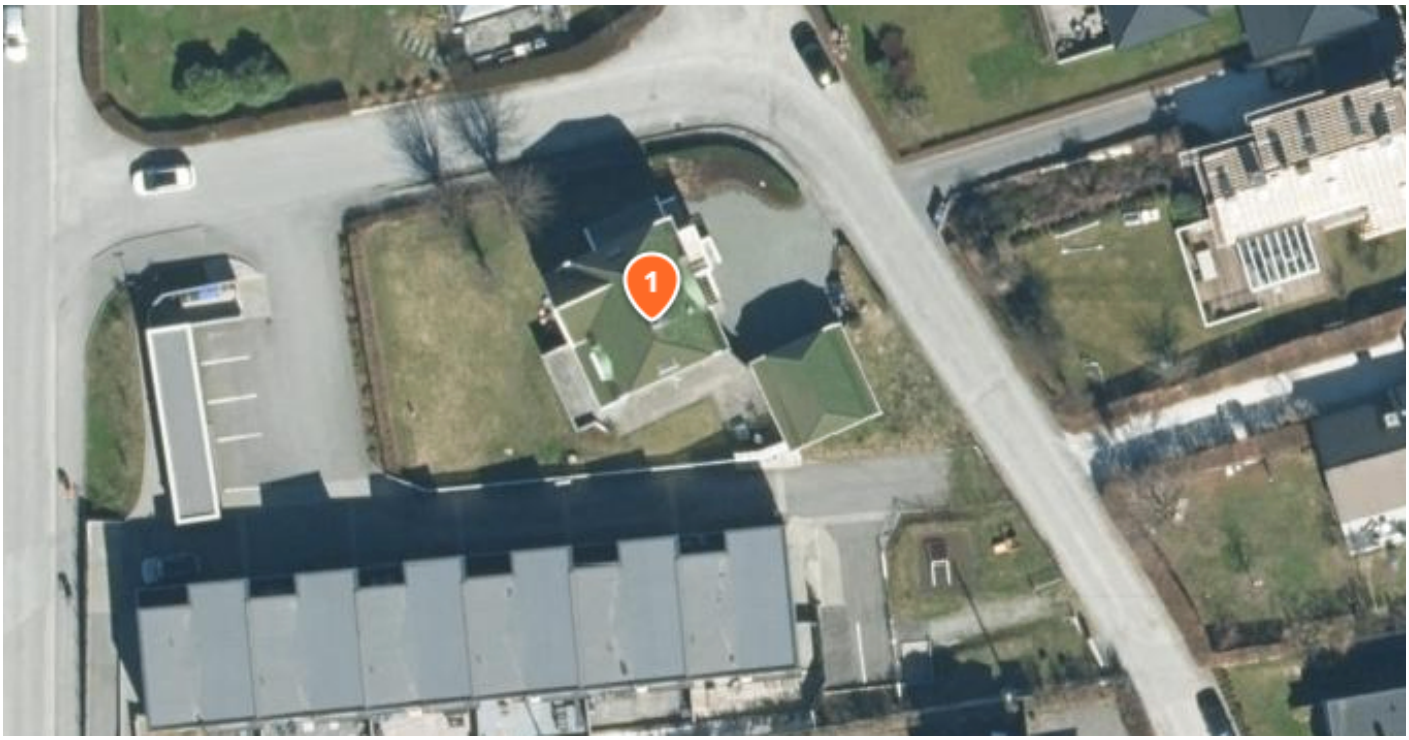
Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Kon-Tikivegen 3, 5519 HAUGESUND
HAUGESUND kommune
gnr. 28, bnr. 1049

Sum areal alle bygg: BRA: 337 m² BRA-i: 298 m²



Befaringsdato: 22.04.2026 **Rapportdato:** 28.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20474-3279 **Eiendomsverdi ref nr:** ZR2127

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

TM Taksering AS

MESTER

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

Norsk takst

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

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

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

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

TM Taksering AS

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

Medlem av Norsk takst

Rapportansvarlig



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

Norsk takst

TM Taksering AS

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig opprinnelig oppført i 1916, og oppusset/renovert fra 1983-93.
Oppført på grunnmur i betong, betonggulv.
Yttervegger i treverk som er kledd med trekledning.
Etasjeskiller i trekonstruksjon.
Takkonstrukdjon i tre som er utvendig tekket med glasert teglstein.

Tilstanden på boligen fremstår som generelt god. Det må allikevel påregnes normalt vedlikehold, men boligen har også noe utbedring og oppgraderingsbehov.

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

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

Denne rapporten MÅ leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1916

UTVENDIG Gå til side

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Det er risiko for skjulte feil og skader som ikke er synlige ved befaring, og som kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevende utbedringer.
Taket er tekket med glasert teglstein. Det er nyere takstein på store deler av taket med på takdel mot øst er gammel tegnstein lagt plass i gjenn etter skifte av takduk og lekter.
Det er ingen synlige løse eller manglende takstein på taket.
Noe stedvis mose.
Normal levetid for glasert teglstein er ifølge sintef byggforsk 40 - 60 år.
Takrenner, nedløp og beslag i plast og metall. Fall på renner er ikke kontrollert.
Det var fint vær på befaringsdagen og det var ikke synlige lekkasjer på renner. Takrenner må kontrolleres for lekkasjer når det er regnvær.
Vindskier fremstår som i god stand. Det kan for øvrig påregnes hyppigere vedlikeholdsintervaller på slike bygningsdeler da de er spesielt utsatt.
Det er normalt og skifte takrenner i forhold til omlegging av tak.
Yttervegger er oppført i treverk som er utvendig kledd med trepaneler av nyere dato.
Isolasjonsevne er ikke kontrollert.
På flater som er enkle og kontrollere, registreres det ingen avvik som vil ha konstruksjonsmessig negativ betydning.
Det er behov for generelt vedlikehold av utvendige overflater på denne boligen. Noe bruksmerker og andre svakheter/råte kan ikke utelukkes selv om de ikke er spesielt kommentert i denne rapport.
Det er utført sporadiske stikk prøver i kledning i fasader som kan nås fra bakkeplan. Det er risiko for skjulte feil og skader som ikke er synlige ved befaring, og som kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevende utbedringer.
Mansard tak med halvvalm i trekonstruksjon.
Enkelte knevegger er besiktiget, og det er ingen registrerte avvik
Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser da konstruksjonen er fullt lukket. Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert ihht gjeldende regler for oppføringstidspunktet.

Loft/kaldt loft er kun inspisert i tilgjengelige områder.
Det foreligger usikkerhet knyttet til konstruksjonens fulle tilstand, og det er risiko for skjulte avvik som fukt, kondens eller lekkasjer.
Dette kan medføre skader på konstruksjon over tid.
Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Vinduer er skiftet i nyere tid.
Det er utført stikkprøver utvendig på vinduer som kan nås fra bakkeplan.
Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.
Terrasse i betong forblendet med skifer, rekkverk også i betong.
Balkong i tre, tekket med glassfibertekning. Rekkverk i tre.
Utvendige trapper i betong.
Det er åpent under trapp, og også mindre lagring under entre. Dette området er ikke inngående kontrollert/fuktmålt(søkt) da det var begrenset tilgang til områdene på befaringsdagen.
Det må derfor påregnes ytterligere undersøkelser når boligen er fraføyttet.

INNVENDIG Gå til side

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. De fremstår med normal slitasje og er i generelt god stand adder tatt i betraktning.
2. etasje har stedvis utidsmessigheter og dette gjelder også kjeller.
Det må derfor påregnes noe oppgradering av overflater. Omfang av oppgradering vurderes utfra egne behov.
Etasjeskiller fra byggeåret. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet.
Møbler er ikke flyttet ved målingene.
Noe skjevhet er generelt tillatt på etasjeskillere. Nedbøying forekommer normalt etter noen år.
Det er teglsteinspipe i denne boligen. Pipen er fra byggeåret men har fått installert nytt røkrør. Det er kun pipen mot sør som er i bruk i boligen i dag.
På eldre piper kan det påregnes jevnlig vedlikehold.
Stor plassbygget ildsted installert i stuen. Eldre kamin i 2 etasje.
Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.
Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.
Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.
Det er store områder med åpne betongflater i kjeller. PÅ grunn av synlig avvik på disse overflater er ikke hulltaking utført.
Innvendig trapp i tre fra byggeåret. Nyere trapp til loft.
Innvendige dører i god utførelse. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Enkelte bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som utsettes for daglig slitasje.

Beskrivelse av eiendommen

Det var mye lagret i den ene boden i kjeller mot sør/øst. Dette området er derfor ikke fullverdig kontrollert og det må påregnes ytterligere undersøkelser når rommet er tømt. Gjerne i samråd med fagperson.

VÅTROM Gå til side

Bad 2 etasje
Baderommet er utført etter byggeforskrift fra før 1997 og det vil på grunn av dette være påregnelig med oppgradering for at baderommet skal tåle normal bruk etter dagens forskrift og anbefalinger.
Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg. Det er allikevel høy risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen.
Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

Vaskerom 1 etasje
Vaskerommet er utført etter byggeforskrift fra før 1997 og det vil på grunn av dette være påregnelig med oppgradering for at rommet skal tåle normal bruk etter dagens forskrift og anbefalinger.
Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg. Det er allikevel høy risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen.
Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

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

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon.
Overflater fremstår i usedvanlig god stand alder tatt i betraktning.
Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp og komfyr.
Det er registrert enkelte avvik.
Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom 1 etasje - Det er fliser på gulv og vegger. Malte overflater i tak. Gulvmontert toalett og vask med blander.
Rommet er kun naturlig ventilert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannførende rør i denne boligen er i kobber.
Tilgjengelige avløpsrør er i plast.
Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet.
Det er installert luft/luft varmepumpe i denne boligen.
Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

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

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

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

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

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

Det er ikke utført radonmålinger og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak. Det er moderat til lav aktsomhetsgrad i området.
Det er lavt rekkverk i trapp og det mangler håndrekke på vegg. Det er åpninger i trapp til loft som overskrider dagens krav som er 10 cm.
Det er ikke alternativ rømningsvei fra 2 etasje og loft.
Lave rekkverk på terrasse/balkong.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt byggemeldte tegninger.

Garasje

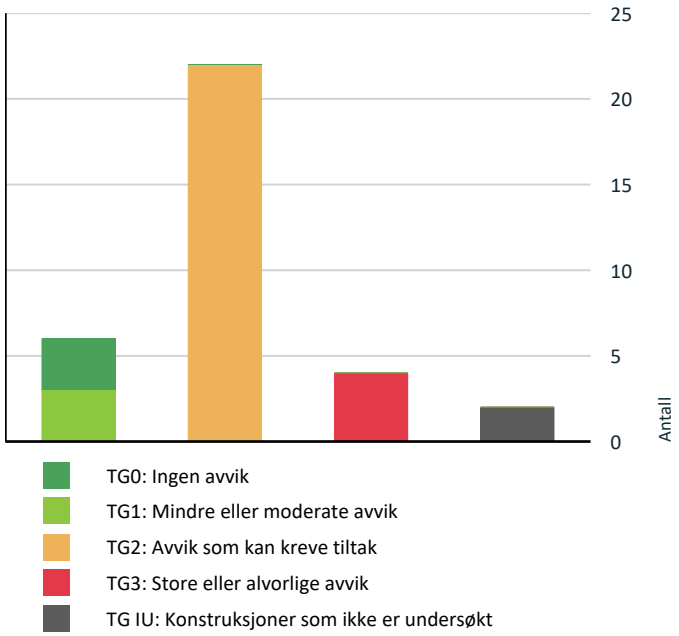
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger byggemeldte tegning.

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND
Norsk takst

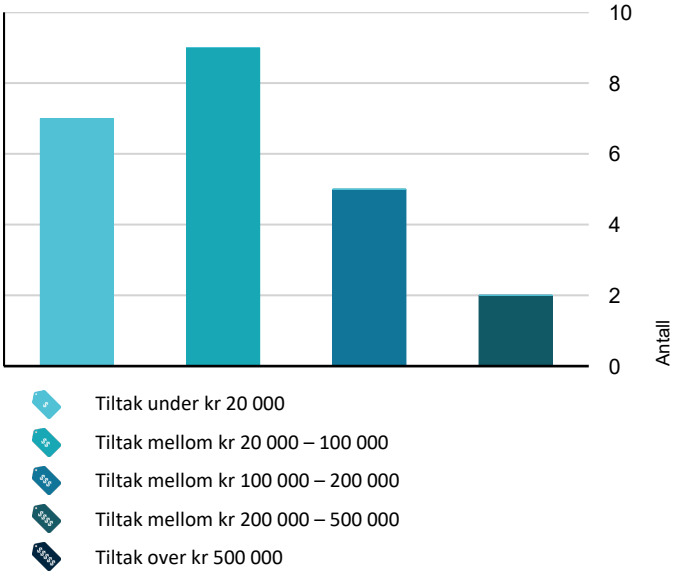
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
!	**Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1916

Kommentar
Dette er ikke bekreftet.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1983	Modernisering	Boligen er modernisert og oppusset fra 1983 - 1993.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Det er risiko for skjulte feil og skader som ikke er synlige ved befaring, og som kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevende utbedringer.
Taket er tekket med glasert teglstein. Det er nyere takstein på store deler av taket med på takdel mot øst er gammel tegnstein lagt plass i gjenn etter skifte av takduk og lekter.
Det er ingen synlige løse eller manglende takstein på taket.
Noe stedvis mose.
Normal levetid for glasert teglstein er ifølge sintef byggforsk 40 - 60 år.

Årstall: 1983 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Levetiden for tekking med undertak er mer enn halvert. Fremstår allikevel i ok stand. Med tanke på at taket på grunn av sikkerhetsmessig årsaker kun er besiktiget fra bakkenivå, må det påregnes ytterligere undersøkelser. Skjulte feil og mangler kan forekomme.
Det er og synlig skade/slitasje på panner som er enkle og se fra terreng og terrasse/balkong.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales å få utført en grundigere undersøkelse av taket av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skjulte feil eller skader.

Videre bør skadede eller slitte takpanner utbedres eller skiftes ut for å forhindre vanninntrenging og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene kan være økt risiko for lekkasjer, fuktskader og kostbare reparasjoner på sikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tilstandsrapport

Det er ikke montert snøfangere på taket. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført, men det vil være krav om snøfangere der folk normalt ferdes ved eventuell omtekking av taket.

Det er ikke tilfredsstillende tilkomst for feier på taket. I eldre boliger som denne var det vanlig at feier benyttet feieluken på loftet for tilkomst.

Det er registrert rust på rennekroker. Levetiden for nedløp som ligger under bakken er mer enn halvert, og det anbefales derfor ytterligere kontroll av disse. Det er og en skade på renne.
Det er skader i beslag ved vinduer/takvinduer som bør utbedres.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres snøfangere ved eventuell omtekking av taket for å oppfylle dagens krav og redusere risiko for snø- og isras som kan føre til personskader eller materielle skader.

Tilfredsstillende tilkomst for feier bør etableres for å sikre trygg og forskriftsmessig feiing, og for å unngå pålegg fra myndighetene.

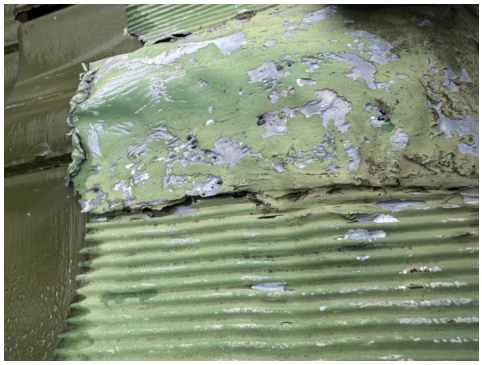
Rust på rennekroker og skade på renne bør utbedres for å forhindre lekkasjer og ytterligere forringelse av takvannsystemet, noe som kan føre til fuktskader på bygningen.

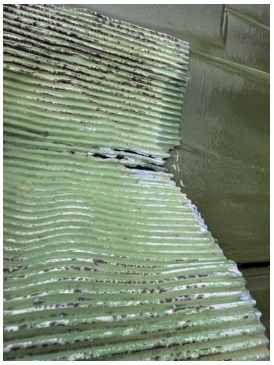
Nedløp under bakken bør kontrolleres nærmere, da redusert levetid kan medføre risiko for tette eller ødelagte rør og påfølgende vannskader.

Skader i beslag ved vinduer/takvinduer bør utbedres for å hindre vanninntrenging og påfølgende råteskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Grunnet oppbygging med vannstokk på denne boligen er ventileringen noe begrenset. Det var normalt å bygge boliger med denne metoden på oppføringstidspunktet, og kledningen er tilbakeført til original utførelse.

Det er påvist stedvis råte i kledningen og på hjørnebord, hovedsakelig observert på fasader som er tilgjengelige fra bakkeplan. Øvre fasader er kun vurdert visuelt fra bakkeplan, da adkomst ikke var mulig uten spesialutstyr.

Det er generell utvendig slitasje, og det vil være behov for normalt vedlikehold av overflater.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Andre tiltak:
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Tilstandsrapport

Det bør utføres lokal utbedring og utskifting av råteskadet kledning og hjørnebord for å hindre videre skadeutvikling og forringelse av konstruksjonen.

Det anbefales å etablere bedre lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å redusere risiko for fremtidige råteskader.

Generelt vedlikehold av utvendige overflater bør gjennomføres for å beskytte treverket mot vær og fukt, og for å forlenge levetiden til kledningen.

Manglende tiltak kan medføre økt risiko for skjulte skader, omfattende reparasjonsbehov og høyere vedlikeholdskostnader på sikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

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

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Konstruksjonen er lukket, og det var ikke mulig å foreta en fullstendig vurdering på befaringsdagen. Det anbefales at det gjennomføres ytterligere undersøkelser, fortrinnsvis i samarbeid med fagpersoner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen for å avdekke eventuelle skjulte avvik som fukt, kondens eller lekkasjer. Konsekvensen av å ikke undersøke nærmere er økt risiko for skjulte skader på konstruksjonen, som over tid kan føre til omfattende utbedringsbehov og redusert levetid på bygget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist råte og skader i vinduer i vegg mot sør. I tillegg er det generell slitasje utvendig på vinduene.
Det er også tegn til innvendig kondensering, noe som kan indikere at boligen er underventilert.
Punkterte takvinduer er observert på loftet. Det er slitasje på utvendige beslag mot vest i 2. etasje, og vinduet i kjeller under terrasse mangler noe tetting rundt vinduet.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
• Andre tiltak:
• Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Vinduer med råte- og fuktskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Punkterte eller sprukne glassruter må byttes for å sikre tilstrekkelig isolasjon og forhindre varmetap.

Det bør utbedres tetting rundt vinduet i kjeller under terrasse for å unngå vanninntrenging og påfølgende fuktskader.

Utvendige beslag med slitasje bør utbedres for å sikre mot vanninntrenging.

Tegn til innvendig kondensering kan tyde på utilstrekkelig ventilasjon, og det anbefales å forbedre ventilasjonen for å redusere risiko for mugg- og fuktskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Tilstandsrapport





TG 2 Dører

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Ytterdører er generelt i ok stand, men de har utvendig slitasje som vil utløse normalt vedlikehold. Noe mindre fuktskader i nedre del av kjellerdøren.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.
• Andre tiltak:

Det bør utføres nødvendig vedlikehold og utbedring av værslitte karmer og sprekker i treverket for å hindre videre forringelse og fuktskader.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for ytterligere skader, redusert levetid på dørene og mulig inntrenging av fukt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i betong forblendet med skifer, rekkverk også i betong. Balkong i tre, tekket med glassfibertekning. Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
• Glassfibertekking er sårbar for bevegelser i konstruksjonene, som resulterer i rissdannelser og utettheter.

Det er ukjent tetting mot yttervegg på terrasse mot vest. Dette må undersøkes ytterligere. Levetiden er også tilnærmet overskredet for eventuell tetting under skifer.
Rekkverk i betong er lavt. Dagens krav er en meter eller høyere.
Utvendig slitasje på treverk på balkong i 2 etasje og eldre tekking er svak for bevegelser da den blir sprø etter som årene går. Utskifting her kan derfor ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:
• Ny tekking må legges.
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare tetting mot yttervegg på terrasse mot vest, samt vurdere tilstanden på tetting under skifer.

Eldre tekking og værslitt treverk på balkong i 2. etasje bør vurderes for utskifting for å hindre vanninntrenging og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Lavt rekkverk i betong utgjør en sikkerhetsrisiko, og det bør vurderes tiltak for å øke høyden i henhold til dagens krav.

Manglende utbedring kan føre til fuktskader, redusert levetid på konstruksjonene og økt risiko for personskade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i betong.

TG IU Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er åpent under trapp, og også mindre lagring under entre. Dette området er ikke inngående kontrollert/fuktmålt(søkt) da det var begrenset tilgang til områdene på befaringsdagen.
Det må derfor påregnes ytterligere undersøkelser når boligen er fraføyttet.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. De fremstår med normal slitasje og er i generelt god stand adder tatt i betraktning.
2. etasje har stedvis utidsmessigheter og dette gjelder også kjeller. Det må derfor påregnes noe oppgradering av overflater. Omfang av oppgradering vurderes utfra egne behov.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er stedvis utidsmessigheter og slitasje i boligen, men overflatene er generelt i god stand. Det må påregnes noe oppgradering av overflater. Omfanget av oppgraderingen vurderes ut fra egne behov.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overflater bør oppgraderes der det er utidsmessigheter og slitasje, for å sikre et tilfredsstillende estetisk og funksjonelt nivå.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert bokomfort og økt behov for vedlikehold over tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert inntil 12-16mm skjevheter i etasjeskille som er normalt i en slik eldre bolig.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, da skjevhetene anses som normale for boligens alder.
Konsekvensen av slike skjevheter er hovedsakelig estetisk, men kan over tid føre til økt slitasje på gulv og innredning.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er teglsteinspipe i denne boligen. Pipen er fra byggeåret men har fått installert nytt røkrør. Det er kun pipen mot sør som er i bruk i boligen i dag.
På eldre piper kan det påregnes jevnlig vedlikehold.
Stor plassbygget ildsted installert i stuen. Eldre kamin i 2 etasje.
Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.
Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.
Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Feleluken på loft er ikke tilstrekkelig festet og den er derfor løs i sin helhet. Dette må utbedres. Det kan fremstå som om pipeharr er delvis borte fra toppen av pipen. Dette må undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Feleluken på loft bør festes forsvarlig for å unngå risiko for at den faller ned eller forårsaker skade.
Manglende feste kan også medføre varmetap eller redusert brannsikkerhet.

Det bør også undersøkes nærmere om pipehatt er delvis borte fra toppen av pipen, og eventuelt utbedres, for å hindre vanninntrenging og redusert trekk, samt for å opprettholde brannsikkerheten.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er store områder med åpne betongflater i kjeller. PÅ grunn av synlig avvik på disse overflater er ikke hulltaking utført.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

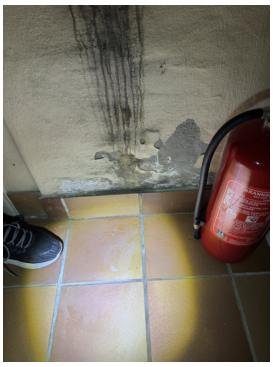
Det er målt relativt høye fuktverdier på overflater, og det er også betydelig saltutslag på vegger i kjeller. Dette er tegn på at det forekommer fuktvandring i muren.

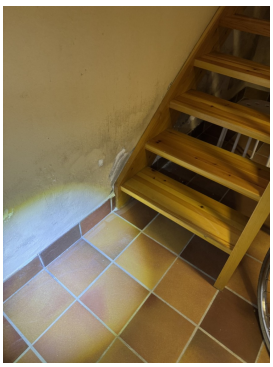
Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktvandring i kjellermur og vegger, samt undersøke årsaken til de høye fuktverdiene og saltutslagene.

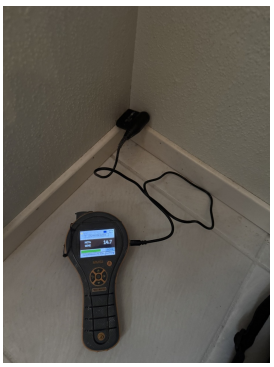
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, forringelse av bygningsmaterialer og mulig utvikling av muggsopp, noe som kan påvirke både inneklima og byggets konstruksjon negativt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000









TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i tre fra byggeåret. Nyere trapp til loft.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

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

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

Enkelte dører som er funksjonetestet tar noe i karm terskel. Mangler enkelte håndtak som må erstattes.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør foretas justering av dører som tar i karm eller terskel, samt montering av manglende håndtak.
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt slitasje på dør og karm, samt redusert funksjonalitet og brukervennlighet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det var mye lagret i den ene boden i kjeller mot sør/øst. Dette området er derfor ikke fullverdig kontrollert og det må påregnes ytterligere undersøkelser når rommet er tømt. Gjerne i samråd med fagperson.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Årstall: 1983 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å oppgradere våtrommets tettesjikt og membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav og forskrifter.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Årstall: 1983 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

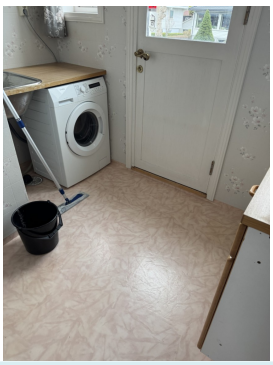
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder på tettsjiktet i våtsonen på rommet.

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

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

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Årstall: 1983 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

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

Det anbefales å oppgradere tettesjikt/membran i våtrommet for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav og forskrifter.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er hulltatt i tilstøtende vegg og det er registrert fuktverdier på over 20%. Det må derfor påregnes ytterligere undersøkelser.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

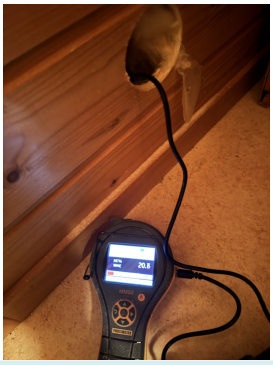
Det er registrert fuktverdier på over 20%. Det må derfor påregnes ytterligere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til de forhøyede fuktverdiene over 20 % i tilstøtende vegg.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet kan være økt risiko for fuktskader, råte og biologisk vekst i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon.
Overflater fremstår i usedvanlig god stand alder tatt i betraktning.
Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp og komfyr.
Det er registrert enkelte avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist noe skader i kjellengulv ved kjøleskap. Det er også ellers noe slitasjeskader stedvis. Fremstår også noe u-tidsmessig, men i god stand.
Eventuell utskifting må vurderes utfra egne behov.

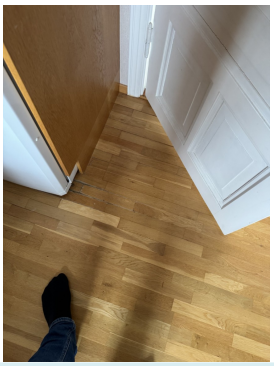
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes utbedring av skader og fuktskjolder i kjøkkengulvet for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Slitasjeskader og utdatert innredning kan eventuelt oppgraderes etter behov, for å sikre funksjonalitet og estetikk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Normal levetid for slikt utstyr er inntil 15 år. Det er normalt og skifte ventilator ved oppgradering av kjøkken. Utstyret er ikke funksjonsprøvd.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ventilatoren bør funksjonstestes for å avdekke eventuelle feil eller mangler.
Dersom ventilatoren er eldre enn forventet levetid, bør utskifting vurderes for å unngå redusert effekt eller driftsstans.
Manglende funksjonstest gir usikkerhet om utstyrets tilstand, noe som kan medføre risiko for dårlig ventilasjon og redusert inneklima.

Kostnadsestimat: Under 20 000

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom 1 etasje - Det er fliser på gulv og vegger. Malte overflater i tak. Gulvmontert toalett og vask med blander.
Rommet er kun naturlig ventilert.

Årstall: 1983 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Overflatene er av eldre dato og fremstår som umoderne. Oppgradering bør vurderes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte ved dør, for å oppfylle gjeldende krav og sikre god luftkvalitet.
Oppgradering av overflater bør vurderes for å redusere risiko for slitasje, fuktskader og for å øke rommets brukervennlighet og verdi.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i denne boligen er i kobber.

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

Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannførende rør ved oppgradering av våtrom, da normal levetid for slike rør er 30–50 år.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader som følge av aldrende rør.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør er i plast.

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

Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

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

Det bør vurderes utskiftning av avløpsrør når de nærmer seg eller har passert forventet levetid, for å unngå risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet.

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

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

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

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft/luft varmepumpe i denne boligen.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Det er anbefalt at beredere over 1500w tilkobles direkte via fast punkt eller vedlikeholdsbryter.

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

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for overbelastning, varmgang eller brannfare. Manglende korrekt tilkobling kan medføre økt risiko for skader på både bereder og elektrisk anlegg.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   0 Dette er ikke kjent men det kan forventes at anlegget ble oppgradert 1983-93

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da det er usikkerheter rundt alder og dokumentering av anlegget. I tillegg at det er ukjent sist det ble utført el-kontroll er det anbefalt med utvidet el-kontroll av anlegget.

Generell kommentar

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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

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

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

Årstall: 1983 **Kilde:** Kontaktperson

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

Levetiden på dreneringen er mer enn halvert. Det er tegn på at dagens fuktsikring har begrenset effekt. Det er ikke montert klemlist i toppen av grunnmursplasten, noe som kan medføre at fukt trenger inn på feil side av grunnmursplasten.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

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

Det bør vurderes å oppgradere dreneringen og etablere tilfredsstillende fuktsikring, inkludert montering av klemlist på grunnmursplasten. Dette bør gjøres for å redusere risikoen for fuktinntrengning og skader på innvendige vegger og konstruksjoner, samt for å unngå videre forringelse av kjeller/underetasje.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Noe mindre sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Sprekkdannelser bør utbedres for å hindre videre utvikling og redusere risiko for fuktinntrenging eller svekkelse av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Bakkenettet i denne boligen har ukjent alder og kvalitet. Men kontaktperson opplyser om at vannrør er skiftet utvendig. Omfang av dette er ikke kjent for meg. Ei heller alder.
Røropplegg eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne. Røropplegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll av rør, da spesielt i grunn kan utføres av spesialfirma/ rørlegger.

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for slikt utstyr er inntil 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke utført radonmålinger og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak. Det er moderat til lav aktsomhetsgrad i området.
Det er lavt rekkverk i trapp og det mangler håndrekke på vegg. Det er åpninger i trapp til loft som overskrider dagens krav som er 10 cm.
Det er ikke alternativ rømningsvei fra 2 etasje og loft.
Lave rekkverk på terrasse/balkong.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er avvik i rømningsveier.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke utført radonmålinger og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak. Det er moderat til lav aktsomhetsgrad i området.
Det er lavt rekkverk i trapp og det mangler håndrekke på vegg. Det er åpninger i trapp til loft som overskrider dagens krav som er 10 cm.
Det er ikke alternativ rømningsvei fra 2 etasje og loft.
Lave rekkverk på terrasse/balkong.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Rekkverk i trapper og på terrasse/balkong bør forhøyes til dagens krav, og åpninger i rekkverk bør reduseres til maks 10 cm for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Håndrekke bør monteres på vegg i trappeløpet for å bedre sikkerheten ved bruk av trappen.

Det bør etableres alternativ rømningsvei fra 2. etasje og loft for å sikre forsvarlig evakuering ved brann eller andre nødsituasjoner.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1987

Kommentar

Standard
IU

Vedlikehold
IU

Beskrivelse
Garasje oppført på ring/grunnmur. Betonggulv.
Yttervegger i treverk som er utvendig kledd med tre-kledning.
Valmet tak i trekonstruksjon som er tekket med teglstein.

Garasje/tilleggsbygg er ikke omfattet av tilstandsvurdering etter NS 3600 og er kun registrert/arealmålt.

Det er ikke gjennomført visuell kontroll eller gitt tilstandsgrader (TG), og det er ikke gjort vurderinger av avvik, risiko eller tilstand.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

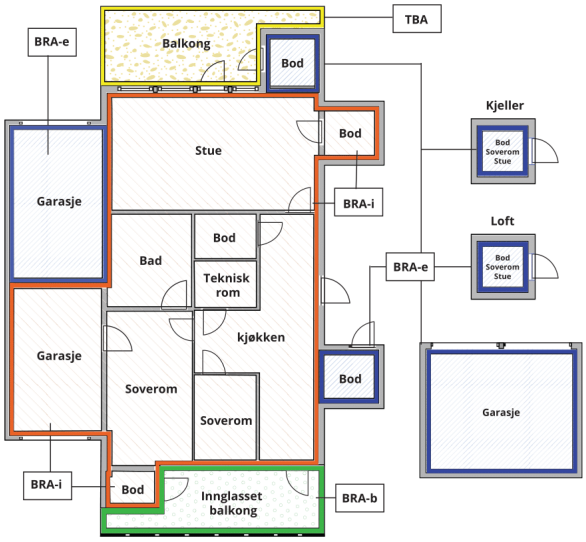
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	41			41	
2. Etasje	79			79	5
1. Etasje	98			98	15
Kjeller	80			80	
SUM	**298**				**20**
SUM BRA	**298**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Oppholdsrom, loftstue		
2. Etasje	Gang m/trapp, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Entré, hall m/trapp, vaskerom, trapperom, stue, spisestue, kjøkken, toalettrom		
Kjeller	Gang, soverom, soverom 2, boder, bad		

Kommentar

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Areal på loft med skrå himling er målt under forutsetning av begrenset tilgjengelighet og målenøyaktighet. Skrå himling medfører økt måleusikkerhet, og det tas forbehold om avvik ved eventuell kontrollmåling, herunder ved bruk av annen målemetode (f.eks. 3D-måling).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger byggemeldte tegning.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Tom Erik Tørring	Takstingeniør
	Døsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	28	1049		0	1047.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kon-Tikivegen 3

Hjemmelshaver
Døsen Steinar Ove

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet med gruslagt gårdsrom. Plen.

Tinglyste/andre forhold

Det er medfølgende garasje på eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	22.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/ZR2127

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Andre bilder

















EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele AS

Oppdragsnr.
1-0147/26

Selger 1 navn
Håkon Døsen

Gateadresse
Kon-Tikivegen 3

Poststed	Postnr
HAUGESUND	5519

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Steinar Ove Døsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1982

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 44

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 3908941

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0147/26

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Lagt av firma for ca. 35 år siden. Firma eksisterer ikke. De holdt til på Kvala.
Arbeid utført av	Anders

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er gulvbelegg våtrom som ble lagt i sluk som også var sluk på den tiden. Rørlegger var Vedavågen rør som i dag eksisterer. Drives i dag av Sverre Vedøy

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utbygg ble byggemeldt tilbygg/inngangsparti ved hovedinngang.

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet vannledning utvendig pga. vannbrudd
Arbeid utført av	Geir Sirnes

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tør kjeller. Aldri vann i kjeller så lenge eier har hatt det. Det er saltutslag ved vegg so ligger der hovedledning vann kommer inn kjellervegg mot nord. Det er litt saltutslag i vegg i bod mot sør. Synlig i dag. Men har ikke vært problem.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse	Mot i gammelt tømmer som ble smørt inn med mottmiddel før innbygning. Har ikke sett noe til dette etter at det ble behandlet. Det er nytt stenderverk på utsiden som er 98 mm og dekt med asfaltplater og lekter. Ny kledning ca. 1990. Innvendiglektet ut og nye trefiberplater huntonitt på alle vegger.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Helgevold kjøpte opp elektriker firma som holdt til på Bakkerøynå. Det var det tidligere firma som utførte arbeidet. Det var ikke levert samsvarserklæring den gang dette ble utført ca. 1990
Arbeid utført av	Helgevold

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0147/26

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Haugaland kraft utført for en del år tilbake. Finner ikke dokumentasjon. Min har sier at det ikke var mangler med anlegget.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Steinar Døsen som eier huset har utbedret huset over ca. 10 år. Han har jobbet som snekker siden 1957-2002. Jobbet i Urranghus, Karmøy hus og som selvstendig snekker.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Alt arbeid med tak og fasade som står på huset nå er utført eier som er Steinar Ove Døsen. Utbedring av pipe: Teglsteinspipe ble foret med ny innerrør/ildfast leca. Ildsteder ble montert av murmester Bjarne Urrang.

Arbeid utført av: Steinar Ove Døsen og Murmester Bjarne Urrang

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0147/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1-0147/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håkon Døsen	30b1a80e9131b52f93048c ca3edf84bb8eb56df6	21.04.2026 19:22:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0147/26

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

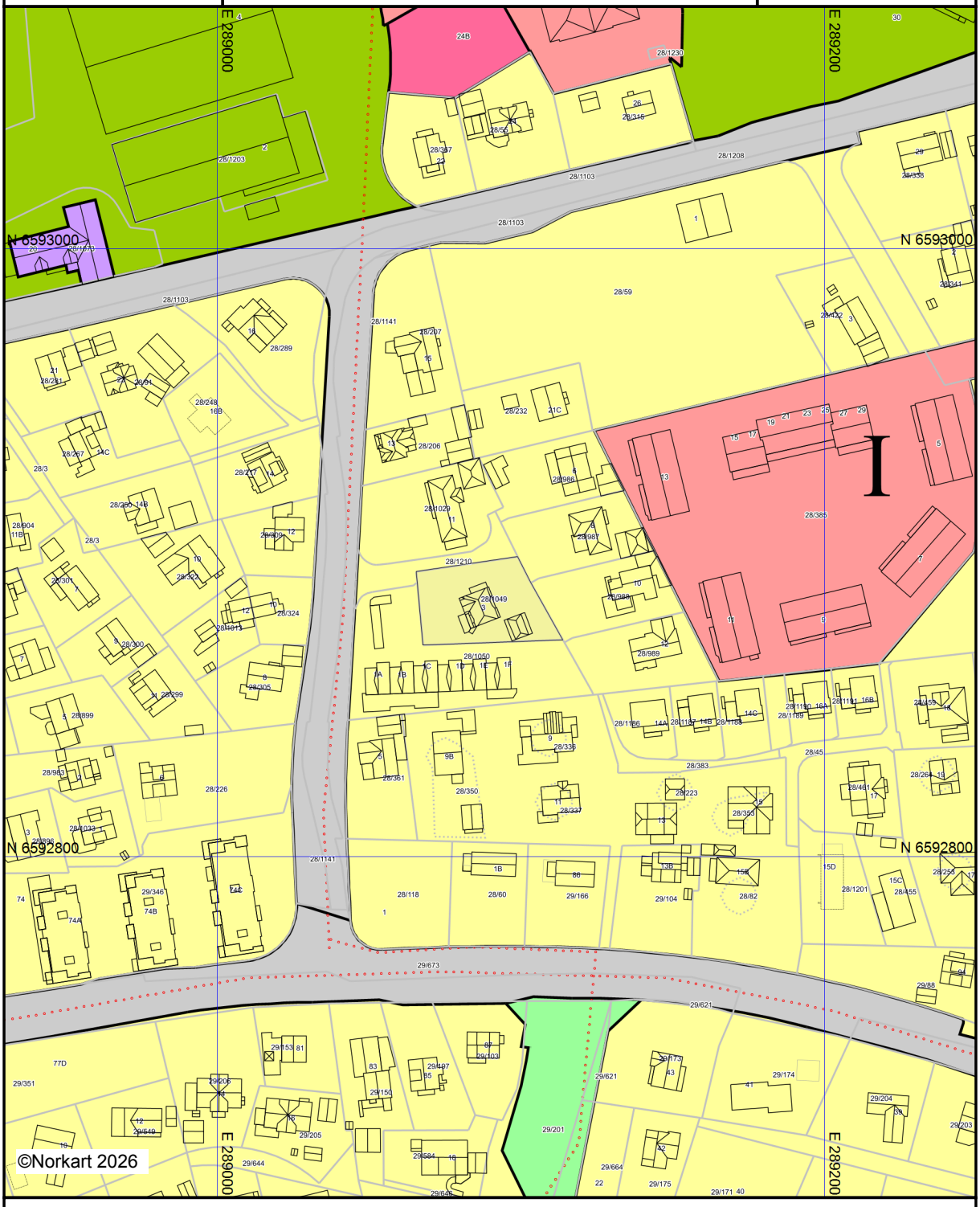
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 28/1049
Adresse: Kon-Tikivegen 3
Utskriftsdato: 13.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - nåværende
- Forretning - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting- fremtidig
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende
- Veg - nåværende
- Friområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

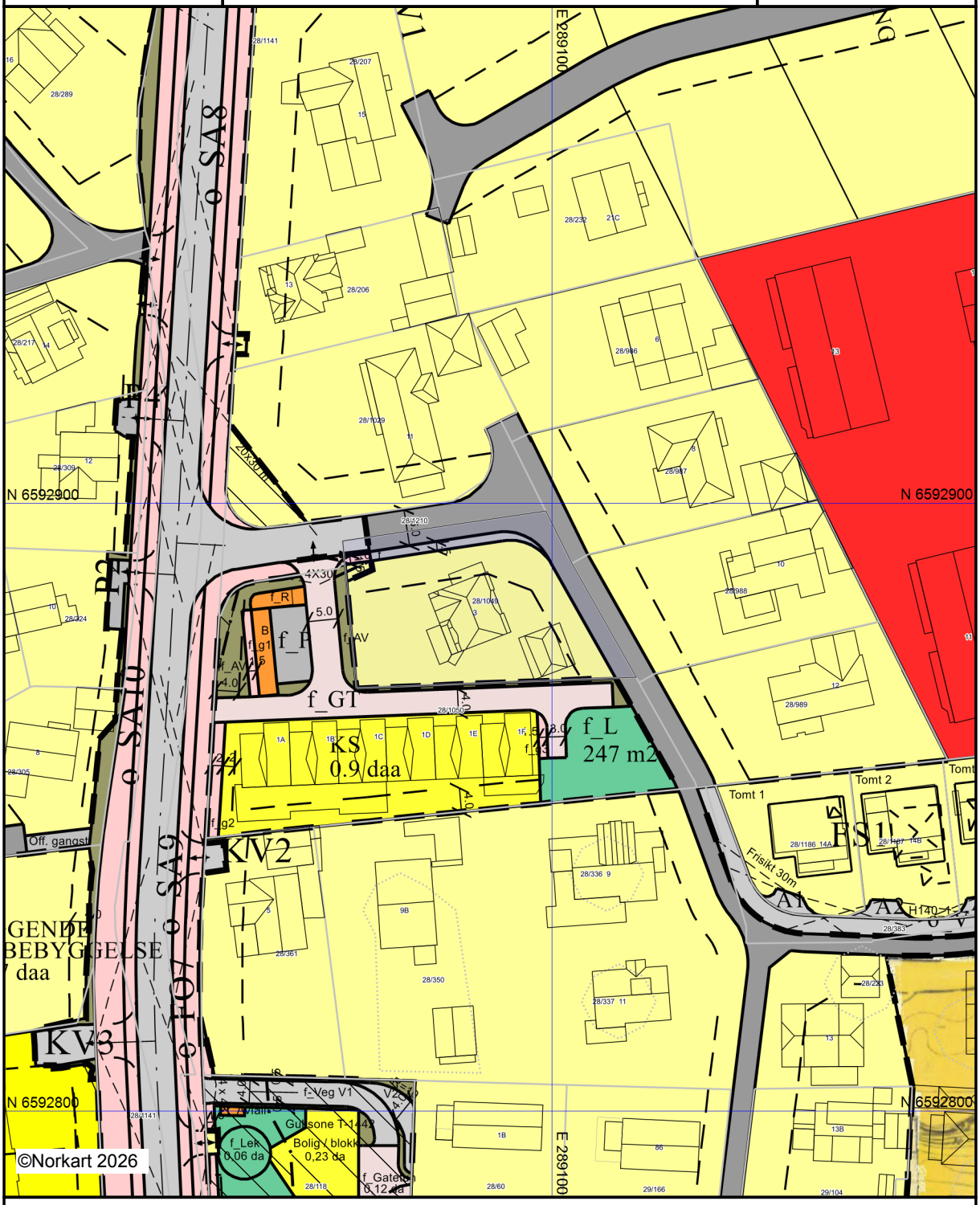
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 28/1049
Adresse: Kon-Tikivegen 3
Utskriftsdato: 13.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for forretning
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Parkbelte i industristrøk

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Undervisning
- Hotell
- Idrett
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert me
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane o
- Sikringsone - Frisikt
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Vegstegning / fysisk sperre
- Avkjørsel
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

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

Utskriftsdato: 13.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1106	**Gårdsnr.**	28	**Bruksnr.**	1049	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kon-Tikivegen 3, 5519 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** 1 048 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	RL1809
Navn	Detaljregulering for Skeisvannsvegen og deler av Haakonsvegen
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.06.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/9717/RL1809.pdf
Delarealer	**Delareal** 9 m^2 **Formål** Veg **Feltnavn** o_V1

Id	RL1742
Navn	Kon-Tikivegen 1 og 5
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.10.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/2566/RL1742%20regbest.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 m^2 **RPHensynsonenavn** H140_4 **RPSikring** Frisikt
	Delareal 9 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal 6 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** o_f

Id	RL779
Navn	Solvang - Ramsdalen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.03.1970
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/5695/RL779.pdf
Delarealer	**Delareal** 41 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 822 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal 160 m^2 **Formål** Kjørevei

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 28, Bruksnr 1049	**Kommune:**	1106	Haugesund
Adresse:				
Veiadresse:	Kon-Tikivegen 3, gatenr 1286 5519 Haugesund	**Grunnkrets:**	701	Solvang
		Valgkrets:	4	Haraldsvang
		Kirkesogn:	6050101	Vår Frelser
		Tettsted:	4532	Haugesund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Kon-Tikivegen 3	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	29.12.1983	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 047,7 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	08.12.2021	Avgiver	1106/28/1029	-284,8
	Matrikkelført:	07.01.2022	Berørt	1106/28/986	0,0
			Berørt	1106/28/987	0,0
			Berørt	1106/28/1049	0,0
			Berørt	1106/28/1050	0,0
			Berørt	1106/28/1141	0,0
			Mottaker	1106/28/1210	284,8
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	08.12.2021	Avgiver	1106/28/1050	-97,5
	Matrikkelført:	07.01.2022	Berørt	1106/28/986	0,0
			Berørt	1106/28/987	0,0
			Berørt	1106/28/1029	0,0
			Berørt	1106/28/1049	0,0
			Berørt	1106/28/1141	0,0
			Mottaker	1106/28/1210	97,4
Kart- og delingsforretning	Forretning:	29.12.1983	Avgiver	1106/28/43	-1 047,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1106/28/1049	1 047,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kon-Tikivegen 3	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:	171180627			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	15.10.1985
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	05.03.1987
Energikilde:		BRA annet:	39,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	39,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	31.07.1987
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	9157468			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			39,0	39,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



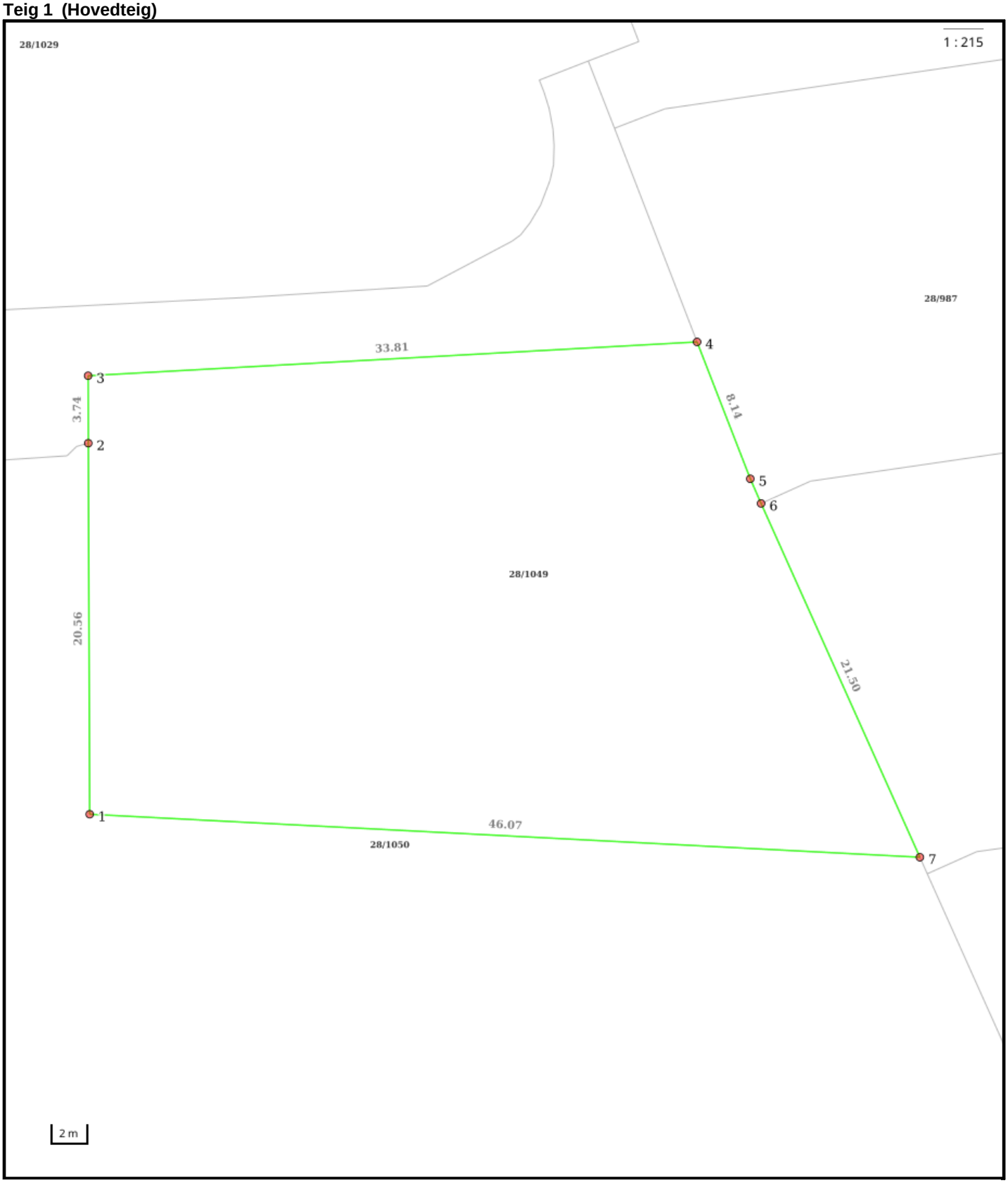
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 047,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 592 869,56	289 067,81	20,56m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 592 890,03	289 065,87	3,74m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Vegkant
3	6 592 893,75	289 065,52	33,81m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 592 898,67	289 098,97	8,14m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 592 891,38	289 102,59	1,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 592 890,08	289 103,31	21,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 592 871,34	289 113,85	46,07m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

HAUGESUND KOMMUNE
BYGNINGS- OG
REGULERINGSSJEFEN
KIRKEGT. 95, 5500 HAUGESUND

TELEFON:
(047) 25 255

ARK. NR.: 504/9990
VAR REF.: JH/th

U t s k r i f t

av Haugesund Bygningsråd(Teknisk styre)
Arbiedsutvalgets møtebok den 8. mai 1985 Sak: 448/85

Melding av 25/3-85 fra
Steinar Døsen
- tilbygg

KON-TIKIVEGEN 3

Det anmeldes vindfangtilbygg i nord med bebygd areal 4 m^2.

Naboer er varslet pr. 20/3-85.
Oppmålingsvesenet anfører 12/4-85:

Tilbakesendes bygningssjefen.
Eiendommen ble utskilt 20/12 1983 m/areal 1.047,5 m^2.
Grensene er inntegnet med rødt.
Naboer er varslet.

Vedtak:
I følge delegasjon i h.h. til lovens §14 godkjennes melding på betingelse av at arbeidet utføres i samsvar med gjeldende forskrifter.

Saken referes på første bygningsrådsmøte.

Bygnings- og reguleringssjefen, Haugesund den 24.april 1985

Per Frøiland

Sendes: Steinar Døsen

HAUGESUND KOMMUNE
BYGNINGS- OG
REGULERINGSSJEFEN
KIRKEGT. 95, 5500 HAUGESUND

TELEFON:
(047) 25 255

Beh. A B

ARK. NR.: 504/9990
VÅR REF.: EM/tg

U t s k r i f t

av Haugesund Bygningsråd (Teknisk styre)
Arbeidsutvalgets møtebok den 15. oktober 1985 Sak: 1265/85

KONTIKIVEGEN 3

Melding av 26.09.85 fra Steinar Døsen v/L.P.Hesseberg - garasje

Det anmeldes frittliggende dobbel garasje i tre med bebygd areal 42 m^2.
Den er vist plassert øst for bolighuset ved nabogrense i sør.

Naboer er varslet pr. 14.09.85.
Oppmålingsvesenet anfører 03.10.85:

> Eiendommen ble utskilt 20.12.83 m/areal 1047,5 m^2. Grensene er inntegnet med rødt. Naboer er varslet.

Garasjen er vist med mansard takkonstruksjon, som er i stil med hovedbygning, men garasjen må i h.h. til tegning regnes som 2 etasjes garasje. Dette er i strid med reguleringsbestemmelse § 4, men da den faller naturlig inn i omgivelsen finner en å kunne anbefale dispensasjon.

Da brannklassifisert takluke ikke er handelsvare, og da det antas at en plass bygd luke ikke vil tilfredsstille forskriftenes krav, må takluken fjernes.

I n n s t i l l i n g :

Bygningsrådet gir dipsensasjon fra reguleringsbestemmelse § 4 og godkjenner garasje i 2 etasjer.
Meldingen godkjennes på følgende betingelser:

I Garasjen stikkes av oppmålingsvesenet og plasseres i byggelinje mot veg og så langt fra grense mot nabo at takframspring inklusiv takrenner blir liggende på egen eiendom.

II Garasjens 1 etasje skilles fra øvrig del av bygning med konstruksjon i B-30 og som er så tette at eksos ikke kan trenge gjennom, unntatt dører og vinduer-

III Rettet tegning som angir bruk av loft og fjerning av takluke må innsendes.

IV Snuplass opparbeides på egen eiendom.

V Arbeidet utføres i samsvar med byggeforskrift 85.

Bygnings- og reguleringssjefen, Haugesund den 9. oktober 1985

Per Frøiland

Vedtatt 15. oktober 1985

Sendes: L.P.Hesseberg

p.o.v. Per Frøiland
Bygnings- og reguleringssjef

HAUGESUND KOMMUNE
BYGNINGS- OG
REGULERINGSSJEFEN

J.nr. 822/73 A em

U t s k r i f t

av Haugesund bygningsråds møtebok den 15/8-1973. Sak: 754/73

"Solvang - Ramsdalen".
Kontikivn. 9

Søknad fra Johs. Johnstad om forskyvning av veg.

./. Brev av 10-5-73 vedlegges som kopi.

I 1962-63 satte søkeren opp en vel 1 m. høy forstøtningsmur med gjerde 2,5 m. fra sin østre grense etter en den gang foreliggende reguleringsskisse.

Slik Kontikivegen nå er regulert vil vestre gateside komme ca 4 m. innenfor denne mur i det nordøstre hjørne av nr. 9 og gå til null i det sydøstre, og den vil komme så nær huset som 3,5 m.

Helst så herr Johnstad at vegen i sin helhet ble lagt langs muren som tidligere tenkt, men i samtale med han sier han seg fornøyd om vegen forskyves et par meter østover slik at hans eiendom blir beskåret med 2 istedet for 4 m.

Ved reguleringsvesenet har en tegnet dette inn på utsnitt av reguleringskartet og forelagt det de berørte eiere på østsiden. Disse har intet å bemerke.

I n n s t i l l i n g :

1) Bygningsrådet overveier en forskyvning av Kontikivegen som vist på utsnitt av reguleringskartet og datert 29.6.-73.

2) Endringen anses som mindre vesentlig.

3) De berørte grunneiere varsles og gis 14 dagers frist for bemerkninger.

Vedtatt 15. august 1973.

Per Frøiland.
Bygnings- og reguleringssjef.

Sendes: Johs. Johnstad.

HAUGESUND KOMMUNE
BYGNINGS- OG
REGULERINGSSJEFEN
KIRKEGT. 95, 5500 HAUGESUND

TELEFON:
(047) 25 255

Beh. A B

ARK. NR.: 504/9990
VAR REF.: EM/tg

U t s k r i f t

av Haugesund Bygningsråd (Teknisk styre)
Arbeidsutvalgets møtebok den 26. november 1985 Sak: 1440/85

KON-TIKIVEGEN 3

Melding av 31.10.85 fra Steinar Døsen v/L.P.Hesseberg - søknad om disp. vedrørende garasje - byggelinje

Kfr. sak 1265/85 hvor melding vedrørende garasje ble godkjent på en del betingelser.
I vedtakets pkt. I heter det:

> Garasjen stikkes av oppmålingsvesenet og plasseres i byggelinje mot veg og så langt fra grense mot nabo at takfremspring inklusiv takrenner blir liggende på egen eiendom.

Det søkes nå om dispensasjon slik at garasjens nordøstre hjørne blir liggende ca. 1,2 m utenfor byggelinje, ca. 3,8 m fra vegside.

Naboer er varslet pr. 31.10.85.
Oppmålingsvesenet anfører 11.11.85:

> Grensene er inntegnet med rødt. Naboer er varslet.

Da Kon-Tikivegen i sin tid ble forskjøvet østover ble ikke byggelinjen endret, og den viser idag varierende avstand til vegside. Kon-Tikivegen er idag opparbeidet i ca. 6 m bredde.

På nabotomten er det tidligere godkjent garasje 4 m fra vegside og en vil derfor anbefale dispensasjon.

I n n s t i l l i n g :

> Bygningsrådet gir dispensasjon for overskridelse av byggelinje, og meldingen godkjennes på følgende betingelser:
>
> I Garasjens nordøstre hjørne plasseres 4 m fra vegside i Kon-Tikivn.
>
> II Forøvrig vises til krav i sak 1265/85 som opprettholdes.

Bygnings- og reguleringssjefen, Haugesund den 20. november 1985

Per Frøiland

Vedtatt 26. november 1985

Per Frøiland
Bygnings- og reguleringssjef

Sendes: L.P.Hesseberg

HAUGESUND KOMMUNE
BYGNINGS- OG
REGULERINGSSJEFEN

Arkiv nr. 504/9990
Vår ref.: EM/tg

Ref. A

U t s k r i f t

av Haugesund Bygningsråd (Teknisk styre)
Arbeidsutvalgets møtebok den 30. april 1986 Sak: 403/86

KON-TIKIVEGEN 3

Skriv av 09.04.86 fra Steinar Døsen
v/L.P.Hesseberg - rettet tegning

Kfr. sak 1265/85 hvor melding for garasje ble godkjent på en del betingelser.

I vedtakets pkt. III heter det:

> Rettet tegning som angir bruk av loft og fjerning av takluke må innsendes.

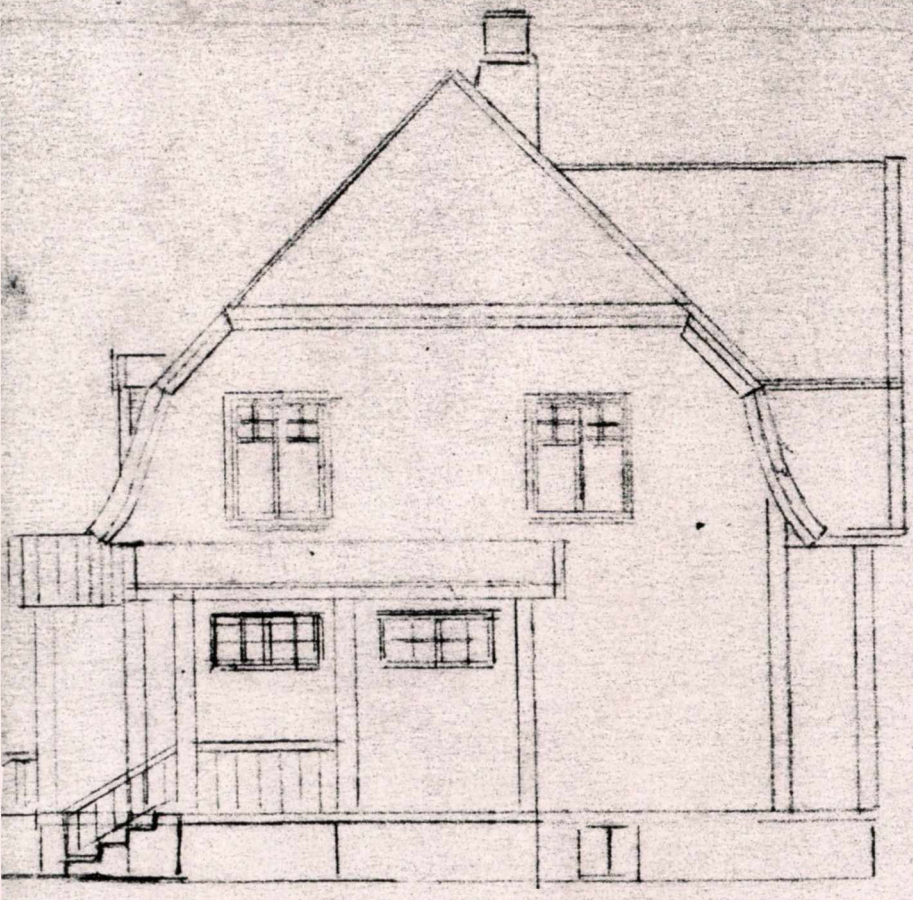
09.04.86 ble rettet tegning og skriv innlevert og det fremgår her at loftet er uinnredet og ubenyttet og at takluken er fjernet.

Saken refereres på første bygningsrådsmøte.

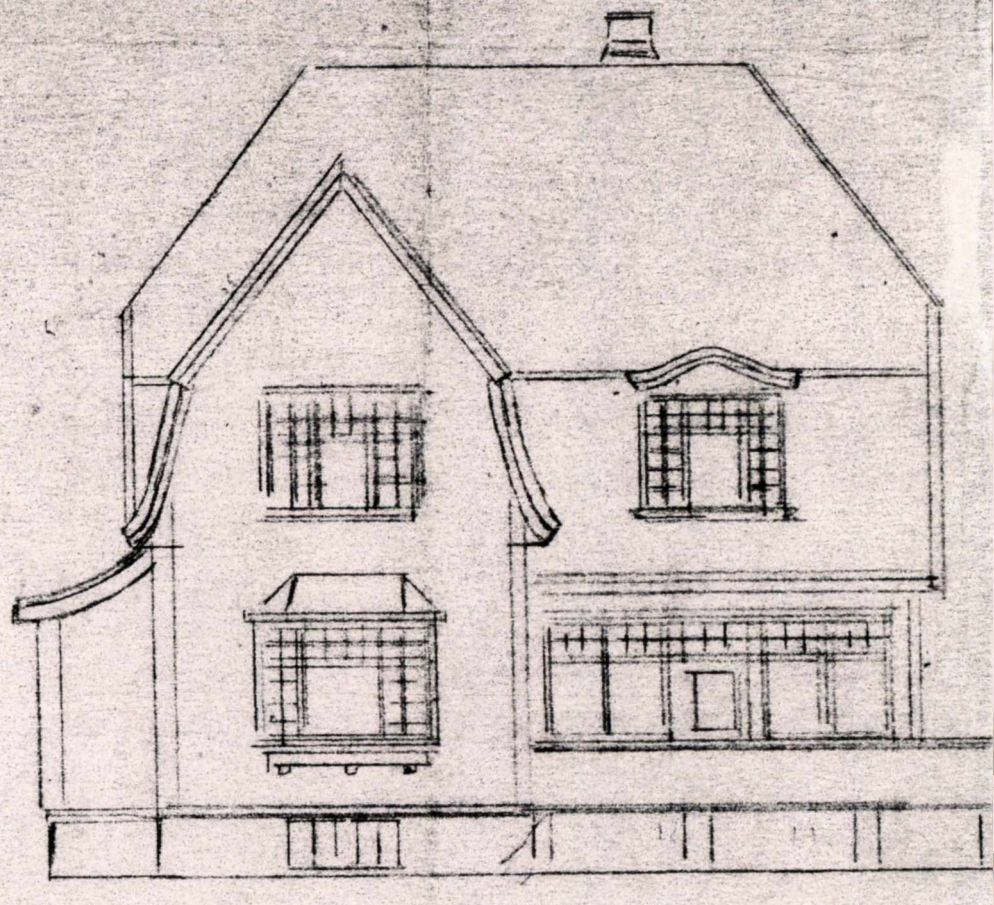
Bygnings- og reguleringssjefen, Haugesund den 17. april 1986

Per Frøiland

Sendes: L.P.Hesseberg



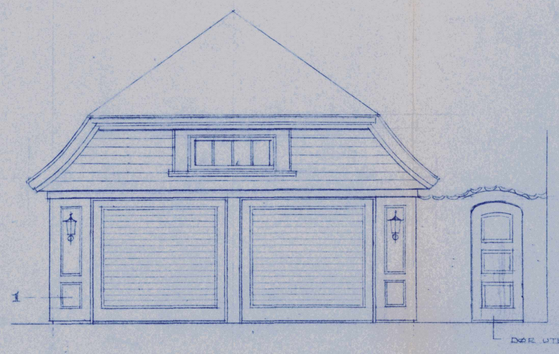
Nord.



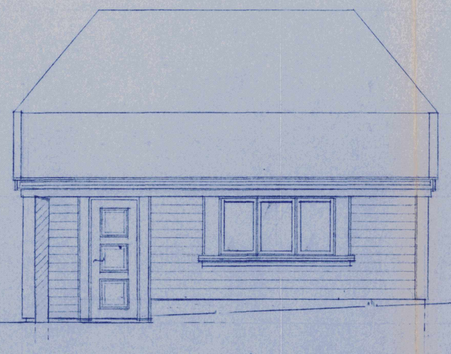
Vest

Steinar Dosen
Kantebiveien 3
Husets utforming. 14.sept.-85

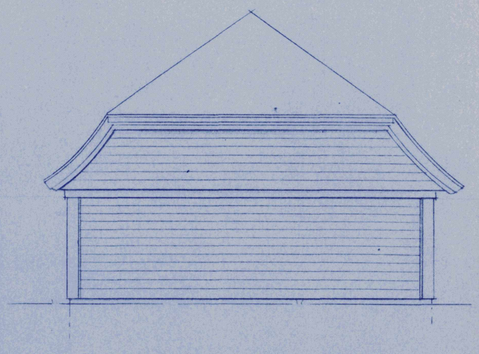
BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
HAUGESUND
Dato 26.09.85
ARKIVNR. 504/9990
SAKNR. 1265/6



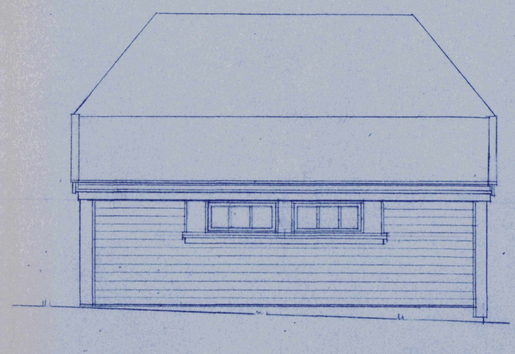
NORD



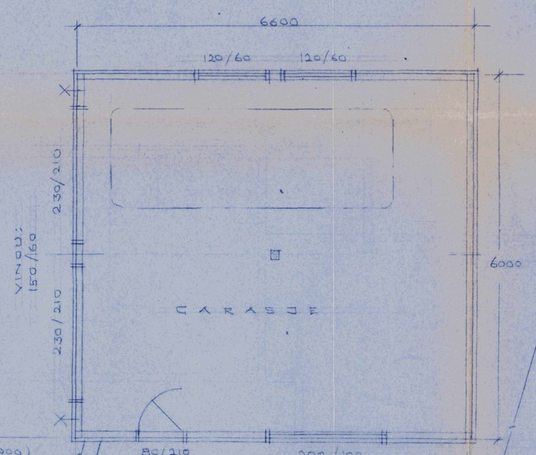
VEST

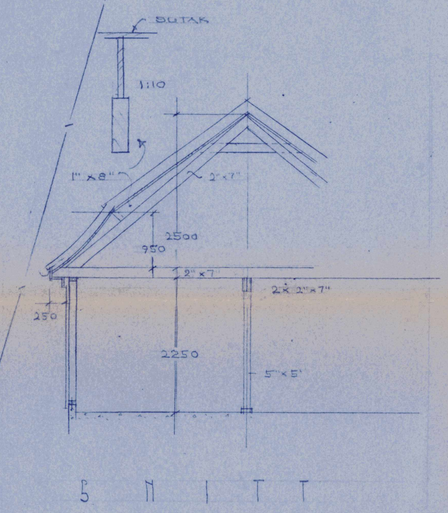


SYD

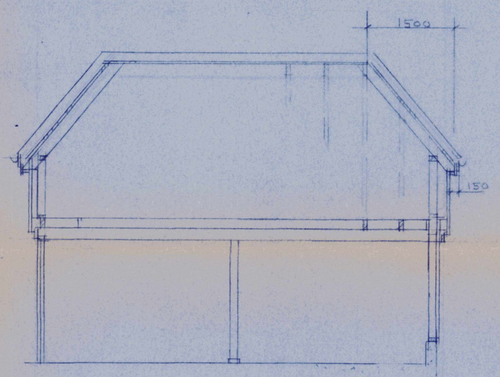


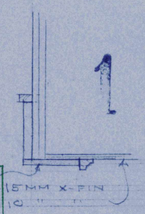
ØST





SNITT





BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN HAUGESUND	
Dato: 09. 04. 86	
ARKIVNR.	SAKNR.
504/9990	H631/80

Detaljer i samsvar med huset
Panel og listverk høvlet
Panner på taket

8 APR. 1986

Dato	Konstr./tegnet	Godkjent	Målestokk
9.9.-85			1:50

LUDVAR P. HUSEBERG
ARKITEKT – HAUGESUND

STEINAR DØSEN
KONTIKVN. 3
GARASJE
PLAN, SNITT, FASADER

Erstatning for:	Erstattet av:
	ØJ-1

Henvisning:

Beregning:

Format A1 E6 /NS 1402, NS 1417, NS1415.

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



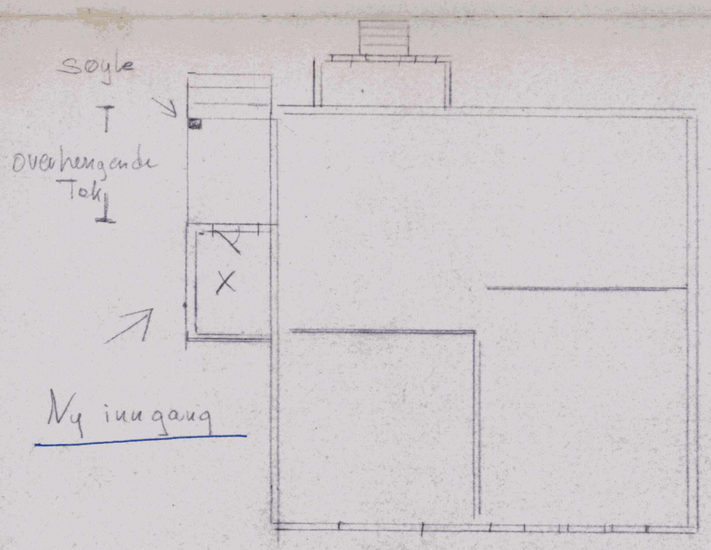
Nord

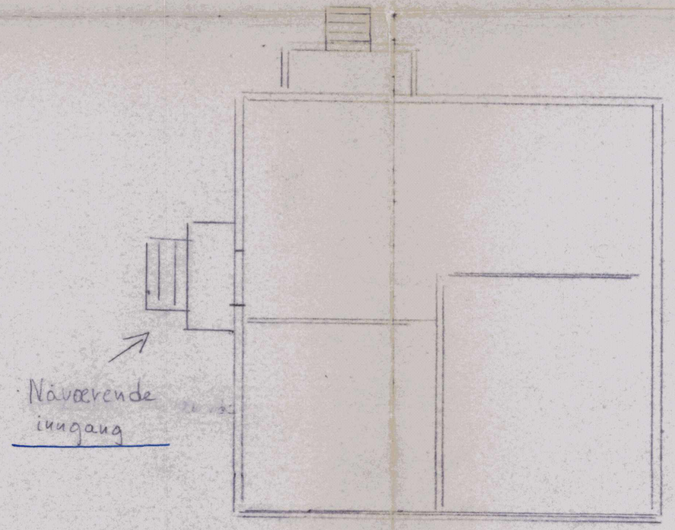


vest



Øst





SYKKYLVEN OG REGULERINGSSJEFEN
HAUGESUND
Dato: 25. 03. 85

ARKIVNR.	SAKNR.
504/9990	448/85

Rev.:		Dato:	Sign
Målestokk:	Dato:	Signatur:	

Tilbygg vindfang

Byggherre: Stina Dossen

Byggested: Koutkiveien 3

Kommune: Haugesund

Husbankens reg nr.	Tegning nr.	Sak nr.

KARMØY-HUS as
TLF. 047/51 496 – 4250 KOPERVIK

Denne tegning er vår eiendom, og må ikke urettmessig benyttes eller etterlignes. Jfr. Lov om åndsverker av 12. mai 1961.

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

Haugesund kommune

Grunnkart

Eiendom: 28/1049
Adresse: Kon-Tikivegen 3
Dato: 13.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon

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

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

- Godkj. Nybygg
- Godkj. Bygningsendring

TraktorvegSti

- Sti

VEG

- Annet vegareal
- Avgrensning mot annet vegareal
- Vegdekkekant

Høydeinformasjon

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

Ledningsnett

- Mast
- Sluk
- Kumlokk

Bygninger

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

Adresser

- Abc Adressepunkttekst
- Gateadresse

Stedsnavn og andre tekster

- Abc Fritekst

Vann og avløp

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

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Haugesund
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 28/1049/0/0
Adresse: Kon-Tikivegen 3, 5519 HAUGESUND

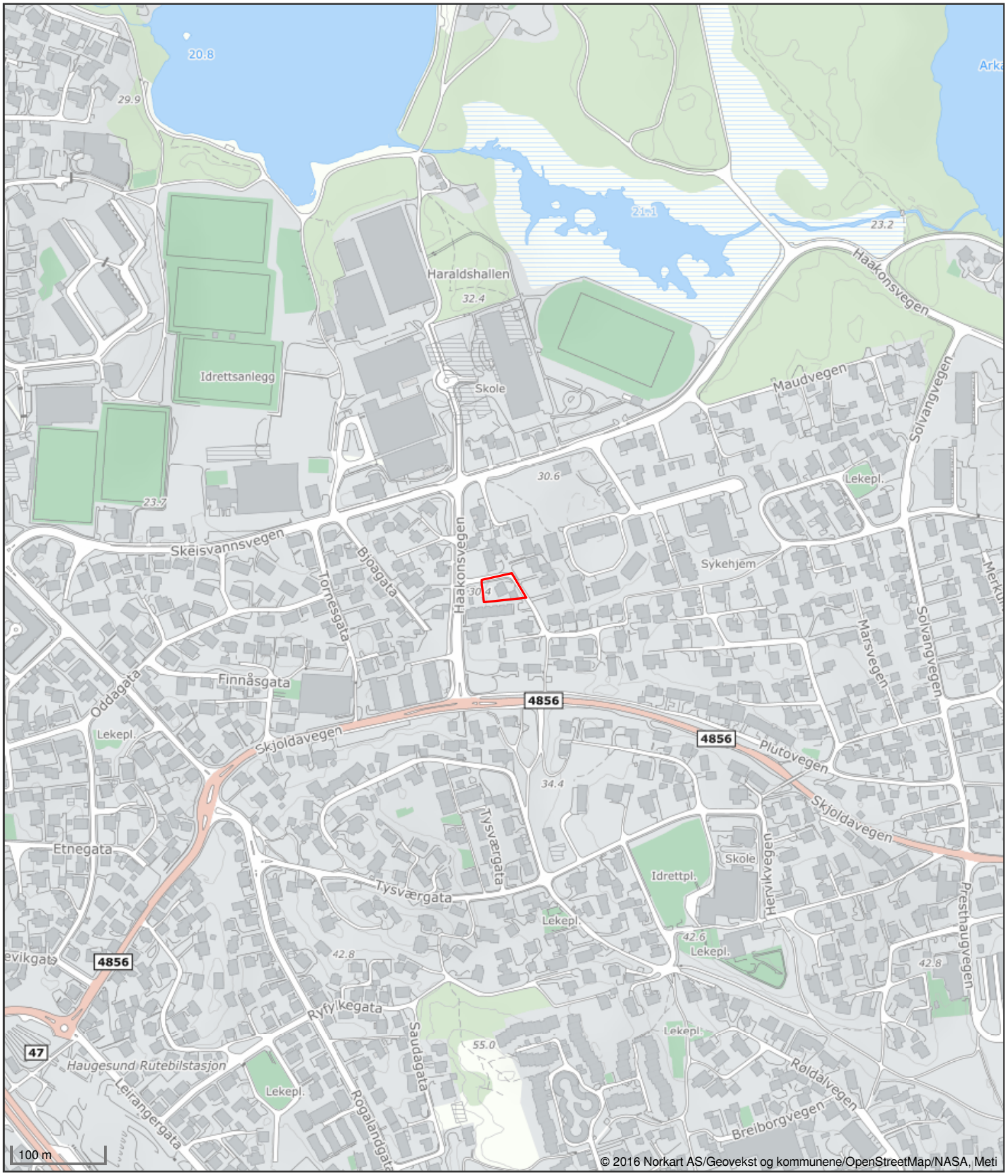
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 13/04/2026



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

Utskriftsdato: 13.04.2026

Oversiktskart for eiendom 1106 - 28/1049//



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.

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
ASKELAND EIENDOMSUTVIKLING AS	Doknr: 279335 Tinglyst: 30.03.2017 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: VELHAVENSVEI 19	
Postnummer: 4319 | Poststed: SANDNES	
Fødselsnr./Org.nr. 979345178 | Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
[redacted]	

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1106	HAUGESUND	28	1049		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1106	HAUGESUND	28	1050		1,2,3, 4,5,6

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
10.02.17	[redacted]

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Eiendommen 28/1050 tillates å ha en liten mur som vist i vedlegg inne på eiendommen 28/1049. Mur eies av 28/1049. Trekant snipp på 0,96 x 1,90m kan benyttes av eiendommen 28/1050, seksjon 1, 2, 3, 4, 5 og 6.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

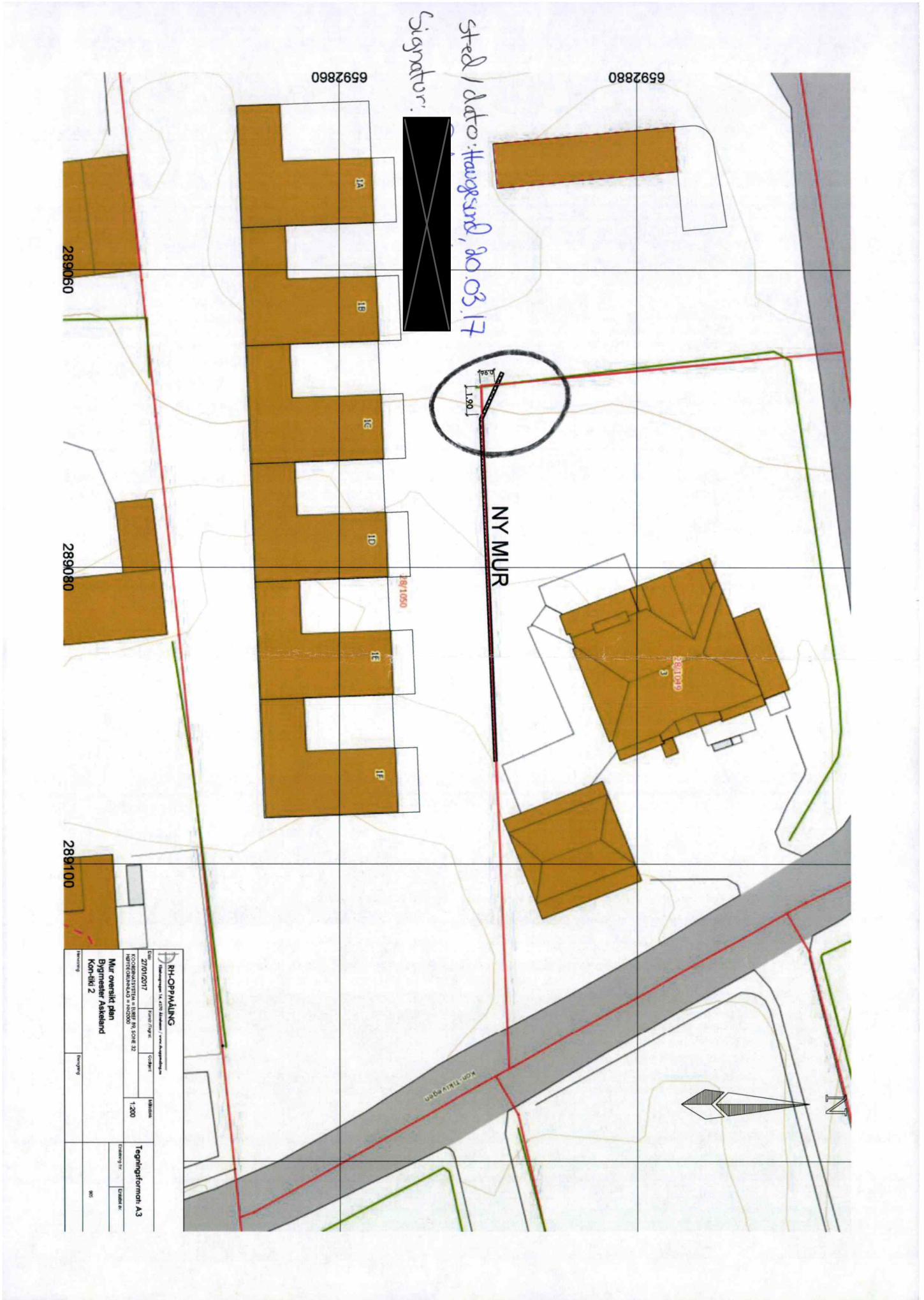
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Haugesund, 10.02.17	[redacted]

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner


Sted / dato: Haugesund, 20.03.17
Signatur:
6592880
6592860
289060
289080
289100
1A
1B
1C
1D
1E
1F
NY MUR
0.84
1.90
18/1050
289049
3
Kong Tirils vegen
N
RH-OPPMÅLING
Mur oversikt plan
Bygmester Askeland
Kon-tiki 2
27/01/2017
1:200
Tegningsformat: A3

Kommunens navn (ev. stempel)

MÅLEBREV

J nr 31/83

Målebrev nr

Haugesund

Målebrev over—

Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr
28	1049	

Bruksnavn eller adresse: Kon-Tikivegen 3

DAGBOKKORT
Dagbokstempel 83 5891
29.DES83 05891
BYFOGDEN I
HAUGESUND

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den—

Dato 20. desember 1983 holdt—

Kart- og delingsforretning over 3 parseller av g.nr. 28, b.nr. 43.

Forretningen ble rekvirert av—

[redacted]

Bestyrer ved forretningen var—

[redacted]

Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

Haugesund den 23. desember 1983

[redacted]

Dagbokstempel ved tinglysing | Tinglysingsstempel

Påtegninger (Rettelser o.l.)

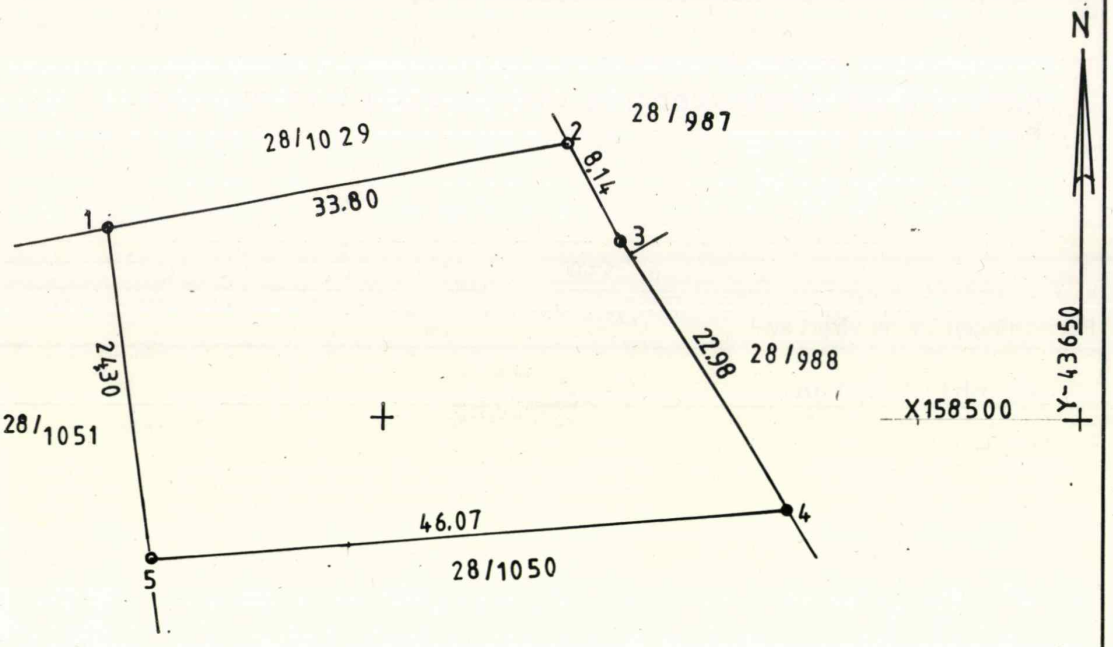
Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Nr 5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-82
K-blankett 58.14 - Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev.

Gnr	Bnr	Festenr
28	1049	

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt			Jnr
X 158505	Y-43685	Z	31/83
Koordinatsystem	Målestokk		Målebrev nr
Sone A	1:500		
Kartblad	Areal		
F5/14C	1047,5 m²		



KOORDINATER

PUNKT	X	Y
1.	158513.52	-43720.02
2.	158519.92	-43686.83
3.	158512.79	-43682.89
4.	158493.28	-43670.76
5.	158489.46	-43716.67

K-blankett 58.38
Nr 5838 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 1-81

Nabolagsprofil

Kon-Tikivegen 3 - Nabolaget Solvang - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Offentlig transport

Haraldshallen Linje 202	3 min 0.2 km
Haugesund bussterminal Totalt 19 ulike linjer	10 min 0.8 km
Haugesund hurtigbåtkai Linje 700	20 min 1.8 km
Garpaskjær ferjekai Linje 350	7 min 3 km
Haugesund Karmøy	21 min

Skoler

Solvang skole (1-7 kl.) 318 elever, 14 klasser	9 min 0.7 km
Hauge skole (1-7 kl.) 219 elever, 13 klasser	16 min 1.4 km
Gard skole (1-7 kl.) 421 elever, 22 klasser	17 min 1.5 km
Haraldsvang skole (8-10 kl.) 594 elever, 22 klasser	5 min 0.4 km
HTG-U (8-10 kl.) 77 elever, 6 klasser	12 min 1 km
Skeisvang videregående skole 590 elever, 21 klasser	9 min 0.8 km
Haugesund Toppidrettsgymnas 300 elever, 10 klasser	11 min 1 km

Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

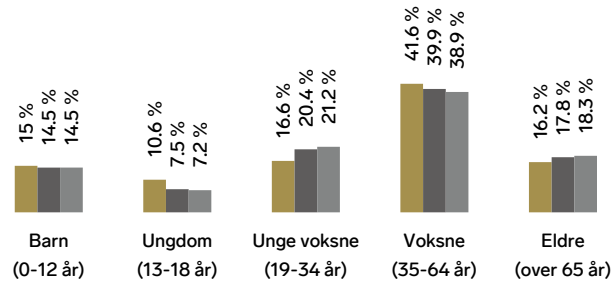
Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solvang	761	331
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Presthaug Fus barnehage (0-5 år) 81 barn	10 min 0.9 km
Skåre Fus barnehage (0-5 år) 82 barn	14 min 1.2 km
Soria Moria Steinerbarnehage (1-5 år) 66 barn	15 min 1.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Solvang PostNord, søndagsåpent	4 min 0.4 km
Kiwi Gard PostNord	13 min 1.1 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

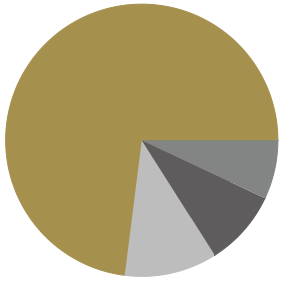
Støynivået
Lite støynivå 90/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100

Sport

Haugarhuset ballbinge Ballspill	4 min 0.3 km
Haraldshallen - flerbrukshall Aktivitetshall	4 min 0.4 km
Actic Haraldshallen	4 min
Trimeriet Haugesund	6 min

Boligmasse



- 73% enebolig
- 9% rekkehus
- 7% blokk
- 11% annet

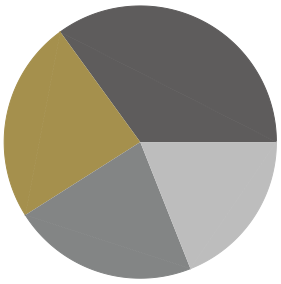
«Fantastisk å bo så nærme marka, idrettsanlegg, skoler o.s.v indrefileten i byn ;-)»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

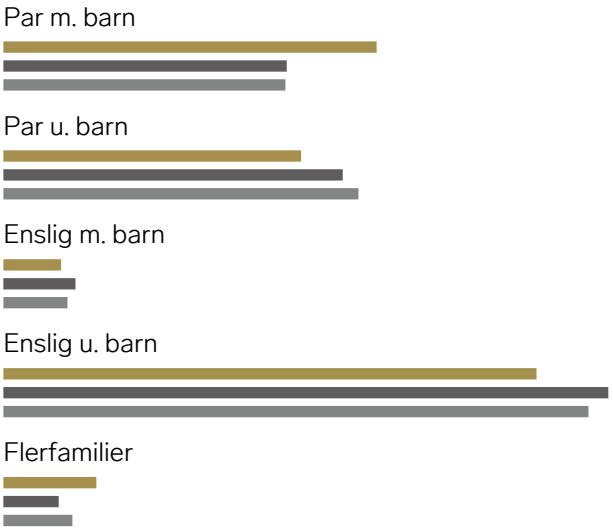
Gard Senteret	19 min
Boots apotek Ørnen	18 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 24% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 22% 13-15 år
- 19% 16-18 år

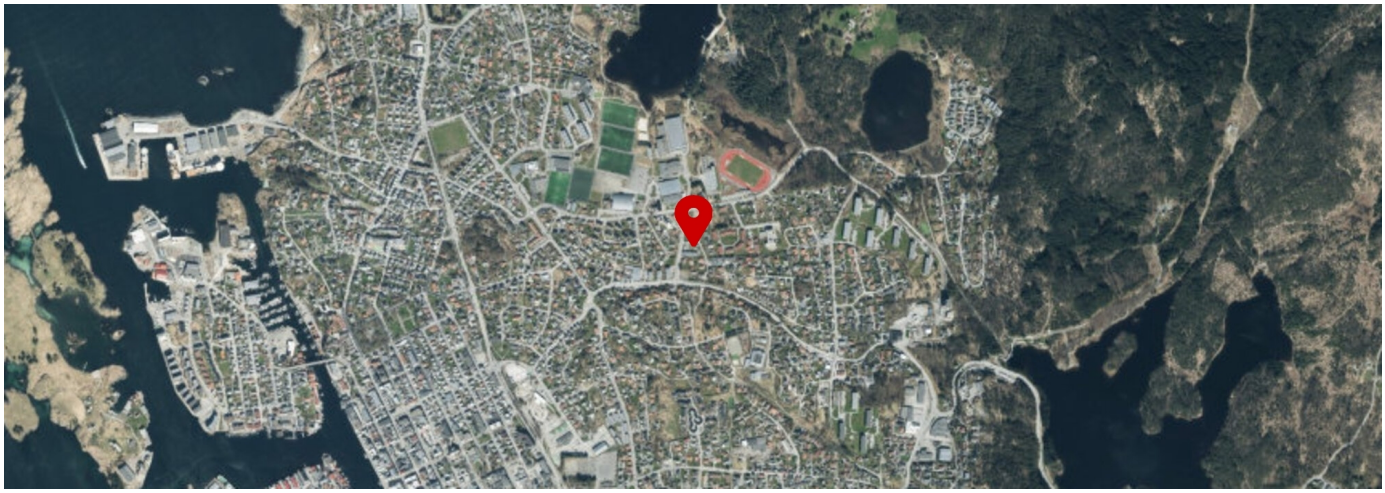
Familiesammensetning

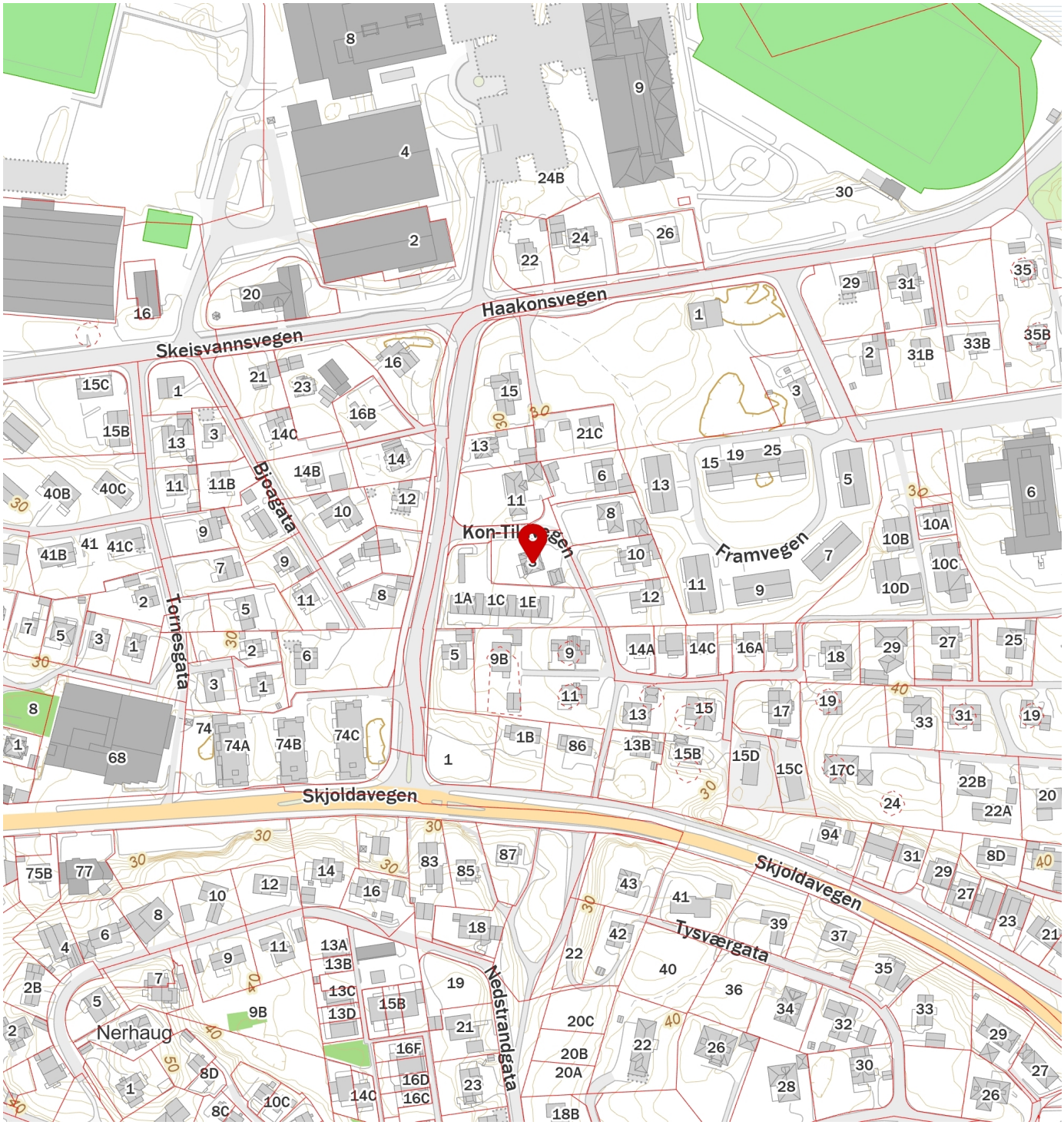


Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	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 2026





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