Tilstandsrapport

Kvala Takst

Enebolig

Visnesgata 9, 5529 HAUGESUND

HAUGESUND kommune

gnr. 35, bnr. 1033

Sum areal alle bygg: BRA: 185 m² BRA-i: 185 m²



Befaringsdato: 14.09.2026 **Rapportdato:** 17.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22344-1258 **Referansenummer:** KQ1228

Foretak: Kvala Takst AS **Takstingeniør:** Ingve Torgersen **Vår ref:** 20260386

Kvala Takst

NITO

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

Kvala Takst AS & Kvala Arkitekter AS

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

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

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

Rapportansvarlig

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

NITO

Kvala Takst

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

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 med kjeller og 1. etasje.
Terrasse oppført i flere nivåer, i tilknytning til stue/kjøkken, hagen og soverom.

Grunnmur oppført i blokker av betong.
Pusset/slemmet overflate.
Yttervegger i bindingsverk av tre. Kledd med trepanel.
Valmet tak i trekonstruksjon. Tekket med takstein av betong.
Vinduer og dører med karmer av tre.
Isolerglass

Gulv av betong i kjelleren. Oppforet med tilfarere av tre.
Etasjeskille av tre.

Parkett med integrert korkbakside og teppeflis på gulvoverflatene.
Malte, slette plater på veggoverflatene. Innslag av spiler.
Malte, slette plater i himlinger.
Overflater fra byggeår i bod.

Innvendige trapp av tre.
Rekkverk i lakkert utførelse.
Heltre inntrinn og opptrinn.

Innvendige dører med karmer av tre. Dørblader i malt utførelse.

Prefabrikkert kjøkkeninnredning av merket IKEA med glatte fronter i malt utførelse.
Benkeplate i laminat.
Integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/fryseskap.

Helfliset bad med stedbygd dusj i tilknytning til soverommet i 1. etasje.
Vaskerom med bi-inngangsdør. Fliser på gulv og malte veggoverflater og himling.
Helfliset bad i kjelleren.
WC ved inngangspartiet.

Oppvarming av elektrisitet.
Varmepumpe i stue/kjøkken.
Varmekabler på våtrom og i store deler av kjelleren.

Vann- og avløpsrør av plast

Naturlig ventilasjon.

Boligen har blitt renovert og oppgradert av dagens eier.
Arbeidene er hovedsakelig blitt utført som egeninnsats, samt faglærte på dugnad.

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

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

Se ellers egenerklæringen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

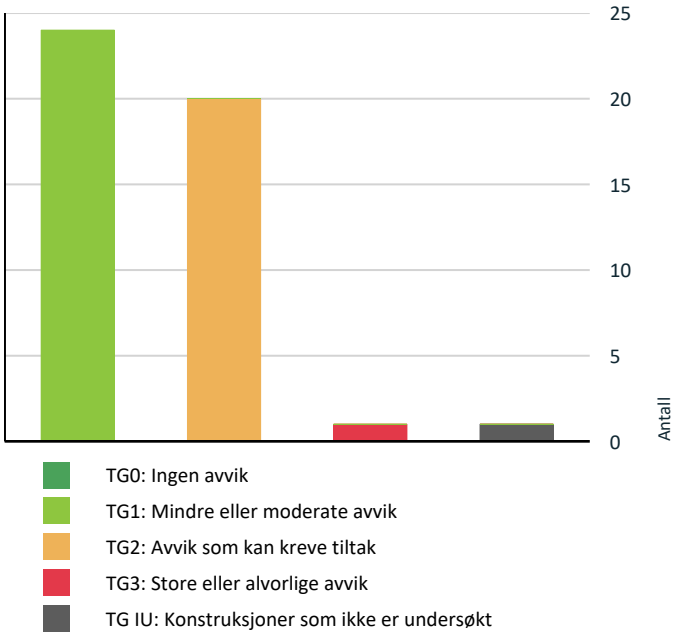
1. etasje:
- Rom merket "Soverom" på byggemeldte tegninger er i dag vaskerom.
- 2 soverom mot sør er bygget sammen til 1 soverom m/garderobe.

Kjeller:
Kjelleren er innredet med kjellerstue og to soverom. På byggemeldte tegninger er det ikke inntegnet rom for varig opphold i kjelleren.
Dagens bruk innebærer bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, som er søknadspliktig.

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

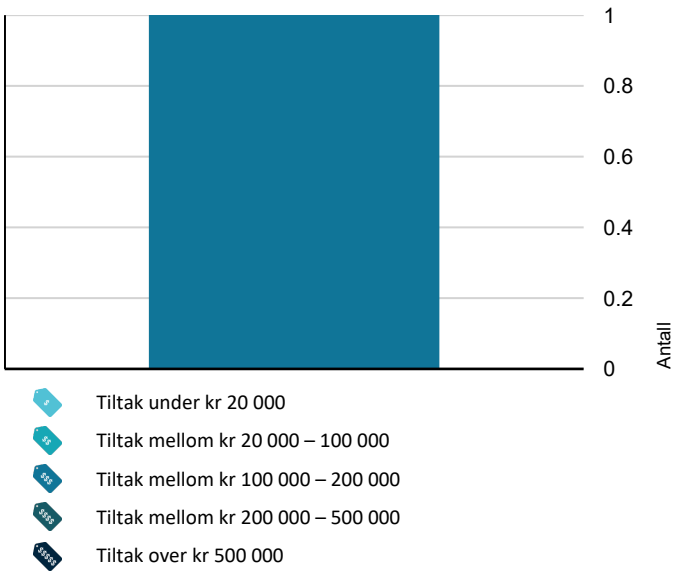
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Ytterdører - 2	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Toalettrom > 1. etasje > WC > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1981

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

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med takstein av betong.
Gesims av tre.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Taktekkingen vurderes å være fra byggeår.

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

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak og undertak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner og nedløp av plast.
Skorstein beslått med beslag av metall.
Beslag av metall i kilrenner/sløyser.

Vurdering av avvik:

• Takrenner og beslag er preget av elde. Det ble registrert avskalling på beslag i kilrenner, mangelfullt fall og lekkasje fra enkelte takrenner. Renner og nedløp av plast er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Takrennene bør justeres og utbedres for å sikre tilfredsstillende fall og avrenning. Beslag i kilrenner bør rengjøres, vedlikeholdes og ved behov fornyes. Kjøper må påregne ytterligere vedlikehold og utskifting av renner og nedløp over tid.

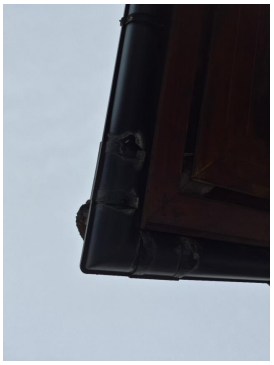
Konsekvens:
Mangelfullt fall og lekkasjer kan føre til overrenning og økt vannbelastning på fasade og omkringliggende konstruksjoner.
Videre nedbrytning av beslag kan over tid medføre utettheter og risiko for vanninntrengning.



Beslag i kilrenne.



Svikt i rennekroker har ført til at deler av takrennene har motfall.



Tegn på lekkasje.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Valmet tak oppført med W-takstoler i tre.
Undertak av sutakplater
Besiktiget fra kaldtloft.

Vurdering av avvik:

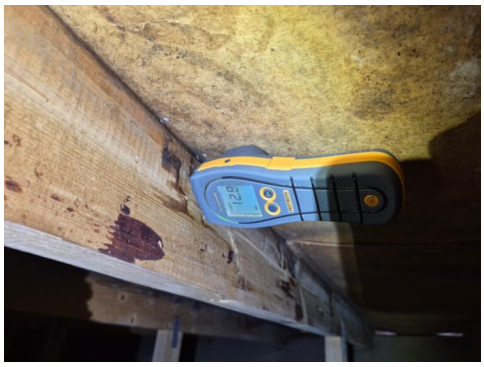
• Det ble registrert misfarginger og fuktskjolder i takkonstruksjonen og undertaksplatene ved skorsteinen.
Det ble målt for fukt i tilstøtende taksperr, uten nevneverdige utslag ved befaring.
Det vurderes å stamme fra en eldre lekkasje.
Det ble også registrert enkelte takgjennomføringer etter eldre ventiler som har blitt fjernet.

Konsekvens/tiltak

• Kjøper oppfordres til å holde jevnlig tilsyn med misfargingen og gjøre tiltak om den skulle endre seg.
Det anbefales å tette sutaket rundt gjennomføringene som er fjernet.



Misfarginger og fuktskjolder.



Tørt ved befaring.



Eldre takgjennomføring.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger oppført i bindingsverk av tre.
Kledd med liggende trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert lav avstand mellom trepanelet og tilstøtende flater. Ifølge Sintef byggforsk bør avstanden fra underkanten av trepanelet til terrenget generelt være minst 30cm. Avstanden kan reduseres til 10cm på steder uten spesielt store slagregnspåkjenninger, dersom det er takrenner på huset, godt takutstikk og terrengoverflaten består av relativt grove masser slik at det ikke spruter fra jord eller vanndammer.

Det ble også registrert enkelte tørkesprekker/værslitt trepanel.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å sikre tilstrekkelig klaring mellom panel og tilstøtende flater (terrasse/grunn) for å bedre avrenning og lufting.
På sikt bør det vurderes å skifte ut eller justere panel som ligger for nær tilstøtende flater.
Vedlikehold i form av overflatebehandling og enkelte utskiftninger på trepanelet kan forventes.

Konsekvens:
Manglende lufting og lav avstand kan over tid føre til økt fuktbelastning bak trepanelet som kan føre til redusert levetid og økt vedlikeholdsintervall.



Tørkesprekker/værslitasje.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med karmer av tre.
Isolerglass.

Alle vinduer i boligen ble fornyet i 2018.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Inngangsdør med karm og dørblad i tre.
Malt utførelse.

Bi-inngangsdør med karm og dørblad i tre.
Malt utførelse.

Balkongdører med karmer av tre.
Malt utførelse.
Isolerglass.

Dørene ble fornyet i 2018.

TG 2 Ytterdører - 2

Beskrivelse

Kjellerdør med karm og dørblad i tre.
Malt utførelse.

Vurdering av avvik:

• Kjellerdøren er noe preget av elde.
Rustdannelse på hengsler ble registrert.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke registrert vesentlige skader på kjellerdøren, men grunnet alder og normal slitasje settes tilstandsgrad 2. Utskifting bør vurderes på sikt.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse i tilknytning til stue/kjøkken, soverom og hagen.
Oppført over flere nivåer.
Fundamentert på betong og på terreng (pukk).
Bjelker, terrassebord og rekkverk av tre.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper av betong i tilknytning til inngangspartiet og kjelleren.
Trapp ved inngangspartiet er belagt med skifer.

Det ble registrert en del saltutslag på skifer.
Saltutslag tyder på gjennomslag av vann i fuger eller under skiferen.
Det anbefales rengjøring, og eventuelt foreta tiltak dersom det skulle oppstå sprekker i fugemasser eller skiferen skulle begynne å løsne.
Det blir vurdert som et mindre avvik.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Parkett med integrert korkbakside og teppeflis på gulvoverflatene.

Boligen var møblert på befaring.

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

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte, slette plater på veggoverflatene. Innslag av spiler.
Malte, slette plater i himlinger.

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

Det ble registrert ved befaring at det har blitt uført en del lokale reparasjoner etter skruehull og småskader på veggoverflatene.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Gulv av betong i kjelleren. Oppforet med tilfarere av tre.
Etasjeskiller av tre.

Alle rom ble stikkontrollert for høydeforskjeller.

Det ble ikke registrert unormale avvik.
Høyeste registrert høydeforskjell ble målt i soverom kjeller. Det ble målt 17mm avvik over hele rommets lengde.

Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Skorstein oppført i prefabrikkerte elementer.
Beslått med beslag av metall over tak.

Skorsteinen er ikke i bruk, da det ikke er montert ildsted.
Det ble opplyst og registrert at tidligere røykrørstilkobling i stuen er pusset igjen. Det er ikke benyttet egnet tettelokk/blindlokk for avstenging av røykrørsinnføringen. Det ble også registrert at sotluken i kjellerstuen er pusset over og ikke lenger er tilgjengelig.

Dersom skorsteinen skal tas i bruk igjen, må det påregnes utbedring av de nevnte forholdene. Skorsteinen bør kontrolleres og godkjennes av lokalt brann- og feiervesen før eventuell ny tilkobling av ildsted.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har parkett på oppforet gulv, og veggene er utført med plater på innvendige utforede vegger på grunnmur.
Hulltaking er foretatt i bod og kjellerstue.
Måleresultat i boden var ca. 21 %, og måleresultat i kjellerstuen var ca. 10 %.

Vurdering av avvik:

• Det er registret forhøyede fuktverdier i utforet vegg i bod, men ikke synlige fukt/råteskader.
Målingene i kjellerstuen ansees som tørre.

Det bemerkes også at oppforet tregulv (tilfarergulv) blir ansett som en risikokonstruksjon.
Det ble ikke registrert synlige avvik ved befaring.

Konsekvens/tiltak

• Boden bør holdes under oppsyn for utvikling av potensielle skader.

Konsekvens:
Høyt fuktinnhold over tid kan medføre råte og soppskader.

Det bemerkes at deler av boligen har blitt drenert og fuktsikret etter byggeår (ukjent årstall).
Det foreligger ikke opplysninger eller synlige forhold som tilsier at drenering og utvendig fuktsikring er fornyet langs grunnmuren ved boden mot gårdstunet.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapp av tre.
Rekkverk i lakkert utførelse.
Heltre inntrinn og opptrinn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med karmer av tre.
Dørblader i malt, glatt utførelse.

Dørene fremstår med normal slitasje.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er utført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

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

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte, slette plater på veggoverflatene.
Malte, slette plater i himlingen.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvoverflaten.
Vaskerommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det er ikke etablert fall fra gulvet ved dørterskelen til innerdøren og til sluk.
Det ble målt ca 10mm fall fra gulv ved ytterdøren til topp sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det vil sjeldent være økonomisk rasjonelt å utbedre fall som et enkeltstående tiltak på et våtrom. Det anbefales å utbedre fall dersom våtrommet en gang skal renoveres.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Det er smøremembran på gulvet.
Sluk av plast.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 3 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).
Det ble ikke registrert oppbrett av tettesjikt ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak
• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

Det anbefales å etablere en midlertidig løsning ved f.eks å fuge tett mot terskel og gulvlist for å begrense risikoen for at vann tar seg ut av rommet ved en eventuell lekkasje eller vannsøl.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Vaskerommet har innredning med nedfelt utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin.

Det ble registrert noe oppsvulming av innredningen i nedre kant.
Dette er et estetisk avvik, og har ikke betydning for funksjon.



Oppsvulmet innredning.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har avtrekksventilasjon via elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vaskerommet utenfor våtsone, med måleresultat under 8%.
Det ble også utført overflatesøk i våtsone rundt utslagsvask, uten nevneverdige utslag.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område). Brukvannsonen er mot yttervegg.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017, og det foreligger ingen dokumentasjon.

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

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Fliser på veggoverflatene.
Malte, slette plater i himlingen.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvoverflaten. Mosaikkfliser i dusjsonen.
Badet har elektriske varmekabler.

Nedsenk i dusj ble målt til 11mm.
Lokalt fall i dusj ble målt til 10mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk og renner ut av våtrommet.
Det ble målt 5mm motfall fra gulv ved dørterskel til ytterkant dusj.
Det er ingen oppbrett av tettesjikt ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

• Forskriftsmessig fall eller oppbrett av tettesjikt må etableres for å lukke avviket.

Konsekvens:
Ved en eventuell lekkasje utenfor dusjsonen kan vann ta seg ut av rommet.

Tilstandsgrad blir satt som følge av manglende lekkasjesikring.

Det bemerkes at dersom avviket skal utbedres må badet renoveres.
Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere oppbrett av tettesjikt ved døren for lekkasjesikring av rommet.

Kostnadsestimatet innebærer opparbeidelse av gulvet på ny.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Motfall.



Ingen oppbrett av tettesjikt ved dørterskel medfører manglende lekkasjesikring.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med smøremembran på vegg og gulv.
Sluk av plast.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 17 mm.
Det er ingen oppbrett av tettesjikt. 17mm er totalt fall til dusj, med nedsenk i dusjsonen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).

Konsekvens/tiltak

• Avviket må sees i sammenheng med "Overflater gulv".



Sluk.



Fall til sluk i dusjsonen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har innredning med dobbel frittstående servant, stedbygd dusj og vegghengt toalett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon via elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vaskerom utenfor våtsone til vaskerom, uten å påvise unormale forhold.
Måleresultatet var under 8 %.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ikke dokumentasjon.
Det bemerkes at badet ikke var fullt ferdigstilt ved befaring, da enkelte flisarbeider og deler av listverket gjenstod.
Undersøkelsen er gjennomført med utgangspunkt i at våtrommet i hovedsak er ferdigstilt, og tilstanden er vurdert på dette grunnlaget. Gjenstående arbeider er omtalt der dette har betydning for vurderingen.

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

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

KJELLER > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Bildedokumentasjon av vanntett sjikt med detaljer.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggoverflatene.
Malte, slette plater i himlingen.

Flisarbeidene på veggene var ikke ferdigstilt ved befaring. Det gjenstod ca. 2 m² med flislegging i området ved varmtvannsberederen. Det var heller ikke etablert elastisk fugemasse i hjørneovergangene. Øvrige fugearbeider på badet var pågående ved befaring.

Tilstandsvurderingen er basert på utførelsen og forholdene som var tilgjengelige for kontroll på befaringstidspunktet.
Arbeider som ferdigstilles etter befaring er ikke kontrollert av undertegnede.

Enkelte deler av flisarbeidet fremsto som noe ufagmessig utført (kanter mellom fliser og enkelte ujevnheter i fuger). Dette er i hovedsak estetiske avvik.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvoverflaten.
Badet har elektriske varmekabler.

Fall:
- Målt fra gulv ved dørterskel til ytterkant dusj: 9mm.
- Nedsenk i dusj ble målt til 14mm.
- Lokalt fall i dusj ble målt til 15mm.

Vurderingen av gulvoverflaten og fallforholdene er basert på de delene som var ferdigstilt. Elastisk fugemasse i overgangen mellom gulv og vegg var ikke etablert ved befaring, da fugearbeidene fortsatt pågikk.

KJELLER > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har smøremembran på vegg og gulv.
Sluk av plast.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 54 mm.
Oppbrett av tettesjikt ved dørterskelen ble målt til ca 20mm.



Sluk.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har servant på vegg, vegghengt toalett og stedbygd dusj.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er opplegg for avtrekksventilasjon via elektrisk styrt vifte.
Det ble opplyst at elektriker skulle komme samme dag som befaring og ferdigstille de elektriske arbeidene på badet.

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.
Badet har ikke vært i bruk og veggene har aldri vært utsatt for vann.
Røropplegg ligger i yttervegg og kan derfor ikke kontrolleres.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Prefabrikkert kjøkkeninnredning av merket IKEA med glatte fronter i malt utførelse.
Benkeplate i laminat.
Integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/fryseskap.
Komfyrvakt.
Lekkasjedetektor under servant.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

1. ETASJE > WC

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Malte, slette plater på veggoverflatene og i himlingen.
Fliser på gulvoverflaten.

1. ETASJE > WC

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet har gulvmontert toalett og servant på vegg.

1. ETASJE > WC

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er kun naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Rørskap montert på bad i kjeller og i himling på soverom.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen sluk i rommet hvor fordelerskapet er montert i himling.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å installere automatisk lekkasjestopper for å redusere skadeomfang ved eventuell lekkasje.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Soverom i 1.etasje har ingen ventil foruten om åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

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

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

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.
Montert i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Datert 2010.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

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.

Anlegget ble utskiftet i sin helhet ved renoveringen av boligen i 2018.

Det ble opplyst at dokumentasjon på alle arbeider foreligger.

Branntekniske forhold

Beskrivelse
Røykvarslere og brannslukkingsapparater.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunn av tilførte masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Deler av boligen har fått ny drenering og fuktsikring (knotteplast), utført i regi av dagens eier.
Enkelte deler vurderes å ha drenering og fuktsikring fra byggeår (ved innkjørsel).

Tilstandsgrad blir satt som følge av alder på opprinnelig drenering og fuktsikring.

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

Konsekvens/tiltak
• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt.
• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

Se punkt "Rom under terreng".

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmur oppført i blokker av betong.
Pusset/slemmet utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det ble observert enkelte riss- og sprekkdannelser i pusset/slemmet overflate.

Konsekvens/tiltak
• Det må forventes lokale tiltak på grunnmuren i form av reparasjoner.

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

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse
Tilnærmet flat tomt.
Drenerende masser mot vest og sør.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren på boligens østsiden, og dermed kan det være muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å holde jevnlig tilsyn med terrengforholdene og utføre nødvendige tiltak dersom det oppstår større vannansamlinger inntil boligen.
Avviket er vurdert ut fra krav om minimum fall 1:50 de første 3 meterne ut fra bygningen (jf. byggteknisk forskrift).


Boligens østside.

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avløpsledningene er av ABS plastrør (brukt på 1970 og 1980-tallet) og har tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningen er av plast (PEL eller PE) og har tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Konstruksjoner som ikke er synlige vurderes kun etter alder og eventuelle opplysninger fra eier.

Vurdering av avvik:
• Vannledninger av plast og avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre vann- og avløpsledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

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

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

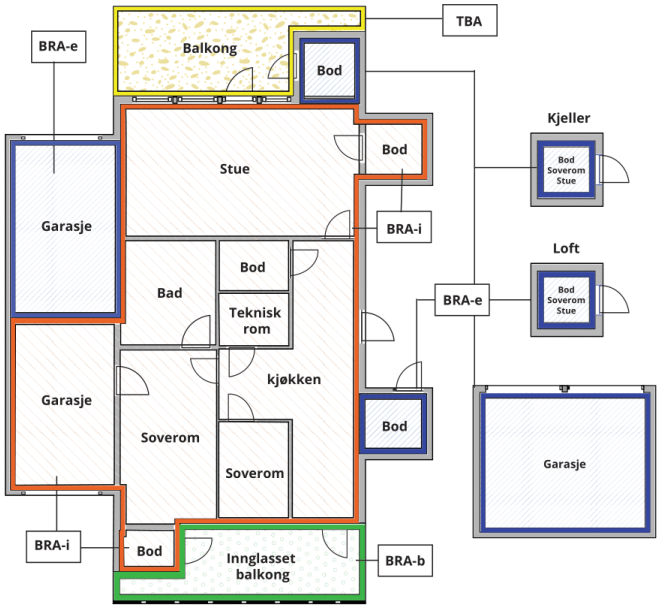
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	99			99	85
Kjeller	86			86	
SUM	**185**				**85**
SUM BRA	**185**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, wc, vaskerom, stue/kjøkken, soverom m/garderobe, bad		
Kjeller	Gang, bod, 2 soverom, bad, kjellerstue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 1. etasje:
- Rom merket "Soverom" på byggemeldte tegninger er i dag vaskerom.
- 2 soverom mot sør er bygget sammen til 1 soverom m/garderobe.

Kjeller:
Kjelleren er innredet med kjellerstue og to soverom. På byggemeldte tegninger er det ikke inntegnet rom for varig opphold i kjelleren.
Dagens bruk innebærer bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, som er søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Boligen er renovert over en lengre periode.
Det ble opplyst at renoveringsarbeidene i hovedsak utført som egeninnsats, mens arbeider på rør- og elektriske installasjoner er utført av håndverkere/fagpersonell.

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.9.2026	Ingve Torgersen	Takstingeniør
	John Kristian Espeland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	35	1033		0	741.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Visnesgata 9

Hjemmelshaver
Espeland John Kristian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fritt og fint i Visnesgata på Rossabø i Haugesund kommune.
Et etablert boligområde.
Kort veg til skoler, barnehager og butikker.
Ca 2 km til Haugesund sentrum, og ca 3km til Raglamyr næringspark.
Utsikt utover bebyggelsen.

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 - Søndre bydel II og III.

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med plen, beplantning, prydbusker og hekker.
Gangstier belagt med elvesingel.
Singlet innkjørsel.

Kommuneplan

Boligområde.

Konsesjonsplikt

Ikke konsesjonsplikt.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en enebolig oppført med kjeller og 1. etasje.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Befaring.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	16.09.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	04.12.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	04.12.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	12.02.1980		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Denne rapporten er gjennomlest og godkjent av selger før bruk.

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

Forutsetninger

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele Karmøy AS

Oppdragsnr.
2-0070/25

Selger 1 navn
John Kristian Espeland

Gateadresse
Visnesgata 9

Poststed	Postnr
HAUGESUND	5529

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

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: 2-0070/25

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Rørarbeid på bad 1. Etg samt vaskerom 1. Etg. utført av Tindeland Rør AS. Rørarbeid på bad kjeller utført av Rørleggerane AS. Oppbygging av rom gjort v. egeninnsats.
Arbeid utført av	Tindeland Rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Samtlige våtrom er totalrenovert med membran på gulv på vaskerom og på gulv og samtlige vegger på begge bad. Nye sluker i alle rom.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det ble opplyst om mindre lekkasje rundt pipe før kjøp i 2017. Utbedret med ny pipehatt av selger før annonsering den gang. Ingen tegn til lekkasjer siden.

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

Beskrivelse	Sporadiske observasjoner av skjeggkre. Motarbeidet ved bruk av åtefeller.

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovert el-anlegg.
Arbeid utført av	Aibel service og innstallasjon

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Klartgjort med to opplegg for strøm til garasje og elbillader. Ikke tatt i bruk/koblet til el-tavle.

Document reference: 2-0070/25

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Samtlige vinduer og dører byttet i 2018 under totalrenovering av boligen. Arbeidet er i all hovedsak utført av huseier og på dugnad under veiledning av faglært. Murarbeid utført av huseier rundt eiendommen.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Terrasser bygget av huseier.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjeller: Hobbyrom, bod og vaskerom omgjort til soverom, bad og kjellerstue inkl. utskiftning av vinduer.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0070/25

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2-0070/25

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
John Kristian Espelsnd	30b67f7da37ec086b9132b9017e3e3957497fe28	16.09.2026 20:21:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0070/25

- 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

enova

Energiattest



Adresse **Visnesgata 9, 5529 HAUGESUND**	
Dato for energimerking **18.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-356140**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **171137713**
Gårdsnummer **35**	Bruksnummer **1033**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1980**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **185,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **158,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **203,69**

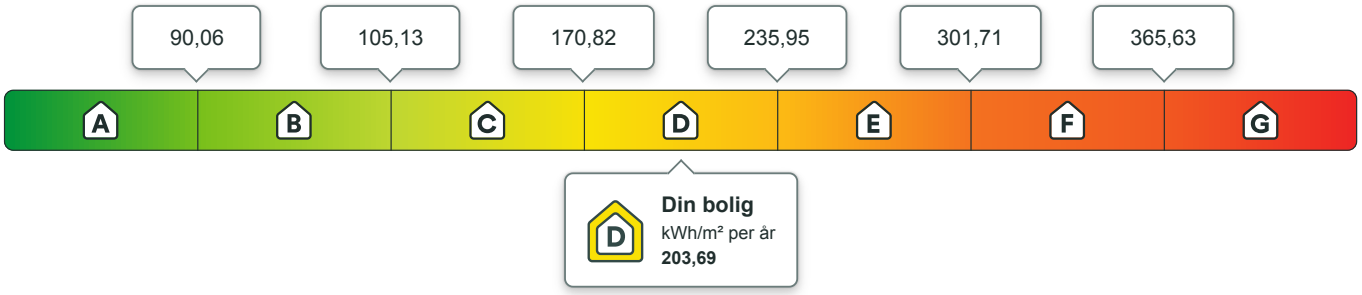
Visnesgata 9, 5529 HAUGESUND

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
28 065,94	**177,63**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Visnesgata 9, 5529 HAUGESUND

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Visnesgata 9, 5529 HAUGESUND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

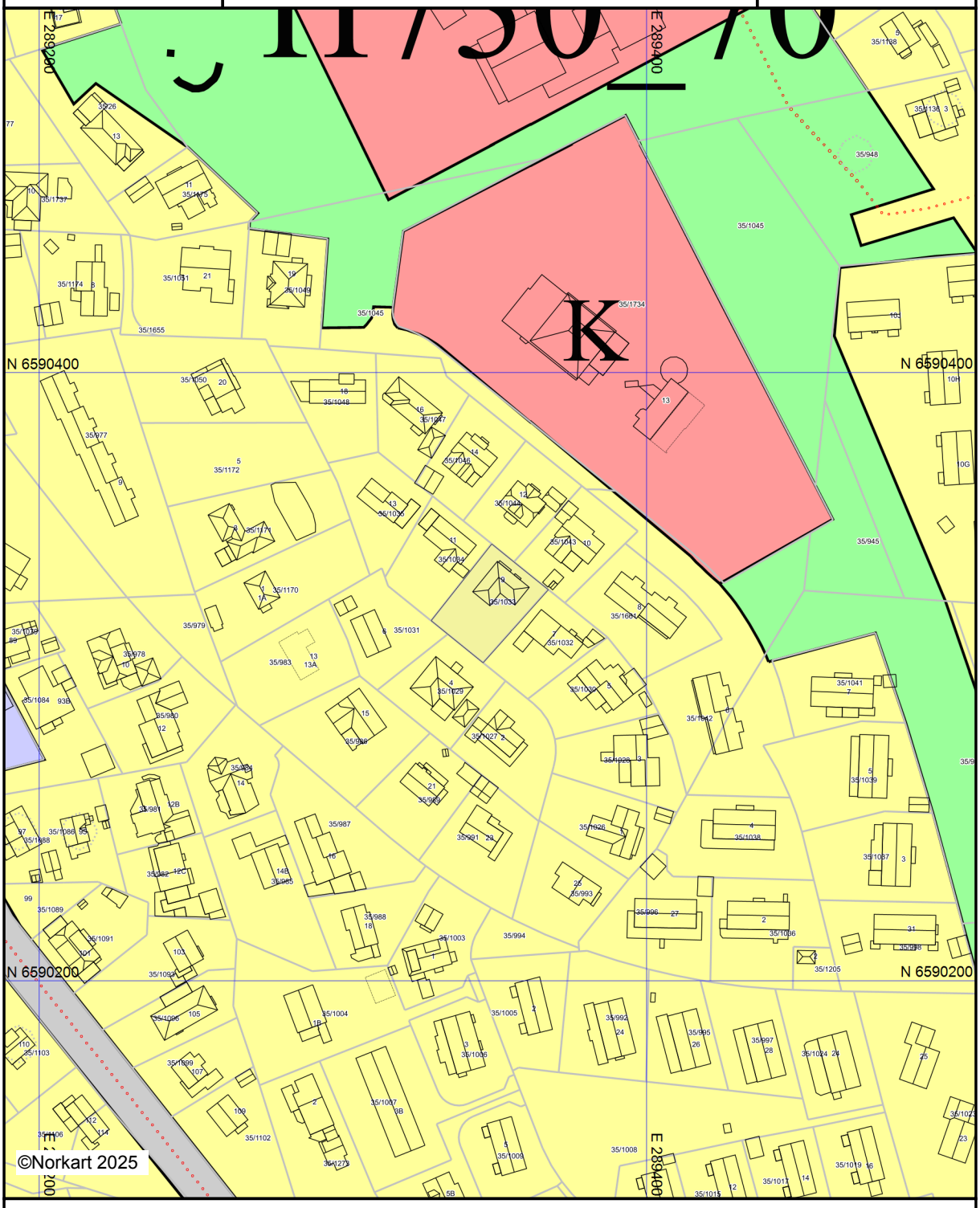
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 35/1033
Adresse: Visnesgata 9
Utskriftsdato: 10.10.2025
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


Båndlegginggrense


Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv

Boligbebyggelse - nåværende

Forretning - nåværende


Tjenesteyting - nåværende


Næringsbebyggelse - nåværende

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur-

Veg - nåværende

Friområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008


Planområde


Planens begrensning


Grense for arealformål


Hovedveg - framtidig

Gang-/sykkelveg - framtidig

Sykkelveg - framtidig

Abc Påskrift områdenavn

Abc Kommune(del)plan - påskrift

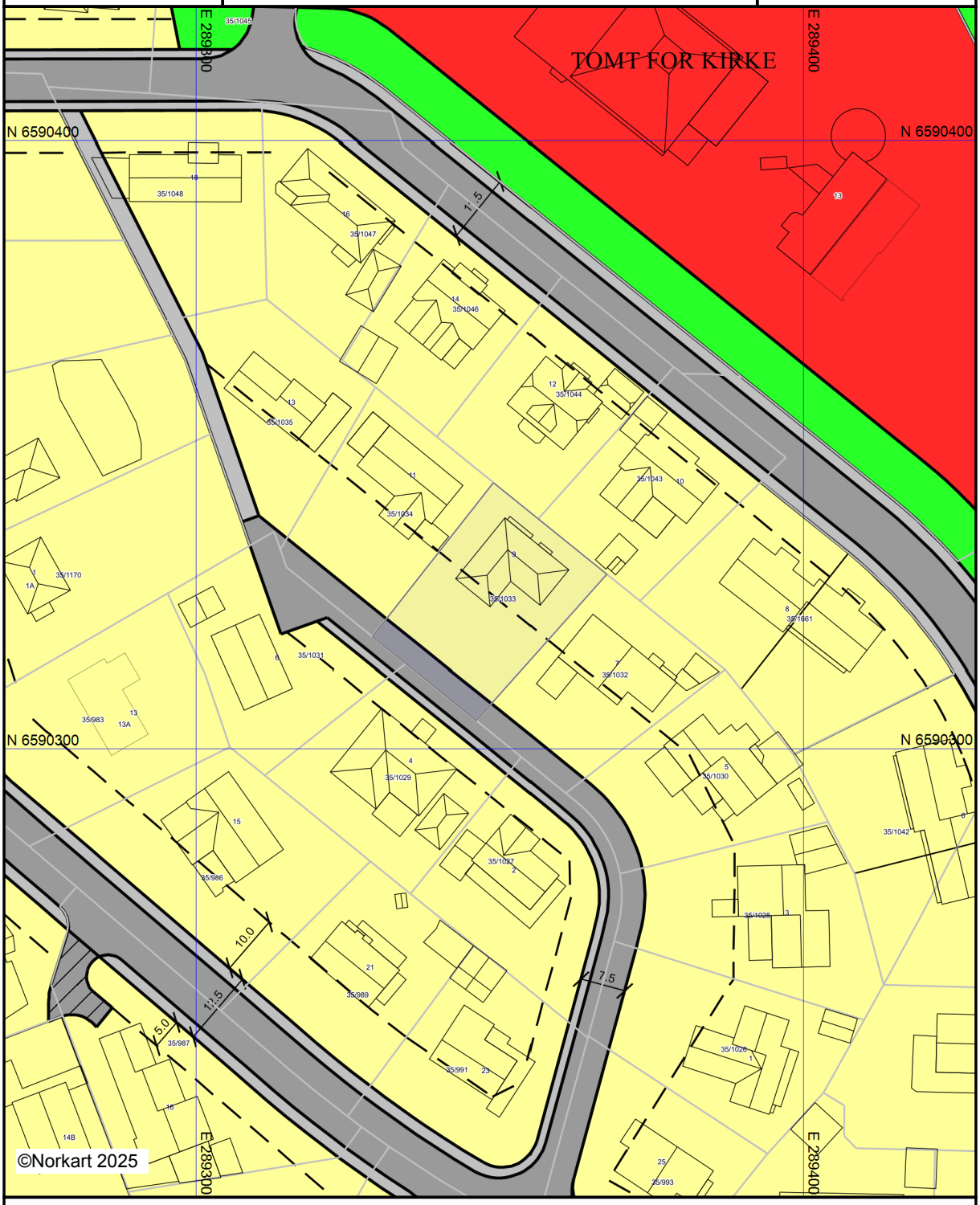
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 35/1033
Adresse: Visnesgata 9
Utskriftsdato: 10.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Felles grøntanlegg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Friområde
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og an

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Frisiktslinje
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

STADFESTET

RL744d

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SØNDRE BYDEL II OG III, HAUGESUND KOMMUNE

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Reguleringsbestemmelsene gjelder:

A. Områder for offentlig bebyggelse.
B. Friområder.
C. Forretningsområde.
D. Områder for blokkbebyggelse.
E. Områder for åpen villamessig bebyggelse.
F. Industriområder.
G. Fellesbestemmelser.

A. Områder for offentlig bebyggelse.

§ 1 Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Likeså skal adkomstveger, parkering, terrengbehandling, beplantning, innhegning o.l. godkjennes av bygningsrådet.

B. Friområder.

§ 2 I friområdet kan bygningsrådet med formannskapets samtykke tillate oppført bygg for barnehage, daghjem og liknende institusjoner, samt transformatorkiosker og bygninger som har naturlig tilknytning til friområdet og som ikke er til hinder for områdets bruk som friområder.

C. Forretningsområde.

§ 3 1. Bebyggelsen skal oppføres i 1. etasje og plasseres som vist på planen.

2. All parkering, av- og pålessing skal skje på egen grunn. Det skal legges ut et areal for parkeringsplasser og trafikkavvikling for kjørende og gående nøvendig for eiendommens bruk eller bygningsrådets skjønn.

3. Plassering av garasjer skal godkjennes av bygningsrådet, som skal ha for øye at butikkanlegget får en tiltalende utforming.

D. Område for blokkbebyggelse.

§ 4 1. Bebyggelsen skal plasseres og oppføres som vist på planen.

2. Bebyggelsen skal kun innredes til beboelse og de nødvendige fellesrom i forbindelse med boligene.

3. Bygningen skal oppføres av mur eller betong med etasjeskillere i brannfast materiale.

4. Garasjer kan bare oppføres i en etasje og skal plasseres som vist på planen.

5. Parkeringsplasser opparbeides på egen grunn som vist på planen.

6. Det skal oppsettes felles antenneanlegg for hvert bygg. Anleggene skal godkjennes av bygningsrådet.

7. Takoppbygg eller nedskjæringer i takflaten, unntatt takluker; tillates ikke.

8. Det tillates ikke innredning for beboelse på loftet.

9. Sammen med byggeanmeldelsen må det innsendes særskilt takplan (med nødvendig oppriss) med angivelse av piper, ventilasjonskanaler og forøvrig alle anlegg som vil skjære takflaten

10. Forhager, mellomrom mellom blokker, fellesareal [redacted], må gis en tiltalende utforming og behandling. Det forutsettes utarbeidet en felles plan for disse områder som viser beplantning, tørkeplasser, lekeplasser, eventuelle forstøtningsmurer, eventuelt plass for søppelspann etc.

11. Regulert blokkbebyggelse kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke. Som innhegning skal fortrinnsvis nyttes hekk- eller buskplantning og kantsten.

Før beplantning, eventuelle gjerder o.l. utføres, skal terrenget planeres etter nærmere anvisninger.

§ 5 E. Områder for åpen villamessig bebyggelse.

1. Bebyggelsen skal oppføres i ikke mer enn 2 etasjer. Bebyggelsen skal oppføres slik at den etter bygningsrådets skjønn virker tillatende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Tomannsboliger må gis en arkitektonisk utforming som harmonerer med den øvrige bebyggelse. Hvor etasjetall er angitt på planen, skal denne følges. Høyden fra terreng til hovedgesims må ikke overstige 6,2 m, og ingen gavlvegg må være høyere enn 9,0 m.

2. Bygningene skal ha saltak med takvinkel 30°. Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra. Grupper av bygninger kan med bygningsrådets samtykke gis annen takform.

3. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggelinjer, og med møneretning som vist på planen.

4. Ingen tomt må være mindre enn 800 m2 netto.

4b. Ingen tomt må bebygges med mer enn 1/5 av sitt nettoareal + garasje.

5. Garasje tillates kun oppført i en etasje og med grunnflate ikke over 35 m2.
Garasjene må plasseres slik i forhold til våningshus og nabohus at det etter bygningsrådets skjønn oppnås en god arkitektonisk virkning. Garasjene tillates sammenbygd med våningshuset uten at garasjenes areal medregnes som bebygget areal, jfr. foregående punkt. Garasje kan innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftenes kap 47 § 2 plasseres mot nabogrense. Garasje skal plasseres innenfor byggegrensen.
Det skal være oppstillingsplass for minst en bil foran garasjen på egen grunn.
Inn- og utkjøringsforhold til garasjene skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre.

Bygningsrådet kan forlange at det opparbeides oppstillingsplass for bil på egen tomt selv om det ikke oppføres garasje.

6. Ved byggeanmeldelse skal innsendes kotert situasjonskart med nøyaktig angivelse av hvorledes tomten tenkes planert.
Hvor planeringen medfører forstøtningsmur er mot gate eller nabotomt, kan bygningsrådet påby at planeringslinjene skal senkes eventuelt heves eller at det anvendes skråninger som reduserer forstøtningsmurens høyde.

7. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet felles plan for eventuelle innhegninger, forstøtningsmurer, beplantninger, garasjer, innkjørsler o.l. for hvert kvartal eller for hvert gateløp.

8. Tomtene bør fortrinnsvis innhegnes med hekk- eller buskplantning og kantsten. Hvis gjerde kommer til anvendelse, skal dette i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Eventuelle porter må ikke ha større høyde enn gjerdet.

F. Industriområde.

§ 6 ENDRET 1. Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne plassering av bedrifter som antas å medføre særlige ulemper.

RL 744d

2. Innenfor industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

3. Bebyggelsen skal oppføres av brannfaste materialer i inntil 2 etasjer.
Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldelsen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bebyggelsen sett i helhet får en harmonisk utforming.

4. I industriområdet tillates ikke oppført eller innredet boliger. Bygningsrådet kan etter at helserådets uttalelse er innhentet, tillate innredning av enkelte vaktmesterleiligheter.

5. Den ubebygde del av de enkelte tomter og arealet mellom bebyggelsen og de veger som begrenser industriarealet skal være parkmessig behandlet som forhage og tjene som isolasjonsbelte. Utendørs lagring av råstoffer og/eller hel og halvfabrikata, samt parkering av biler tillates ikke her. Bygningsrådet skal godkjenne gjerdets plassering, høyde, konstruksjon og farge og påse at sammenhengende gjerder får et ensartet preg.

6. Ved byggeanmeldelser skal det til bygningsrådet innsendes tomteplan hvor bygningenes plassering, adkomstveger, areal for trafikkavvikling, parkeringsplasser samt beplantninger og annen terrengbehandling er inntegnet.

7. Bygningsrådet skal påse at inn- og utkjøringsforhold anordnes oversiktlige og trafikksikre.

8. Bensinstasjoner kan bare oppføres der det er vist slike anlegg på planen. Bebyggelse, parkeringsplasser samt inn- og utkjøringsforhold må anordnes som vist på planen.

9. All parkering og av- og pålessing skal skje på egen grunn. Av hver tomt skal det legges ut et tilstrekkelig areal til det antall parkeringsplasser som etter bygningsrådets skjønn, er nødvendig for eiendommens bruk.

§ 7 G. Fellesbestemmelser.

1. Utenom industriarealet tillates ikke industrielle anlegg, bensinstasjoner, verksteder og opplag bortsett fra felles garasjer eller andre spesielle anlegg som bare betjener beboere i strøket, og som ikke medfører særlige ulemper. Butikker kan bare innredes på steder der det er vist på planen.

2. Kiosker, utsalgsboder o.l. kan bare tillates oppført der de etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for trafikken eller de omkringboende.

3. Transformatorkiosker skal legges bak byggegrensen.

4. Bygningsrådet kan i forbindelse med byggemelding forlange utarbeidet oppriss av hele gatepartier.

5. Farger på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.

RL 744 d

6. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for naboene eller den offentlige ferdsel.
   Den eksisterende, verdifulle vegetasjon skal søkes bevaret,

7. Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bygningsloven og bygningsvedtektene for Haugesund kommune.

8. Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

9. Bygningsrådet kan når særlige grunner taler for det gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygninsvedtektene for Haugesund kommune.

RL 744d

RL 744D

C. INDUSTRIAREALENE LANGS KARMSUNDGATA V/MEIERIET (OMRÅDE 4).

Reguleringsbestemmelsenes §6.1 for "Søndre bydel II og III" endres. Ny §6.1 skal lyde:

I område for industri skal oppføres bygninger for industri, kontorer og forretninger med tilhørende anlegg. Bedrifter som antas å medføre særlige ulemper kan henvises til andre industrifelt.

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

Utskriftsdato: 10.10.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1106	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	1033	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Visnesgata 9, 5529 HAUGESUND								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1106plan-kp3
Navn	Kommuneplanens arealdel 2014-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/4196/Kommuneplan%202014-2030%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer_datert%20060417.pdf - https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/10368/Veileder%20for%20uterom%20vedtatt%2009-09-2015.pdf
Delarealer	**Delareal** 742 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202203
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2033

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	RL744D
Navn	Søndre bydel II og III
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.06.1968
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/1159/RL744d.pdf
Delarealer	**Delareal** 659 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal 83 m^2 **Formål** Kjørevei

HAUGESUND KOMMUNE
BYGNINGS- OG
REGULERINGSSJEFEN

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

L.nr. 171/8o.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.
Visnesgt.	9		

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets vedtak dato	sak
nybygg	enebolig	26/2-8o	9/4-8o	381/8o.

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Sissel og Gaute Nereng	Saltveitvegen 12 a.	

Anmelders navn	Adresse	Telefon
G. Block Watne A/S	Sørhauggt. 17o.	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Arne Haldorsen	d.s.	

Byggearbeid påbegynt juni -8o.
Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

for nevnte bygg x

for følgende del av nevnte bygg:

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

1. Rekkverk på utv. trapp og rundt kjellerhals oppsettes.
2. Rundt avløp fra W.C. på bad tettes det forsvarlig.
3. Kjellertrapp får dobbelt rekkverk.
4. Kjellerinnredning ferdigstilles.
5. Rundt pipe og takhatt legges papp med oppbrett.
6. Snu- og henstandsplass for bil opparbeides på egen grunn.

Disse arbeider må være fullført innen 1/3-1981.

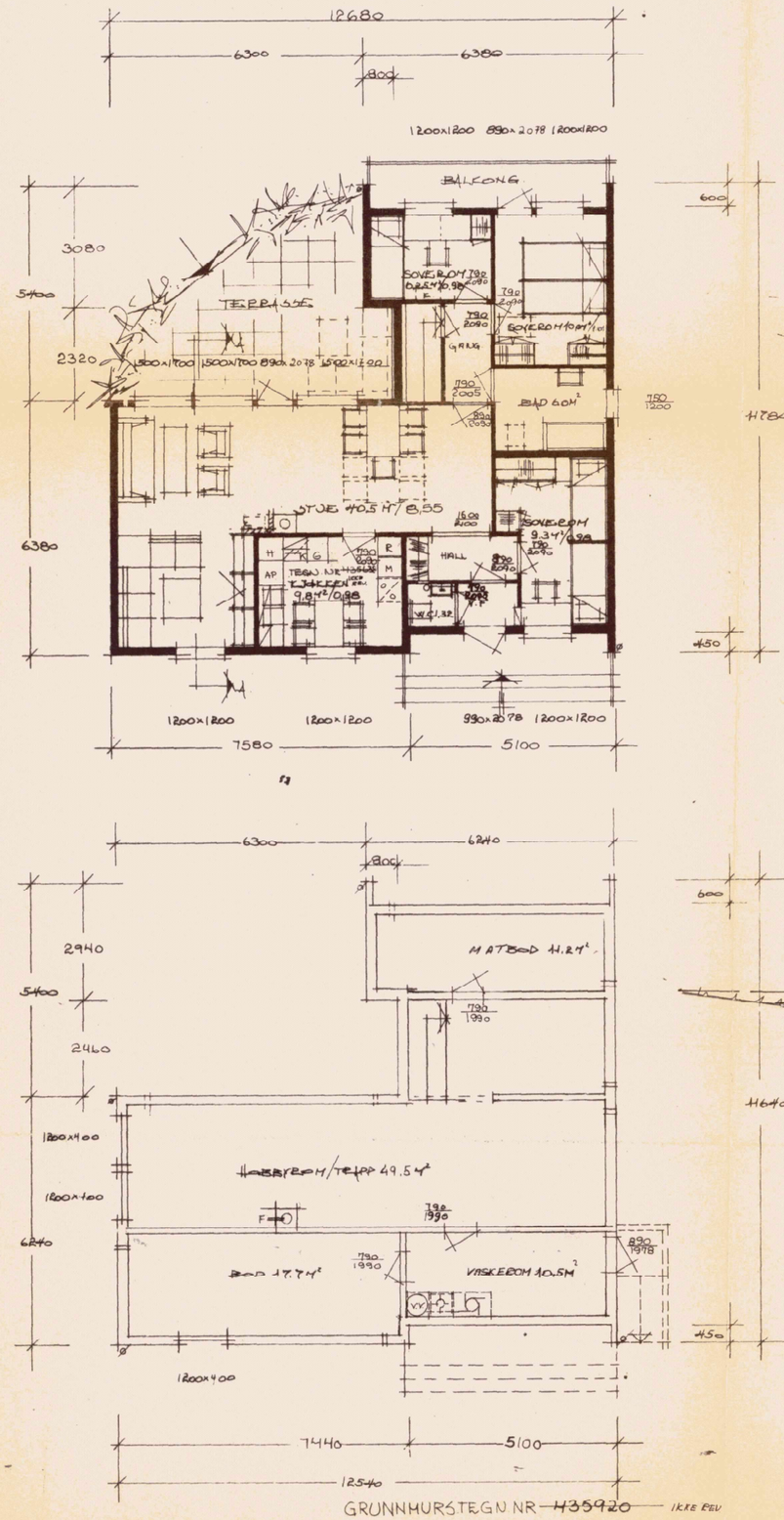
Haugesund den 14/11-8o.

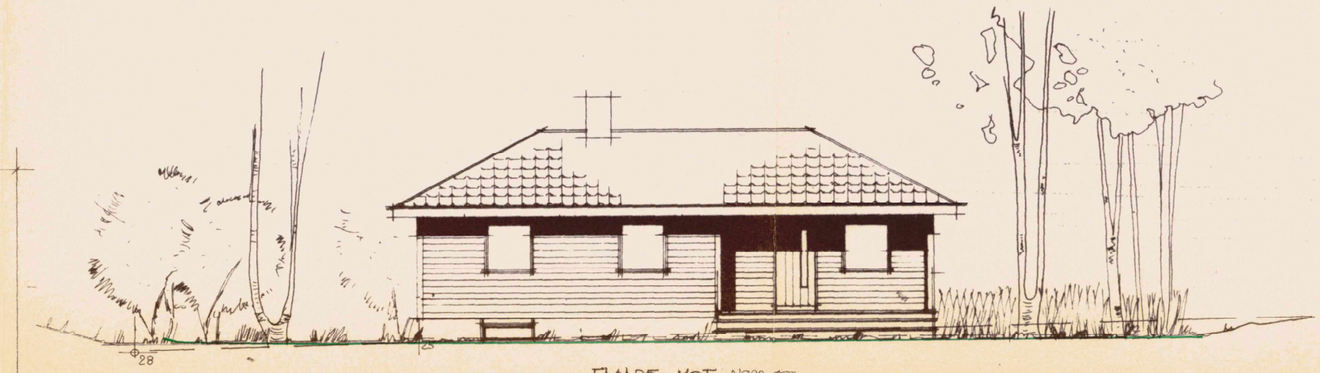
Sendes:

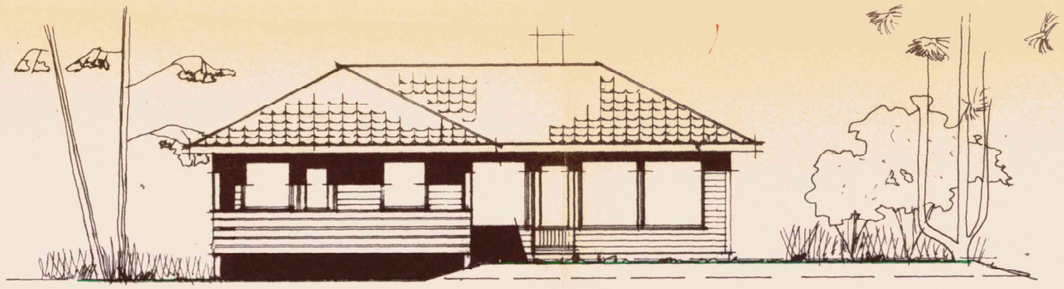
byggherren
anmelderen
ansvarshavende

O. Sønstabø.
Bygningskontrollør

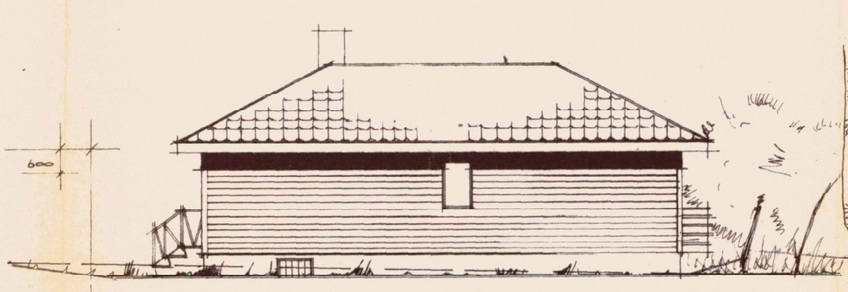
BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
HAUGESUND
Dato: 18. 11. 80
ARKIVNR. | SAKNR.
504/6555

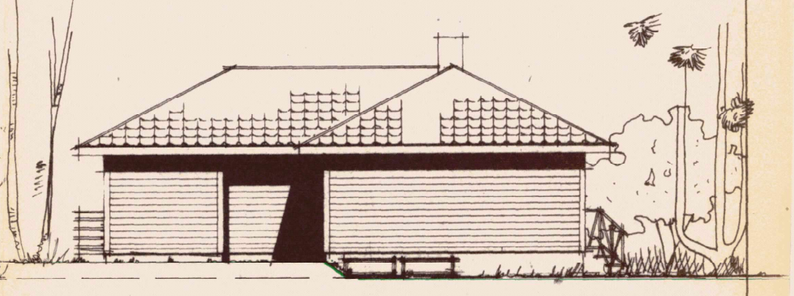


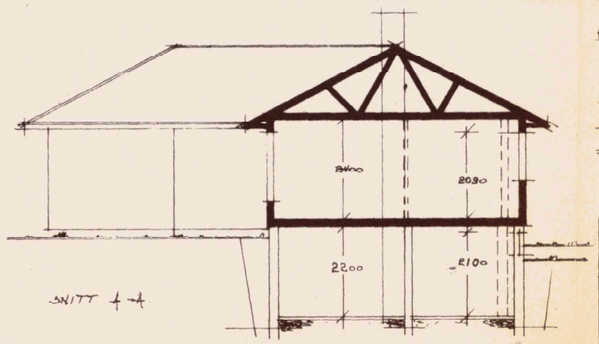




GRUNNHURSTEGN NR 435920 IKKE REV







UTREGNING AV LEIEAREAL

12,3M x 6,0M	=	73,80M²
+ 6,0M x 4,8M	=	28,80M²
	=	102,60M²
- 0,8M x 2,7M		
- 0,45M x 5,1M		
- 1,8M x 1,2M	=	6,62M²
		95,98M²

TEKNISK OG REGULERINGSSJEFEN
HAUGESUND
Dato: 26. 02. '80
SAKSNR. 381/80
JOR/655

REV	ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN	DATO
		U.LO. 224083		
		U.LO. 223819 REV.PLASS FOR BAD IKKE DØR	T.L.B	12.2.80
		REV. ETTER VARSEL REKL.	S.V	15.2.79
	6	REV. TIL HENGENDE KLEDNING	SV.	6.7.78
	6	REV. navn hall, gang	H.M.N	25/5-78
REV	4	REV. gr. Lisehenvisning	L.N.	14-78
REV	3	INNV. FJ. SKRÅR OVERSKAP	G.V	1/4-78
REV	2	Garer	T.L.B	1.2.78
		UTVIDET SOVEROMSGANG TIL 1700	G.V	5/12-77
		~~GRSS 12/11/76~~		

BLOCK 18 S -79

HUSBANK REG NR 099-77

Block Watne

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

BYGGHERRE: GAUTE OG SISSEL NERENG

BYGGEPLASS: VISNESGT. NR 9

TEGN	R SVÆREN	EIGT. FOR	EIGT. AV
GODKJ	Bent H. Egeland	TEGN. NR	441457
MÅL	1:100		
DATO	12-7-1977	PROSJ. NR	Underlagsoversikt: 218327

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke med...

500-44-76 SLA 8080

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 35, Bruksnr 1033	**Kommune:**	1106	Haugesund
Adresse:				
Veiadresse:	Visnesgata 9, gatenr 2790 5529 Haugesund	**Grunnkrets:**	305	Rossabø kirke
		Valgkrets:	1	Håvåsen
		Kirkesogn:	6050201	Rossabø
		Tettsted:	4532	Haugesund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Visnesgata 9	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	20.06.1962	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	741,7 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:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	050687	Espeland John Kristian Visnesgata 9, 5529 Haugesund	1/1	Bosatt i Norge

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
Annen forretningstype	Forretning:	01.03.2010	Berørt	1106/35/1031	0,0
	Matrikkelført:	01.03.2010	Berørt	1106/35/1032	0,0
			Berørt	1106/35/1033	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	01.03.2010	Berørt	1106/35/1031	0,0
	Matrikkelført:	01.03.2010	Berørt	1106/35/1033	0,0
			Berørt	1106/35/1034	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	01.03.2010	Berørt	1106/35/1033	0,0
	Matrikkelført:	01.03.2010	Berørt	1106/35/1044	0,0
			Berørt	1106/35/1046	0,0
Nymatrikulering	Forretning:	20.06.1962	Mottaker	1106/35/1033	741,4
	Matrikkelført:				

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Visnesgata 9	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	171137713			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1						

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



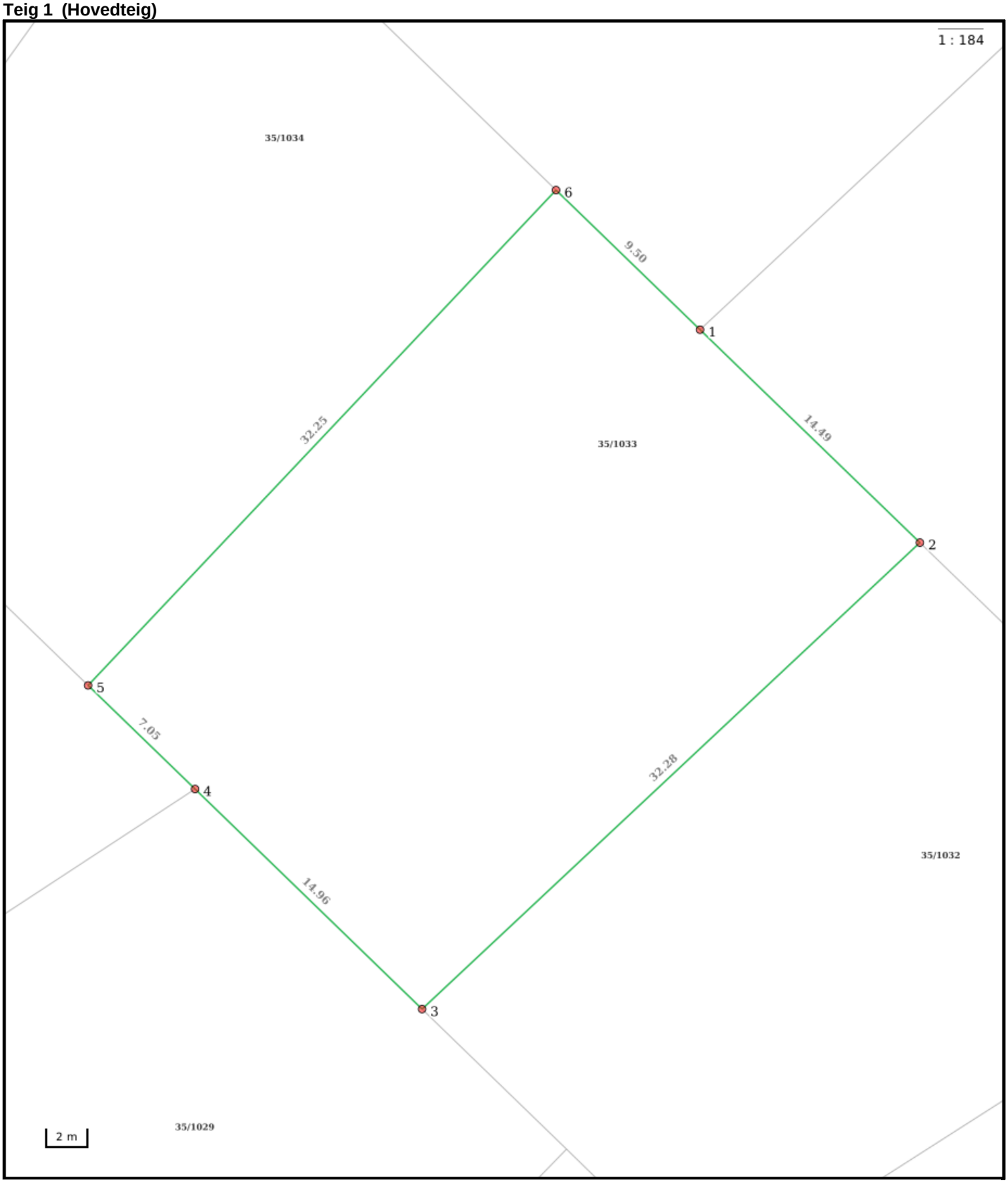
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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: 741,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 590 337,80	289 356,34	14,49m	Beregnet	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 590 328,70	289 367,61	32,28m	Beregnet	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 590 304,59	289 346,14	14,96m	Beregnet	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 590 313,99	289 334,50	7,05m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 590 318,42	289 329,01	32,25m	Beregnet	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 590 343,77	289 348,95	9,50m	Beregnet	13		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.

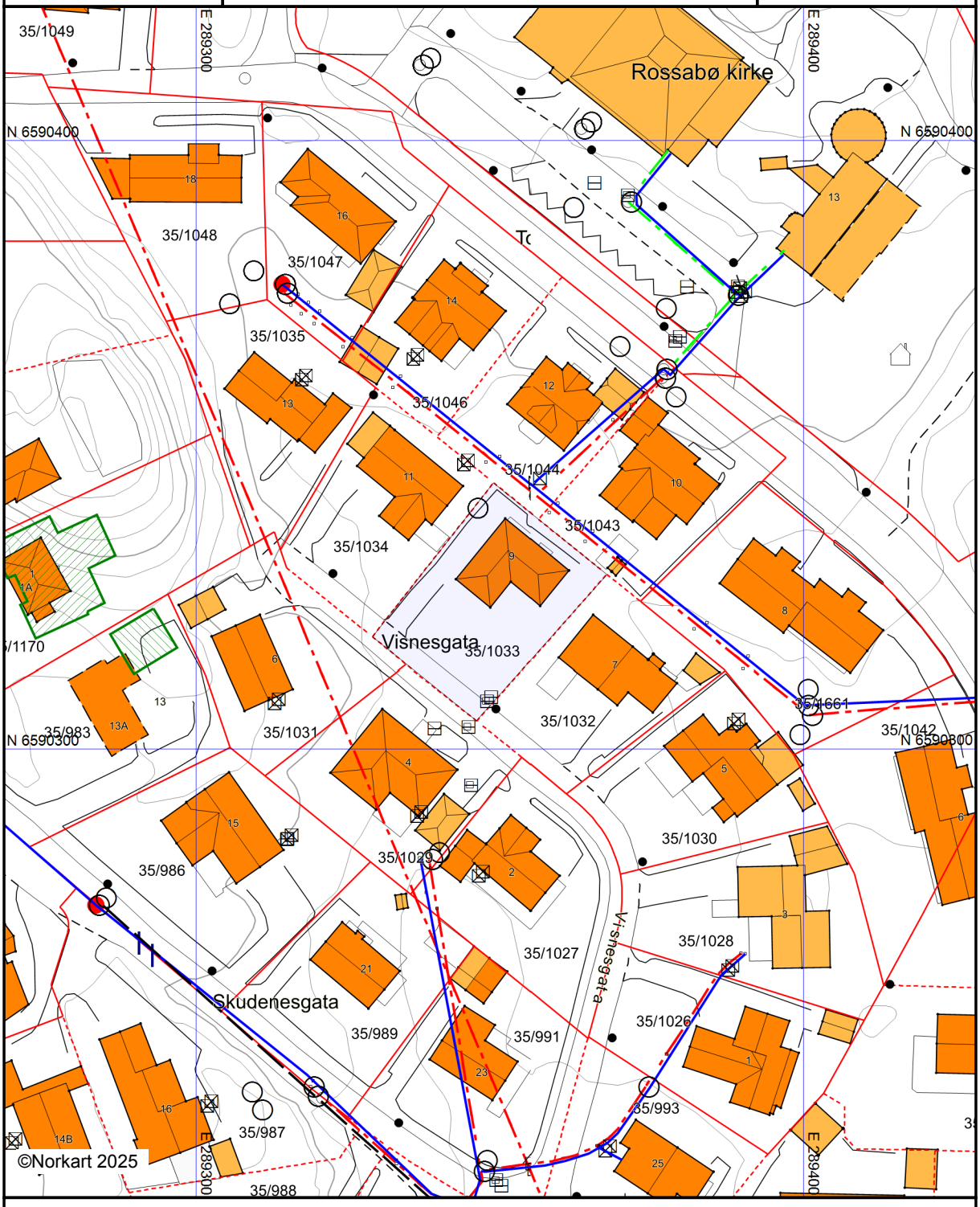
Haugesund kommune

Grunnkart

Eiendom: 35/1033
Adresse: Visnesgata 9
Dato: 10.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon

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

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

- Godkj. Nybygg
- Godkj. Bygningsendring

TraktorvegSti

- Sti

VEG

- Annet vegareal
- Avgrensning mot annet vegareal
- Vegdekkekant

Høydeinformasjon

- Høydekurve 5m
- Høydekurve 1m

Ledningsnett

- Mast
- Sluk
- Kumlokk

Bygninger

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

Adresser

- Abc Adressepunkttekst
- Gateadresse

Stedsnavn og andre tekster

- Abc Navn på bergverk, industri, institusjoner
- Abc Fritekst

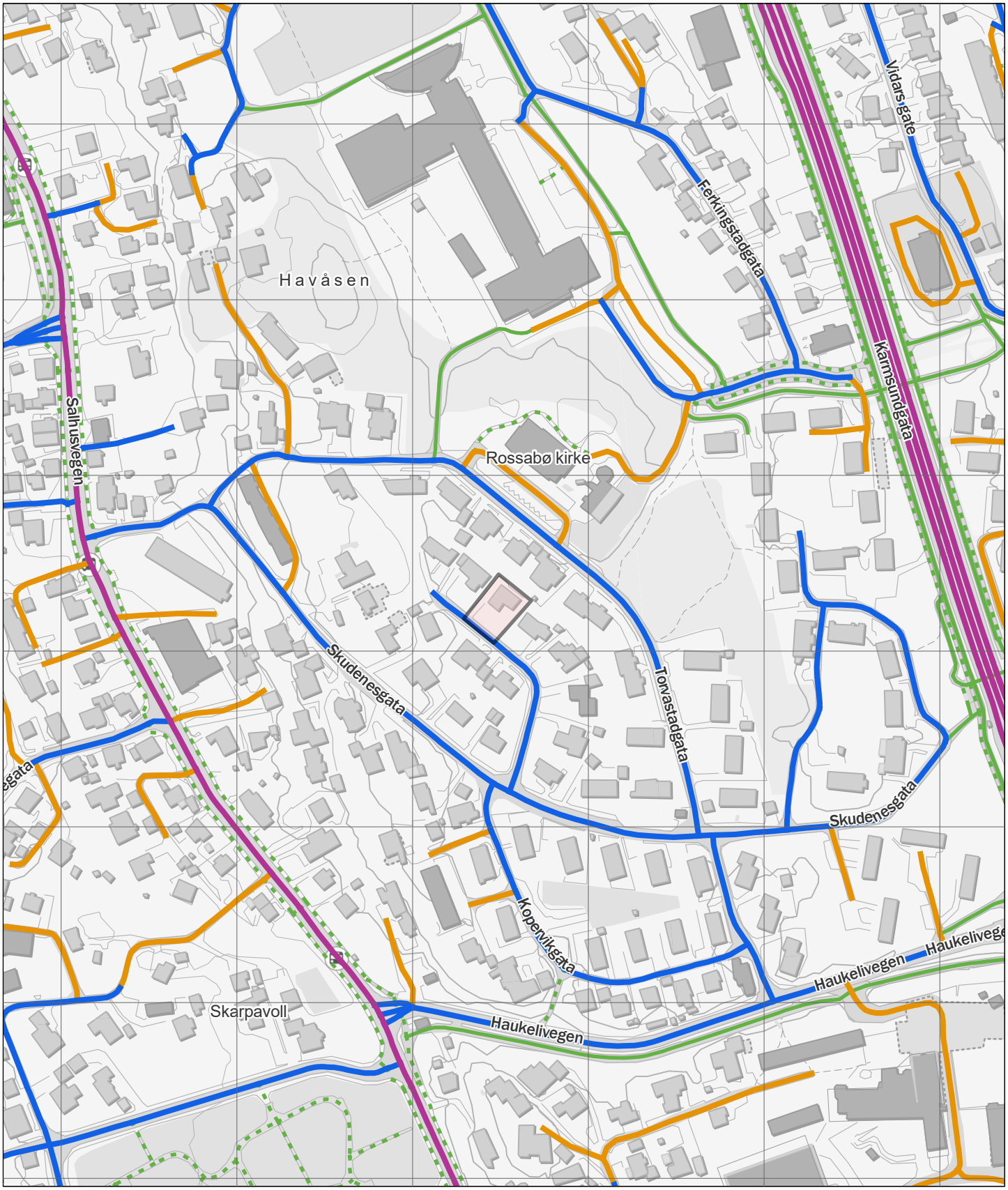
Vann og avløp

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

Vegstatuskart

Kommune: Haugesund
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 35/1033/0/0
Adresse: Visnesgata 9, 5529 HAUGESUND

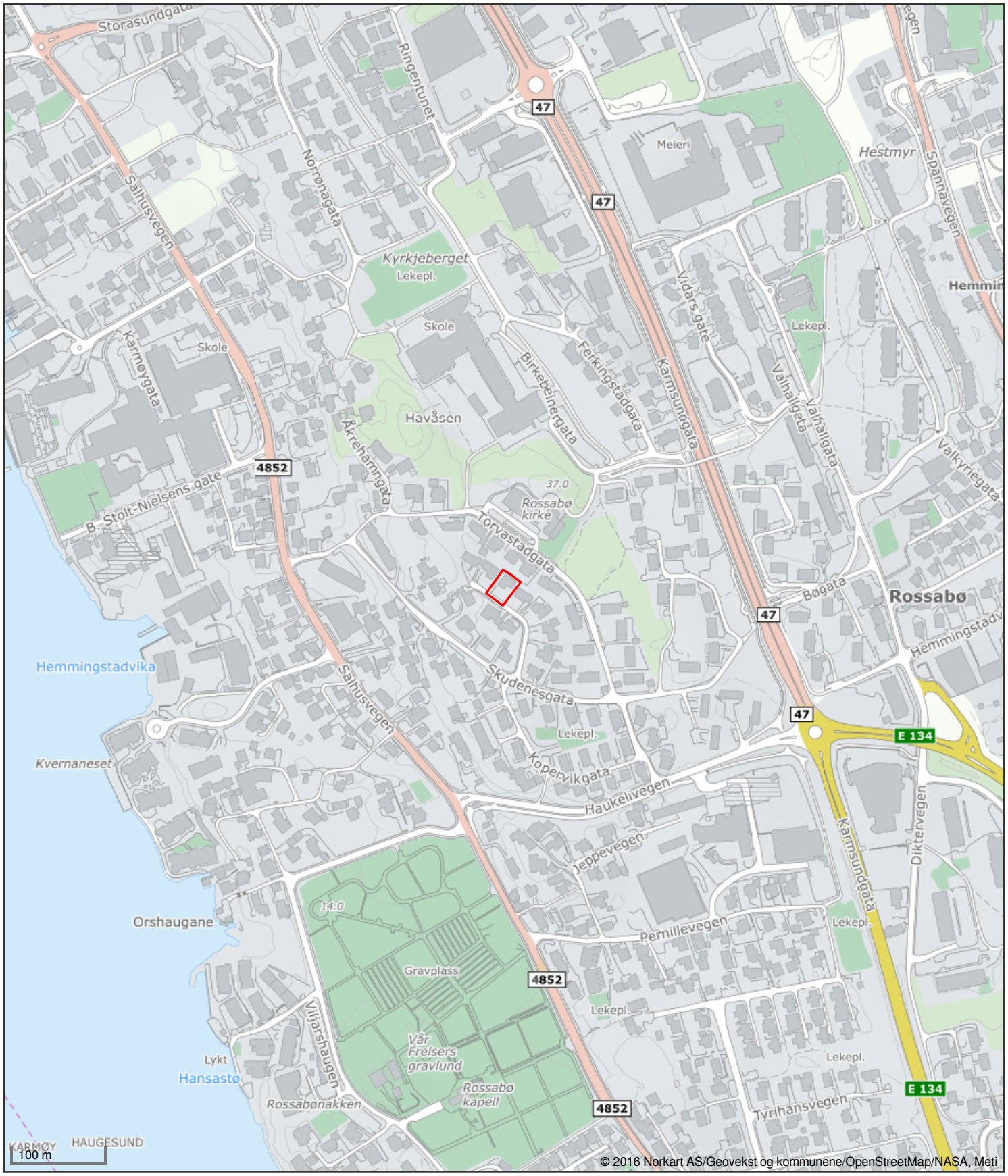
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 10/10/2025



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

Utskriftsdato: 10.10.2025

Oversiktskart for eiendom 1106 - 35/1033//



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

Visnesgata 9 - Nabolaget Rossabø kirke/Karmsund vgs - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige

Offentlig transport

Orshaugen Totalt 9 ulike linjer	5 min 0.4 km
Norheim terminal Totalt 11 ulike linjer	6 min 3 km
Haugesund bussterminal Totalt 19 ulike linjer	6 min 2.9 km
Haugesund hurtigbåtkai Linje 700	6 min 2.7 km
Garpaskjær ferjekai Linje 350	8 min 3.4 km

Skoler

Rossabø skole (1-7 kl.) 296 elever, 14 klasser	17 min 1.4 km
Lillesund skole (1-7 kl.) 405 elever, 20 klasser	18 min 1.6 km
Brakahaug skole (1-7 kl.) 163 elever, 8 klasser	6 min 2.7 km
Håvåsen skole (8-10 kl.) 420 elever, 16 klasser	9 min 0.8 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	8 min 0.7 km
Haugaland videregående skole 815 elever	23 min 2 km

«Veldig trygt godt miljø. Beboere som tar vare på hverandre. Trygt for barn.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

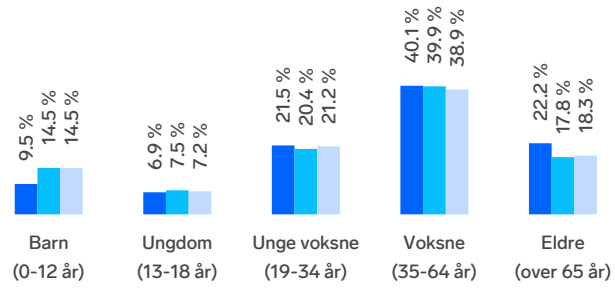
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rossabø kirke/Karmsund vg...	1 731	1 007
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hemmingstad barnehage (0-5 år) 51 barn	10 min 0.9 km
Espira Bjørgene barnehage (0-5 år) 84 barn	13 min 1.2 km
Lysskar barnehage (0-5 år) 26 barn	17 min 1.5 km

Dagligvare

Kiwi Salhusvegen PostNord	6 min 0.5 km
Meny Karmsundgata	13 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 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel
3. Gående

Gateparkering
Lett 87/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

Sport

Hemingstad balløkke Ballspill	8 min 0.7 km	
Hellandsmarka balløkke Ballspill	8 min 0.7 km	
Liv & Lyst treningssenter	8 min	
CrossFit Haugesund	14 min	

Boligmasse



- 30% enebolig
- 52% rekkehus
- 17% annet

«Stille og rolig med masse tre og havutsikt.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Markedet	5 min
Apotek 1 Spannavegen	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 25% i barnehagealder
- 33% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 25% 16-18 år

Familiesammensetning

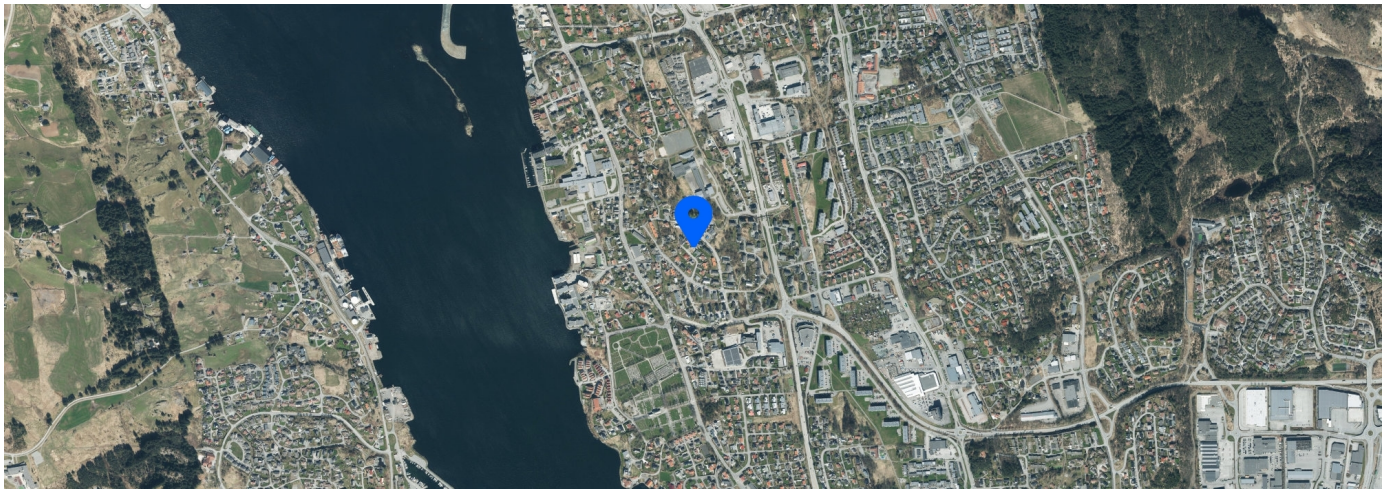


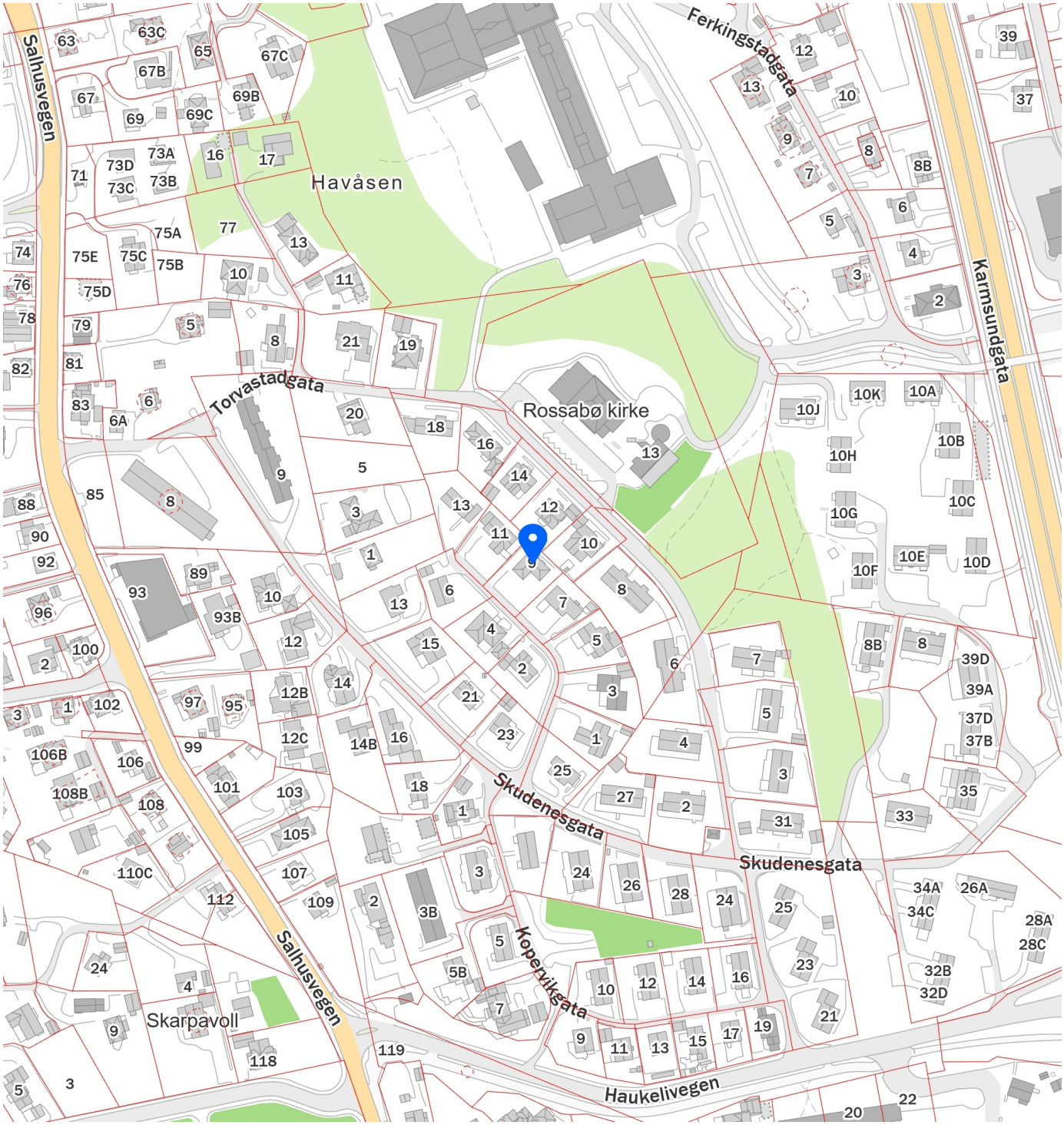
Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	12%	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 2025





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 2025