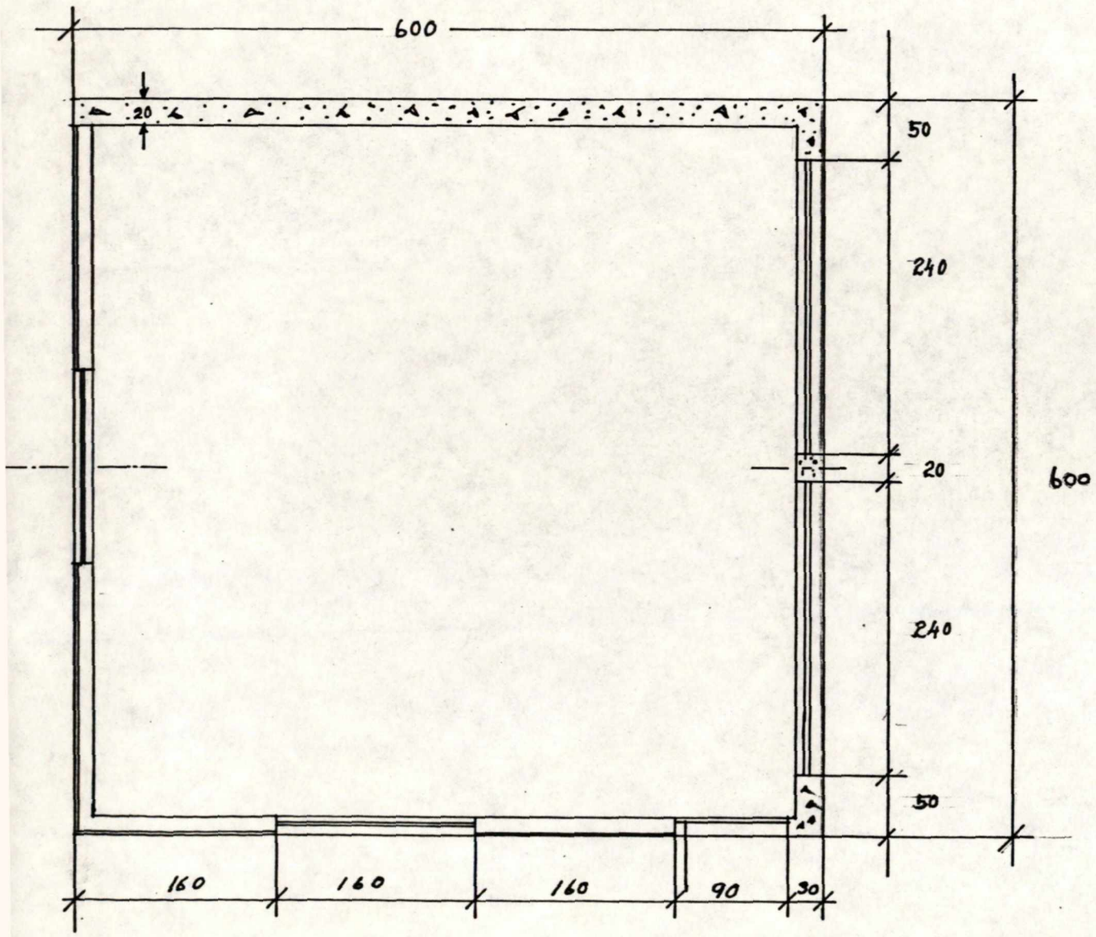
SYD

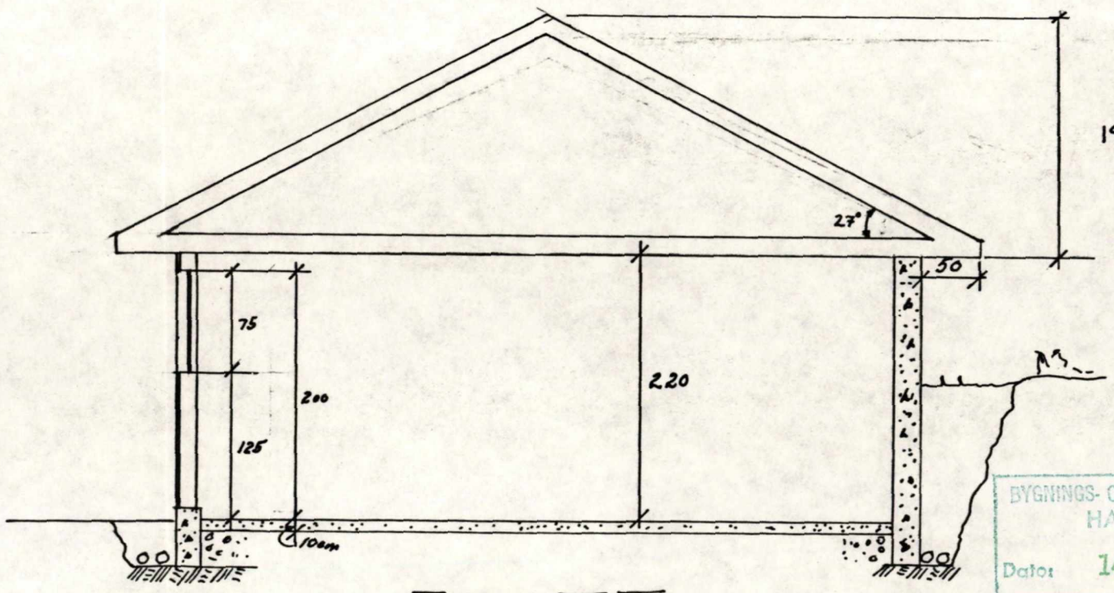


VEST



ØST





SNITT.

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
HAUGESUND
Dato: 14. 02. 83
ARKIVNR. 504/2913
SAKNR. 212/83

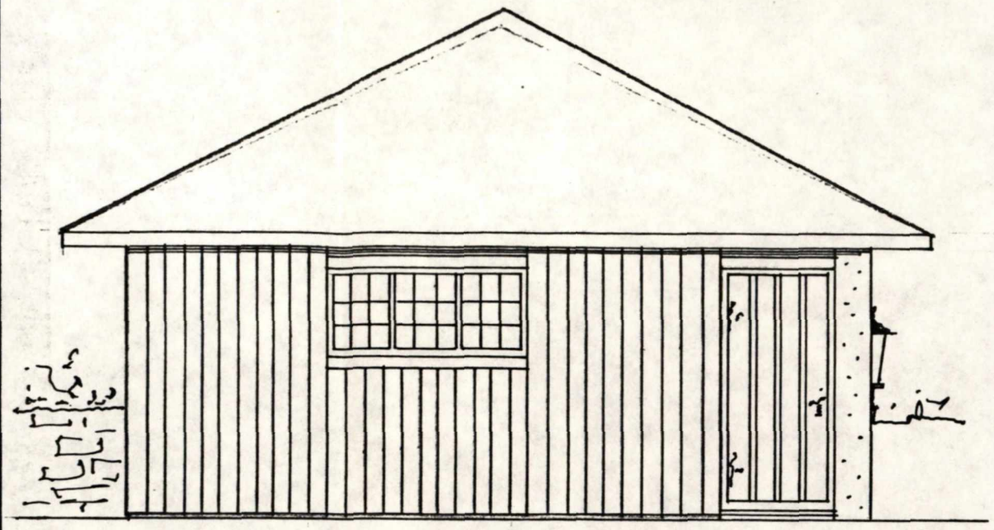
ARNE S. LYNGHOLM
NORRØNAGATEN 32
GARASJE. i tre / betong.

Målestokk 1:50

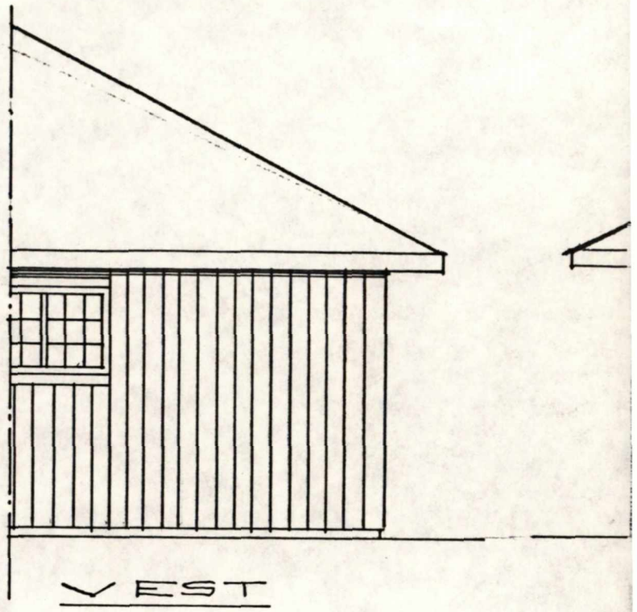
Tegn. H.P. 1983.
Trac. Rev. Februar.
Kfr.

Erstatning for:

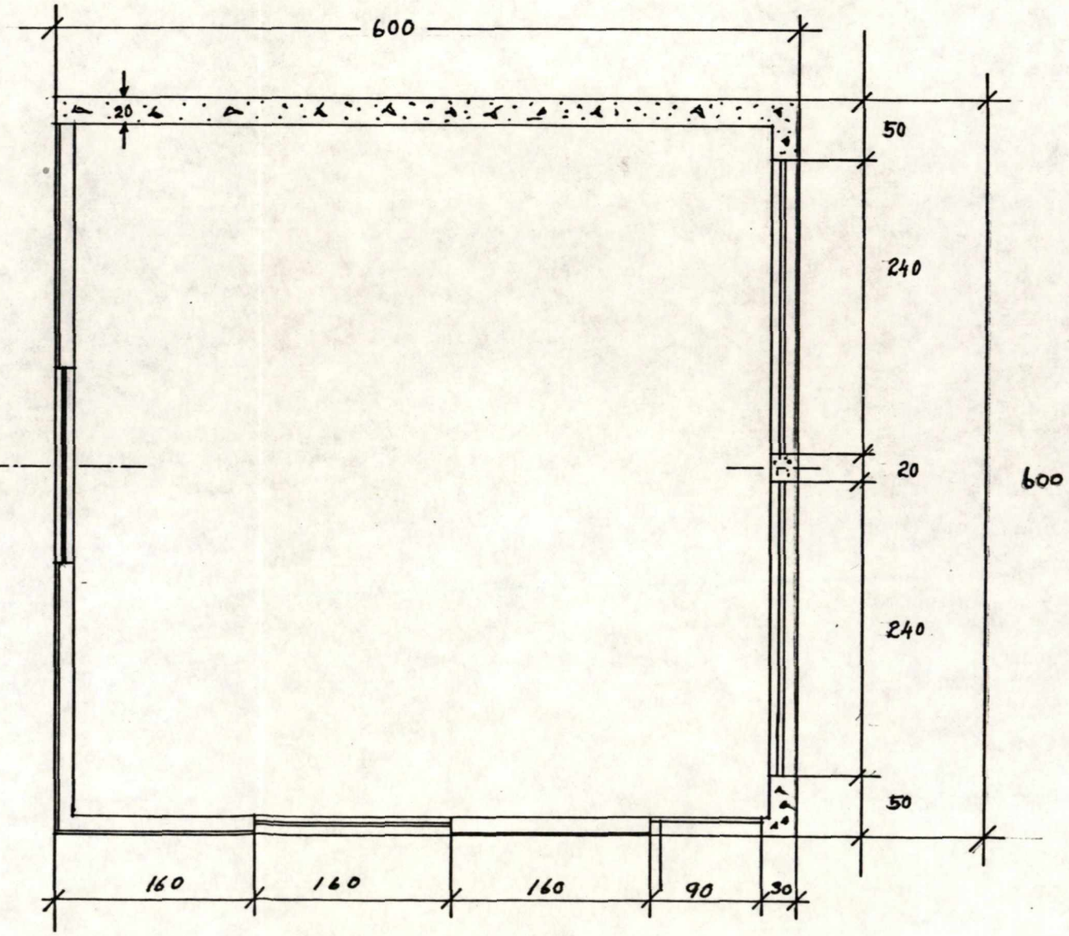
A/S STOLTZ, RØTHING & CO.

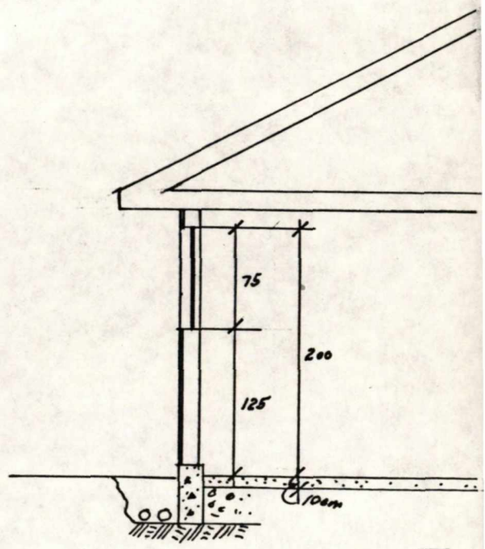


SYD

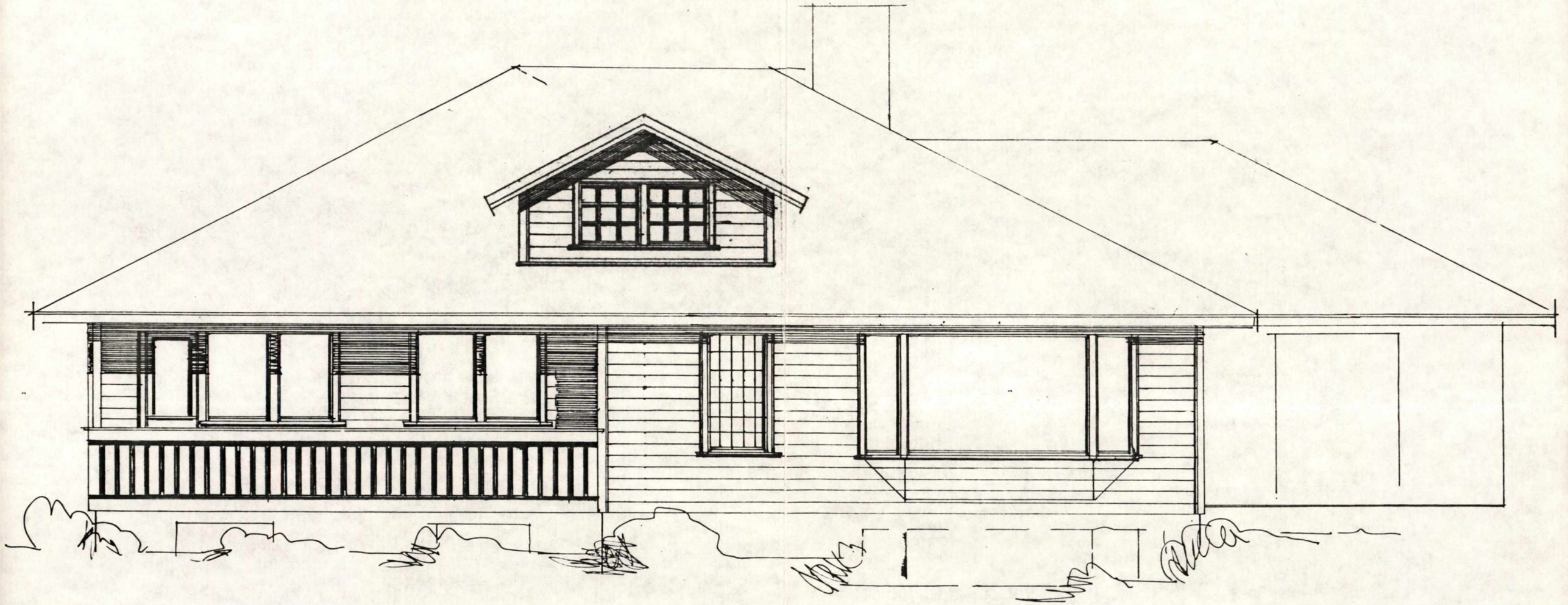


VEST





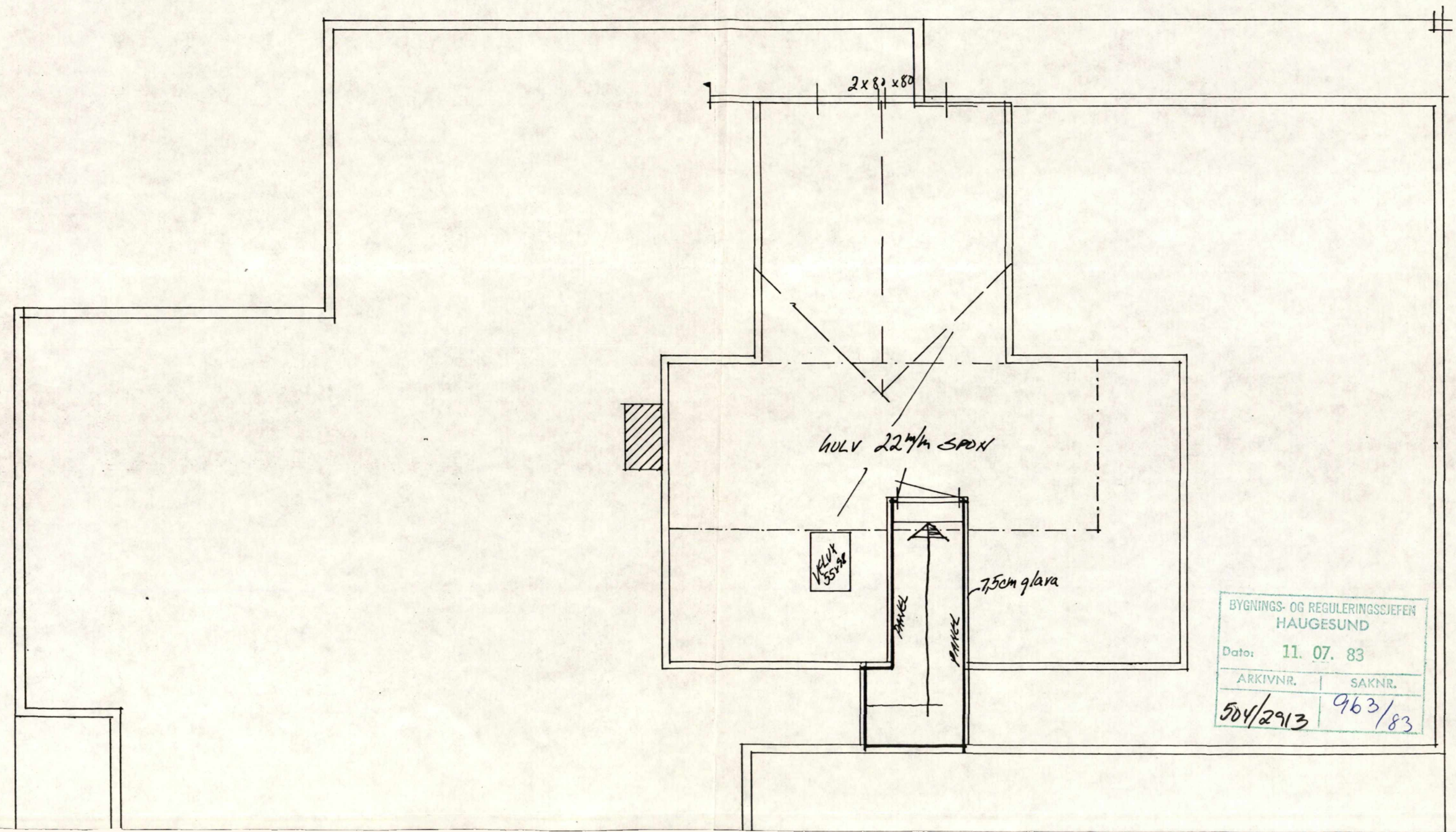
BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
HAUGESUND
Dato: 14. 02. 83
ARKIVNR. 504/2913
SAKNR. 212/83



ALT II

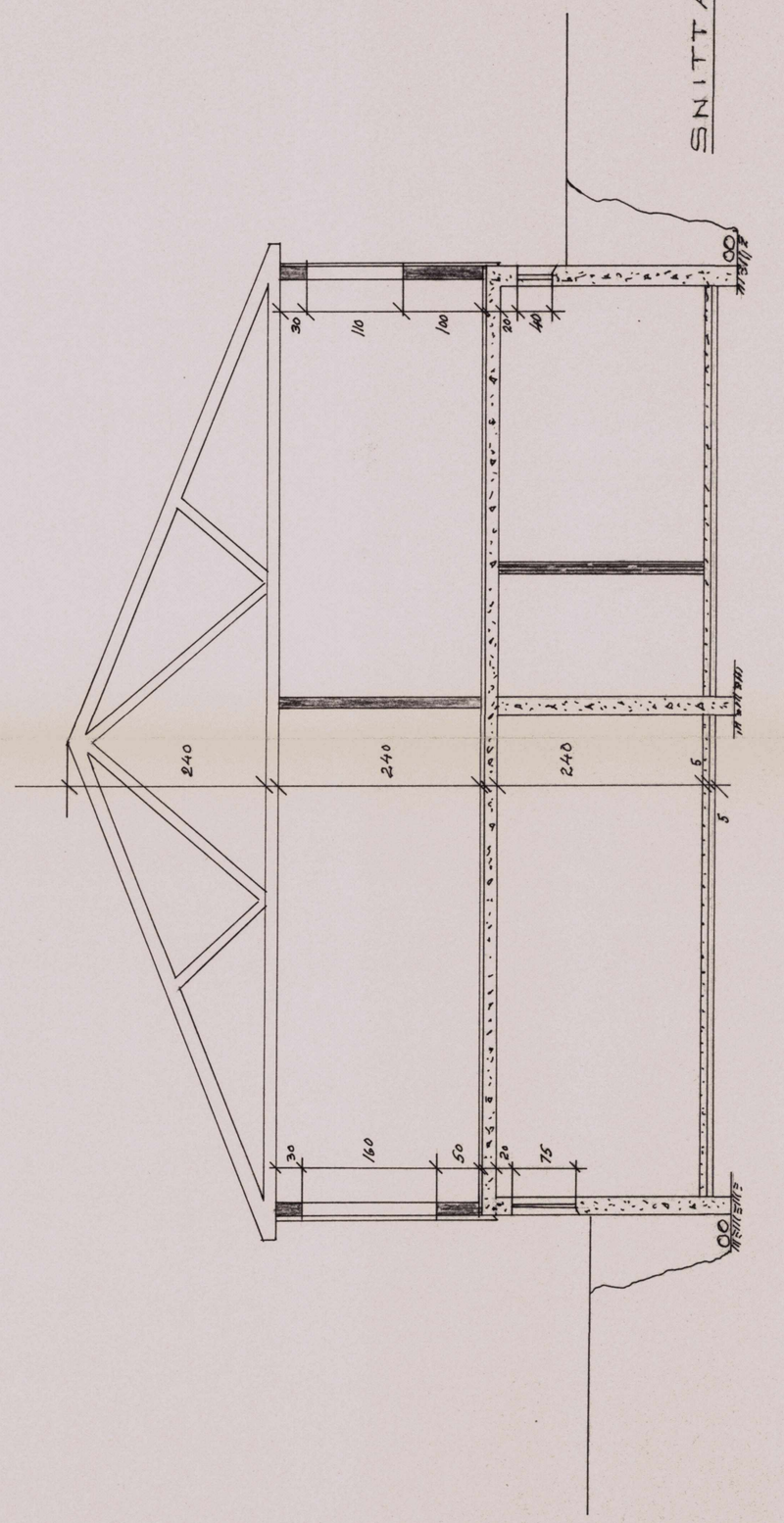
BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
HAUGESUND
Dato: 11. 07. 83
ARKIVNR. 504/2913
SAKNR. 963/83

ODD HANSEN A/S
Telefon 15900
4250 KOPERVIK

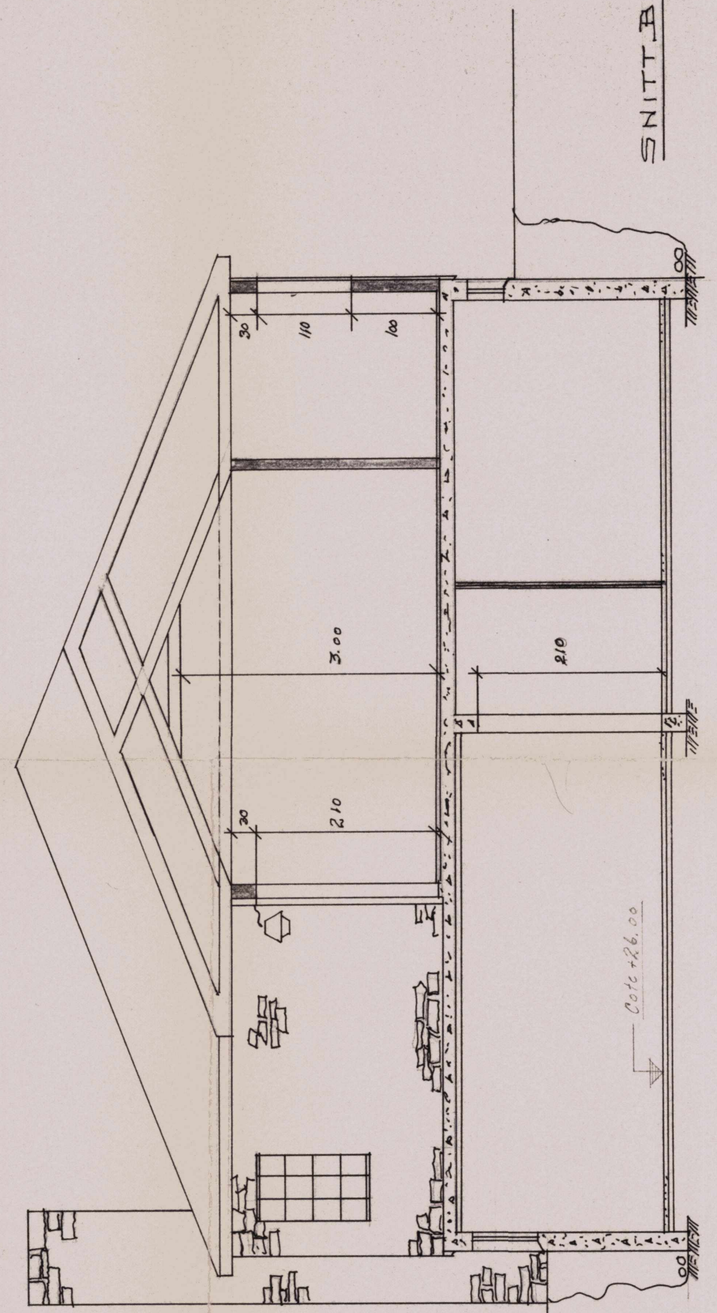


BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
HAUGESUND
Dato: 11. 07. 83
ARKIVNR. 504/2913
SAKNR. 963/83

SNITT A-A



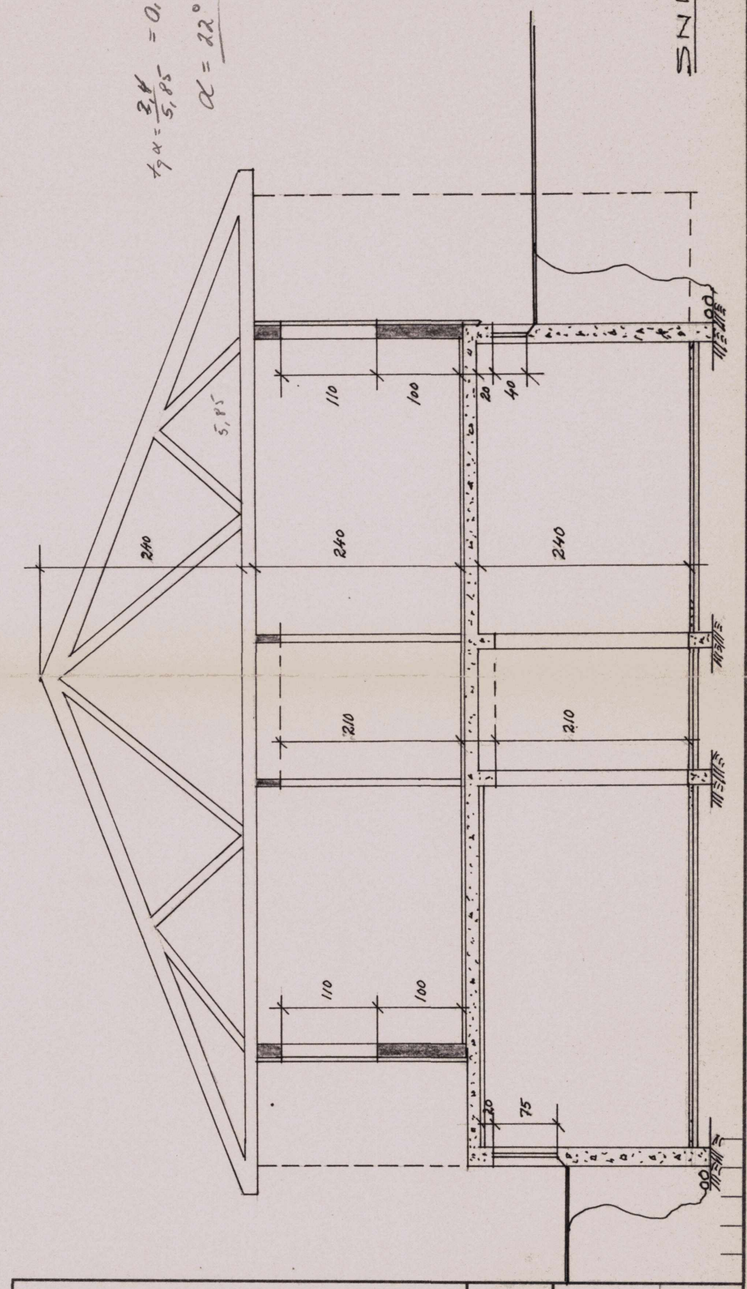
SNITT B-B.



SNITT C-C.

$\tan \alpha = \frac{2,4}{5,85} = 0,41$

$\alpha = 22°$



BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
HAUGESUND
Dato: 10. 03. 82
ARKIVNR. 564/2913
SAKNR. 581/82

A/S STOLTZ, RØTHING & CO.
HAUGESUND

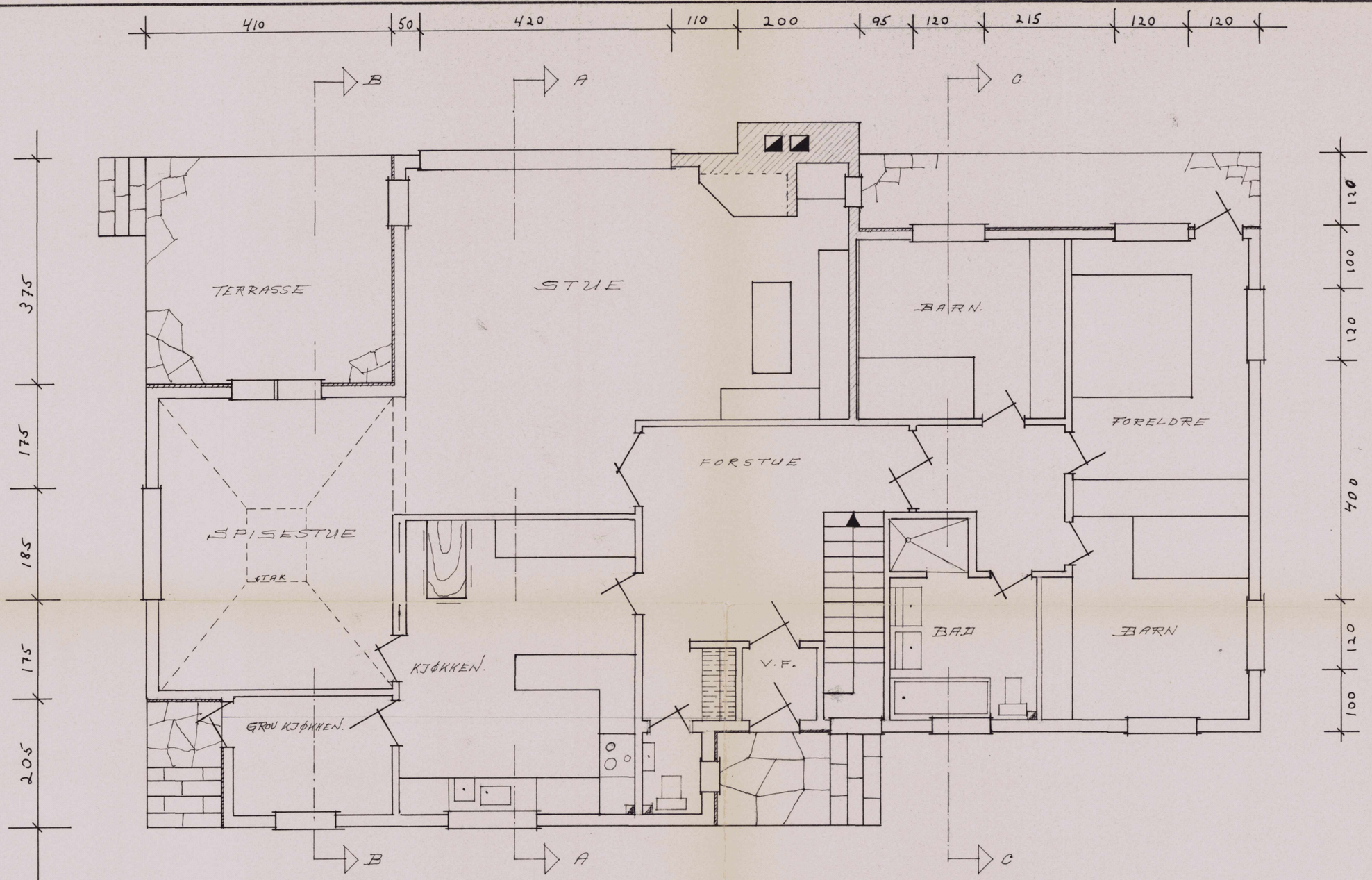
Målestokk 1:50
Tegn. A.L.
Trac.
Kfr. H.P. 1982
Erstatning for:

ARNE S. LYNGHOLM
NORRØNAGATEN 32
Nybygg enebolig i tre.

Erstattet av:

A.S Terkopi. A 2.

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



BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
HAUGESUND
Dato: 10. 03. 82
ARKIVNR. 504/2913
SAKNR. 581/82

ARNE S. LYNGHOLM
NORRØNAGATEN 32
Nybygg enebolig i tre.

Målestokk	Tegn. A.L.	
1:50	Trac.	
	Kfr. H.P.	1982.

Erstatning for:

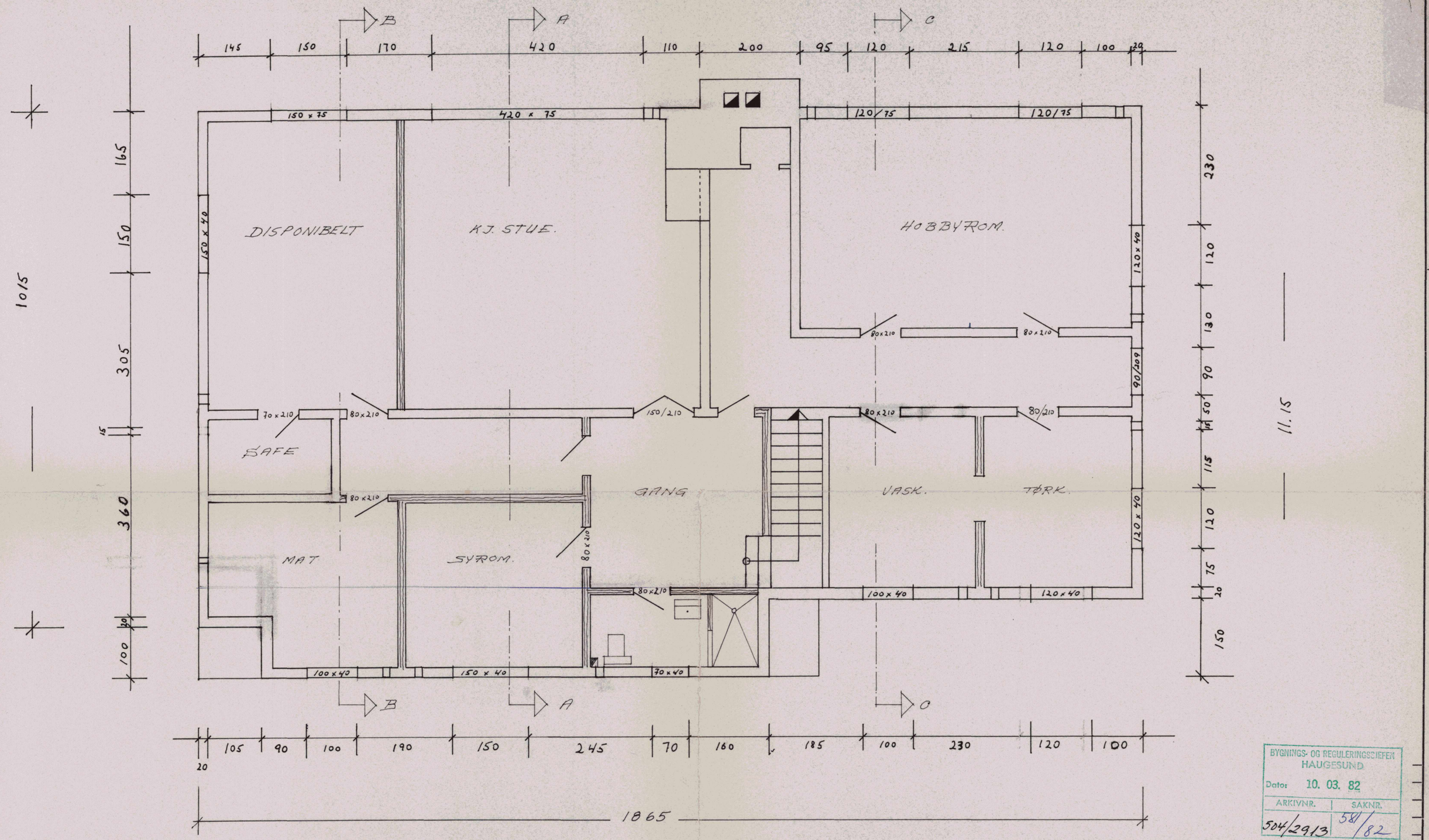
PLAN II ETG.

A/s STOLTZ, RØTHING & CO.
HAUGESUND

Erstattet av:

A.s Tørrkopi. 500. A 2. E 6 gl. 3-77. Sentrum Trykkeri.

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



BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
HAUGESUND
Dato: 10. 03. 82
ARKIVNR. 504/2913 | SAKNR. 581/82

ARNE S. LYNGHOLM
NORRØNAGATEN 32
Nybygg enebolig i tre.

Målestokk 1:50	Tegn. AL.		
	Trac.		
	Kfr. H.P.	1982.	

Erstatning for:

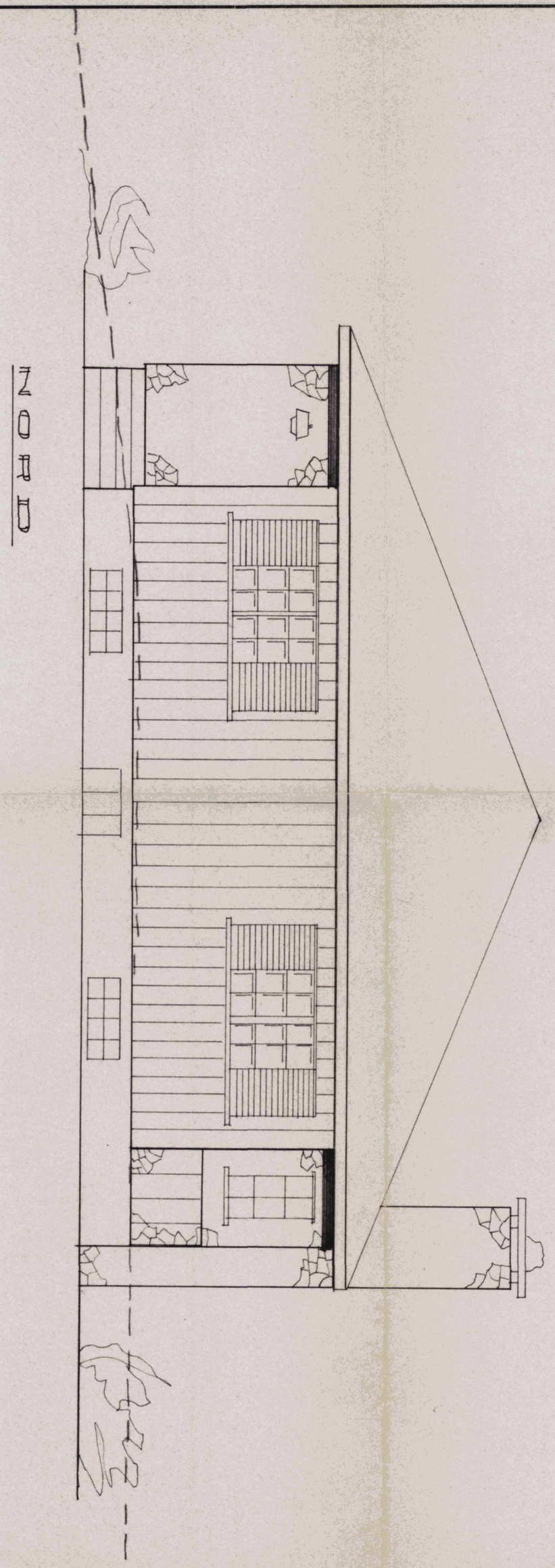
PLAN-KJELLER.

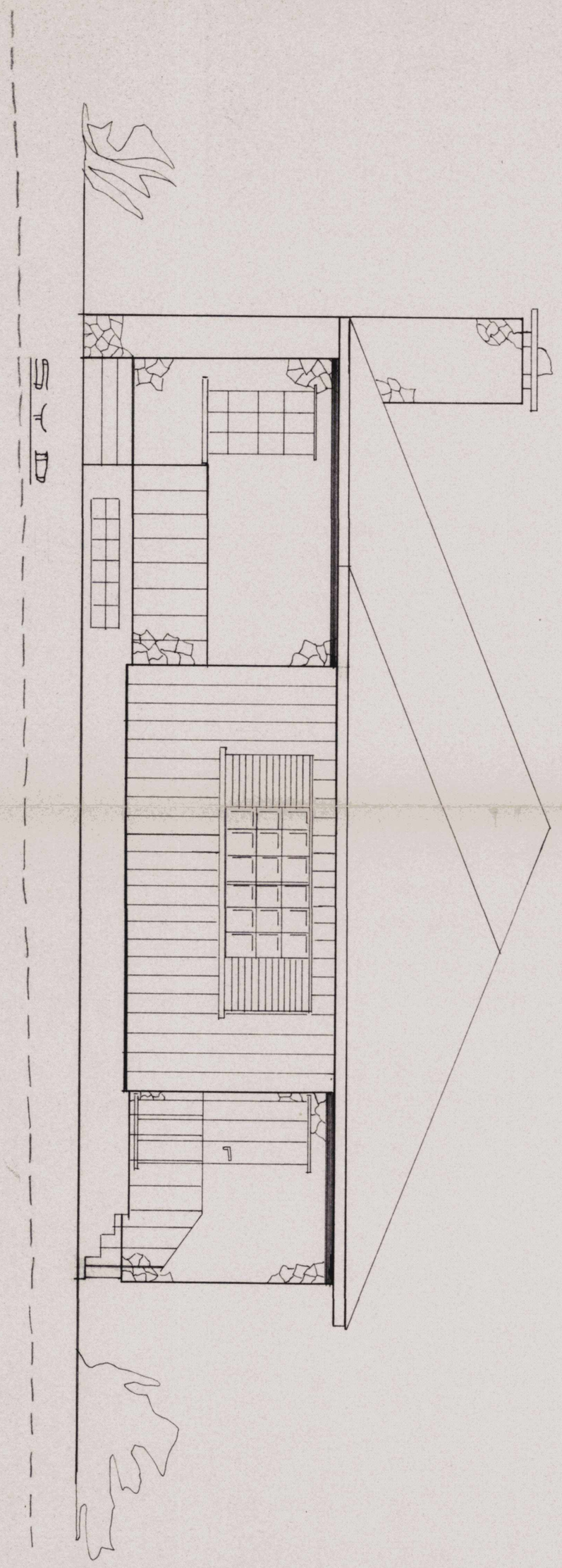
A/s STOLTZ, RØTHING & CO.
HAUGESUND

Erstattet av:

A.s Tørrkopi. 500. A 2. E 6 gl. 3-77. Sentrum Trykkeri.

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





BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
HAUGESUND
Dato: 10. 03. 82

ARKIVNR.	SAKNR.
504/2913	581/82

ARNE S. LYNGHOLM
NORRØNAGATEN 32
Nybygg enebolig i trc.

Målestokk	Tegn.	
1:50	Trac.	
	Kfr. H.P.	1982

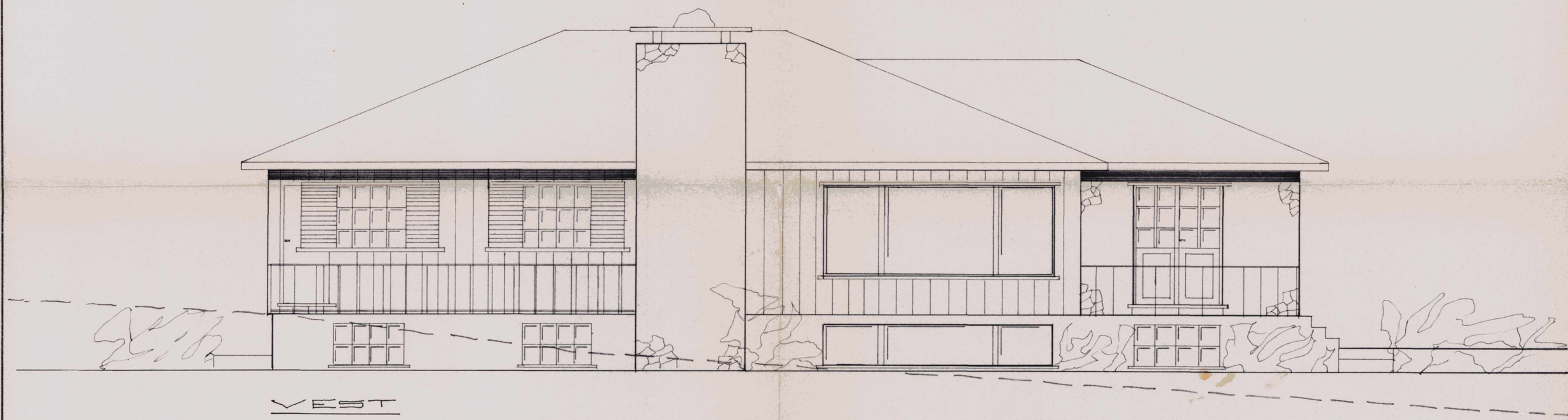
Erstatning for:

A/s STOLTZ, RØTHING & CO.
HAUGESUND

Erstattet av:

A.s Tørrkopi. 500. A 2. E 6 gl. 3-77. Sentrum Trykkeri.

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



VEST

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
HAUGESUND
Dato: 10. 03. 82

ARKIVNR.	SAKNR.
504/2913	581/82

ARNE S. LYNGHOLM
NORRØNAGATEN 32
Nybygg enebolig i tre.

Målestokk			
1:50	Tegn.	A	
	Trac.		
	Kfr.	H.P.	1982.

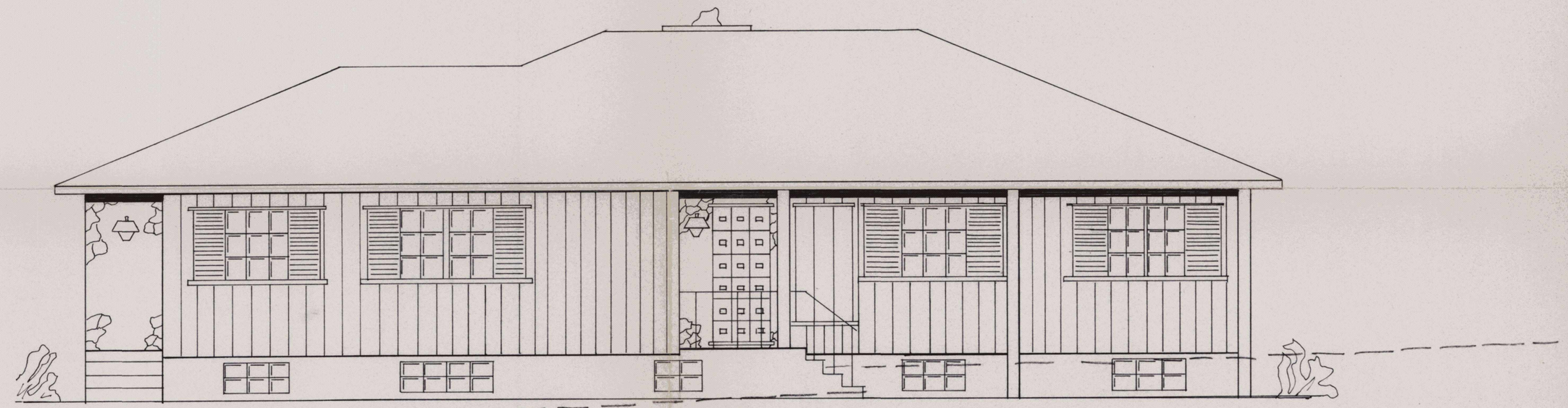
Erstatning for:

A/s STOLTZ, RØTHING & CO.
HAUGESUND

Erstattet av:

A.s Tørrkopi. 500. A 2. E 6 gl. 3-77. Sentrum Trykkeri.

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



ØST

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
HAUGESUND
Dato: 10. 03. 82
ARKIVNR. 504/2913 | SAKNR. 581/82

ARNE S. LYNGHOLM
NORRØNAGATEN 32
Nybygg enebolig i tre.

Målestokk 1:50

Tegn. AL.

Trac.

Kfr. H.P. 1982.

Erstatning for:

A/s STOLTZ, RØTHING & CO.
HAUGESUND

Erstattet av:

A.s Tørrkopi. 500. A 2. E 6 gl. 3-77. Sentrum Trykkeri.

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

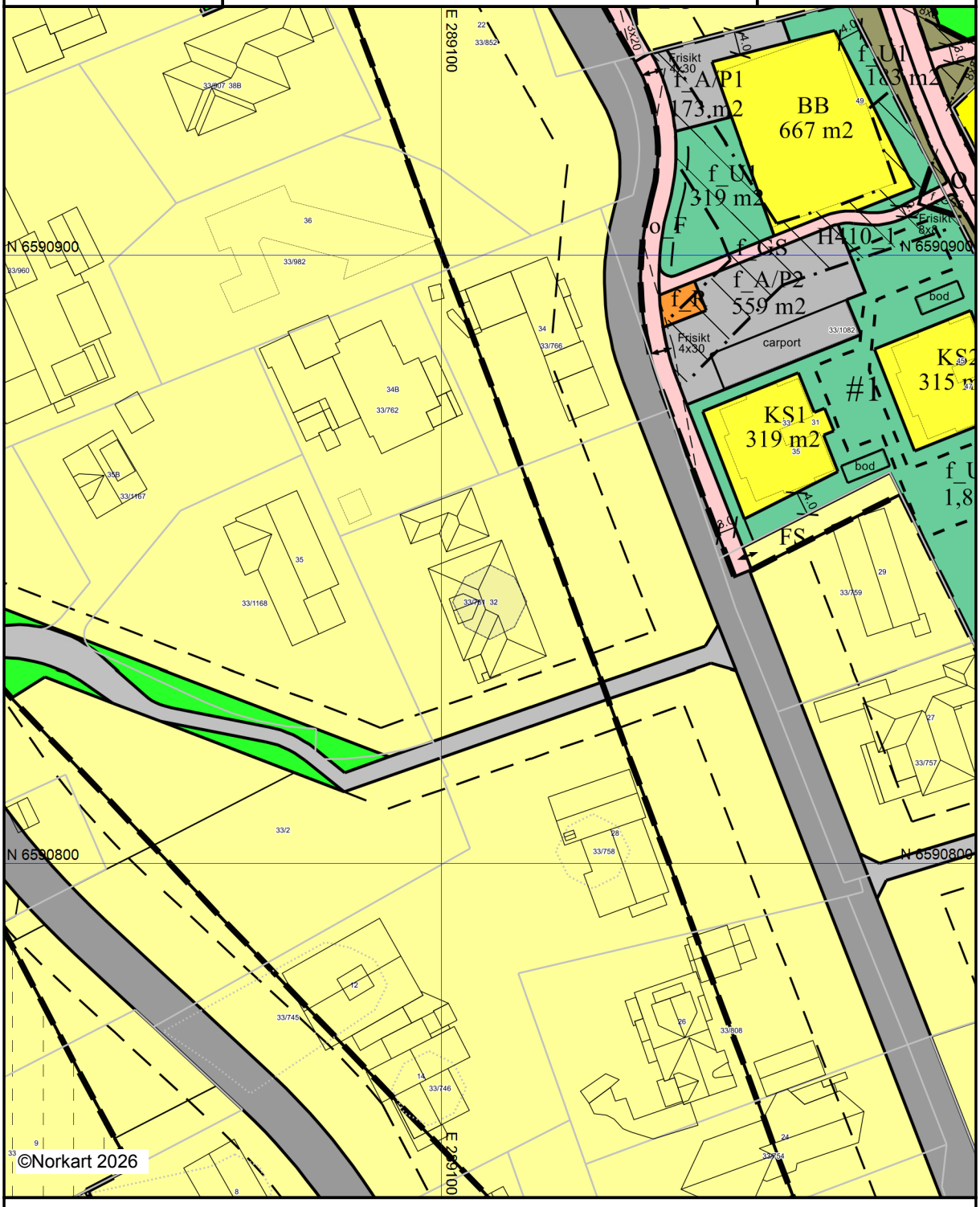
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 33/761
Adresse: Norrønagata 32
Utskriftsdato: 09.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Infrastrukturgrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Sikringsone - Frisikt
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastn.
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Vegstegning / fysisk sperre
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

Utskriftsdato: 09.02.2026

Eiendomskart for eiendom 1106 - 33/761//



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	99,90 m^2	**Arealmerknad**	Fiktive grenser				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6590843	**Øst**	289108	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6590849,12	289108	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	(Punkt)	

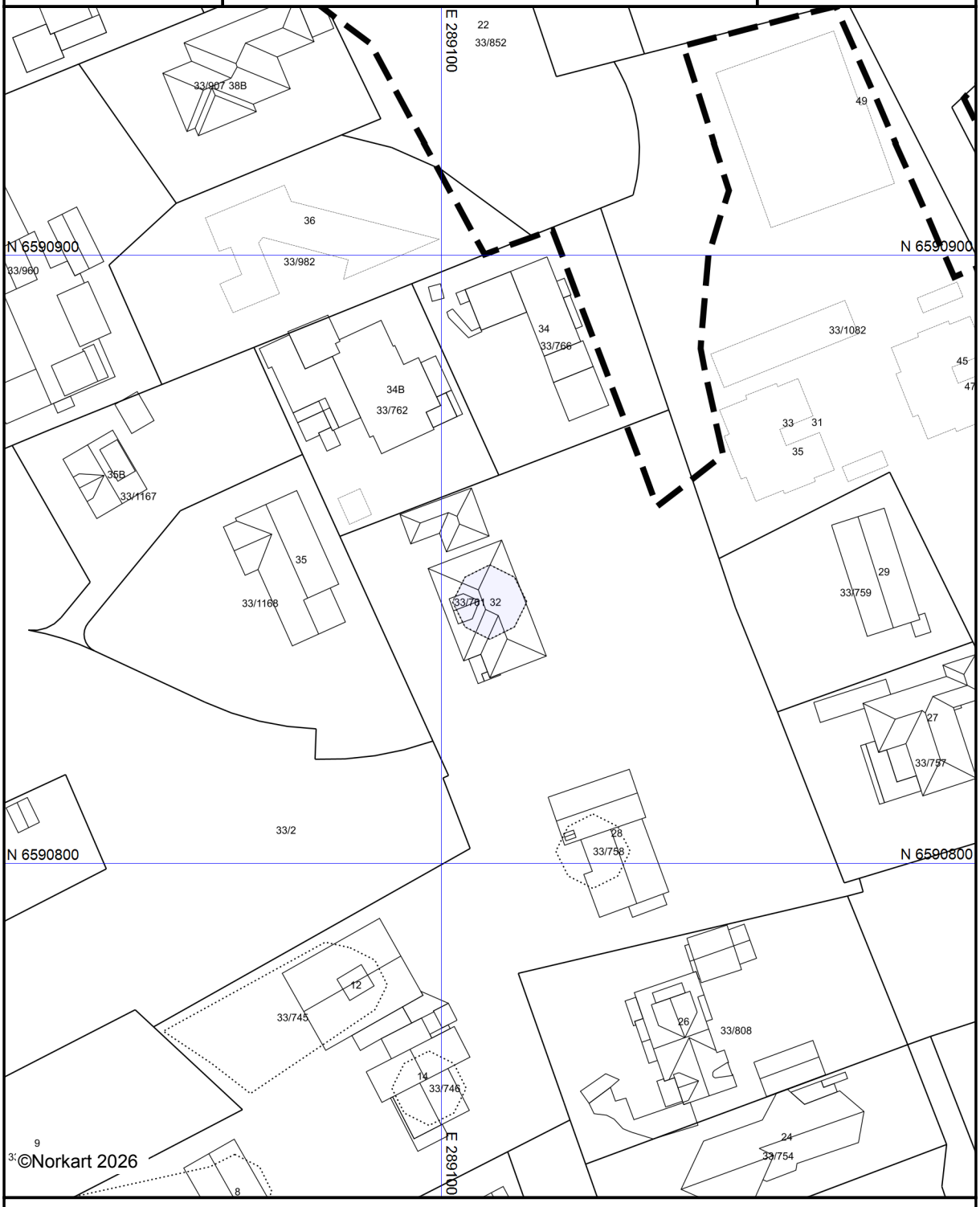
Haugesund kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 33/761
Adresse: Norrønagata 32
Utskriftsdato: 09.02.2026
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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

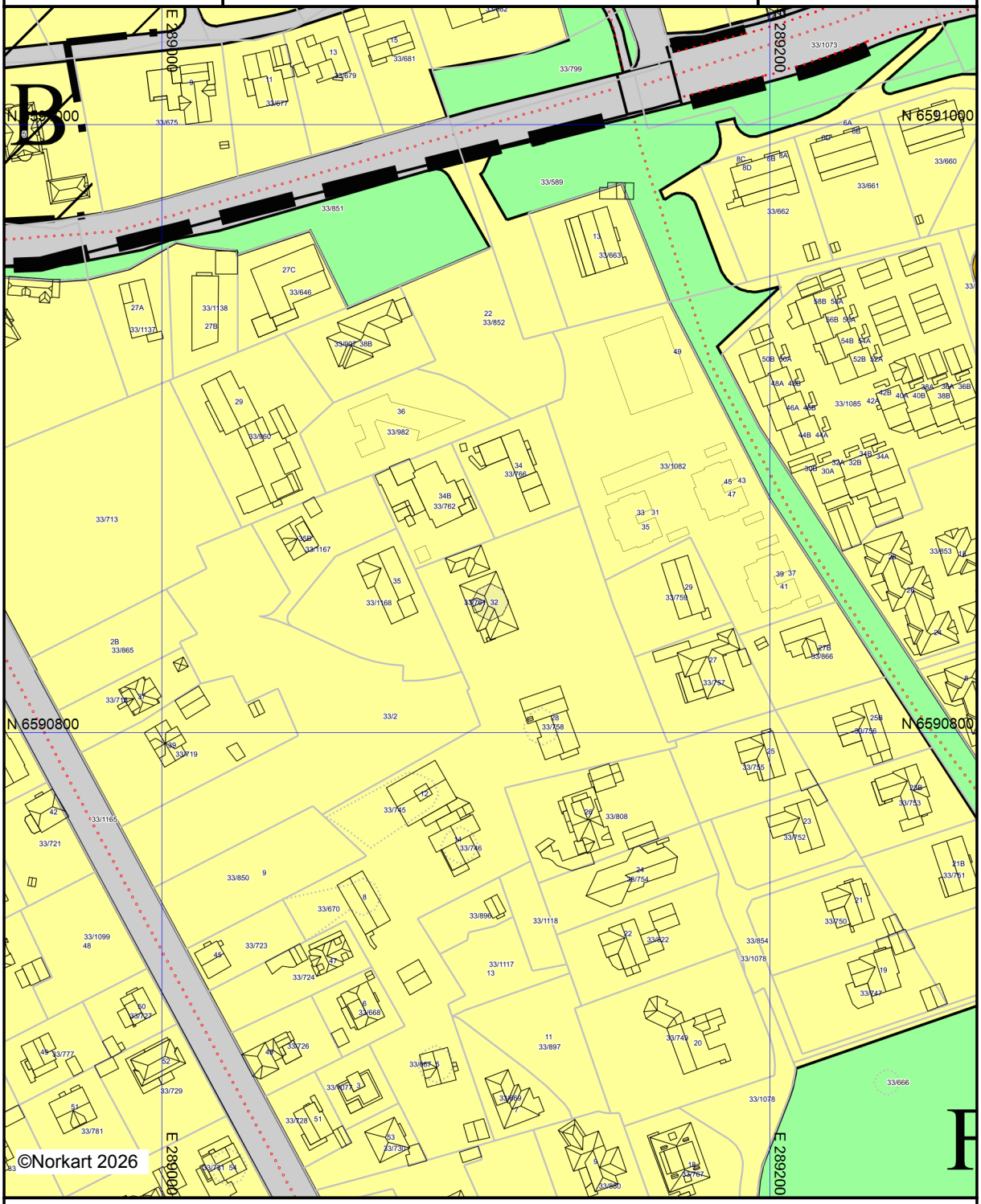
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 33/761
Adresse: Norrønagata 32
Utskriftsdato: 09.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Bebyggelse og anlegg - fremtidig
Boligbebyggelse - nåværende
Tjenesteyting - nåværende
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- i
Veg - nåværende
Friområde - nåværende
Friområde - fremtidig
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008



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

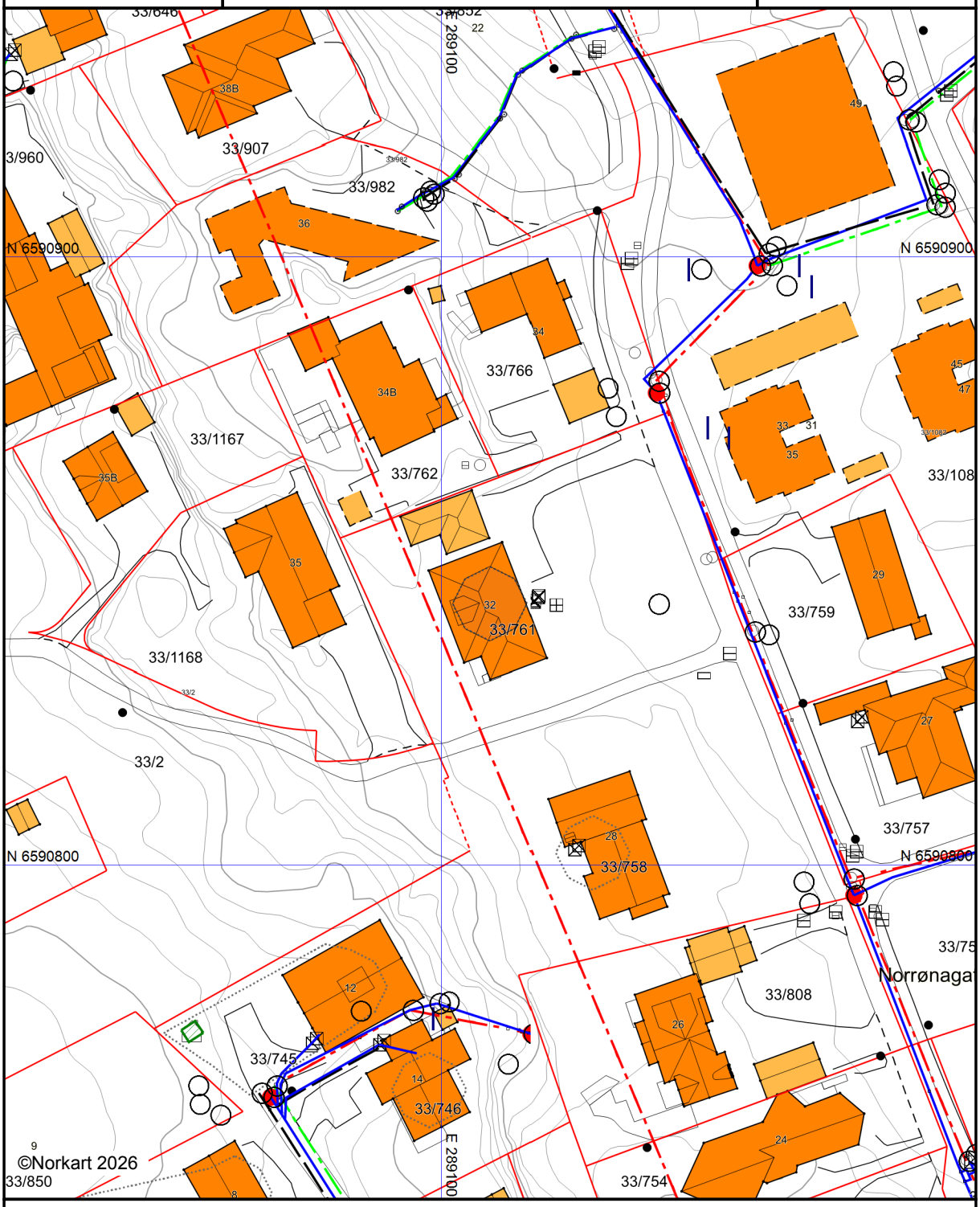
Haugesund kommune

Grunnkart

Eiendom: 33/761
Adresse: Norrønagata 32
Dato: 09.02.2026
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. Nybygg

VEG

- Annet vegareal
- Avgrensning mot annet vegareal
- Vegdekkekant

Høydeinformasjon

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

Ledningsnett

- Fordelingsskap
- Mast
- Sluk
- Kumlokk

Bygninger

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

Adresser

- Abc Adressepunkttekst
- Gateadresse

Stedsnavn og andre tekster

- Abc Fritekst

Vann og avløp

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

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	NORRØNA GT.32	Beregnet areal	99.9
Etablert dato	10.03.1917	Historisk oppgitt areal	2068,4
Oppdatert dato	15.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Fiktive grenser		

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Arealoverføring Arealoverføring	02.05.1963	33/58		33/761 (224,6), 33/766 (-224,6)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	10.03.1917	IX/143		33/37 (-1843,8), 33/761 (1843,8)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6590843	289108	0	Ja	99.9	Fiktive grenser (FG)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LYNGHOLM ARNE SEVERIN F050936*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Norrønagata 32

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5529 HAUGESUND	Kirkesogn	06050201 Rossabø
Grunnkrets	306 Lillesund skole	Tettsted	4532 Haugesund
Valgkrets	1 HÅVÅSEN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	9149503		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	20.01.1984
2	9151133		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.11.1983

1: Bygning 9149503: Enebolig (111), Tatt i bruk 20.01.1984

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	336
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	336
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	03.01.1983	03.01.1983	
Tatt i bruk	20.01.1984	20.01.1984	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Norrønagata 32	H0101	33/761	336	4	2	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	160	0	160	0	0	0
K01	0	176	0	176	0	0	0

2: Bygning 9151133: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.11.1983

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	32
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	32
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	01.09.1983	01.09.1983	
Tatt i bruk	15.11.1983	15.11.1983	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	33/761	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	32	32	0	0	0

Løpe-nr.....

MAALEBREV.

Stadskonduktøren i Haugesund

gjør vitterligt: Aar 1917 den 10. mars blev en lovlig opmaalingsforretning avholdt over matr.-nr. (173 - Skovesund) 13 - Camilla Gulliksgt.

Forretningen administreredes av undertegnede konduktør i overvær av tvende vidner og var alle vedkommende indvarslede efter berammelse, der indtas her saalydende:

Efter rekvisition av Reinert Ringen

blir en kart- og opmaalingsforretning at avholde lør - dag den 10. mars dette aar kl. 2 1/4 em. over en parcel paa Skovesund

Til at møte paa aastedet varsles herved saavel bemeldte grunds eier

som tilstøtende grundes eiere for at iagtta hver sit tarv og medbringe sine hjemmelsdokumenter paa eiendommen, seneste skjøte, kjøpekontrakt, konduktørforretning, grundseddel eller lign.

nemlig som eier Reinert Ringen

og som naboer Jacob Halvik

Til kartvidner opnævnes: Leif Stokell.
T. Ringstad

Haugesund den 7. mars 1917. Fredrik Pettersen

Lovlig varsel vedtas av os undertegnede: 1917 den 8/3
Reinert Ringen. Oskar Bokkevig.
Jacob Halvik.

Tilstede ved forretningen var:
Reinert Ringen selger, Oskar Bokkenes kjøper
samt kartviderne Leif Skabell og T. Ringstad.
Der fremlås beramnelse datert 7. mars 1917.
Grundens grenser provisles og oppmåling foretages
saaledes:

Til dyaken i vest - - - - efter den rette linje a.b = 32,78 m.
Til nr. 163 - Storesund - " " " " b.c. = 46,89 m.
Til dyaken i øst - - - - - " " " " c.d = 25,65 m.
Til dyaken i syd - - - - " " " " d.e = 32,60 m.
videre til dyaken - - - - " " " " e.f = 7.73 m.
" " " - - - " " " " f.a = 11,00 m
tilbake til utgangspunktet.

Grundens areal er: Byggegrund = 1222,44 m²
Dyrkegrund = 621,36 "
Tilsammen = 1843,80 m².

Grunden utskilles av Reinert Ringens gards-
bruk, gards nr. 33, bruks nr. 37 og gis beliggenhets-
navn nr. 173 - Storesund.

Som kartviderer:
Leif Skabell
T. Ringstad

Thelma Pettersen

Ved oppmålingsforretning den 2 / 5 1963
er tillagt eiendommen parsellen I
med areal - 224.6 m²
Eiendommens areal blir herved = 2068.4 m²

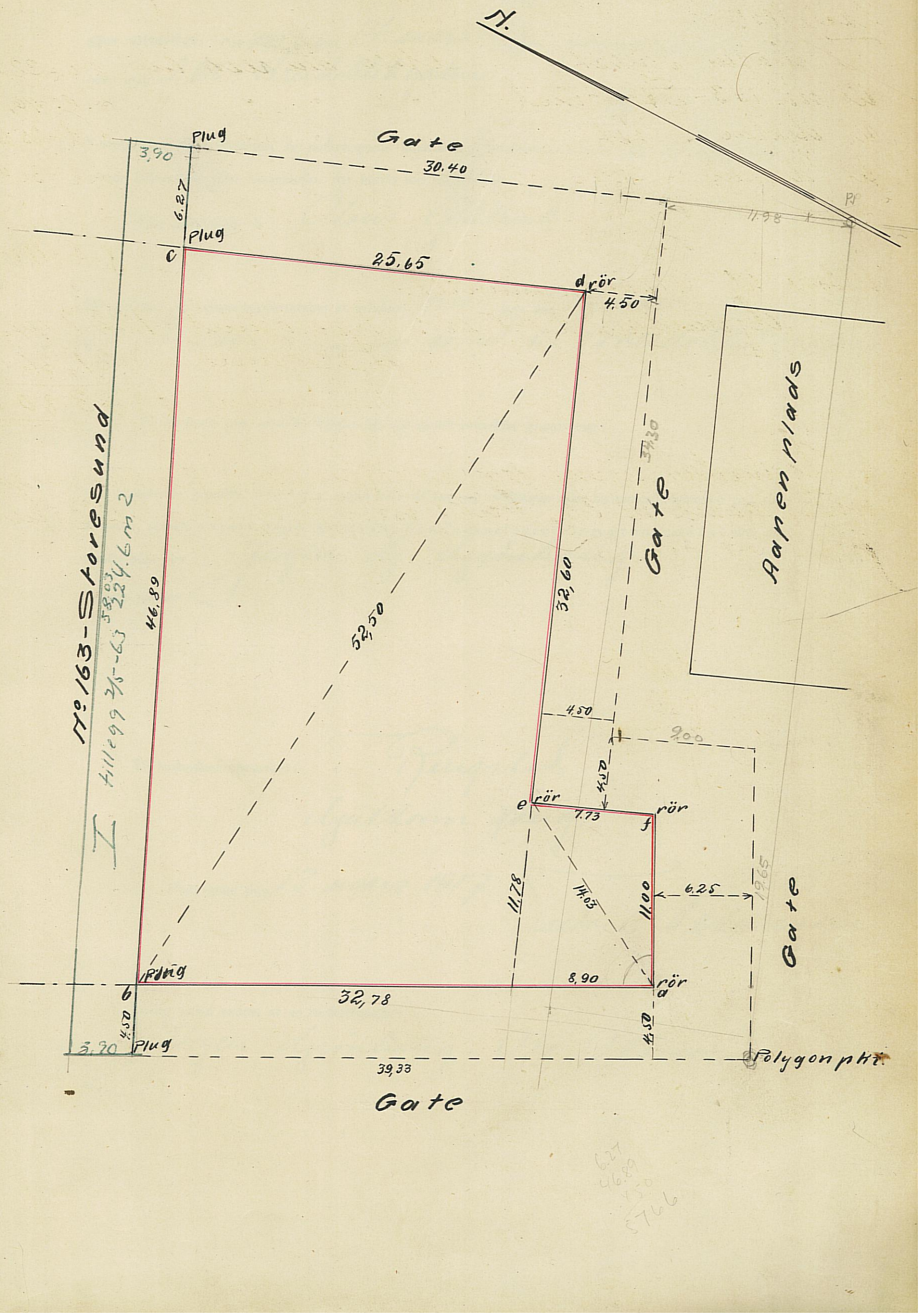
Haugesund Oppmålingsvesen 7/5-63
S.R.

KART

i $\frac{1}{250}$ maalestok over matr.-nr. (173-Storesund) 32 Norrøna gt.
(13-Camilla Colletts gt.)

Areal 1843,80 Kvadratmeter = 468,81 □al.

Obs. De røde linjer betegner grænserne, naar ikke andet er anmerket.



OPPMÅLINGSSJEFEN

HAUGESUND

MÅLEBREV

Haugesunds Oppmålingsvesen

Bok: 33 Side: 58

Berammelse: 30/4 1963

Beh. i Bygningsrådet

Sak J. nr. /

Oppm. bok: side:

År 1963 den 2. mai ble det holdt lovlig oppmålingsforretning

over matr. nr. et tillegg til matr.nr. 13 Camilla Collets gate

Rekvirent: ing. Arne Lyngholm

Oppmålingen ble utført av: ing. Bent Lieng Kartvidne: Kjell Robberstad

Av de varslede møtte: Rolf Ringen.

Grensebeskrivelse:

Fra gammel gatemidt i Camilla Collets gate måltes i nordöstlig retning langs grensen mot gjenværende del av matr.nr. 7 Camilla Collets gate 58,03 m til gammel gatemidt i Rossabögt. Söröstover langs gatemidten 3,90 m til grensen mot matr.nr. 13 Camilla Collets gate. Sörvestover langs denne 57,66 m til midt av Camilla Collets gate og nordvestover langs gatemidten 3,90 m til utgangspunktet.

Grunnstykkets areal er - 224,6 m2.

Det utskilles av matr.nr. 7 Camilla Collets gate oppm. 28/10-1916, og tillegges matr.nr. 13 Camilla Collets gate, oppm. 10/3-1917.

Oppmålingssjef

Kjell Robberstad

Bent Lieng

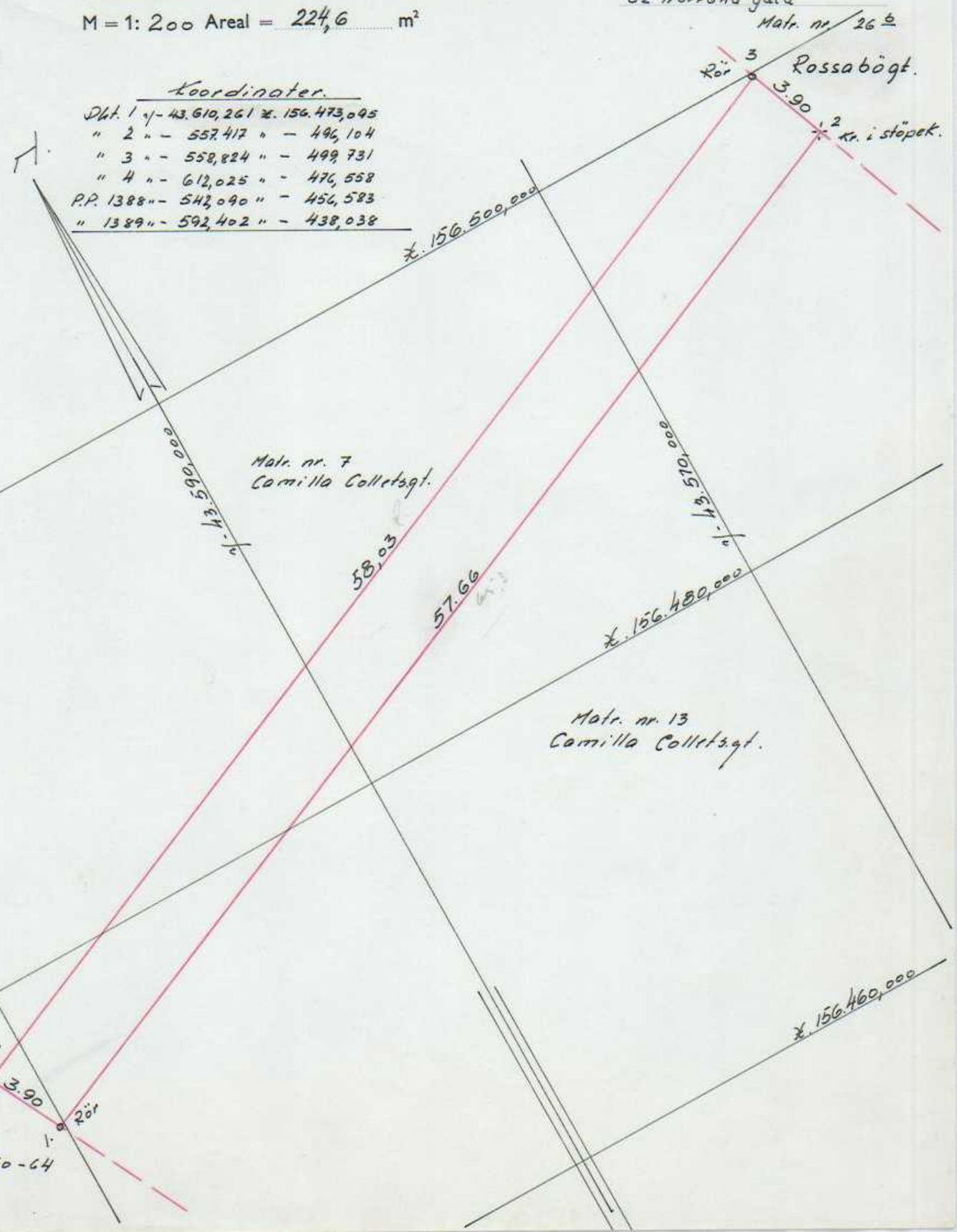
KART over matr. nr. Et tillegg til Matr. nr. 13 Camilla Collets gt.)

M = 1: 200 Areal = 224,6 m²

32 Norrøna gata

Koordinater.

Pkt. 1	y - 43.610,261	x. 156.473,095
" 2	" - 557.417	" - 496,104
" 3	" - 558,824	" - 499,731
" 4	" - 612,025	" - 476,558
P.P. 1388	" - 542,090	" - 456,583
" 1389	" - 592,402	" - 438,038



enova

Energiattest



Adresse **Norrønagata 32, 5529 HAUGESUND**	
Dato for energimerking	Merkenummer
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **9149503**
Gårdsnummer **33**	Bruksnummer **761**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



UOFFISIELL
UOFFISIELL

Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1984**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **336,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **194,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **273,04 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **232,46 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **45 097 kWh**

Norrønagata 32, 5529 HAUGESUND

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

UOFFISIELL
UOFFISIELL

Norrønagata 32, 5529 HAUGESUND

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 7: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 14: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 18: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no