Norsk takst

# Tilstandsrapport

Enebolig

Torgersneset 17, 5538 HAUGESUND

HAUGESUND kommune

gnr. 35, bnr. 1529

**Sum areal alle bygg: BRA: 402 m² BRA-i: 402 m²**



**Befaringsdato:** 13.05.2026 **Rapportdato:** 21.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20474-3314 **Eiendomsverdi ref nr:** BD9355

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

TM Taksering AS

MESTER

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

# Norsk takst

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

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

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

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

# TM Taksering AS

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

Medlem av Norsk takst

**Rapportansvarlig**



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

Norsk takst

TM Taksering AS

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1995.
Oppført på grunnmur i betong, betonggulv.
Yttervegger i tradisjonelt bindingsverk som er utvendig kledd med trekledning.
Etasjeskiller i trekonstruksjon.
Saltak i trekonstruksjon av sperrer som er utvendig tekket med betongtakstein.

Tilstanden på boligen fremstår som generelt god. Det må allikevel påregnes normalt vedlikehold, men også oppgraderinger og utbedringer/utskiftinger.

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

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

Denne rapporten MÅ leses i sin helhet.

**Enebolig - Byggeår: 1995**

UTVENDIG Gå til side

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Det er risiko for skjulte feil og skader som ikke er synlige ved befaring, og som kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevende utbedringer.
Taket er tekket med betongtakstein. Det er ingen synlige løse eller manglende takstein på taket.
Noe stedvis mose.
Normal levetid for betongtakstein er ifølge sintef byggforsk 30 - 50 år.
Takrenner, nedløp og beslag i plast og metall. Fall på renner er ikke kontrollert.
Det var fint vær på befaringsdagen og det var ikke synlige lekkasjer på renner. Takrenner må kontrolleres for lekkasjer når det er regnvær.
Vindskier fremstår som i god stand. Det kan for øvrig påregnes hyppigere vedlikeholdsintervaller på slike bygningsdeler da de er spesielt utsatt.
Det er normalt og skifte takrenner i forhold til omlegging av tak.
Yttervegger er oppført i bindingsverk i tre som er utvendig kledd med trepaneler.
Isolasjonsevne er ikke kontrollert.
På flater som er enkle og kontrollere, registreres det ingen avvik som vil ha konstruksjonsmessig negativ betydning.
Det er behov for generelt vedlikehold av utvendige overflater på denne boligen. Noe bruksmerker og andre svakheter/råte kan ikke utelukkes selv om de ikke er spesielt kommentert i denne rapport.
Det er utført sporadiske stikk prøver i kledning i fasader som kan nås fra bakkeplan.
Det er risiko for skjulte feil og skader som ikke er synlige ved befaring, og som kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevende utbedringer.
Saltak i trekonstruksjon.
Enkelte knevegger er besiktiget, og det er ingen registrerte avvik
Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser da store deler av konstruksjonen er fullt lukket.
Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert iht. gjeldende regler for oppføringstidspunktet.

Loft/kaldt loft er kun inspisert i tilgjengelige områder.
Det foreligger usikkerhet knyttet til konstruksjonens fulle tilstand, og det er risiko for skjulte avvik som fukt, kondens eller lekkasjer.
Dette kan medføre skader på konstruksjon over tid.
Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Det er utført stikkprøver utvendig på vinduer som kan nås fra bakkeplan.
Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.
Terrasse i tre, spaltedekker. Rekkverk i tre. Balkong i tre og rekkverk tre.
Utvendig trapper i tre og betong. Normal slitasje.

INNVENDIG Gå til side

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. De fremstår med normal slitasje og er i generelt ok stand. Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje.
Noe oppussing må påregnes i en brukt enebolig da smak er individuelt.
Etasjeskiller fra byggeåret. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet.
Møbler er ikke flyttet ved målingene.
Noe skjevhet er generelt tillatt på etasjeskillere. Nedbøying forekommer normalt etter noen år.
Elementpipe som er utvendig og innvendig pusset.
Peis med innsats installert i dagligstuen.
Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.
Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.
Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.
Det er store områder i underetaasje som har åpne betongflater. Hulltaking syntes derfor og være unødvendig. Det er utført fuktmålinger på overflater som er plateslått uten at det ble registrert avvik av betydning.
Innvendig trapp i tre fra byggeåret.
Innvendige dører i standard utførelse. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Enkelte bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som utsettes for daglig slitasje.
Det er installert te-kjøkken i kjellerstuen. Glatte fronter og laminert benkeplate. Fremstår i god stand og har normal slitasje.

Garasjen har åpne betongflater på vegger og gulv. Det var mye lagret i garasjen på befaringsdagen. Det er ukjent om, eller hvordan, gasstetting mot innredet areal er utført. Dette bør undersøkes nærmere.

# Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM Gå til side

Bad(2010) 2 etasje
Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Eier opplyser om at det kan fremlegges dokumentasjon på oppbyggingen. Dette er ikke gjennomgått på befaringsdagen.
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.
Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år.
Det er fliser på vegger, noe tapet. Malte plater i himlinger.
Fliser på gulvet. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 12mm fall til sluk under badekar og ytterligere 13mm fall med nedkant i dusjsonen.
Det kan i følge eier fremlegges dokumentasjon på utførelse. Denne er ikke kontrollert på befaringsdagen.
Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.
Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.
Det er installert villavent på kaldloftet. Baderommet er dekket av dette anlegget, og det er god luftespalte under døren.
Det er åpen vegg i kne-kott. Hulltaking er derfor ikke nødvendig.
Fuktmålinger er utført fra vegg i dette området.

Bad(1995) 2 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 åpen vegg i kne-kott. Hulltaking er derfor ikke nødvendig.
Fuktmålinger er utført fra vegg i dette området.

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

Bad underetasje
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. Det er allikevel risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen.
Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i silestone.
Det er integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, induksjons-topp og stekeovn/dampovn.
Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.
Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom hall - Fliser på gulv. Tapetserte overflater på vegger og malte plater i tak. Gulvmontert toalett og vask med blander.
Rommet har mekanisk ventilering, men ikke spalte under dør for tilluft.

Kjølerom underetasje – Det er etablert et eldre kjølerom i underetasjen. Dette rommet har ikke vært i bruk som kjølerom på lang tid, og aggregatet er også fjernet. På befaringsdagen benyttes rommet som bod.
Det anbefales ytterligere undersøkelser før rommet eventuelt tas i bruk som kjølerom igjen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannskadesikkert rør i rør system. Det er synlig avløp fra skap med utløp i vegg i rom med sluk.
Tilgjengelige avløpsrør er i plast.
Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet.
Det er installert luft/luft varmepumpe i denne boligen.
Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.
Automatsikringer og AMS strømmåler. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede 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 betong.
Sintef Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen

# Beskrivelse av eiendommen

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

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

Det er ikke utført radonmålinger og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak. Det er usikker aktsomhetsgrad i området. Dagens krav på rekkverk på terrasser og balkonger er i dag 1 meter eller høyere. Rekkverk her måles til og være omtrent 90cm.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Enebolig**

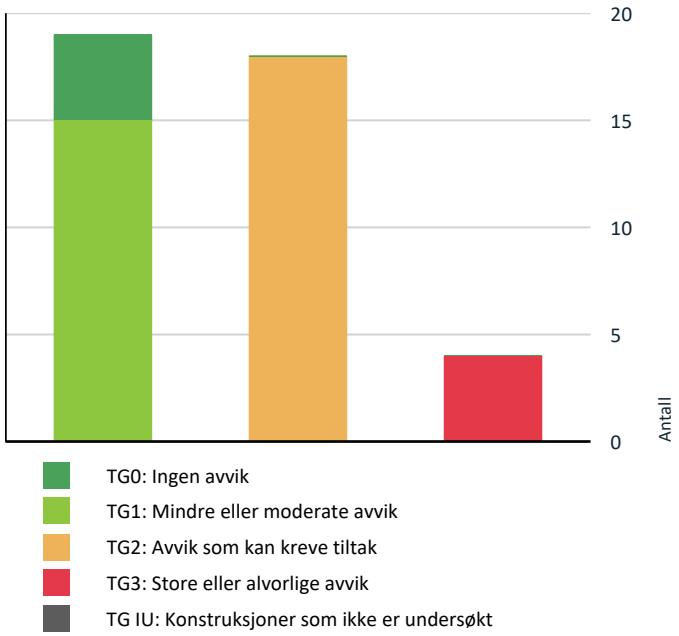
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger byggemeldte tegninger som stemmer med bruken på befaringsdagen.

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

# Sammendrag av boligens tilstand

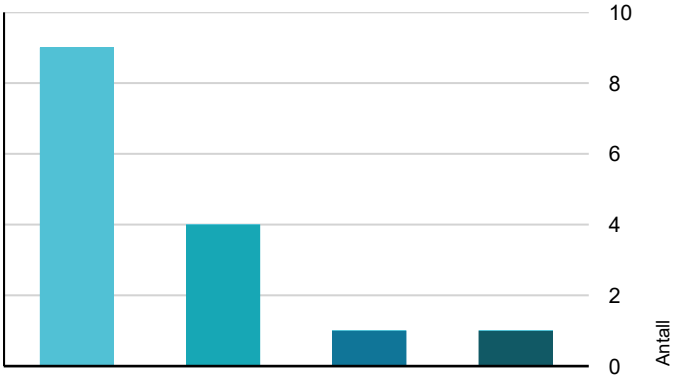
## Fordeling av tilstandsgrader




- 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 > Vinduer** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. Etasje > Bad(1995) > Generell** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad > Generell** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Nedløp og beslag** | Gå til side |
| **Utvendig > Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

# Sammendrag av boligens tilstand


- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater** — Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** — Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** — Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** — Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad(2010) > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad(2010) > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** — Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** — 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
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
1995

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Det er noe mose på tekking som er anbefalt fjernet da dette kan føre til frostsprengte panner om vinteren

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• 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.
• Lokal utbedring må utføres.

Det anbefales å fjerne mose fra taket for å redusere risikoen for frostsprengte takstein.

Videre bør tilstanden til taktekking og undertak følges opp jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Dette innebærer økt risiko for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner, som kan medføre omfattende og kostnadskrevende utbedringer dersom tiltak ikke iverksettes i tide.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

### TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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.
Levetiden for renner/nedløp som befinner seg under bakke har fått levetiden mer enn halvert da normal levetid er inntil 50 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

Renner og nedløp nærmer seg forventet levetidsslutt og bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen.

### TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

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

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er ikke registrert musesperre under kledning i nedre del.

**Konsekvens/tiltak**
• Musesperre må etableres.

# Tilstandsrapport

Musesperre bør etableres i nedre kant av konstruksjonen for å hindre inntrengning av skadedyr.
Konsekvensen av manglende musesperre er økt risiko for at mus og andre skadedyr kan komme inn i konstruksjonen, noe som kan føre til skader på bygningsmaterialer og redusert levetid på veggkonstruksjonen.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

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

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

## TG 3 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Det er utført stikkprøver utvendig på vinduer som kan nås fra bakkeplan.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det er påvist noe råte i trevinduer mot sør/vest. Noe generell slitasje og også tegn til noe innvendig kondensering som kan være tegn på at boligen er noe underventilert.

**Konsekvens/tiltak**

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer med råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og unngå fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Tegn til innvendig kondensering kan tyde på utilstrekkelig ventilasjon, og det bør vurderes tiltak for å bedre ventilasjonen i boligen for å redusere risiko for mugg- og fuktskader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**





## TG 2 Dører

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er noe slitasje i nedre del av brystning generelt på dører i utsatte posisjoner, som terrasse. Påregne normalt vedlikehold.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Det bør utføres nødvendig vedlikehold og utbedring av værslitte karmer og sprekker i treverket, spesielt i nedre del av brystning på dører i utsatte posisjoner som terrasse.
Dette for å hindre ytterligere forringelse, redusere risiko for fuktskader og forlenge dørens levetid.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Terrasse i tre, spaltedekker. Rekkverk i tre. Balkong i tre og rekkverk i tre.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Det er ikke etablert bordbeslag mot yttervegg på terrasse.

**Konsekvens/tiltak**

- Beslag må skiftes ut/monteres.

# Tilstandsrapport

Det bør monteres beslag mellom yttervegg og terrasse for å hindre vanninntrenging i veggkonstruksjonen.

Manglende beslag kan føre til lekkasjer og fuktskader, som igjen kan gi råte og redusert levetid på konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



### TG 1 Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Utvendig trapper i tre og betong.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Det er noe spenn og gulvflater er noe oppsprukket i skjøter på kjøkken/dagligstuen.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det bør vurderes å utbedre oppsprekking i gulvskjøtene for å hindre videre forringelse og sikre et jevnere underlag.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt slitasje og eventuelt behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

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

### TG 1 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Elementpipe som er utvendig og innvendig pusset.
Peis med innsats installert i dagligstuen.
Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.
Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.
Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.

### TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Det er store områder i underetaasje som har åpne betongflater. Hulltaking syntes derfor og være unødvendig. Det er utført fuktmålinger på overflater som er plateslått uten at det ble registrert avvik av betydning.

### TG 1 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Innvendig trapp i tre fra byggeåret.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

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

### TG 2 Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

Det er installert te-kjøkken i kjellerstuen. Glatte fronter og laminert benkeplate. Fremstår i god stand og har normal slitasje.

Garasjen har åpne betongflater på vegger og gulv. Det var mye lagret i garasjen på befaringsdagen. Det er ukjent om, eller hvordan, gasstetting mot innredet areal er utført. Dette bør undersøkes nærmere.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Det er ukjent om, eller hvordan, gasstetting mot innredet areal er utført. Dette bør undersøkes nærmere.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om det er tilfredsstillende gasstetting mellom garasje og innredet areal.
Manglende eller utilstrekkelig gasstetting kan medføre økt risiko for inntrenging av helseskadelige gasser til oppholdsrom, noe som kan påvirke inneklima og personsikkerhet.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD(2010)

# Tilstandsrapport

## Generell

**Beskrivelse**

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

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD(2010)

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Det er fliser på vegger, noe tapet. Malte plater i himlinger.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD(2010)

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Fliser på gulvet. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 12mm fall til sluk under badekar og ytterligere 13mm fall med nedkant i dusjsonen.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Noe bom i flis. Dette betyr i korte trekk at ikke hele flisen har kontakt med underlaget og vil således være svak for støt. Flisen kan også løsne i aktuelt område.

**Konsekvens/tiltak**

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Forholdet vurderes per nå ikke å ha umiddelbare konsekvenser. Det anbefales likevel å holde området under observasjon med tanke på eventuell videre utvikling. Dersom det oppstår løse fliser, vil det være behov for utbedring.

2. ETASJE > BAD(2010)

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det kan i følge eier fremlegges dokumentasjon på utførelse. Denne er ikke kontrollert på befaringsdagen.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

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

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

**Konsekvens/tiltak**

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

Det bør innhentes og kontrolleres dokumentasjon på utført membranarbeid for å redusere usikkerhet om utførelsens kvalitet.

Videre bør tilstanden overvåkes jevnlig, da membranen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Risikoen ved manglende tiltak er at membranen kan miste sin vanntettende funksjon, noe som kan føre til vannlekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.





2. ETASJE > BAD(2010)

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

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

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD(2010)

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er installert villavent på kaldloftet. Baderommet er dekket av dette anlegget, og det er god luftespalte under døren.

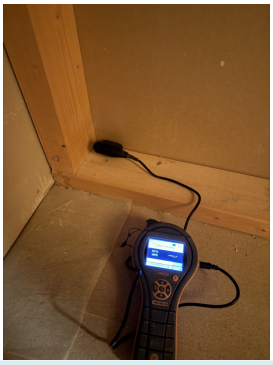
2. ETASJE > BAD(2010)

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er åpen vegg i kne-kott. Hulltaking er derfor ikke nødvendig. Fuktmålinger er utført fra vegg i dette området.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD(1995)

### 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 på tettsjiktet 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.

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

Manglende oppgradering medfører høy risiko for fuktskader og lekkasjer, noe som kan føre til omfattende skader på tilstøtende konstruksjoner og redusert levetid for våtrommet.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**







## 2. ETASJE > BAD(1995)

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er åpen vegg i kne-kott. Hulltaking er derfor ikke nødvendig. Fuktmålinger er utført fra vegg i dette området.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### 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.

# Tilstandsrapport

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). TG 3 er satt for rommet basert på alder på tettesjiktet i våtsonen.
Det er synlig at det ikke er membran eller slukmansjett i sluket, da kransen til sluket kan besiktiges under rist.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

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

Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert oppgradering av tettesjikt/membran og etablering av korrekt slukmansjett.

Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for vannskader og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, da eksisterende løsninger ikke tilfredsstiller dagens krav til vanntetthet.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**







## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

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



## UNDERETASJE > 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 på tettsjiktet i våtsonen på rommet.

**Konsekvens/tiltak**

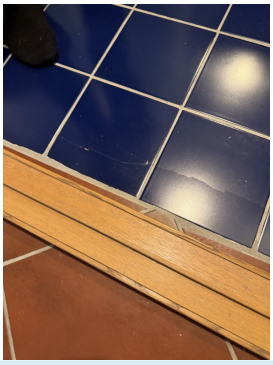
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



# Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

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



## KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i silestone.
Det er integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, induksjons-topp og stekeovn/dampovn.
Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke installert komfyrvakt.

**Konsekvens/tiltak**
• Komfyrvakt må monteres.

Komfyrvakt må installeres for å ivareta brannsikkerheten og redusere risikoen for brann ved bruk av platetopp.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Eier

## SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Toalettrom hall - Fliser på gulv. Tapetserte overflater på vegger og malte plater i tak. Gulvmontert toalett og vask med blander.
Rommet har mekanisk ventilering, men ikke spalte under dør for tilluft.

**Vurdering av avvik:**
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke luftespalte under døren for tilluft. Det er sprekker i fliser på gulvet. Overflater er fra byggeåret, og noe oppgradering må påregnes. Omfang av denne oppgradering vurderes utfra egne behov.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrommet, for eksempel ved å lage en luftespalte under døren, for å sikre god ventilasjon og redusere risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

Sprekker i gulvfliser bør utbedres for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Overflater er fra byggeåret og oppgradering bør vurderes etter behov, da eldre overflater kan ha redusert funksjon og estetisk verdi.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport





UNDERETASJE > KJØLEROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Kjølerom – Det er etablert et eldre kjølerom i underetasjen. Dette rommet har ikke vært i bruk som kjølerom på lang tid, og aggregatet er også fjernet. På befaringsdagen benyttes rommet som bod.
Det anbefales ytterligere undersøkelser før rommet eventuelt tas i bruk som kjølerom igjen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Vannskadesikkert rør i rør system. Det er synlig avløp fra skap med utløp i vegg i rom med sluk.

**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**

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å følge med på tilstanden til vannledningene, og vurdere utskiftning ved oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje.

Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for plutselige skader og lekkasjer, da levetiden for slike installasjoner nærmer seg slutten.

### 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**

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

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

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet. Mekanisk ventilert på våtrom og kjøkken.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Enkelte kanler som er synlige i knevegger er noe skadet og bør vurderes skiftet.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Skadede kanaler bør vurderes skiftet for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og forhindre risiko for redusert luftkvalitet eller fuktskader i konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**





### TG 2 Varmesentral

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Det er installert luft/luft varmepumpe i denne boligen.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Normal levetid for slikt utstyr er 12 - 15 år.

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

Avvik har ingen umiddelbar konsekvens såfremt utstyret fungere til sin hensikt.

### TG 1 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

**Beskrivelse**

Automatsikringer og AMS strømmåler. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **1995**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ukjent**

   **Det er sist utført el-kontroll i 2016, hvor det også foreligger dokumentasjon på at avvik er utbedret.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei I følger eier.**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    **Ja**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Om det er lang tid siden det er utført el-kontroll så er dette anbefalt.**

**Generell kommentar**

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

# TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

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 slikt utstyr er inntil 50 år. Det mangler noe topp-list på grunnmurplast. Denne er også stedvis nedgravd og ikke synlig for befaring rundt hele boligen.

**Konsekvens/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 anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere behov for oppgradering av dreneringen, da mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Manglende topp-list på grunnmurplast bør utbedres for å hindre unødig fukt mellom plast og mur.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktinntrengning og skader på innvendige konstruksjoner, spesielt i innredet kjeller under terreng.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**





## 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 betong.

## TG 2 Terrengforhold

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Det er relativt flatt mot bygget på nordsiden. Det er tendenser til fallende også i samme området, ved kjellertrapp og hjørnet mot nord/vest. Det er drenskum i området.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende fall på terrenget bort fra bygningen, spesielt på nordsiden samt ved kjellertrapp og hjørnet mot nord/vest, for å redusere risikoen for økt fuktbelastning mot grunnmur og kjeller. Manglende fall kan føre til fuktskader i konstruksjonene over tid.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

**Beskrivelse**

Bakkenettet i denne boligen er fra byggeåret og er relativt nytt. 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.

# Tilstandsrapport

Normal levetid for slikt utstyr er inntil 50 år.

**Konsekvens/tiltak**

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

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

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Beskrivelse**

Det er ikke utført radonmålinger og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak. Det er usikker aktsomhetsgrad i området. Dagens krav på rekkverk på terrasser og balkonger er i dag 1 meter eller høyere. Rekkverk her måles til og være omtrent 90cm.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke utført radonmålinger og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak. Det er usikker aktsomhetsgrad i området. Dagens krav på rekkverk på terrasser og balkonger er i dag 1 meter eller høyere. Rekkverk her måles til og være omtrent 90cm.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om radonnivåene er innenfor anbefalte grenser. Dersom forhøyede verdier påvises, bør radonhemmende tiltak etableres for å redusere helserisiko for brukere av bygget.

Rekkverket på terrasse/balkong bør forhøyes til minimum 1 meter for å oppfylle dagens sikkerhetskrav og redusere risikoen for fallulykker.

# 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

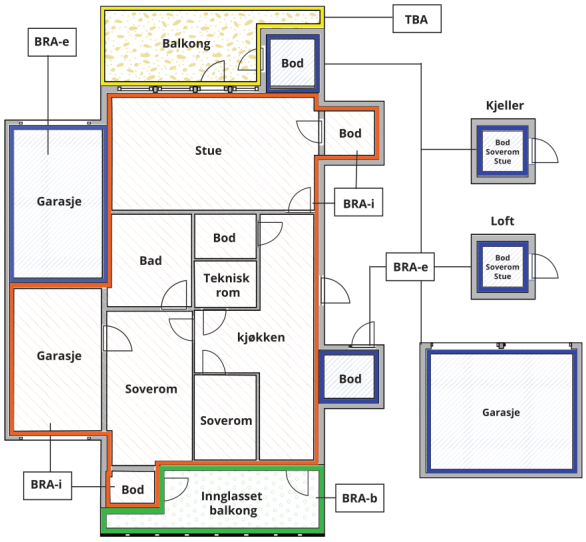
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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) |
| 2. Etasje | 96 | | | 96 | 3 |
| 1. Etasje | 158 | | | 158 | 37 |
| Underetasje | 148 | | | 148 | |
| **SUM** | **402** | | | | **40** |
| **SUM BRA** | **402** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 2. Etasje | Gang m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad(2010), bad (1995), garderobe, kott | | |
| 1. Etasje | Hall m/trapp, stue, bibliotek, arbeidsrom, toalettrom, vaskerom, kjøkken, dagligstue | | |
| Underetasje | Gang m/trapp, bad, kjølerom, bod, bod 2, garasje, soverom, uinnredet kjellerrom | | |

**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.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig og tegnings underlag er også lagt til grunn for areal-utmåling. Dette gjelder også for terrasse.

## 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

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 13.5.2026 | Tom Erik Tørring | Takstingeniør |
| | Geir Tore Henriksen | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1106 HAUGESUND | 35 | 1529 | | 0 | 775.7 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**

Torgersneset 17

**Hjemmelshaver**

Henriksen Berit Våge, Henriksen Geir Tore

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Boligen ligger fint plassert i etablert, rolig og barnevennlig område. Det er fra boligen kort avstand til skole, barnehage og butikk. Flott sør/vest vendt beliggenhet.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

**Om tomten**

Opparbeidet med plener og beplantning.

**Tinglyste/andre forhold**

Det er garasje i tilknytning til boligen.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 18.05.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 18.05.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 18.05.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 21.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/BD9355

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| Meglerhuset Rele AS |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 1-0159/26 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Geir Tore Henriksen | Berit Våge Henriksen |

| Gateadresse |
| --- |
| Torgersneset 17 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| HAUGESUND | 5538 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2008

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 18

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0159/26

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lekkasje ved pipe starten av januar 2026. Utbedret av Haugesund Tak AS, har kledd inn pipen. Og innendørs håndtert ved forsikringsselskap.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontroll av lokalt el-tilsyn

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0159/26

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0159/26

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1-0159/26

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Geir Tore Henriksen | 85ace1bd815dc2cfd0bed e33ceb6211910963811 | 17.04.2026 20:32:23 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Berit Våge Henriksen | e5d662e17421557077ad7 46e40e94773ff2e421e | 17.04.2026 11:55:13 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 1-0159/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

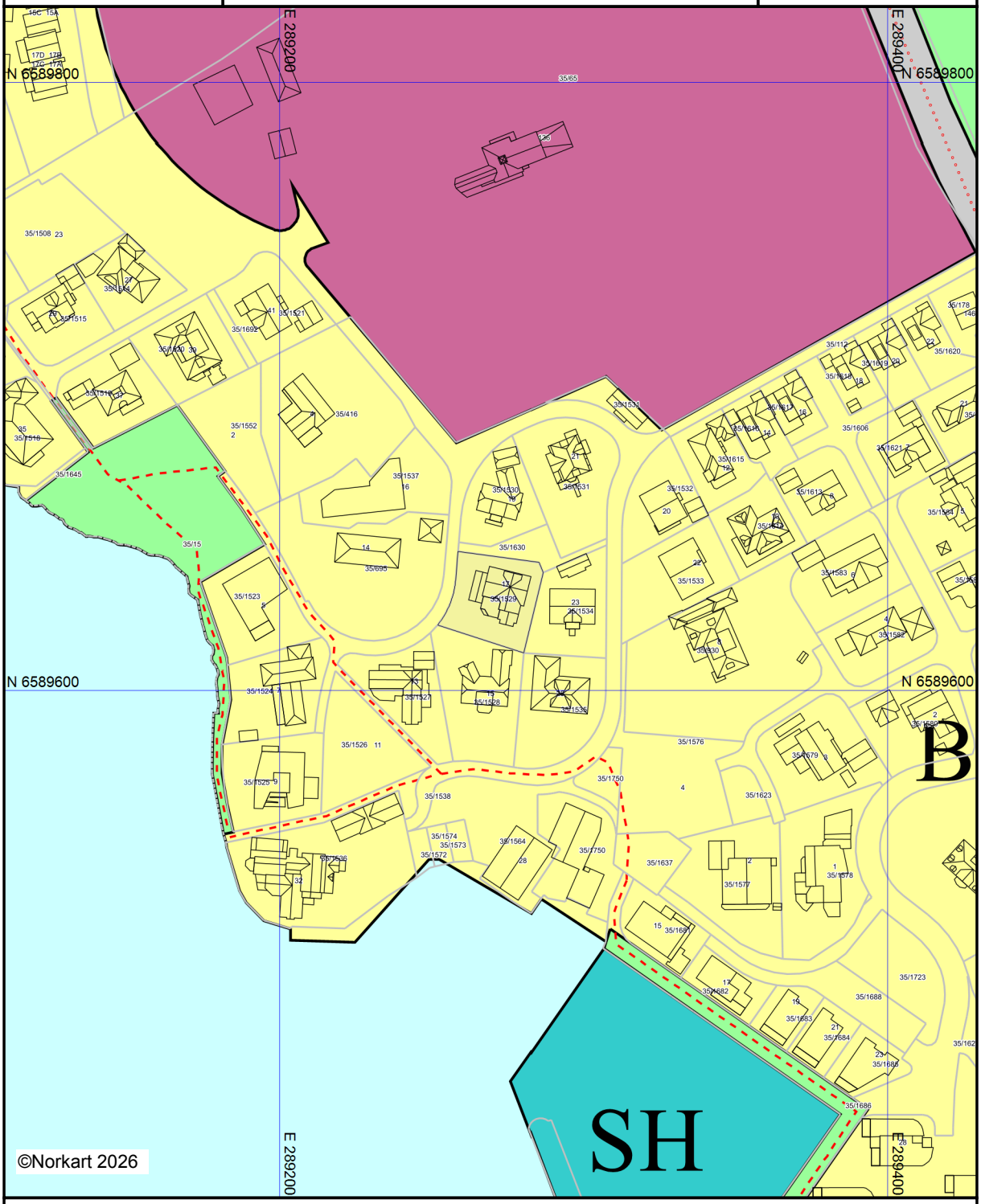
Haugesund kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 35/1529
Adresse: Torgersneset 17
Utskriftsdato: 16.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200*

- Boligbebyggelse - nåværende
- Grav og urnelund - nåværende
- Veg - nåværende
- Friområde - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Småbåthavn - nåværende

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

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

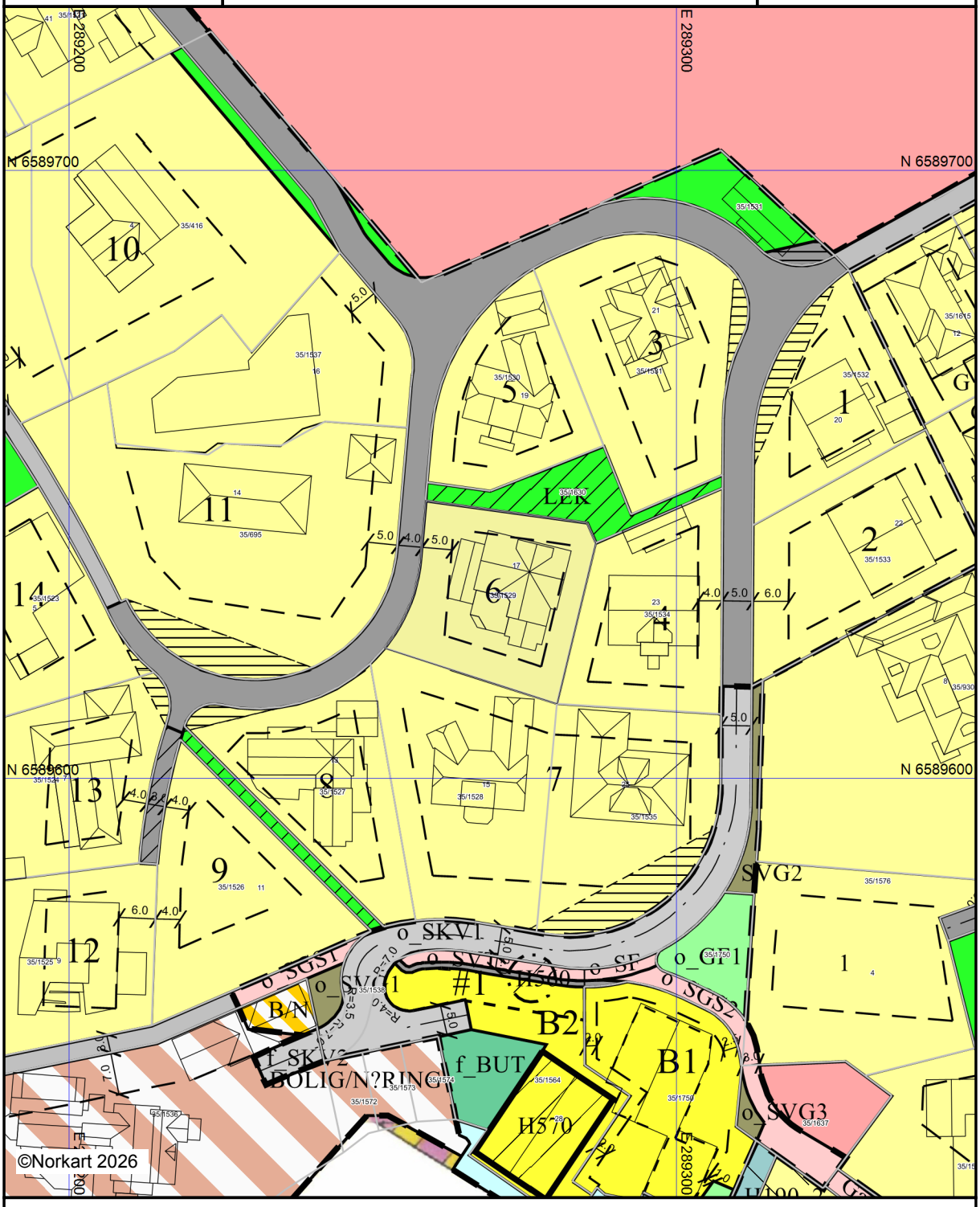
Haugesund kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 35/1529
Adresse: Torgersneset 17
Utskriftsdato: 16.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

# Tegnforklaring

*Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Friområder
- Turveg
- Anlegg for lek
- Grav- og urnelund
- Område for anlegg og drift av kommunaltekr
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Annet kombinert formål
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

*Reguleringsplan PBL 2008*

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Nærmiljøanlegg
- Avløpsanlegg
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kai
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Friområde
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Havneområde i sjø
- Småbåthavn
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius

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

Utskriftsdato: 16.04.2026

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 1106 | **Gårdsnr.** | 35 | **Bruksnr.** | 1529 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Torgersneset 17, 5538 HAUGESUND | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 1106plan-kp3 |
| **Navn** | Kommuneplanens arealdel 2014-2030 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 09.09.2015 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/4196/Kommuneplan%202014-2030%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer_datert%20060417.pdf<br>- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/10368/Veileder%20for%20uterom%20vedtatt%2009-09-2015.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 776 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |

# Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 202203 |
| **Navn** | Kommuneplanens arealdel 2023-2033 |

| | |
|---|---|
| **Status** | Planforslag |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | RL1133 |
| **Navn** | Sydvest for Vår Frelsers Gravlund |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 06.02.1991 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/1277/RL1133.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 776 $m^2$<br>**Formål** Frittliggende småhusbebyggelse |

# Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrikkelenhet:** | Gårdsnr 35, Bruksnr 1529 | **Kommune:** | 1106 | Haugesund |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | Torgersneset 17, gatenr 2532<br>5538 Haugesund | **Grunnkrets:** | 101 | Rossabønakken |
| | | **Valgkrets:** | 1 | Håvåsen |
| | | **Kirkesogn:** | 6050201 | Rossabø |
| | | **Tettsted:** | 4532 | Haugesund |

## Eiendomsopplysninger

### Matrikkel:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. grunneiendom | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | Torgersneset 17 | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | 1 |
| **Etableringsdato:** | 09.03.1994 | **Har festegrunn:** | Nei | **Seksjonert:** | Nei |
| **Areal:** | 775,7 kvm | **Skyld:** | | | |
| **Arealkilde:** | Beregnet Areal | | | | |
| **Arealmerknad:** | | | | | |

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

| Type | Dato | | Rolle | Matrikkel | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|
| Kart- og delingsforretning | Forretning: | 09.03.1994 | Avgiver | 1106/35/15 | -775,5 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 1106/35/1529 | 775,5 |

## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

### Enebolig

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Torgersneset 17 | Bolig | 392,0 | Kjøkken | 9 | 3 | 4 |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | 01.11.1994 |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | 392,0 | Igangset.till.: | 16.01.1995 |
| Energikilde: | Elektrisitet, Biobrensel | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | Elektrisk, Annen oppvarming | BRA totalt: | 392,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | 28.06.1995 |
| Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk | | | Antall boliger: | 1 |
| Bygningsnr: | 18678063 | | | Antall etasjer: | 3 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| K01 | | | 158,0 | | 158,0 | | | | |
| H01 | 1 | | 138,0 | | 138,0 | | | | |
| L01 | | | 96,0 | | 96,0 | | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Oversiktskart**



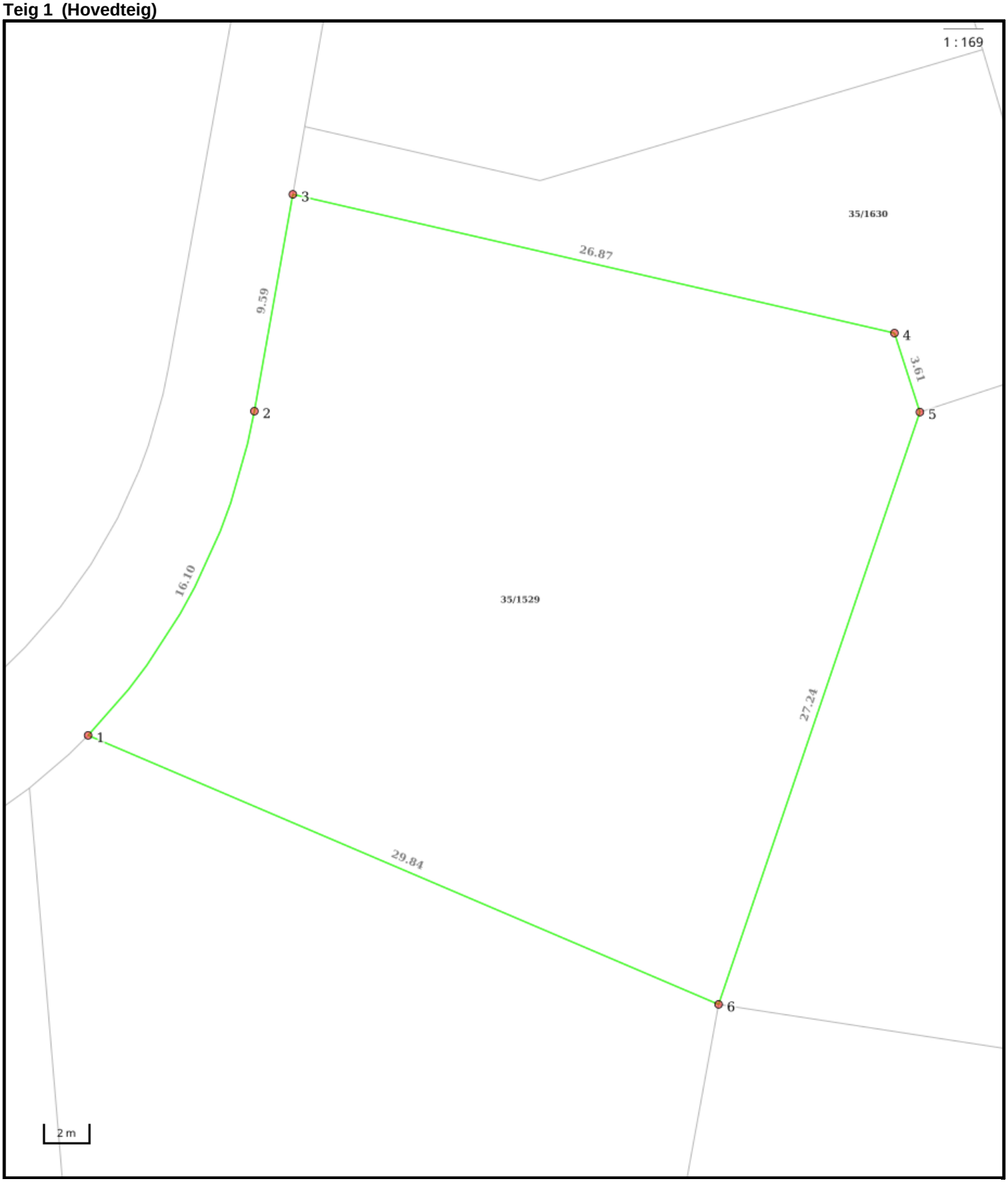

Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig)**




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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

## Areal og koordinater

**Areal:** 775,70m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 589 621,44 | 289 251,94 | 16,10m | Terrengmålt | 10 | -27,00 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 2 | 6 589 636,15 | 289 257,87 | 9,59m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 3 | 6 589 645,70 | 289 258,69 | 26,87m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 4 | 6 589 642,05 | 289 285,31 | 3,61m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 5 | 6 589 638,73 | 289 286,73 | 27,24m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 6 | 6 589 612,25 | 289 280,33 | 29,84m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |

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

### Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

**HAUGESUND KOMMUNE**
Teknisk etat - Bygg- og oppmålingsavd.

# M I D L E R T I D I G  B R U K S T I L L A T E L S E

for arbeid etter Plan- og bygningslovens § 99 av
18.06.1965. Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

| Byggeplass | | Gnr. | Bnr. | Ark.nr. |
|---|---|---|---|---|
| Torgerneset 17 | | 35 | 1529 | 511 |

| Arbeidets art | Byggets art | Søkn.dato | Vedt. dato | Saksnr. |
|---|---|---|---|---|
| nybygg | eneb.m/garasje | 28/10-94 | 28/10-94 | BD.638/94 |

Byggherre
Heidi E. og Johan Jørgensen

Adresse
Torgerneset 17

Anmelder
Arkitektkontoret B.H.B. DA

Adresse
Espevikvegen 18

Ansvarshavende

Adresse

Byggearbeid påbegynt jan. -95.
Arbeidet er besiktiget. I medhold av Plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for enebolig m/garasje.

Ferdigattest må rekvireres senere av ansvarshavende; men attesten kan ikke gis før følgende arbeid er utført:

1. Ansvarshavende for trearbeidet innsendes for godkjenning straks.
2. Revidert tegning innsendes.
3. Ferdigstilling av utv. rekkverk straks.
4. Takvann tilkobles.
5. Garasje underkles/gasstettes straks.
6. Seriekoblede røykvarslere tilkobles straks.
7. Kjellerytterveggger isoleres forskriftsmessig innen 1/1-96.
8. Det må anordnes forskriftsmessig utlufting fra bod i underetasje.
9. Det monteres håndlist på vegg på innvendige trapper straks.
10. Det må anordnes lufttilførsel til alle våtrom.
11. Dører ut fra kjøkken, stue og soverom på loft sikres straks.
12. Lås monteres på feierluke.
13. Kopi av tinglyst erklæring ang. evnt. tilbakeslag innsendes.

**DISSE ARBEIDER MÅ VÆRE UTFØRT INNEN 17/7-95**

Teknisk etat, Haugesund, 28.06.95

Kjell Olav Hauge
Bygningskontrollør

Sendes : Byggherre
Anmelder
Feiermesteren

**HAUGESUND KOMMUNE**
Sektor for teknisk drift

# F E R D I G A T T E S T

for arbeid etter Plan- og bygningslovens § 93
av 14. juni 1985. Jfr. § 99 nr. 1.

| Byggeplass | Gnr. | Bnr. |
|---|---|---|
| Torgersneset 17 | 35 | 1529 |

| Arbeidets art | Byggets art | Mottatt | Beh.dato | Saksnr. |
|---|---|---|---|---|
| Takoverbygg | Bolig | 22.06.95 | 06.07.95 | BD.349/95 |

| Byggherre | Adresse |
|---|---|
| Fam. Jørgensen | TORGERNESET 17 |

| Anmelder | Adresse |
|---|---|
| Arkitektkontoret Brekke Helgeland Brekke A/S | Espevikveien 18 |

| Ansvarshavende | Adresse |
|---|---|

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

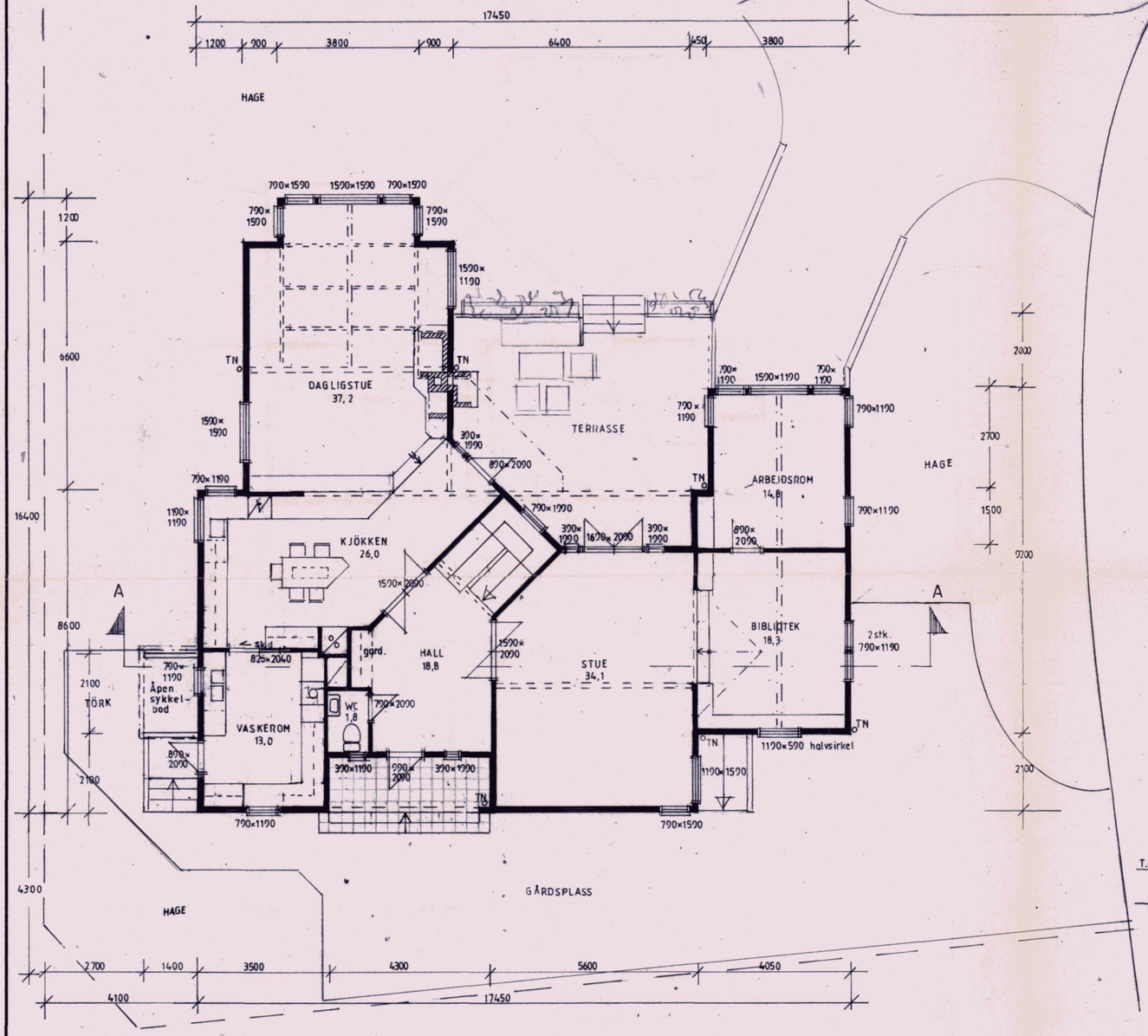
Sektor for teknisk drift, Haugesund, 08.01.97

Magnus Fredheim
bygg- og oppm.sjef

Tor Petter Alfredsen
bygningskontrollør

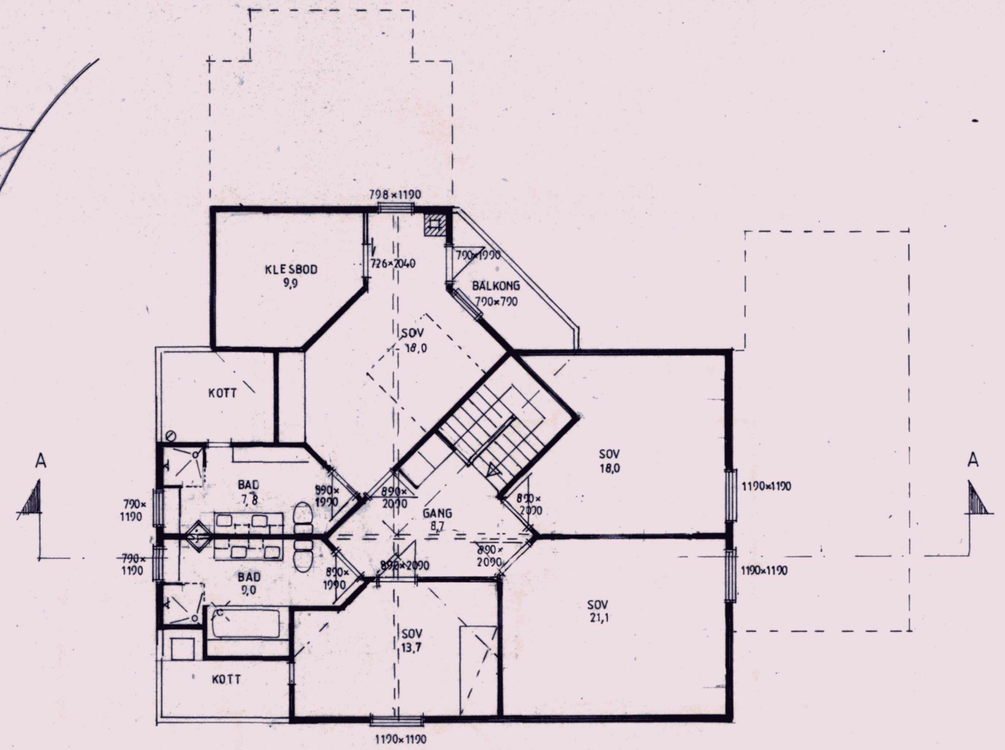
Sendes : Byggherre
Anmelder
Ansvarshavende

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



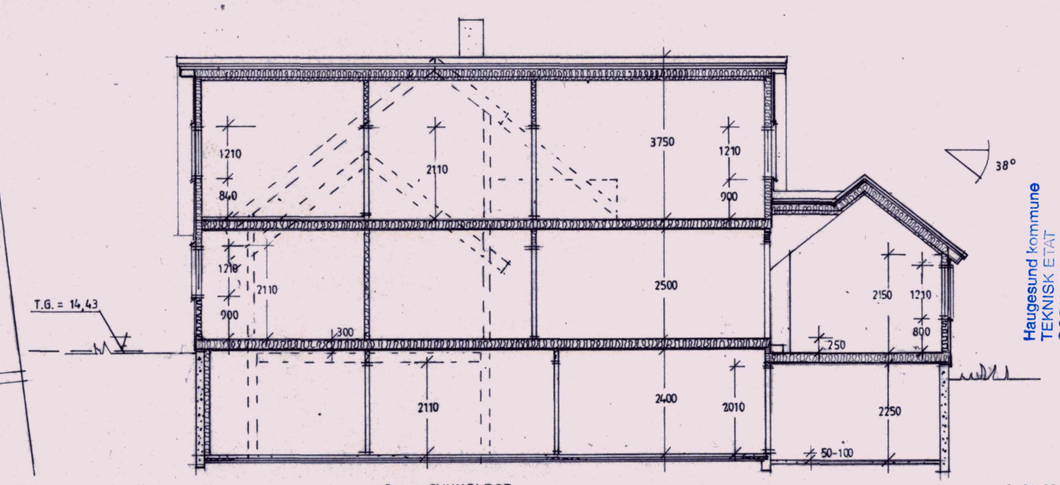

PLAN 1. ETG.

| | | |
|---|---|---|
| BEBYGD AREAL | : 194,8 m² | = 25,12 % av tomteareal |
| BRUKSAREAL | : 169,0 m² | |
| NTO. GOLVAREAL | : 164,5 m² | |




PLAN LOFTSETG.

BRUKSAREAL : 110,8 m²
NTO. GOLVAREAL : 104,4 m²




SNITT A-A

| REV. | REV. GJELDER | DATO | SIGN. |
|---|---|---|---|
| 3 | SYKKELBOD | 19. 06. 95 | |
| 2 | DIV. ENDR. | 07. 03. 95 | |
| 1 | DIV. ENDR. | 17. 11. 94 | |

Haugesund kommune
TEKNISK ETAT
GODKJENT
Saks nr. 349/94 J nr.

Haugesund kommune
TEKNISK ETAT
GODKJENT
Saks nr. 349/94 J nr.

HAUGESUND KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Dato: 22. 06. 95
ARK.NR.: AVDELING
SAKSB.: SAKSBEH.

ARKITEKT KONTORET
BREKKE HELGELAND BREKKE DA
MNAL - NPA
Espevikvn. 18. N-5500 Haugesund
Tlf. 72 90 99 Telefax 71 54 09

BOLIG JÖRGENSEN
G. NR. 35, BR. NR. 1529, HAUGESUND KOMMUNE

| KONSTR. | GODKJENT: | DATO: | ERSTATNING FOR: | ERSTATTET AV: |
|---|---|---|---|---|
| Arn. Brekke | | 26. 10. 94 | | |

PLANER 1. ETG. OG LOFTSETG.
SNITT A-A

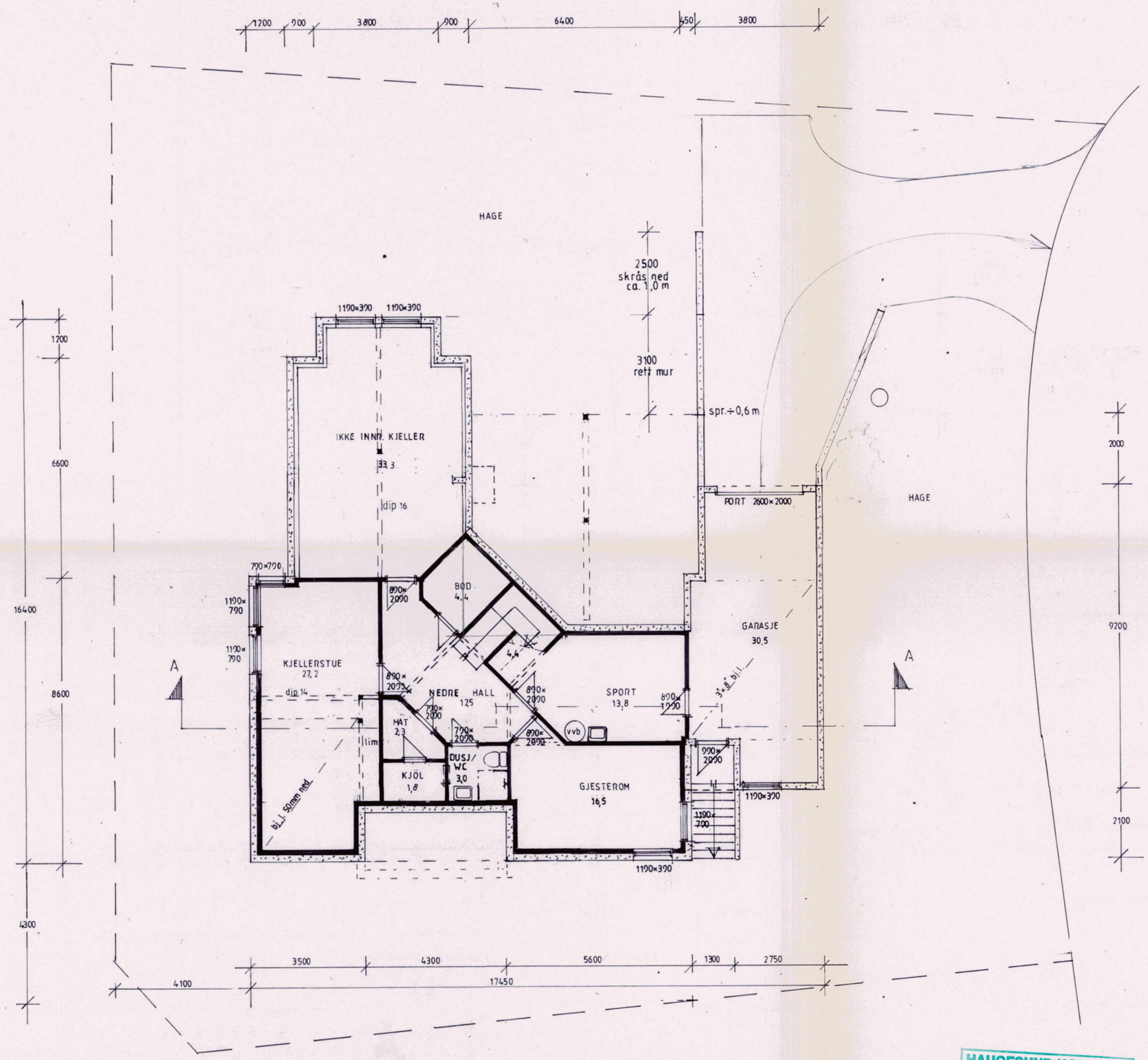
MÅL: 1 : 100 -

PROSJ.-TEGN. NR.: 6-52/94

REV.: 3

A.S TØRRKOPI

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




PLAN KJELLER

BRUKSAREAL : 124,0 m² + garasje 30,5 m²
NTO GOLVAREAL: 121,2 m² + —·— 30,5 m²

| REV. | REV. GJELDER | DATO | SIGN. |
|---|---|---|---|
| 3 | DIV. KORR. ROM | 07.03.95 | |
| 2 | KORR MUR | 06.01.95 | |
| 1 | DIV. ENDR. | 17.11.94 | |

HAUGESUND KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Dato: 07. 07. 95
ARK.NR.: | AVDELING
SAKSNR.: | SAKSBEH.

ARKITEKT KONTORET
BREKKE HELGELAND BREKKE DA
MNAL - NPA
Espevikvn. 18. N-5500 Haugesund
Tlf. 72 90 99 Telefax 71 54 09

BOLIG JØRGENSEN
G.NR. 35, BR.NR. 1529, HAUGESUND KOMMUNE

| KONSTR. | GODKJENT: | DATO: | ERSTATNING FOR: | ERSTATTET AV: |
|---|---|---|---|---|
| | | 26. 10. 94 | | |

PLAN KJELLER

MÅL: 1:100
PROSJ.-TEGN. NR.: 5-52/94
REV.: 3

A.S TØRRKOPI

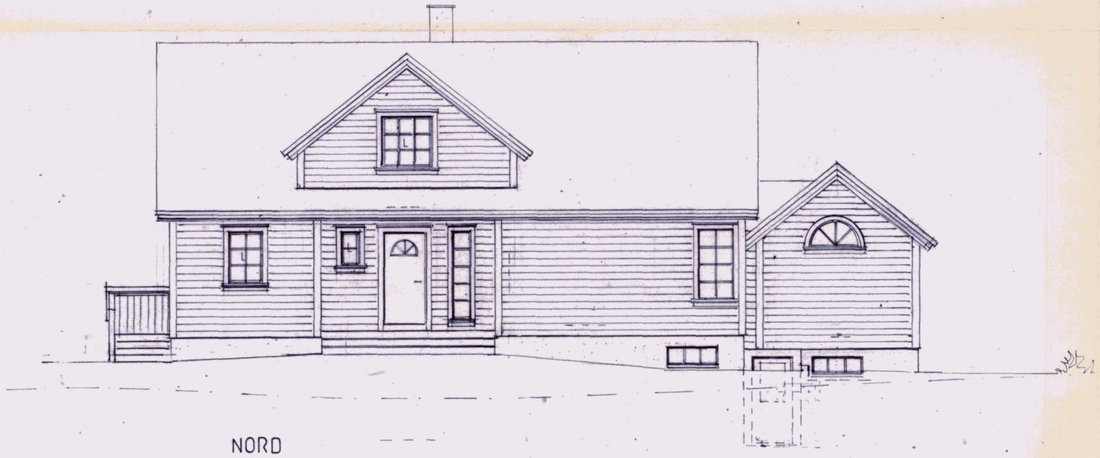
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S




SÖR



VEST



NORD



ÖST

HAUGESUND KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Dato: 22. 06. 95
ARK.NR.: | AVDELING
SAKSNR.: | SAKSBEH.

| REV. | REV. GJELDER | DATO | SIGN. |
|---|---|---|---|
| 3 | SYKKELBOD | 19. 06. 95 | |
| 2 | TRAPP VASKEROM | 11. 05. 95 | |
| 1 | DIV. ENDR. VINDUER | 17. 11. 94 | |

ARKITEKT KONTORET
BRÆKKE HELGELAND BRÆKKE DA
MNAL - NPA
Espevikvn. 18. N-5500 Haugesund
Tlf. 72 90 99 Telefax 71 54 09

BOLIG JÖRGENSEN
G.NR. 35, BR.NR. 1529, HAUGESUND KOMMUNE

| KONSTR.: | GODKJENT: | DATO: | ERSTATNING FOR: | ERSTATTET AV: |
|---|---|---|---|---|
| | | 26. 10. 94 | | |

FASADER

MÅL: 1:100

PROSJ.-TEGN. NR.: 7 - 52/94

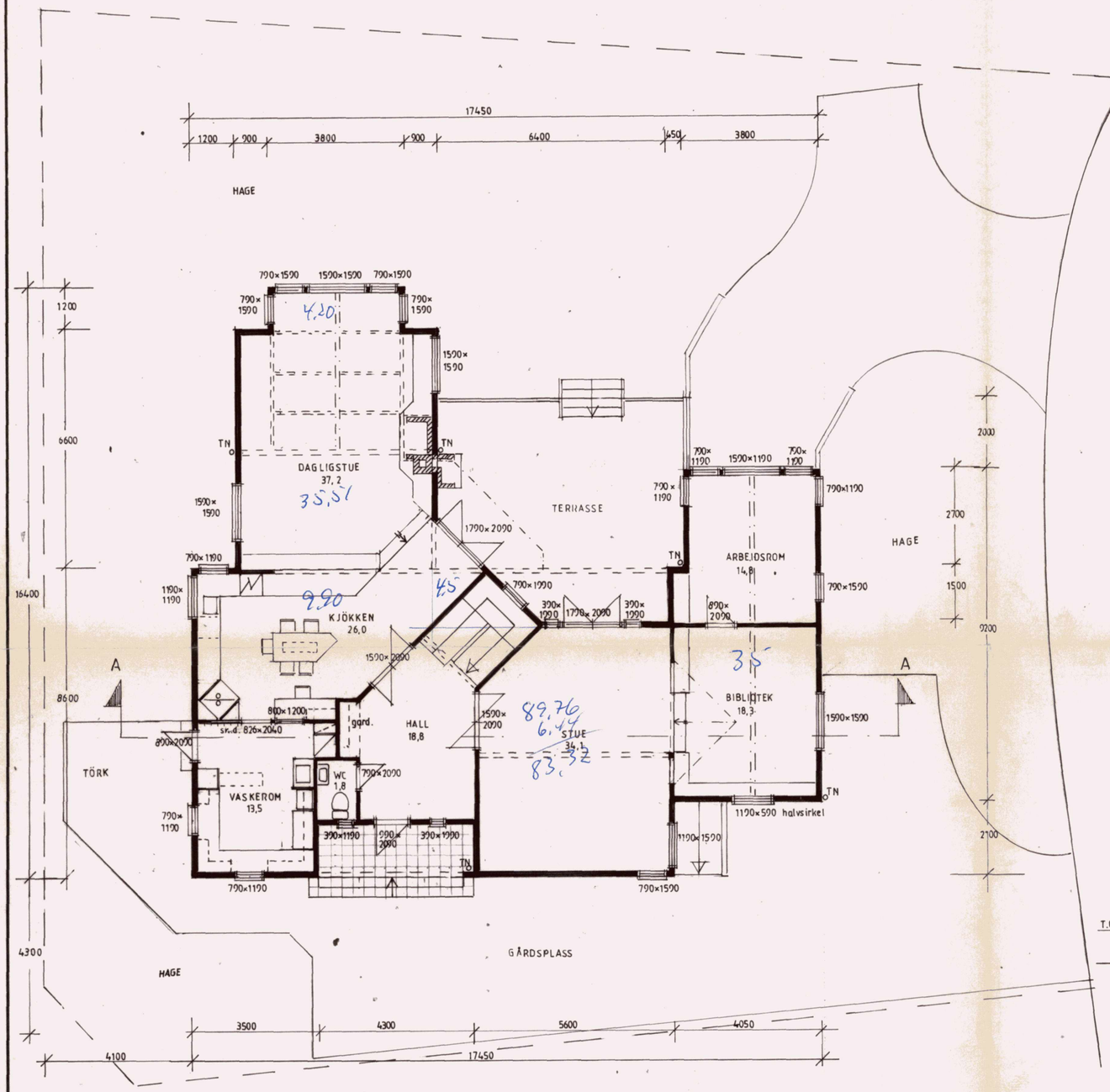
REV.: 3

Haugesund kommune
TEKNISK ETAT
GODKJENT
Saks nr. 349/95 nr.

Haugesund kommune
TEKNISK ETAT
GODKJENT
Saks nr. 345/94 nr.

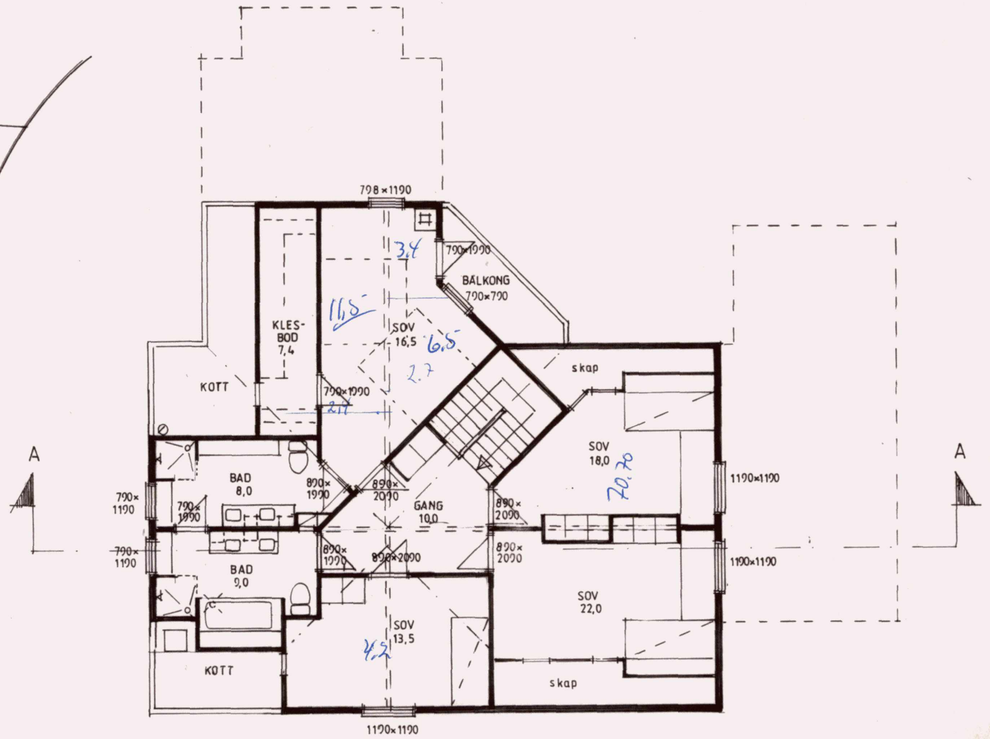
A.S TORRKOPI

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



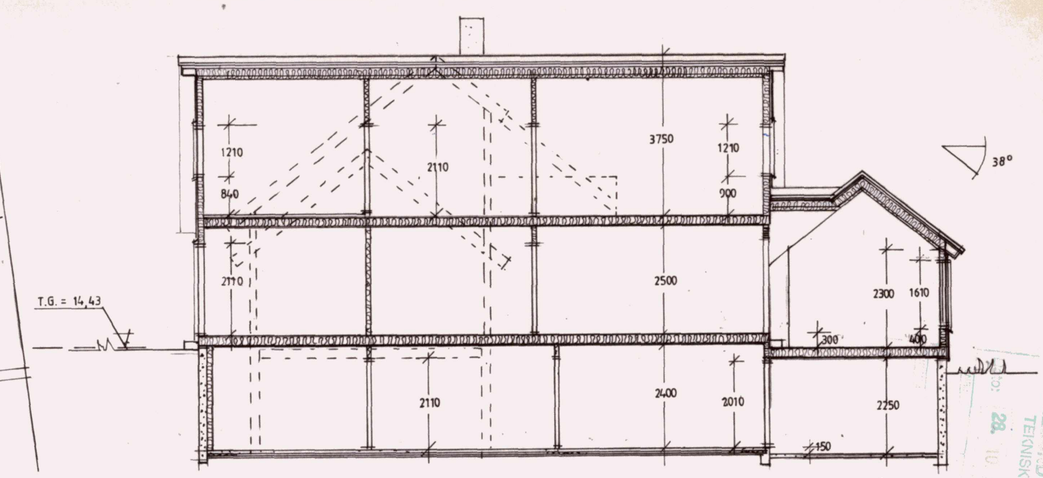

PLAN 1. ETG.

| | | |
|---|---|---|
| BEBYGD AREAL | : 194,8 m² = | 25,12 % av tomteareal |
| BRUKSAREAL | : 169,0 m² | |
| NTO. GOLVAREAL | : 164,5 m² | |




PLAN LOFTSETG.

BRUKSAREAL : 110,8 m²
NTO. GOLVAREAL : 104,4 m²




SNITT A-A

| REV. | REV. GJELDER | DATO | SIGN. |
|---|---|---|---|
| | | | |

ARKITEKT KONTORET
BREKKE HELGELAND BREKKE DA
MNAL - NPA
Espevikvn. 18. N-5500 Haugesund
Tlf. 72 90 99 Telefax 71 54 09

BOLIG JÖRGENSEN
G.NR. 35, BR.NR. 1529, HAUGESUND KOMMUNE

| KONSTR.: | GODKJENT: | DATO: | ERSTATNING FOR: | ERSTATTET AV: |
|---|---|---|---|---|
| Jm. Jørgensen | | 26. 10. 94 | | |

PLANER 1. ETG. OG LOFTSETG.
SNITT A-A

MÅL: 1:100
PROSJ.-TEGN. NR.: 6-52/94
REV.:

TEKNISK ETAT 28. 10. 94

A.S TØRRKOPI

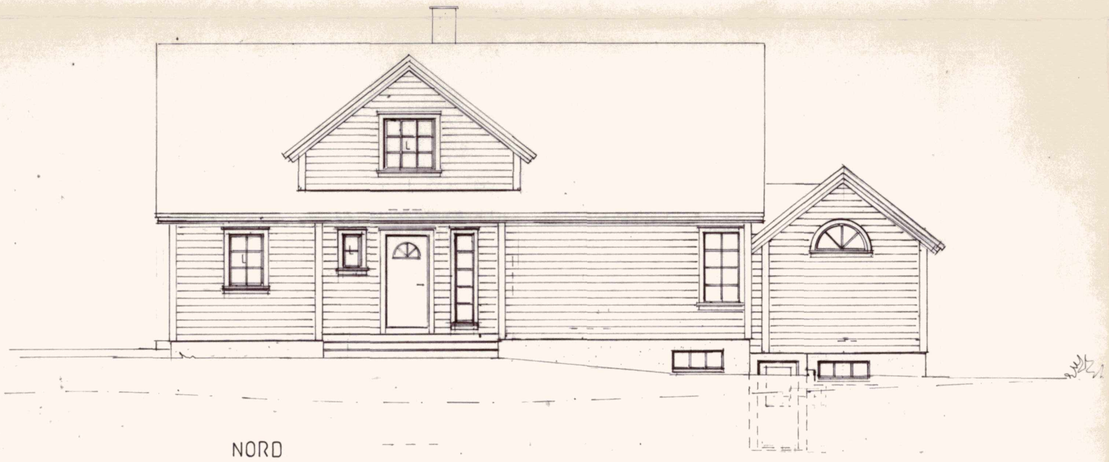
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



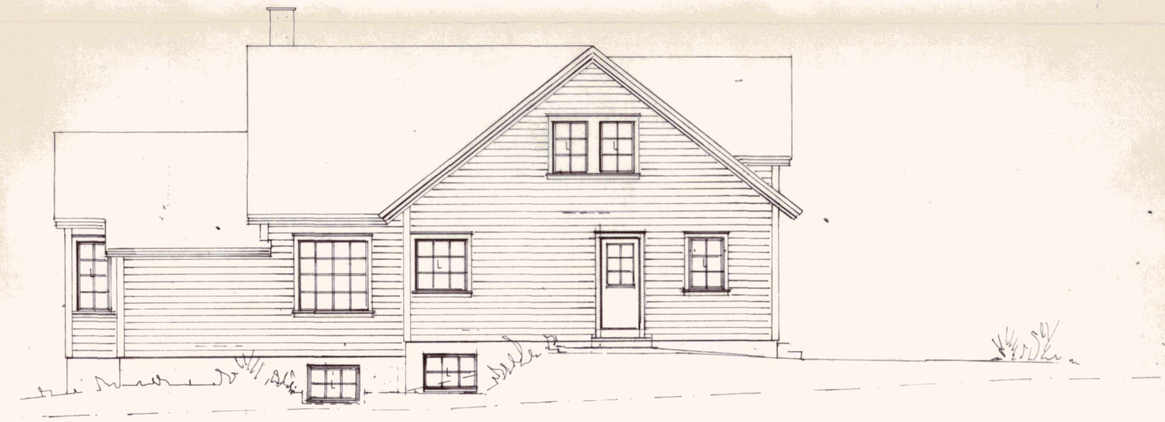

SÖR



VEST



NORD



ÖST

AUGESUND KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Dato: 28. 10. 94

| REV. | REV. GJELDER | DATO | SIGN. |
|---|---|---|---|
| | | | |

ARKITEKT KONTORET
BREKKE HELGELAND BREKKE DA
MNAL - NPA
Espevikvn. 18. N-5500 Haugesund
Tlf. 72 90 99 Telefax 71 54 09

BOLIG JÖRGENSEN
G.NR. 35, BR.NR. 1529, HAUGESUND KOMMUNE

| KONSTR.: | GODKJENT: | DATO: | ERSTATNING FOR: | ERSTATTET AV: |
|---|---|---|---|---|
| | | 26. 10. 94 | | |

FASADER

MÅL: 1:100

PROSJ.-TEGN. NR.: 7 - 52/94

REV.:

A.S TØRRKOPI

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

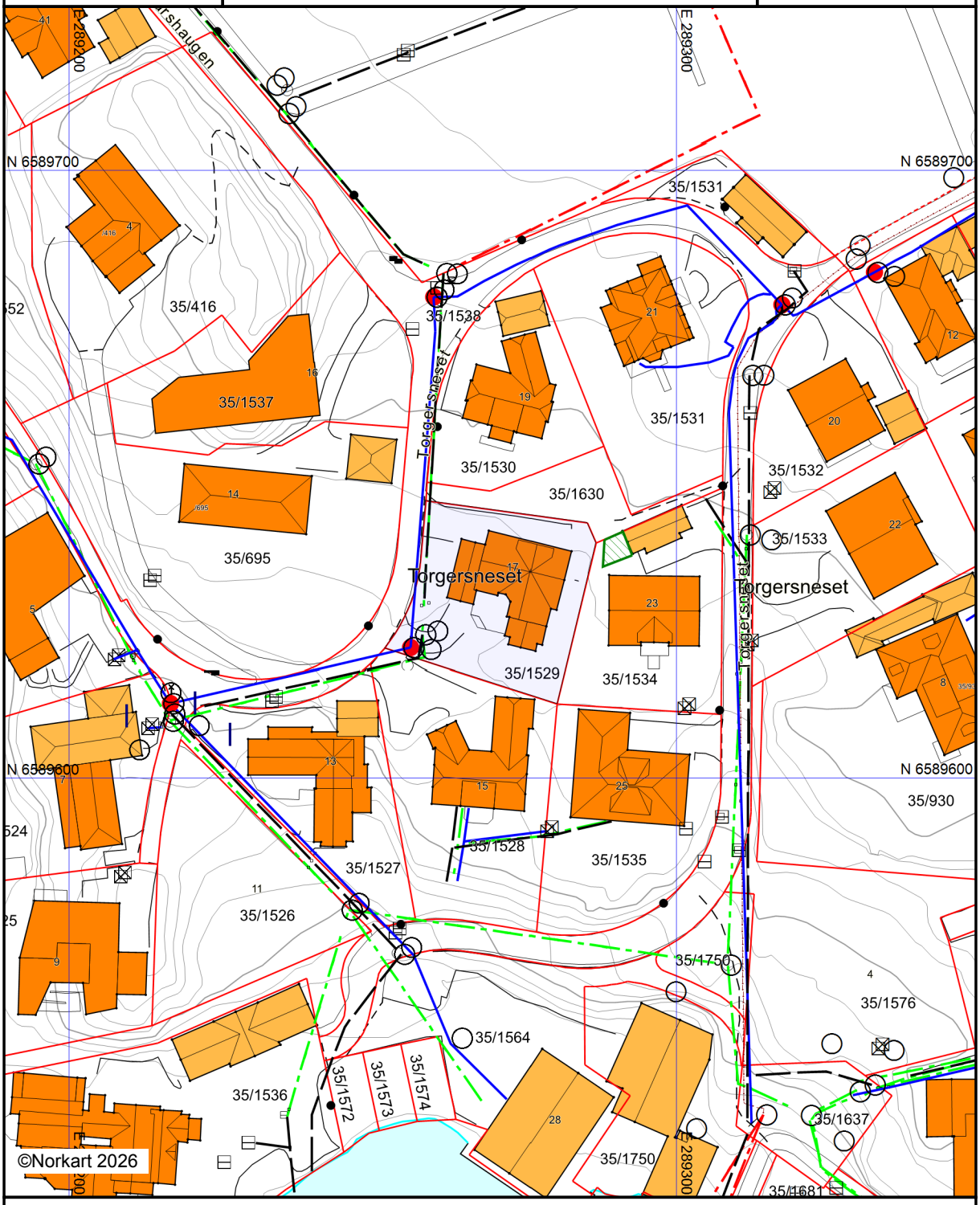
Haugesund kommune

# Grunnkart

Eiendom: 35/1529
Adresse: Torgersneset 17
Dato: 16.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Eiendomsinformasjon*

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

*Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)*

- Godkj. Bygningsendring

*TraktorvegSti*

- Sti

*VEG*

- Annet vegareal
- Avgrensning mot annet vegareal
- Vegdekkekant
- Autovern

*Høydeinformasjon*

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

*Ledningsnett*

- Fordelingsskap
- Mast
- Sluk
- Kumlokk

*Kyst*

- Havflate
- Kystkontur
- Kystkontur tekniske anlegg

*Bygninger*

- Fasadeliv
- Bygningsdelelinje
- Taksprang Bunn
- Bygning - Boligbygg
- Bygning - Andre bygg
- Takplatå
- Takriss
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

*Adresser*

- Abc Adressepunkttekst
- Gateadresse

*Stedsnavn og andre tekster*

- Abc Fritekst

*Vann og avløp*

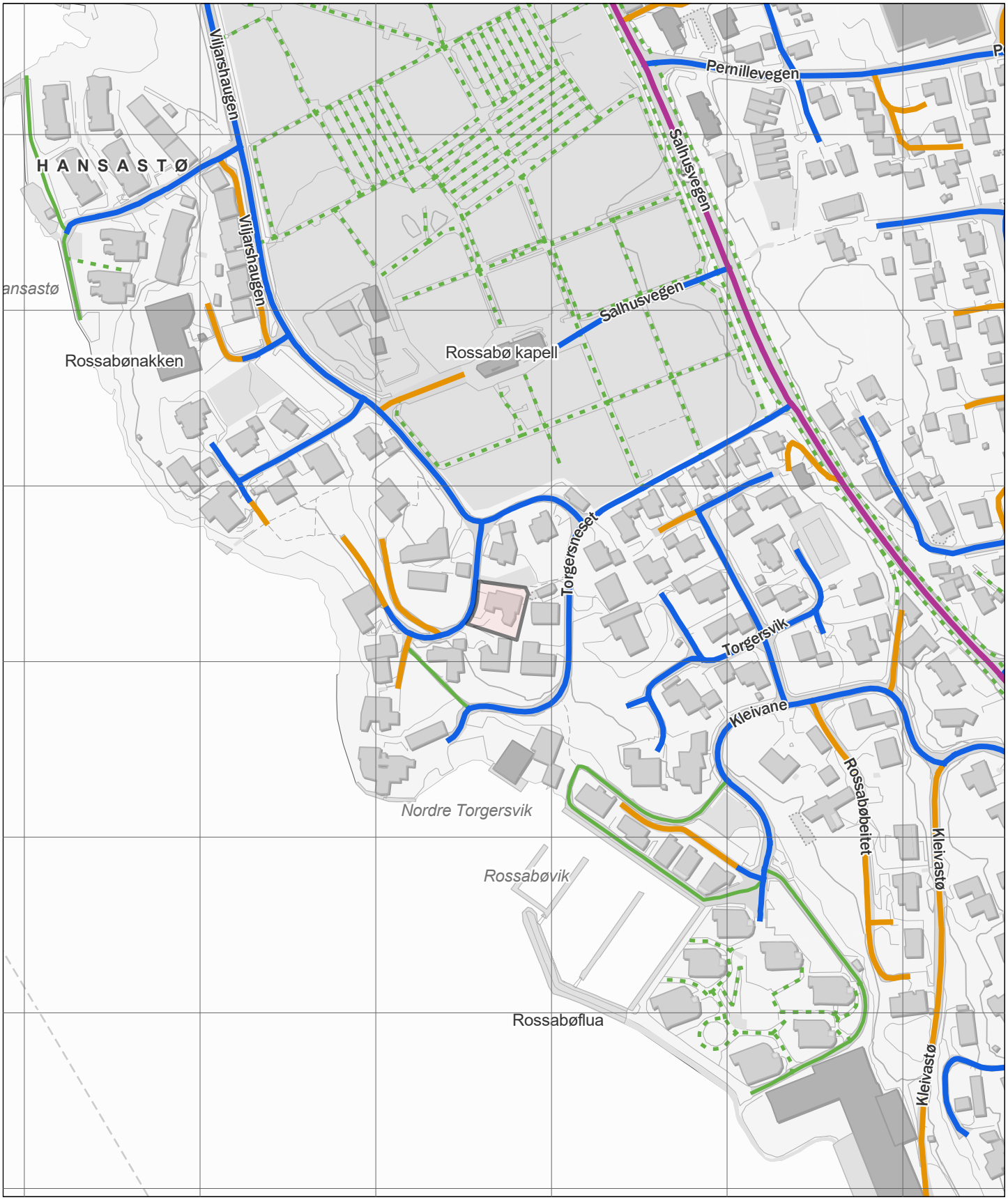
- Avløp felles
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning
- Brannkum
- Grenpunkt
- Kum
- Kran
- Lufteventil
- Påkoblingspunkt
- Sluk
- Stengeventil
- Ventilpunkt

ambita

# Vegstatuskart

**Kommune:** Haugesund
**Gnr/Bnr/Fnr/Snr:** 35/1529/0/0
**Adresse:** Torgersneset 17, 5538 HAUGESUND

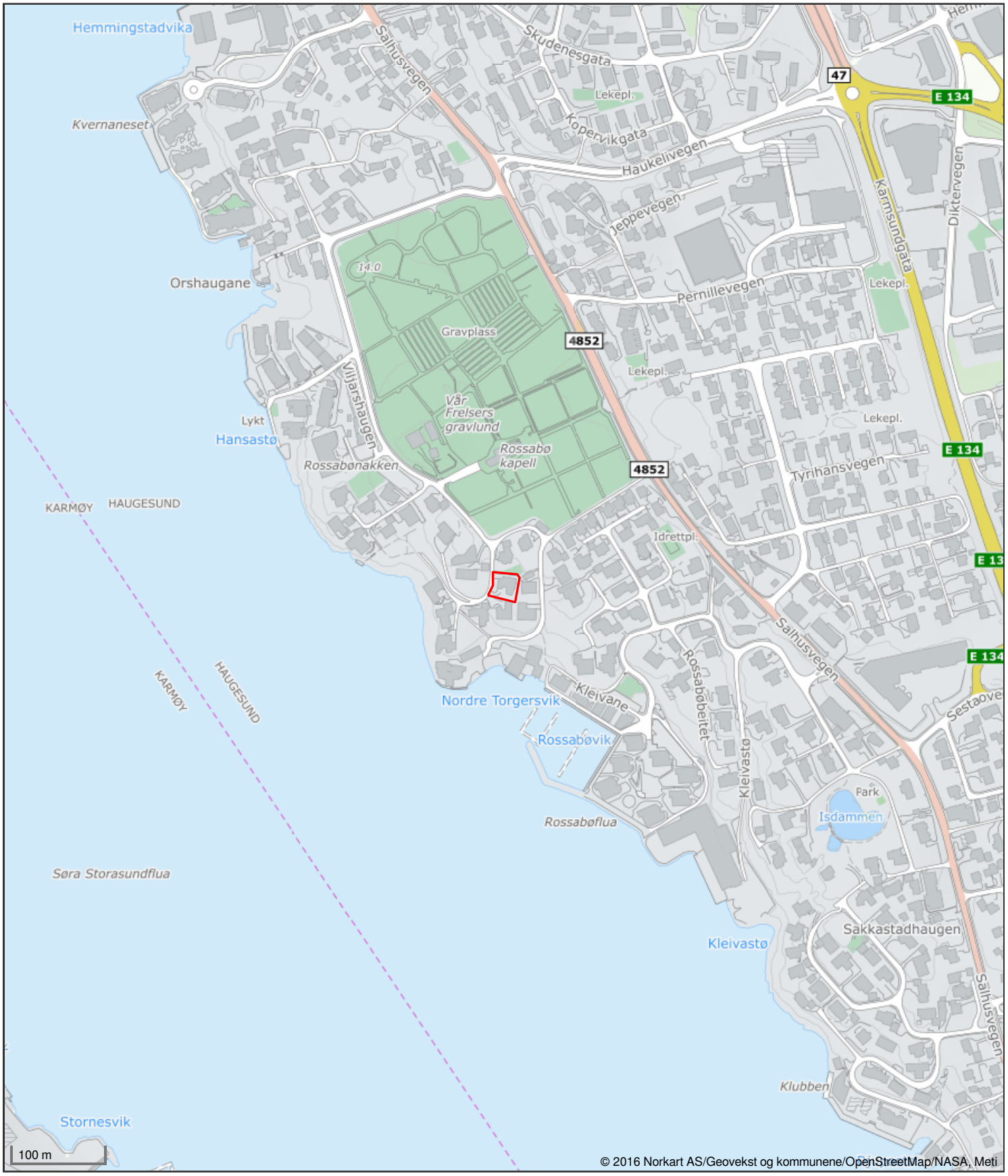
**Målestokk v/A4:** 1:3000
**Dato:** 16/04/2026




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

Utskriftsdato: 16.04.2026

# Oversiktskart for eiendom 1106 - 35/1529//




*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.*

# Nabolagsprofil

Torgersneset 17 - Nabolaget Rossabønakken/Søllerødfeltet - vurdert av 33 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Vår Frelsers gravlund<br>Linje 209, 210, X210, N288 | 5 min<br>0.4 km |
| Norheim terminal<br>Totalt 11 ulike linjer | 4 min<br>2.4 km |
| Haugesund hurtigbåtkai<br>Linje 700 | 6 min<br>2.8 km |
| Haugesund bussterminal<br>Totalt 19 ulike linjer | 8 min<br>3.9 km |
| Garpaskjær ferjekai<br>Linje 350 | 9 min<br>3.9 km |

## Skoler

| | |
|---|---|
| Lillesund skole (1-7 kl.)<br>412 elever, 19 klasser | 5 min<br>2.1 km |
| Rossabø skole (1-7 kl.)<br>298 elever, 14 klasser | 6 min<br>2.9 km |
| Brakahaug skole (1-7 kl.)<br>152 elever, 8 klasser | 6 min<br>3.2 km |
| Håvåsen skole (8-10 kl.)<br>420 elever, 18 klasser | 19 min<br>1.4 km |
| Karmsund videregående skole<br>750 elever, 42 klasser | 17 min<br>1.2 km |
| Haugaland videregående skole<br>815 elever | 6 min<br>3 km |

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

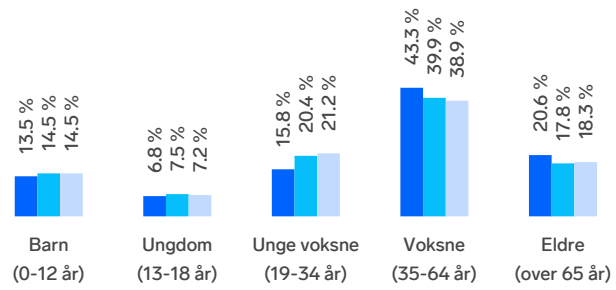
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

## Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling




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

## Barnehager

| | |
|---|---|
| Hemmingstad barnehage (0-5 år)<br>51 barn | 21 min<br>1.6 km |
| Espira Bjørgene barnehage (0-5 år)<br>84 barn | 22 min<br>1.6 km |
| Haugaland idrettsbarnehage (0-5 år)<br>72 barn | 25 min<br>1.9 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Kiwi Salhusvegen<br>PostNord | 12 min<br>0.9 km |
| Meny Karmsundgata | 24 min |

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

### Støynivået
Lite støynivå 89/100

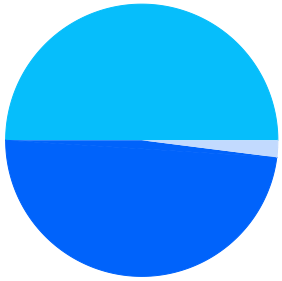
### Trafikk
Lite trafikk 85/100

### Vedlikehold hager
Godt velholdt 81/100

## Sport

| | | |
|---|---|---|
| Hellandsmarka balløkke<br>Ballspill | 11 min<br>0.8 km | |
| Pernillevegen Balløkke<br>Ballspill | 11 min<br>0.8 km | |
| Liv & Lyst treningssenter | 9 min | |
| CrossFit Haugesund | 27 min | |

## Boligmasse

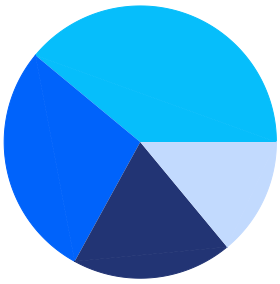


- 48% enebolig
- 50% blokk
- 2% annet

## Varer/Tjenester

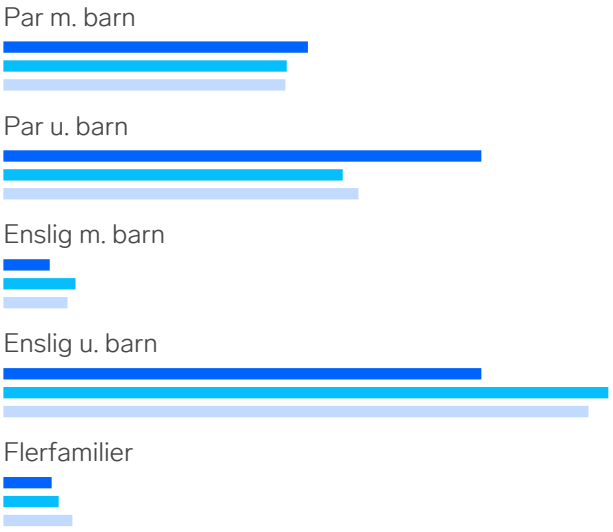
| | |
|---|---|
| Oasen Storsenter | 6 min |
| Apotek 1 Karmsundgata Senter | 24 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 28% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 19% 16-18 år

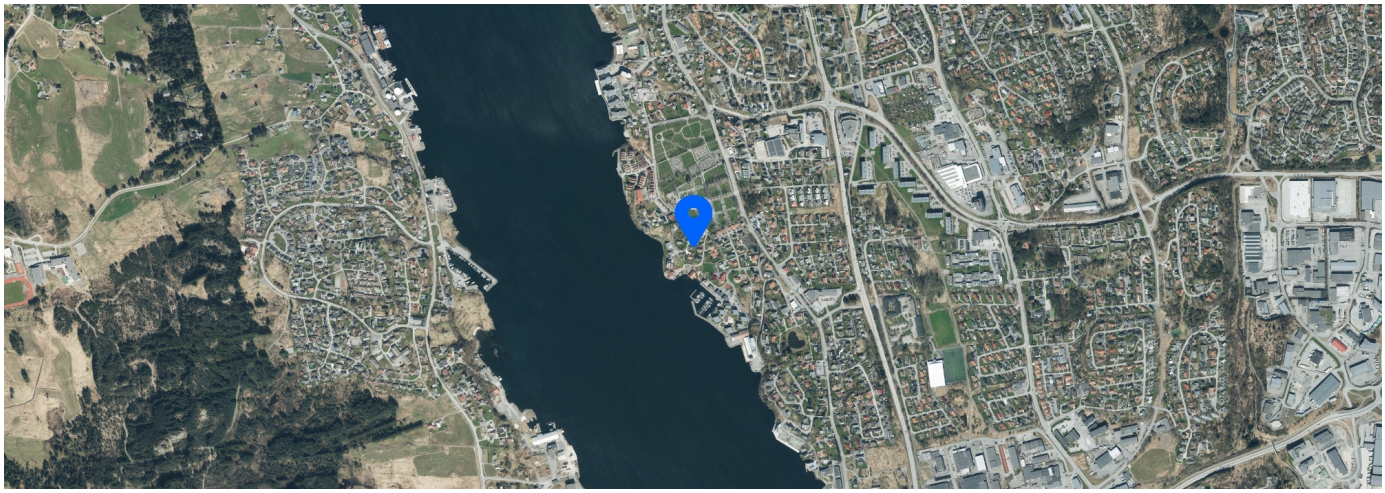
## Familiesammensetning




## Sivilstand

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

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024






FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024