DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Tittelsnesvegen 34

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

Enebolig

Tittelsnesvegen 34, 5518 HAUGESUND HAUGESUND kommune

gnr. 26, bnr. 100

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 20.10.2026 **Rapportdato:** 23.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22511-1147 **Referansenummer:** BL9323

Foretak: TAKSTMANN HARALD INGEBRIGTSEN AS

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

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS



Rapportansvarlig

Harald Ingebrigtsen

Uavhengig Takstingeniør

takstmannhi@gmail.com

911 89 172

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

TAKSTMANN HARALD INGEBRIGTSEN AS
Skjelavikvegen 47B
5515 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

TAKSTMANN HARALD INGEBRIGTSEN AS
Skjelavikvegen 47B
5515 HAUGESUND

Beskrivelse av eiendommen

Eldre bolig som har behov for noe oppgradering. Avvik er nærmere beskrevet under hver bygningsdel
Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.
Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført.
Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

Enebolig - Byggeår: 1925

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med takpanner, og undertaktekking er av takpapp.
Besiktiget fra bakkenivå. Det opplyses om at taket er antatt fra 1986 da huset ble påbygget.
Takrenner og nedløp er av metall.
Taket er et saltak med undertak av rupanel. Det er oppvarmet loftsrom.
Yttervegger med trekonstruksjon av ukjent utførelse og liggende bordkledning. Ytterkledning er av ukjent alder, men søre vegg og front er antatt skiftet i 1986 ifbm utbygg.
Befaring utført fra bakkenivå.
Fasader er vurdert uten bruk av lift eller stillas, med visuell kontroll fra terreng.
Vinduene er malte trevinduer og PVC-vinduer med 2-lags glass.
Det er PVC hovedytterdør og PVC balkongdør med 2-lags glass.
Det er veranda og terrasse på understøttende konstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Det foreligger ingen opplysninger om radonmåling på bolig og dette er heller ikke foretatt ifbm utarbeidelse av tilstandsrapport
Det er pipe i teglstein og parafinovn i kjeller. Ovn eller pipe er ikke i bruk og er heller ikke ytterligere undersøkt. Hvis pipe/ildsted skal tas i bruk, så må forhold undersøkes og godkjennes av det lokale brann og feiervesen.
Gulv er av betong og vegger av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt, men det er foretatt fuktmåling i synlige trebjelker.
Det er malt tretrapp.

VÅTROM Gå til side

Våtrom er renovert i ca 2013 og er utført ihht dagens eier av fagfolk på området.
Våtrom krever vedlikehold og ettersyn. Det bør regelmessig vurderes om
rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter.
Forventet levetid på et våtrom er opptil 30 år.
Bruk, vedlikehold og hensiktsmessig ventilering av våtrommet er også
en avgjørende faktor med tanke på levetiden.
Det anbefales at våtrom skånes for bruksvann direkte på gulv/vegg når
det har passert 10 år. F.eks. ved installasjon av dusjkabinett eller badekar.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider, men arbeider med membran opplyses å være utført av Haugesund Takservice AS og dokumentasjon kan iflg dagens eier fremskaffes
Veggene er flislagte og himlingen har malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.
Våtrommet har foliemembran som skjult vanntett sjikt og plastsluk.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og vaskekum.
Rommet har ingen/utilstrekkelig ventilering.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt på kjøkken, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 8,4 %.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet. Det er noe integrerte hvitevarer. Teknisk utstyr er alltid forbundet med risiko, og forventningen må ses i sammenheng med garantitid for produktene.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Røropplegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. Det opplyses om at det meste av vannrør opp til bad og kjøkken er skiftet i 2013, men at det fortsatt er noe gjenstående av eldre kobber rør
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør) og støpejernsrør før 1990. Avløpsrør er av plast og som ikke er nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. Det opplyses om at det meste av avløpsrør opp til bad og kjøkken er skiftet i 2013, men det er fortsatt noe gjenstående støpejernsrør av eldre dato.
Det er naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk luftstrøm.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det opplyst om at det er gjort endringer etter dette.
Branntekniske forhold er visuelt befart og det er kontrollert for røyk/brannvarslere, slukkeapparat og rømningsvei

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Fuktsikringstypen er ukjent.
Grunnmur av eldre utførelse i murverk Det meste av grunnmur er skjult under bakkenivå og befaringen er begrenset til synlige overflater.
Terrenget skråner inn mot boligen på baksiden, de 3 første meterne ut fra grunnmuren bør ha fall på 1:50 i fra grunnmuren.
Det kan medføre større påkjenninger på grunnmuren med fall mot denne hvis den ikke er tilstrekkelig beskyttet.
Det er oljetank i stål. Tank er ikke nedgravd, men ligger synlig til under trapp. For oljetanker som ikke er nedgravd (innendørs tank i kjeller/garasje eller utvendig overgrunnstank) gjelder ikke de samme reglene som for nedgravde tanker. Likevel har eier et generelt ansvar for å hindre forurensning etter forurensningsloven

Beskrivelse av eiendommen

§ 7

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

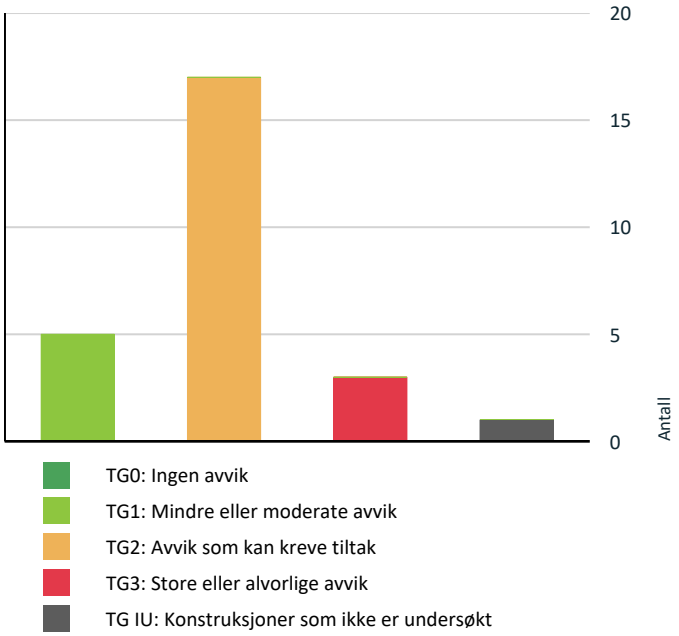
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger for takstmann på befaringstidspunkt og følgelig er bruk oppimot lovlighet ikke vurdert

TAKSTMANN HARALD INGEBRIGTSEN AS
Skjelavikvegen 47B
5515 HAUGESUND

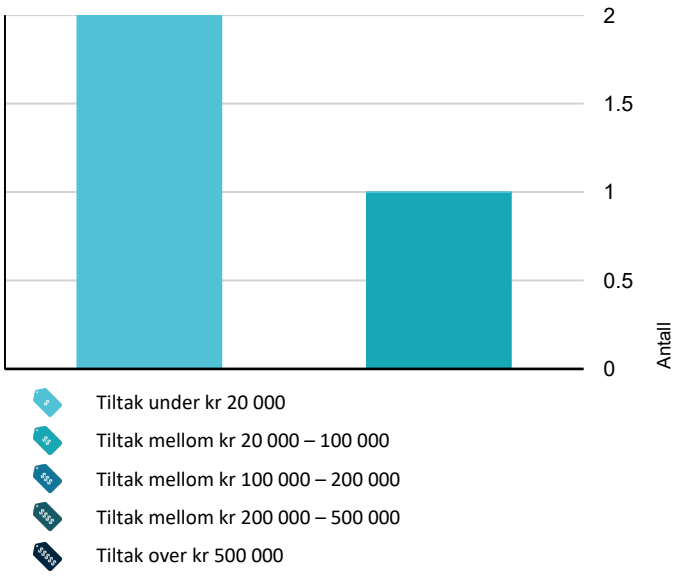
Sammendrag av boligens tilstand

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

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Gå til side

Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller, men mye av dette skyldes lekkasje i varmtvannsbereder. Kjelleren er oppført etter eldre byggeskikk hvor fuktvandring gjennom grunnmurer og gulvkonstruksjoner må påregnes. Det er registrert naturlig fuktbelastning i kjellerarealene.
Registrerte forhold er typiske for kjellere fra byggeperioden og må sees i sammenheng med konstruksjonsløsning, alder og materialbruk.
Det registreres forhøyet fuktinnhold(31,9%)i bærende trebjelker samt angrep av stripet borebille. Forhøyet fuktinnhold i bærende trekonstruksjoner gir gunstige forhold for utvikling av treødeleggende insekter og biologisk nedbrytning. Kombinasjonen av fuktpåvirkning og borebilleangrep kan over tid medføre svekkelse av konstruksjonenes styrke og bestandighet. Omfanget av skadene og eventuell pågående insektaktivitet er ikke nærmere kartlagt ved befaringen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank

Gå til side

Det er påvist tegn på lekkasjer rundt rørkoblinger.
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon

Gå til side

Rommet har utilstrekkelig ventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking

Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
Taktekningen består av takstein med en alder på om lag 40 år.
Taksteinens alder tilsier at taktekkingen er godt opp i forventet levetid. Selv om det ikke nødvendigvis er registrert lekkasjer eller omfattende skader ved befaringstidspunktet, må det påregnes økt risiko for slitasje, frostsprengning, forskyvninger og svekket funksjon som følge av alder.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Kaldtloftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.
Det er målt forhøyede fuktverdier i innvendig takkonstruksjon. Ved befaringstidspunktet ble det ikke registrert synlige tegn til pågående lekkasje eller aktive fuktskader.
Forhøyede fuktverdier i takkonstruksjoner kan skyldes tidligere lekkasjer, kondensproblematikk eller begrenset uttørking. Uten synlige tegn til aktiv vanninntrengning er årsaken ikke entydig avklart ved befaringen. Forholdet innebærer en usikkerhet knyttet til konstruksjonens fukttilstand.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) i konstruksjonen. Overganger og åpninger gir mulighet for at mus og andre smågnagere kan ta seg inn i bygningen.
Manglende gnagesikring er et avvik fra dagens anbefalte utførelse og øker risikoen for skadedyrangrep. Forholdet vurderes til TG2 da tiltak bør påregnes for å redusere risikoen for fremtidige skader.
Det er forhold ved detaljer i overgang til terrasse der beslag er festet utenpå kledningsbord.
Løsningen avviker fra anbefalt utførelse der beslag normalt føres inn bak eller integreres med vindsperre- og kledningssystemet. Utførelsen kan gi økt risiko for vanninntrengning bak kledningen dersom beslag, innfestinger eller fuger svekkes over tid.
Det er målt forhøyede fuktverdier i ytterveggskonstruksjonen over vindu på loft mot sør. Forhøyede fuktverdier i yttervegg indikerer at konstruksjonen har vært eller er utsatt for fuktpåvirkning. Ved befaringstidspunktet er årsaken ikke entydig avklart, og skadeomfanget kan ikke vurderes fullt ut uten ytterligere undersøkelser.
Områder rundt vinduer er spesielt utsatt for fuktinntrengning som følge av utettheter i beslag, omramming eller tilstøtende konstruksjoner.
Det registreres begynnende råteskader i vannstokk på vestside.
Råteskadene er et resultat av fuktpåvirkning over tid. Vannstokken er en utsatt bygningsdel med viktig funksjon for å lede vann bort fra vindus- og veggkonstruksjonen. Begynnende råte indikerer at treverket har startet en nedbrytningsprosess.
Utvendig trekledning på deler av bolig antas i hovedsak å være fra byggeår.
Kledningen er av svært høy alder og har passert forventet teknisk levetid med god margin. Selv om det ikke nødvendigvis er registrert omfattende skader ved befaringstidspunktet, må det forventes aldersrelatert slitasje, stedvis svekket materialkvalitet og økt risiko for skjulte skader i kledning og underliggende konstruksjoner.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

TAKSTMANN HARALD INGEBRIGTSEN AS
Skjelavikvegen 47B
5515 HAUGESUND

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert enkelte punkterte glassruter.
Punktering innebærer svikt i forseglingskanten mellom glasslagene, slik at isolerglasskonstruksjonen ikke lenger er luft- og damptett.
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.PVC vinduer er montert over eldre karm i tre i nedre del og er kun fuget i overgang
Noen vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
Det registreres begynnende råteskader i utvendig listverk ved enkelte vinduer.
Råteskadene er uttrykk for fuktpåvirkning over tid og forekommer typisk i værutsatte detaljer med høy belastning fra nedbør og fukt. Skadene fremstår som begynnende, men videre utvikling må forventes dersom forholdet ikke utbedres.
Vinduer i PVC i kjeller er plassert delvis under terrengnivå. Tetting og fuktsikring mellom vinduskarm og tilstøtende murkonstruksjon er ikke synlig og kunne ikke verifiseres ved befaringen.
Vinduer som er plassert under eller nær terrengnivå er spesielt utsatt for fuktbelastning fra omkringliggende grunnmasser og overflatevann. Når utførelsen av tetting og overgang mot mur ikke er kjent, foreligger det usikkerhet knyttet til konstruksjonens evne til å motstå fuktinntrengning over tid.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Det er påvist begrenset fall på tettesjiktet på balkongen. Ved befaring ble det observert at vann blir stående og samler seg noe i midtre del av balkongen.
Tettesjikt på balkonger skal ha tilstrekkelig fall mot avrenning for å sikre effektiv bortledning av vann.
Lokale søkk med vannansamling indikerer begrenset fall og medfører økt fuktbelastning på overflaten og tilhørende konstruksjoner.
Terrasse i tre har behov for vedlikehold. Det registreres værslitasje og normal aldring av overflater og materialer.
Eksponering for sol, nedbør og temperaturvariasjoner medfører naturlig slitasje på treterrasser over tid.
Manglende eller redusert overflatebehandling kan bidra til økt fuktopptak, oppsprekking og redusert levetid på trekonstruksjonene.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm rundt pipe på loft.
Det er registrert nivåforskjeller mellom tilstøtende rom. I loftsetasjen er det målt en høydeforskjell på ca. 20 cm mellom rom, og det er registrert en nivåforskjell på ca. 10 cm mellom vindfang og gang.
De registrerte nivåforskjellene er betydelige og avviker fra det som normalt forventes i boligbygg. Forholdet skyldes opprinnelige konstruksjonsmessige løsninger og senere ombygginger. Nivåforskjellene påvirker bruksegenskaper og tilgjengelighet.
Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.
Det er foretatt endringer i bæresystemet for boligen etter opprinnelig ferdigstillelse og dokumentasjon mangler.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side

Luft-til-luft varmepumpe har nådd en alder som gjør at den har en usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som medfører at vann kan ledes inn mot muren.

Tomteforhold > Oljetank Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert eldre overgrunnstank for lagring av fyringsolje. Tankens alder og tekniske tilstand er ikke dokumentert.
Eldre oljetanker har økt risiko for korrosjon, materialsvikt og lekkasjer som følge av alder og slitasje. Manglende dokumentasjon på tankens tilstand medfører usikkerhet knyttet til videre funksjon og tetthet.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet.
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

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

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er noe fuktsvellinger i underkant av benkeplate ved servant og oppvaskmaskin.
Fuktsvellingen indikerer at benkeplaten har vært utsatt for fuktbelastning over tid. Skaden er typisk for områder med gjentatt vannsøl eller utilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning ved utsatte detaljer.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp til kjeller.

Trappen til kjeller har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1925

Kommentar
Opplysninger om byggeår hentet ut fra Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med takpanner, og undertaktekking er av takpapp. Besiktiget fra bakkenivå. Det opplyses om at taket er antatt fra 1986 da huset ble påbygget.

Årstall: 1986 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

• Taktekningen består av takstein med en alder på om lag 40 år. Taksteinens alder tilsier at taktekkingen er godt opp i forventet levetid. Selv om det ikke nødvendigvis er registrert lekkasjer eller omfattende skader ved befaringstidspunktet, må det påregnes økt risiko for slitasje, frostsprengning, forskyvninger og svekket funksjon som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

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

• Forholdet skyldes normal aldersmessig slitasje på taktekningen. Eldre takstein har økt risiko for skader og redusert tetthet, noe som kan medføre vanninntrengning ved videre aldring eller værbelastning. Fremtidige reparasjoner eller utskifting av taktekningen må påregnes. Eventuelle utettheter kan medføre fuktskader på underliggende konstruksjoner.
Taktekkingen bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig. Det må påregnes behov for oppgradering eller utskifting på sikt som følge av alder og normal levetidsbetraktning.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med undertak av rupanel. Det er oppvarmet loftsrom.

Vurdering av avvik:

• Kaldtloftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

• Det er målt forhøyede fuktverdier i innvendig takkonstruksjon. Ved befaringstidspunktet ble det ikke registrert synlige tegn til pågående lekkasje eller aktive fuktskader.
Forhøyede fuktverdier i takkonstruksjoner kan skyldes tidligere lekkasjer, kondensproblematikk eller begrenset uttørking. Uten synlige tegn til aktiv vanninntrengning er årsaken ikke entydig avklart ved befaringen. Forholdet innebærer en usikkerhet knyttet til konstruksjonens fukttilstand.

Konsekvens/tiltak

• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

• Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

• Årsaken til de forhøyede fuktverdiene er ikke nærmere avklart. Verdiene kan være relatert til tidligere fuktpåvirkning eller begrenset ventilasjon og uttørking.
Vedvarende forhøyet fuktinnhold kan over tid medføre risiko for muggsoppvekst, råteskader og redusert levetid på trekonstruksjonene. Dersom fuktpåvirkningen vedvarer eller øker, kan det oppstå skader på takkonstruksjonen med behov for utbedring.
Forholdet bør følges opp med nærmere undersøkelser og kontrollmålinger ved behov. Takkonstruksjonen anbefales holdt under observasjon for å avdekke eventuell videre fuktutvikling eller tegn til lekkasje.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i yttertak innvendig mot sørøst

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger med trekonstruksjon av ukjent utførelse og liggende bordkledning. Ytterkledning er av ukjent alder, men søre vegg og front er antatt skiftet i 1986 ifbm utbygg.
Befaring utført fra bakkenivå.
Fasader er vurdert uten bruk av lift eller stillas, med visuell kontroll fra terreng.

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) i konstruksjonen.
Overganger og åpninger gir mulighet for at mus og andre smågnagere kan ta seg inn i bygningen.
Manglende gnagesikring er et avvik fra dagens anbefalte utførelse og øker risikoen for skadedyrangrep. Forholdet vurderes til TG2 da tiltak bør påregnes for å redusere risikoen for fremtidige skader.

• Det er forhold ved detaljer i overgang til terrasse der beslag er festet utenpå kledningsbord.
Løsningen avviker fra anbefalt utførelse der beslag normalt føres inn bak eller integreres med vindsperre- og kledningssystemet. Utførelsen kan gi økt risiko for vanninntrengning bak kledningen dersom beslag, innfestinger eller fuger svekkes over tid.

• Det er målt forhøyede fuktverdier i ytterveggskonstruksjonen over vindu på loft mot sør.
Forhøyede fuktverdier i yttervegg indikerer at konstruksjonen har vært eller er utsatt for fuktpåvirkning. Ved befaringstidspunktet er årsaken ikke entydig avklart, og skadeomfanget kan ikke vurderes fullt ut uten ytterligere undersøkelser. Områder rundt vinduer er spesielt utsatt for fuktinntrengning som følge av utettheter i beslag, omramming eller tilstøtende konstruksjoner.

• Det registreres begynnende råteskader i vannstokk på vestside.
Råteskadene er et resultat av fuktpåvirkning over tid. Vannstokken er en utsatt bygningsdel med viktig funksjon for å lede vann bort fra vindus- og veggkonstruksjonen. Begynnende råte indikerer at treverket har startet en nedbrytningsprosess.

• Utvendig trekledning på deler av bolig antas i hovedsak å være fra byggeår.
Kledningen er av svært høy alder og har passert forventet teknisk levetid med god margin. Selv om det ikke nødvendigvis er registrert omfattende skader ved befaringstidspunktet, må det forventes aldersrelatert slitasje, stedvis svekket materialkvalitet og økt risiko for skjulte skader i kledning og underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Manglende eller begrenset lufting i nedre kant reduserer muligheten for uttørking av fukt bak kledningen. Dette kan over tid øke risikoen for fuktbelastning, oppfukting og nedbrytning av trekonstruksjonen i de mest utsatte områdene.
Forholdet gir økt risiko for fuktopphopning og utvikling av råte- eller soppangrep i kledning og underliggende konstruksjoner.
Langvarig fuktpåvirkning kan føre til redusert levetid på kledning og tilstøtende bygningsdeler.
Forholdet anbefales holdt under observasjon. Ved fremtidig vedlikehold eller utskifting av kledningen bør det etableres tilstrekkelig avstand og lufting mellom kledning og grunnmur i henhold til gjeldende anbefalinger.

• Forholdet øker risikoen for inntrengning av gnagere gjennom åpninger og utettheter i bygningskroppen. Gnagere kan medføre skader på isolasjon, dampsperrer, treverk og tekniske installasjoner, samt forårsake tilgrising og luktproblemer. Det anbefales å etablere tilfredsstillende gnagesikring ved aktuelle adkomstpunkter og kontrollere loftsrommet for eventuelle skader og tegn til pågående aktivitet.

• Forholdet rundt overgang terrasse/ kledningsbordanbefales holdt under observasjon. Ved fremtidig vedlikehold eller utskifting av kledning bør overgangsdetaljen utbedres slik at beslaget gis en mer hensiktsmessig og fuktsikker utførelse.

• Årsaken til de forhøyede fuktverdiene er ikke nærmere avklart ved befaringen. Forholdet kan være relatert til utvendig fuktinntrengning, kondens eller tidligere fuktpåvirkning.
Vedvarende fuktpåvirkning kan føre til råteskader, muggsoppvekst og redusert levetid på trekonstruksjonen.
Dersom fuktforholdet vedvarer, kan det oppstå skader på ytterveggskonstruksjonen med behov for reparasjon eller utskifting av bygningsdeler.
Årsaken til de forhøyede fuktverdiene bør undersøkes nærmere.
Konstruksjonen anbefales holdt under observasjon, og det bør gjennomføres ytterligere kontroll dersom fuktverdiene ikke reduseres eller det oppstår synlige tegn til skadeutvikling.

• Forholdet skyldes langvarig eksponering for vær og fukt, kombinert med normal aldring av treverk og overflatebehandling.
Videre fuktpåvirkning kan føre til økende råteskader og redusert funksjon i vannstokken, med fare for fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner.
Skadeutvikling kan medføre behov for utskifting av vannstokken og eventuelt reparasjon av omkringliggende bygningsdeler dersom fukt får anledning til å trenge inn.
Vannstokken bør vedlikeholdes og repareres eller skiftes ut ved behov.
Skadens omfang bør følges opp for å hindre videre nedbrytning.

• Forholdet skyldes normal aldring og langvarig eksponering for vær, vind og fukt gjennom mange år.
Eldre kledning har økt risiko for råteskader, sprekkdannelser, deformasjoner, svekket overflatebeskyttelse og redusert evne til å beskytte bakliggende konstruksjoner mot fukt.
Det må påregnes et økt vedlikeholdsbehov og stedvise reparasjoner. På sikt kan utskifting av større deler av kledningen bli nødvendig.
Kledningen bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig. Ved fremtidige rehabiliteringsarbeider anbefales nærmere undersøkelser av kledningens og bakliggende konstruksjoners tilstand, samt vurdering av utskifting der materialene er svekket.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i yttervegg mot sør

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte trevinduer og PVC-vinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert enkelte punkterte glassruter. Punktering innebærer svikt i forseglingskanten mellom glasslagene, slik at isolerglasskonstruksjonen ikke lenger er luft- og damptett.

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.PVC vinduer er montert over eldre karm i tre i nedre del og er kun fuget i overgang

• Noen vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

• Det registreres begynnende råteskader i utvendig listverk ved enkelte vinduer.
Råteskadene er uttrykk for fuktpåvirkning over tid og forekommer typisk i værutsatte detaljer med høy belastning fra nedbør og fukt. Skadene fremstår som begynnende, men videre utvikling må forventes dersom forholdet ikke utbedres.

• Vinduer i PVC i kjeller er plassert delvis under terrengnivå. Tetting og fuktsikring mellom vinduskarm og tilstøtende murkonstruksjon er ikke synlig og kunne ikke verifiseres ved befaringen.
Vinduer som er plassert under eller nær terrengnivå er spesielt utsatt for fuktbelastning fra omkringliggende grunnmasser og overflatevann. Når utførelsen av tetting og overgang mot mur ikke er kjent, foreligger det usikkerhet knyttet til konstruksjonens evne til å motstå fuktinntrengning over tid.

Konsekvens/tiltak

• Det er påvist enkelte punkterte glassruter. Forholdet medfører redusert funksjon og isolasjonsevne, men vurderes ikke å ha vesentlig konsekvens for konstruksjonens sikkerhet eller bæreevne.
Punkterte glassruter anbefales utskiftet for å gjenopprette normal funksjon, sikt og isolasjonsevne.

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.

• Innvendig kondensering kan føre til fuktskader på vinduer og tilstøtende konstruksjon, samt indikere dårlig inneklima eller ventilasjon.

• Det anbefales å forbedre ventilasjon og inneklima, samt kontrollere vinduenes isolasjonsevne.

• Det er påvist avvik ved innsettingsdetaljene rundt vinduet. Løsningen med PVC-vindu montert over eksisterende trekarm og tetting hovedsakelig ved fugemasse vurderes å medføre økt risiko for redusert tetthet og fuktpåvirkning over tid.
Forholdet anbefales holdt under observasjon. Fuger bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig for å opprettholde tilfredsstillende tetthet. Ved fremtidig utskifting eller oppgradering anbefales vinduet montert med forskriftsmessige innsettingsdetaljer og tilfredsstillende fuktsikring.

• Enkelte vinduer har isolerglassruter som er eldre enn 35 år. På grunn av alder foreligger det økt sannsynlighet for punktering av glass og redusert funksjon i tiden som kommer. Forholdet er ikke unormalt ut fra alder og forventet levetid.

• Sannsynlig årsak er langvarig fuktbelastning i kombinasjon med normal aldring av overflatebehandling og treverk.
Videre fuktpåvirkning kan føre til økende råteskader og spredning til tilstøtende konstruksjonsdeler.
Skadeutvikling kan medføre redusert funksjon og levetid for listverk og omkringliggende vindusdetaljer, samt behov for utskifting av skadede bygningsdeler.
Skadet listverk bør skrapes, kontrolleres og repareres eller skiftes ut ved behov. Overflatebehandling og vedlikehold bør gjennomføres for å begrense videre skadeutvikling.

• Forholdet skyldes vinduenes plassering under terreng samt manglende dokumentasjon og begrensede kontrollmuligheter av tetting mot murkonstruksjonen.
Det foreligger økt risiko for fuktinntrengning i overgang mellom vindu og mur med påfølgende fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
Eventuell fuktinntrengning kan føre til skader på innvendige overflater, isolasjon og tilstøtende bygningsdeler, samt redusert levetid på konstruksjonen.
Forholdet anbefales holdt under observasjon. Ved tegn til fukt eller ved fremtidige utbedringsarbeider bør tetting og fuktsikring rundt vinduene kontrolleres nærmere og utbedres ved behov.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er PVC hovedytterdør og PVC balkongdør med 2-lags glass.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er veranda og terrasse på understøttende konstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist begrenset fall på tettesjiktet på balkongen. Ved befaring ble det observert at vann blir stående og samler seg noe i midtre del av balkongen.
Tettesjikt på balkonger skal ha tilstrekkelig fall mot avrenning for å sikre effektiv bortledning av vann. Lokale søkk med vannansamling indikerer begrenset fall og medfører økt fuktbelastning på overflaten og tilhørende konstruksjoner.

• Terrasse i tre har behov for vedlikehold. Det registreres værslitasje og normal aldring av overflater og materialer.
Eksponering for sol, nedbør og temperaturvariasjoner medfører naturlig slitasje på treterrasser over tid. Manglende eller redusert overflatebehandling kan bidra til økt fuktopptak, oppsprekking og redusert levetid på trekonstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Forholdet skyldes mangelfullt fall eller lokale ujevnheter i underlaget/tettesjiktet som hindrer tilfredsstillende avrenning.
Stående vann kan over tid øke belastningen på tettesjiktet og bidra til redusert levetid, lekkasjer eller fuktskader i underliggende konstruksjoner.
Forholdet kan føre til akselerert slitasje på tettesjiktet og økt risiko for fuktrelaterte skader dersom vannansamlingen vedvarer over tid.
Forholdet anbefales holdt under observasjon. Ved fremtidig vedlikehold eller rehabilitering bør fallforholdene utbedres slik at vann ledes effektivt mot avrenning og vannansamlinger unngås.

• Forholdet skyldes normal aldring og værpåvirkning gjennom brukstiden.
Ved manglende vedlikehold kan treverket få økt fuktbelastning og akselerert nedbrytning.
Videre slitasje kan føre til redusert levetid, behov for reparasjoner og utskifting av enkelte terrassebord eller konstruksjonsdeler.
Terrassen anbefales rengjort og vedlikeholdt med nødvendig overflatebehandling. Skadde eller slitte bord bør skiftes ut ved behov.

INNVENDIG

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm rundt pipe på loft.

• Det er registrert nivåforskjeller mellom tilstøtende rom. I loftsetasjen er det målt en høydeforskjell på ca. 20 cm mellom rom, og det er registrert en nivåforskjell på ca. 10 cm mellom vindfang og gang.
De registrerte nivåforskjellene er betydelige og avviker fra det som normalt forventes i boligbygg. Forholdet skyldes opprinnelige konstruksjonsmessige løsninger og senere ombygginger. Nivåforskjellene påvirker bruksegenskaper og tilgjengelighet.

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

• Det er foretatt endringer i bæresystemet for boligen etter opprinnelig ferdigstillelse og dokumentasjon mangler.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

• Nivåforskjellene medfører økt snuble- og fallrisiko ved normal ferdsel i boligen.
Forholdet kan redusere brukskvalitet og tilgjengelighet, samt medføre fare for personskader ved fall.
Det anbefales å innhente nærmere vurdering av konstruksjonenes oppbygning. Ved behov bør tiltak vurderes for å redusere snublefare og forbedre tilgjengeligheten.

• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

• Endringer i bæresystemet kan påvirke konstruksjonens stabilitet og bæreevne, spesielt dersom utførelsen er ukjent eller mangelfull.

• Det anbefales å få dokumentert og vurdert endringene av fagkyndig for å sikre at konstruksjonen er tilfredsstillende og forskriftsmessig utført.

• Manglende dokumentasjon på utførte arbeider vil medføre usikkerhet om konstruksjonen er bygget etter gjeldende standard og det er utført beregninger som sikrer tilstrekkelig styrke og stabilitet.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger om radonmåling på bolig og dette er heller ikke foretatt ifbm utarbeidelse av tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

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

TG IU Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe i teglstein og parafinovn i kjeller. Ovn eller pipe er ikke i bruk og er heller ikke ytterligere undersøkt. Hvis pipe/ildsted skal tas i bruk, så må forhold undersøkes og godkjennes av det lokale brann og feiervesen.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv er av betong og vegger av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt, men det er foretatt fuktmåling i synlige trebjelker.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller, men mye av dette skyldes lekkasje i varmtvannsbereder. Kjelleren er oppført etter eldre byggeskikk hvor fuktvandring gjennom grunnmurer og gulvkonstruksjoner må påregnes. Det er registrert naturlig fuktbelastning i kjellerarealene.
Registrerte forhold er typiske for kjellere fra byggeperioden og må sees i sammenheng med konstruksjonsløsning, alder og materialbruk.

Tilstandsrapport

• Det registreres forhøyet fuktinnhold(31,9%)i bærende trebjelker samt angrep av stripet borebille. Forhøyet fuktinnhold i bærende trekonstruksjoner gir gunstige forhold for utvikling av treødeleggende insekter og biologisk nedbrytning. Kombinasjonen av fuktpåvirkning og borebilleangrep kan over tid medføre svekkelse av konstruksjonenes styrke og bestandighet. Omfanget av skadene og eventuell pågående insektaktivitet er ikke nærmere kartlagt ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller

• Årsak kan være fuktinntrengning fra omkringliggende grunnmasser, mangelfull eller aldrende fuktsikring/drenering, samt kapillært oppsug gjennom gulv- og murkonstruksjoner.
Dette kan gi økt risiko for fuktskader på tilstøtende materialer, muggsoppdannelse og redusert levetid på konstruksjonene.
Fuktforholdene kan medføre skader på overflater og innredninger, samt påvirke inneklimaet negativt dersom forholdet vedvarer eller forverres.
Årsaken til fuktpåvirkningen bør kartlegges nærmere. Kjelleren bør overvåkes med hensyn til videre fuktutvikling. Ved vedvarende eller omfattende fuktproblemer kan tiltak på drenering, utvendig fuktsikring eller innvendig fukthåndtering være nødvendig.

• Årsak er forhøyet fuktinnhold i treverket som bidrar til gunstige vekst- og levevilkår for stripet borebille.
Det foreligger risiko for videre nedbrytning av bærende treverk og redusert konstruksjonsstyrke dersom fuktforholdene vedvarer og angrepet er aktivt.
Videre skadeutvikling kan medføre behov for utskifting eller forsterkning av bærende konstruksjoner, med påfølgende økte utbedringskostnader.
Årsaken til fuktpåvirkningen bør kartlegges og utbedres. Det anbefales å undersøke om borebilleangrepet er aktivt og å vurdere skadeomfanget nærmere. Nødvendige tiltak bør gjennomføres for å hindre videre nedbrytning av konstruksjonene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktmåling i trebjelker i råkjeller

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp til kjeller.

• Trappen til kjeller har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrom er renovert i ca 2013 og er utført ihht dagens eier av fagfolk på området.
Våtrom krever vedlikehold og ettersyn. Det bør regelmessig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter.
Forventet levetid på et våtrom er opptil 30 år.
Bruk, vedlikehold og hensiktsmessig ventilering av våtrommet er også en avgjørende faktor med tanke på levetiden.
Det anbefales at våtrom skånes for bruksvann direkte på gulv/vegg når det har passert 10 år. F.eks. ved installasjon av dusjkabinett eller badekar.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider, men arbeider med membran opplyses å være utført av Haugesund Takservice AS og dokumentasjon kan iflg dagens eier fremskaffes

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte og himlingen har malt innvendig tak.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet.

Tilstandsrapport

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

• Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av eventuell skade.

• Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har foliemembran som skjult vanntett sjikt og plastsluk.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og vaskekum.

ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har ingen/utilstrekkelig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har utilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

• Det er viktig å etablere tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel ved installasjon av avtrekksventil, mekanisk vifte eller annen egnet løsning som sikrer tilstrekkelig luftutskifting i rommet.

• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt på kjøkken, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 8,4 %.



Fuktmåling inne på kjøkken bak våtsone.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer er ikke funksjonstestet. Det er noe integrerte hvitevarer. Teknisk utstyr er alltid forbundet med risiko, og forventningen må ses i sammenheng med garantitid for produktene.

Vurdering av avvik:

• Det er noe fuktsvellinger i underkant av benkeplate ved servant og oppvaskmaskin.
Fuktsvellingen indikerer at benkeplaten har vært utsatt for fuktbelastning over tid. Skaden er typisk for områder med gjentatt vannsøl eller utilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning ved utsatte detaljer.

Konsekvens/tiltak

• Sannsynlig årsak er gjentatt fuktpåvirkning fra brukssonene ved servant og oppvaskmaskin.
Fortsatt fuktbelastning kan medføre ytterligere oppsvelling og nedbrytning av benkeplatematerialet.
Forholdet er i hovedsak av estetisk karakter, men kan over tid føre til redusert funksjon og behov for utskifting av benkeplaten.
Det anbefales å begrense videre fuktpåvirkning og sørge for at eventuelle lekkasjer eller vannansamlinger unngås. Ved behov kan skadet benkeplate repareres eller skiftes ut.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Røropplegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. Det opplyses om at det meste av vannrør opp til bad og kjøkken er skiftet i 2013, men at det fortsatt er noe gjenstående av eldre kobber rør

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør) og støpejernsrør før 1990. Avløpsrør er av plast og som ikke er nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. Det opplyses om at det meste av avløpsrør opp til bad og kjøkken er skiftet i 2013, men det er fortsatt noe gjenstående støpejernsrør av eldre dato.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk luftstrøm.

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

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Luft-til-luft varmepumpe har nådd en alder som gjør at den har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at varmepumpen vurderes av fagperson for å avdekke eventuelle feil eller behov for reparasjon. Konsekvensen av usikker fremtidig funksjon er risiko for redusert oppvarming, dårligere inneklima og økte energikostnader dersom varmepumpen svikter.

TG 3 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på lekkasjer rundt rørkoblinger.

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

Konsekvens/tiltak

• Tegn på lekkasjer rundt rørkoblinger kan føre til fuktskader, korrosjon og utvikling av større lekkasjer over tid.

• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget

• Det anbefales at fagperson kontrollere koblingene og utbedre eller skifte ut defekte komponenter for å sikre tett og funksjonell løsning..

• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

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

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.

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Det elektriske anlegget ble delvis rehabilitert i 2013 i forbindelse med oppussing. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring, men arbeider er ifølge dagens eier utført av autorisert elektrikerfirma.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget innebærer at utførelse, sikkerhet og forskriftsmessig installasjon ikke kan dokumenteres. Uten gyldig dokumentasjon øker risikoen for skjulte feil, overbelastning og mangelfull beskyttelse mot brann og elektriske hendelser. Det anbefales å innhente samsvarserklæring fra kvalifisert installatør eller gjennomføre kontroll av anlegget for å verifisere at det tilfredsstiller gjeldende krav.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold er visuelt befart og det er kontrollert for røyk/brannvarslere, slukkeapparat og rømningsvei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikringstypen er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Konsekvens/tiltak

• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

• Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av eldre utførelse i murverk Det meste av grunnmur er skjult under bakkenivå og befaringen er begrenset til synlige overflater.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.

• Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekkene, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

• Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget skråner inn mot boligen på baksiden, de 3 første meterne ut fra grunnmuren bør ha fall på 1:50 i fra grunnmuren.
Det kan medføre større påkjenninger på grunnmuren med fall mot denne hvis den ikke er tilstrekkelig beskyttet.

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som medfører at vann kan ledes inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

• Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det bør etableres fall bort fra bygningen eller andre tiltak som sikrer tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det er oljetank i stål. Tank er ikke nedgravd, men ligger synlig til under trapp. For oljetanker som ikke er nedgravd (innendørs tank i kjeller/garasje eller utvendig overgrunnstank) gjelder ikke de samme reglene som for nedgravde tanker. Likevel har eier et generelt ansvar for å hindre forurensning etter forurensningsloven § 7

Vurdering av avvik:

• Det er registrert eldre overgrunnstank for lagring av fyringsolje.
Tankens alder og tekniske tilstand er ikke dokumentert.
Eldre oljetanker har økt risiko for korrosjon, materialsvikt og lekkasjer som følge av alder og slitasje. Manglende dokumentasjon på tankens tilstand medfører usikkerhet knyttet til videre funksjon og tetthet.

Konsekvens/tiltak

• Forholdet er knyttet til tankens alder samt manglende dokumentasjon på kontroll, vedlikehold eller utskifting.
Det foreligger risiko for lekkasje av olje med tilhørende forurensning av bygning og omkringliggende miljø.
En eventuell lekkasje kan medføre betydelige oppryddingskostnader og miljømessige konsekvenser.
Tankens tilstand bør vurderes nærmere av kvalifisert fagperson. Dersom tanken ikke lenger er i bruk, anbefales den tømt, rengjort og fjernet eller sikret mot videre bruk.

Tilstandsrapport

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

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

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp til kjeller.

• Trappen til kjeller har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

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

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

• Manglende samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget innebærer at utførelse, sikkerhet og forskriftsmessig installasjon ikke kan dokumenteres. Uten gyldig dokumentasjon øker risikoen for skjulte feil, overbelastning og mangelfull beskyttelse mot brann og elektriske hendelser. Det anbefales å innhente samsvarserklæring fra kvalifisert installatør eller gjennomføre kontroll av anlegget for å verifisere at det tilfredsstiller gjeldende krav.

TAKSTMANN HARALD INGEBRIGTSEN AS
Skjelavikvegen 47B
5515 HAUGESUND

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

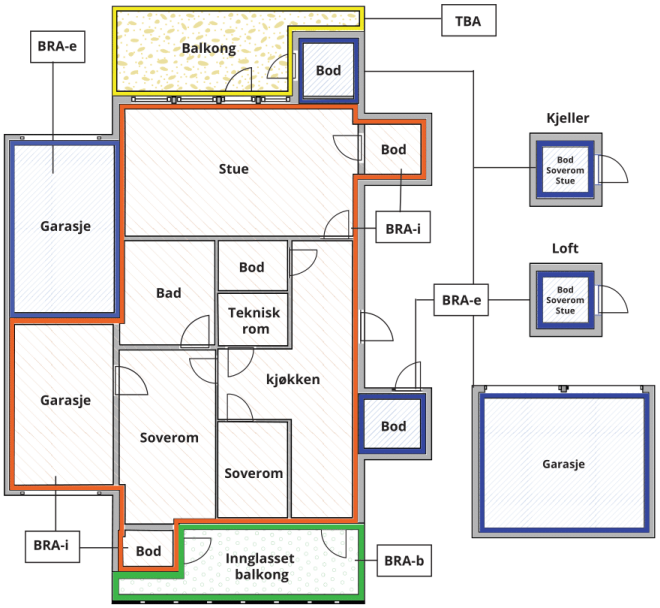
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	61			61	37		61
Loft	43			43	5		43
Kjeller						44	44
SUM	**104**				**42**	**44**	**148**
SUM BRA	**104**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, hall m/trapp, bad, stue/kjøkken		
Loft	Soverom, soverom 2, stue m/trapp		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2		

Kommentar

Kjelleretasje har varierende takhøyde fra 175cm og er ikke målbart areal ihht dagens måleregler.
Bad, deler av stue og kjøkken har takhøyde på 200 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger for takstmann på befaringstidspunkt og følgelig er bruk oppimot lovlighet ikke vurdert

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.10.2026	Harald Ingebrigtsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	26	100		0	612.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Tittelsnesvegen 34

Hjemmelshaver
Gård Kenneth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig ligger i etablert bebyggelse i Gard skolekrets.

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.

Om tomten

Tomten rundt boligen er opparbeidet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.10.2026	
2	23.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

TAKSTMANN HARALD INGEBRIGTSEN AS
Skjelavikvegen 47B
5515 HAUGESUND

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Eiendomsmegler Norge,
Haugalandet

Gjensidige

Egenerklæring

Tittelsnesvegen 34, 5518 HAUGESUND

23 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tittelsnesvegen 34	Tittelsnesvegen 34	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2010

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40, 32070

Informasjon om selger

Selger

Gård, Kenneth

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2010

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble lagt nytt gulv med varmekabler og topp membran (Protan g 1,5mm) på gulv og vått soner

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Haugesund Takservice/Haugesund Ellektriske

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Kommer vann fra varmtvannstank og kanskje fra gamle murer

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2010

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Alt elektrisk ble skiftet av Haugesund Elektriske

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Haugesund Elektriske

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Leigetakar har tettet opp rør ble suget bind blant annet

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Telia antenne i fri området i Nord

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 10938707

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Kenneth Gård	**2026-10-23**

Identification

bankID Kenneth Gård

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 26, Bruksnr 100	**Kommune:**	1106	Haugesund
Adresse:				
Veiadresse:	Tittelsnesvegen 34, gatenr 2480 5518 Haugesund	**Grunnkrets:**	809	Haugaleite
		Valgkrets:	4	Haraldsvang
		Kirkesogn:	6050301	Skåre
		Tettsted:	4532	Haugesund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Tittelnsesvegen 34	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	11.03.1918	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	612,5 kvm	**Skyld:**	0,04		
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
Opplysninger fra eldre dokument	Forretning:	24.05.2023	Berørt	1106/26/85	0,0
	Matrikkelført:	24.05.2023	Berørt	1106/26/100	0,0
			Berørt	1106/26/1354	0,0
Skylddeling	Forretning:	11.03.1918	Avgiver	1106/26/33	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1106/26/100	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tittelsnesvegen 34	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:	171169690			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 (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

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:	
Bygningsnr:	171168791			Antall etasjer:	

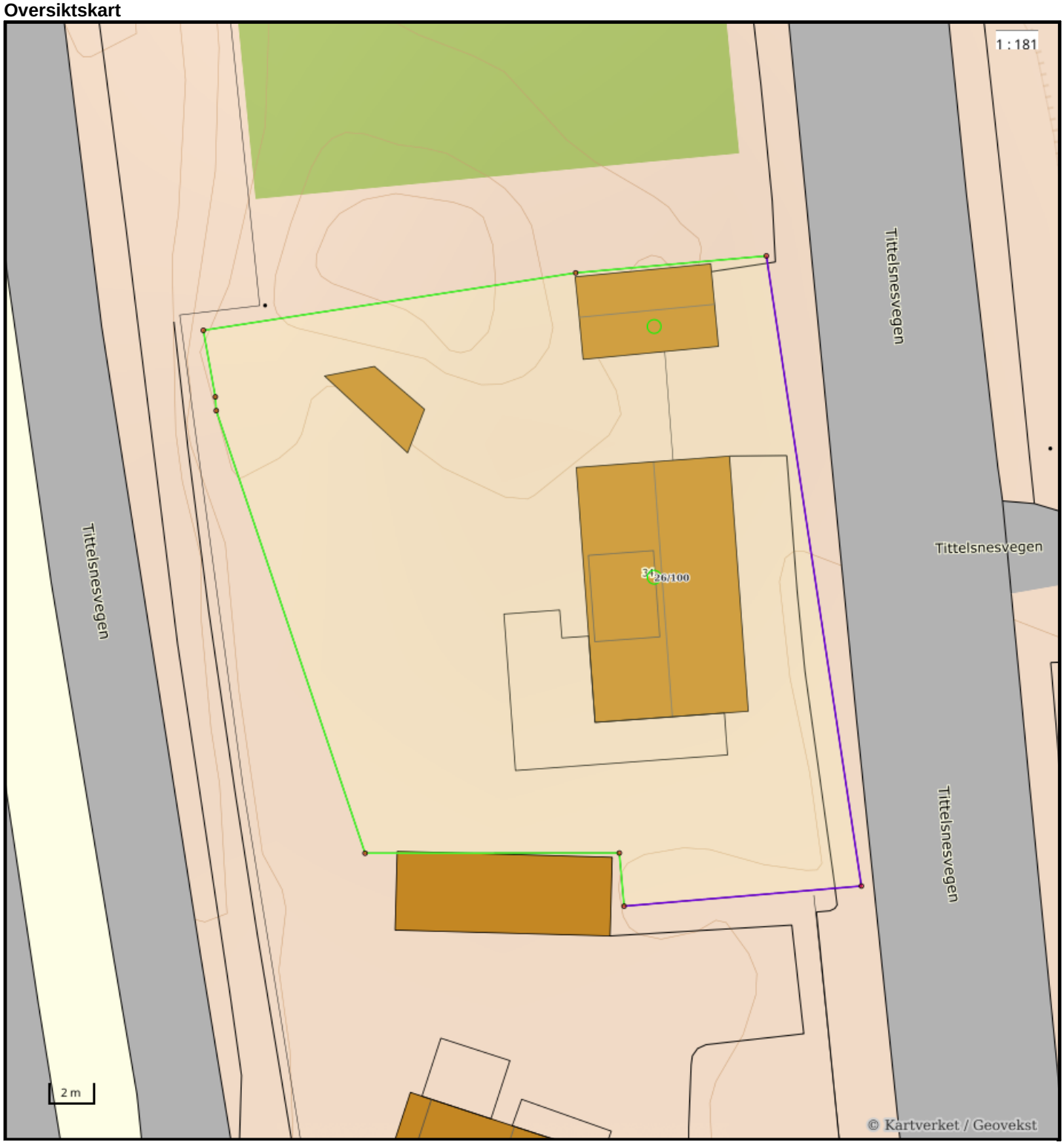
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



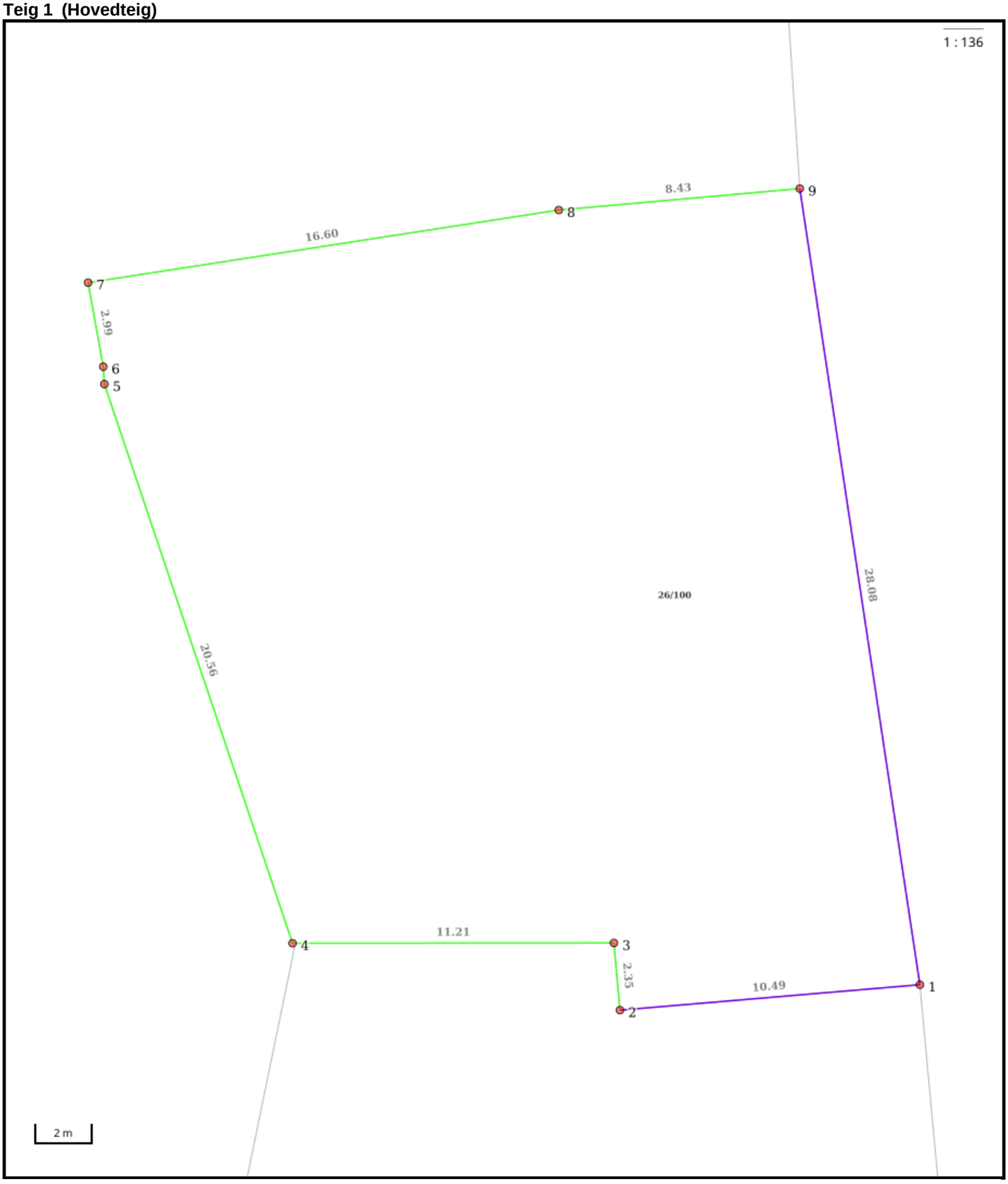
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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: 612,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 593 736,27	288 121,32	10,49m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 593 734,45	288 110,99	2,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 593 736,76	288 110,57	11,21m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 593 735,74	288 099,41	20,56m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 593 754,56	288 091,12	0,61m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 593 755,16	288 091,02	2,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 593 758,04	288 090,23	16,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 593 762,04	288 106,34	8,43m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 593 763,54	288 114,64	28,08m	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.

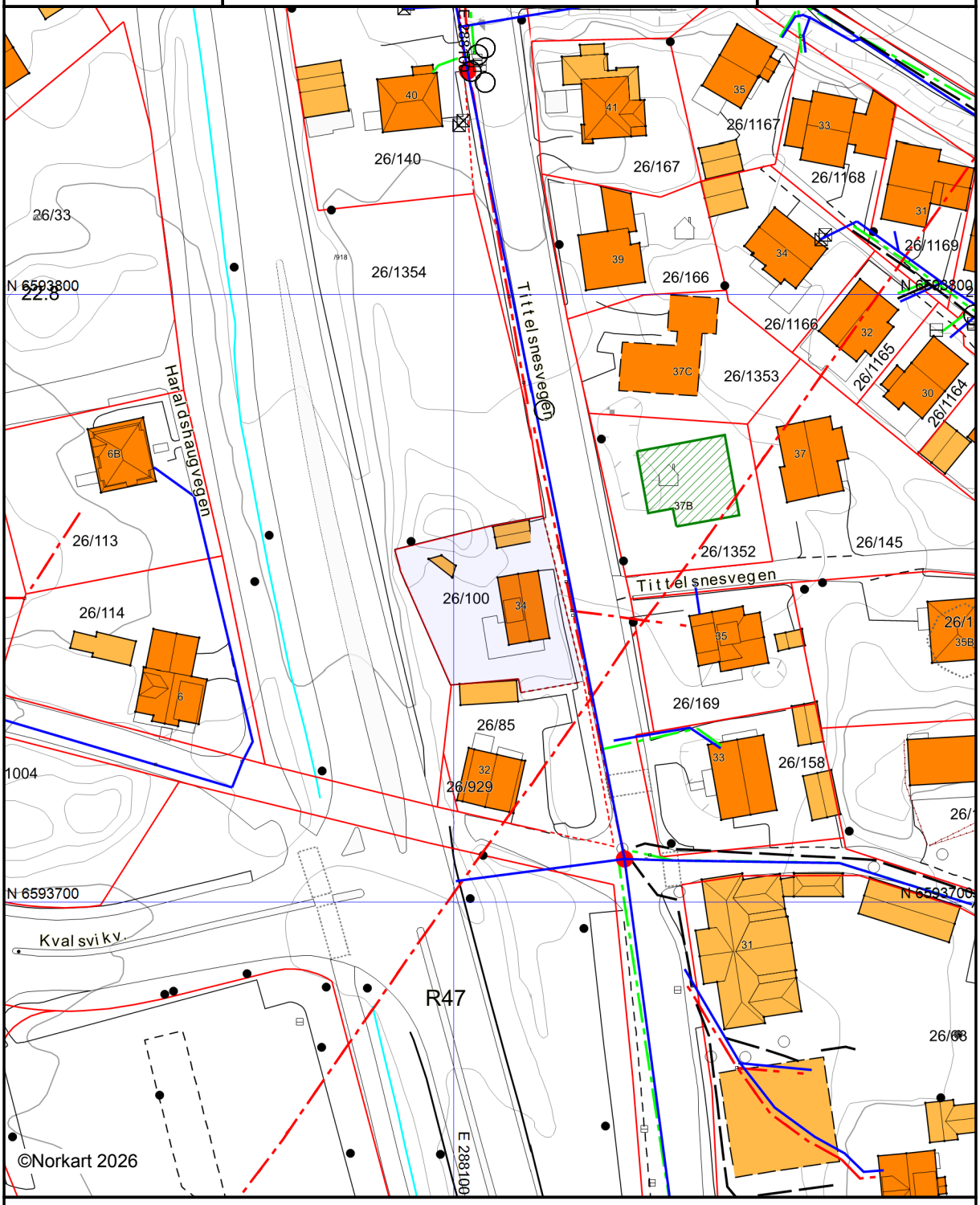
Haugesund kommune

Grunnkart

Eiendom: 26/100
Adresse: Tittelsnesvegen 34
Dato: 15.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon

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

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

- Godkj. Nybygg

VEG

- Annet vegareal
- Avgrensning mot annet vegareal
- Trafikklys
- Midtdeler/Trafikkøy
- Vegdekkekant
- Autovern
- Gangfeltavgrensing

Høydeinformasjon

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

Ledningsnett

- Mast
- Sluk
- Kumlokk

Innsjøer og vassdrag

- Veggrøft åpen

Bygninger

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

Adresser

- Abc Adressepunkttekst
- Gateadresse

Stedsnavn og andre tekster

- Abc Vegnummer
- Abc Fritekst

Vann og avløp

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

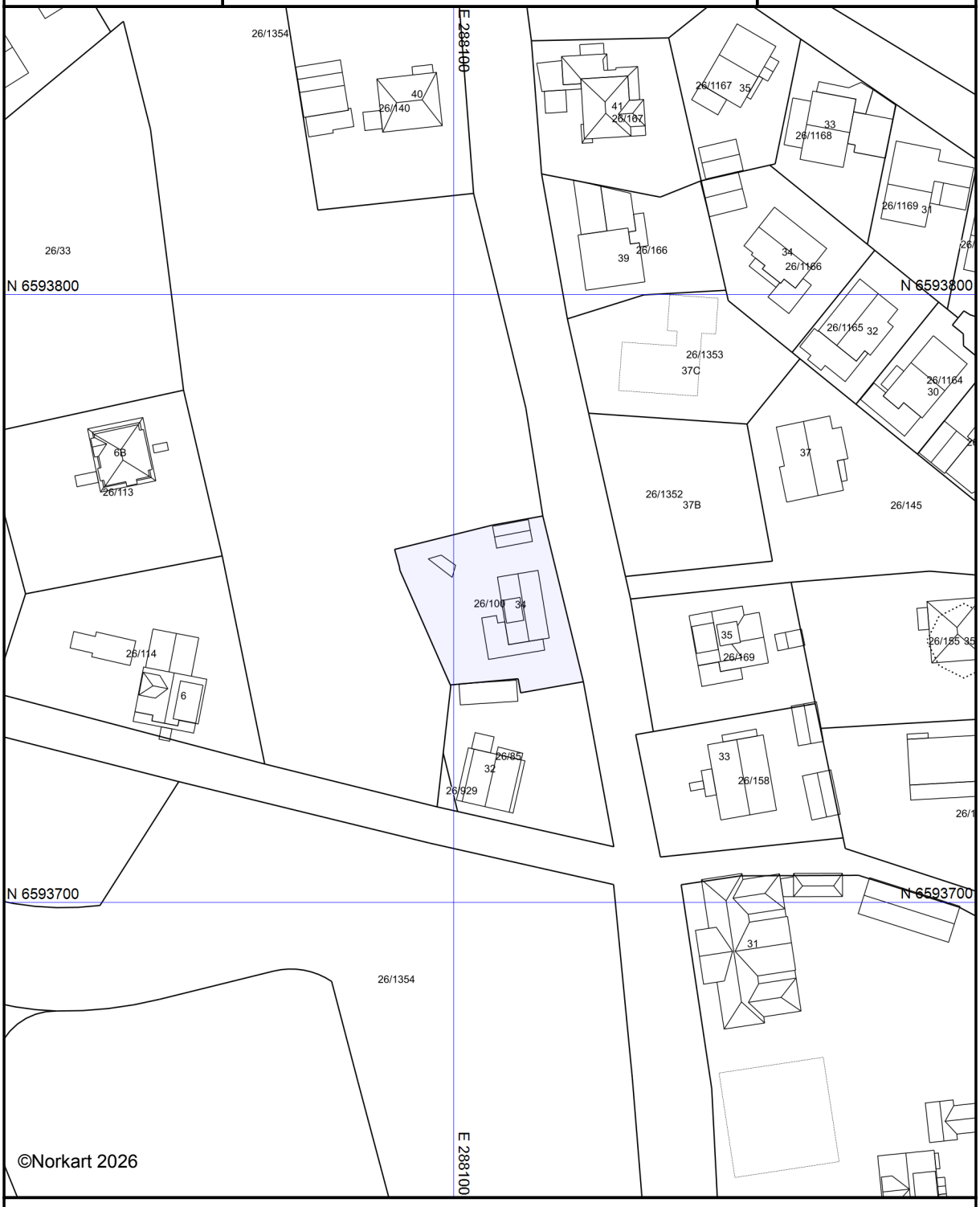
Haugesund kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 26/100
Adresse: Tittelsnesvegen 34
Utskriftsdato: 15.10.2026
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 PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - grøntareal
- Turveg
- Friområde
- Sikringsone - Frisikt
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og an

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

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

Utskriftsdato: 15.10.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1106	**Gårdsnr.**	26	**Bruksnr.**	100	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tittelsnesvegen 34, 5518 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** 611 m^2 **Arealbruk** Friområde,Nåværende

Id	RL1699
Navn	Kommunedelplan for Fv47 Karmsundgt-Tittelsnesvn, mellom E134 og Kringlehaugvegen.
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse	25.02.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/2296/RL1699.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende **Områdenavn** V

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	RL867
Navn	Gard-område
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.08.1977
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/1189/RL867.pdf
Delarealer	**Delareal** 612 m^2 **Formål** Offentlig friområde

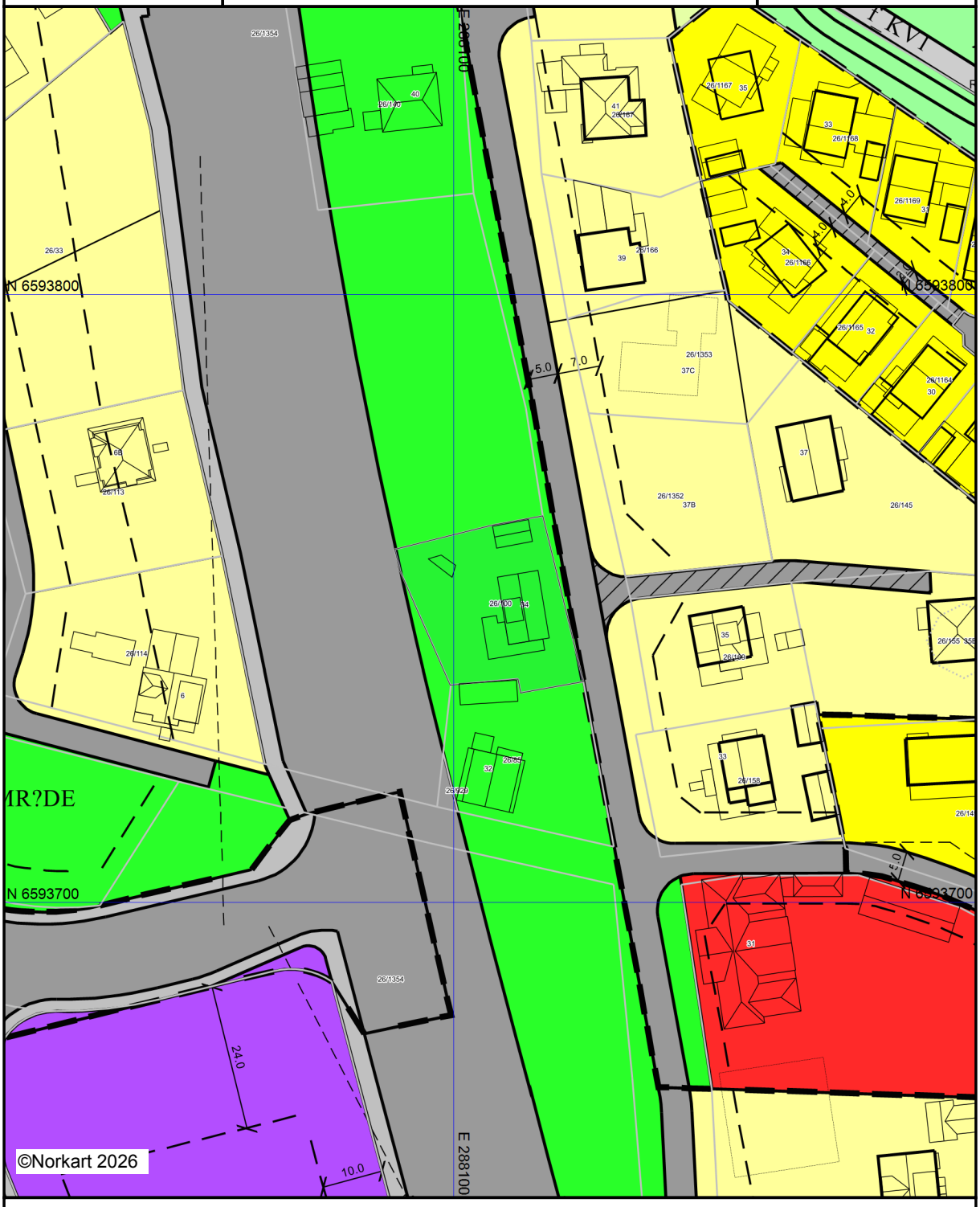
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 26/100
Adresse: Tittelsnesvegen 34
Utskriftsdato: 15.10.2026
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

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for industri/lager
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Område for jord- og skogbruk
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Kjøreveg
- Turveg
- Friområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

Kommunedelplan for Fv 47 Karmsundgata - Tittelsnesvegen mellom E134 «Opelkrysset» og Kringlehaugvegen

Plan RL1699 – Haugesund kommune – Saksnr 11/3592 – Vedtatt av Bystyret 25.02.15

Bestemmelser og retningslinjer, datert 16.05.2014, revidert 05.02.2015.

Fjernet §4-1 punkt 16 ihht bystyrevedtaket 25.02.15.

Kapittel 1. Formål og forholdet til gjeldende kommuneplaner.

§ 1-1. Formål

Planen skal avklare prinsippløsning og arealbehov for Fv 47 Karmsundgata mellom E134 Opelkrysset og Kringlehaugvegen.

§ 1-2. Forholdet til gjeldende kommuneplan

Arealbruken for samferdselsanlegg vedtatt i denne planen med tilhørende bestemmelser gjelder foran arealdelen til Kommuneplan for Haugesund 2005 - 2020, vedtatt 15.03.2006, med bestemmelser.

Kapittel 2. Arealformål.

§ 2-1 Arealformål. (Pbl. § 11-7 nr. 2)

Planen viser areal avsatt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, underformål veg. Vegen skal bygges som firefelts gate med parallelle sykkelveger og fortau. Prinsipp for gatetverrsnitt som vist i Retningslinjer legges til grunn for videre bearbeidelse i reguleringsplan for Karmsundgata samt for aktuelle planer for tilgrensende arealer.

§ 2-2 Lokalvegsystem

Det må i reguleringsplan detaljeres hvordan disse skal erstattes.

§ 2-3 Gang – og sykkelveger/fortau

Det skal legges til rette for sammenhengende gang- og sykkeltilbud på hele strekningen. Nord for Gard skal det anlegges separat gang og sykkelvei med en bredde på 3 m. For resten av strekningen skal det tilrettelegges for tosidige fortau inkl. sykkelveg, jfr. prinsipp for tverrsnitt.

Kapittel 3. Områder for båndlegging.

§ 3-1. Sone for båndlegging i påvente av regulering av Fv47 Karmsundgata mellom E134 Opelkrysset og Kringlehaugveien (Pbl §11-8 d)

Plankartet viser en båndleggingssoner (H710-1 – H710-6) på begge sider av Karmsundgata. Innenfor båndleggingssonen kan det ikke gjennomføres tiltak som er i strid med planlegging og utbygging av Fv 47 – Karmsundgata - Tittelsnesvegen.

Innenfor sonen skal det i reguleringsplanen avsettes nærmere areal for:

- Omlegging av adkomstforhold til eiendommer som mister sin direkte adkomst til Karmsundgata
- Midlertidig anleggsbelte for gjennomføring av byggingen.

Innenfor båndleggingssonen kan det ikke gjennomføres tiltak som kan vanskeliggjøre eller fordyre planlegging og utbygging av fv 47 – Karmsundgata – Tittelsnesvegen.

Arealformål vist i båndleggingsområdet er som i gjeldende kommuneplan. Båndleggingen opphører og områdene beholder gjeldende arealbruksformål når anlegget er realisert.

§ 3-2 Håndtering av støy (Pbl. §11-8 a).

I planbeskrivelse for kommunedelplanen er det foretatt støyberegninger for fremtidig situasjon. Disse viser at 179 støyømfintlige bygg kommer inn i rød sone og 302 i gul sone i prognoseåret. Aktuelle skjermingstiltak kan være skjermer langs gata og / eller lokale tiltak ved

I rød støysone, utenom avvikssonene, tillates ikke oppføring av ny støyfølsom bebyggelse, herunder boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Unntak kan gjøres for gjenreisning etter brann og nødvendig rivning forutsatt at ikke antall boenheter øker.

Bruksendring av eksisterende bygning til støyfølsomt formål eller andre tiltak som gir økning i antall boenheter tillates heller ikke i rød støysone.

En ombygging av industri/nærings-bygg eller kontorbygg som ligger i rød støysone kan likevel tillates utvidet med nye boenheter dersom:

a) Eksisterende bygg består som i dag i bruk og funksjon på støyutsatte sider, men skjermer bakenforliggende påbygg/ombygging slik at denne, inkludert fasade på fellesarealer, ligger utenfor gul støysone. I dette tilfellet ansees ny del ikke å ligge i rød støysone

b) Eksisterende bygg består som i dag i bruk og funksjon på støyutsatte sider, men skjermer bakenforliggende påbygg/ombygging slik at denne ligger i gul støysone, men slik at avbøtende tiltak tilfredsstiller krav til støynivå < Lden 55 dB utenfor vindu for støyfølsomt rom samt at støynivå på privat og felles uteplass er tilfredsstilt innenfor de arealkrav som er satt for en slik stille uteplass.

Gul støysone

I gul støysone kan ny støyfølsom bebyggelse vurderes oppført dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Før det tillates bygging av støyfølsom bebyggelse i gul støysone skal det foreligge en støyfaglig utredning som beskriver de avbøtende tiltakene som vil bli gjennomført. Avbøtende tiltak skal sikre at støynivåene i tabell 3 i T-1442 blir gjeldende etter at de avbøtende tiltakene er gjennomført.

Med støynivå på uteoppholdsareal menes den stille delen av uteoppholdsarealet slik arealstørrelsen er angitt i (Miljødirektoratets) anbefalinger for minste stille uteoppholdsareal per boenhet.

Minst et vindu i et støyfølsomt rom skal ligge til stille side og skal være åpningsbart.

Det må dokumenteres at innenivåer iht. NS 8175 Klasse C er tilfredsstilt for boenhetene.

I gul støysone skal arealplanlegging og søknad om tiltak dokumentere at alle boenheter blir gjennomgående og får en stille side, dvd. en side hvor støy utenfor støyfølsomme rom er under verdiene i tabell 3 i T-1442. Minst 50 % av soverommene, minimum 1 soverom, skal vende mot stille side.

Kapittel 4 Krav til videre planlegging

§ 4-1 Krav til videre planlegging (Pbl. § 11-10. pkt. 2)

1. Området skal reguleres til veganlegget med tilhørende vegkryss, fortau/ gang- og sykkelveger, avkjørsler, holdeplasser, underganger/broer samt avbøtende tiltak i form av støyskjerming og omforming av sideterrenget.
   Reguleringsplan(er) skal i tillegg omfatte nødvendig midlertidig eller permanent omlegging av veger og adkomster, avbøtende tiltak, støytiltak, omforming av sideterreng, annen arealbruk, samt tilbakeføre arealbruk til dagens formål for arealer som det ikke lenger viser seg hensiktsmessig å knytte til tiltaket.
   Forebyggende ROS-vurderinger skal ha fokus i det videre planarbeidet, særlig knyttet til anleggsgjennomføringen.
   Midlertidig areal til anleggsgjennomføring inkl. riggområder skal inngå i reguleringsplanen.
2. Kryss skal utformes som rundkjøringer.
3. Kryssing for fotgjengere og syklister:
   a) Fotgjengere og syklister skal krysse Karmsundgata planskilt.

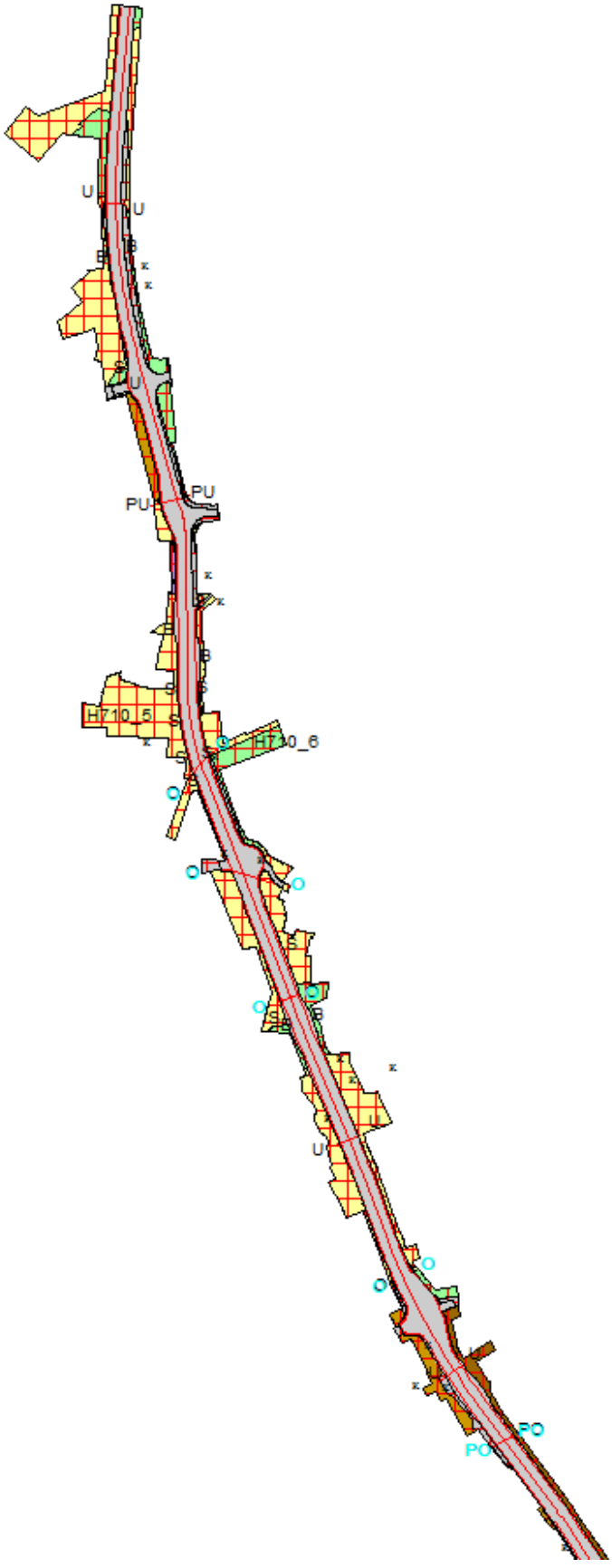
   b) Planskilt kryssing skal i hovedsak anlegges som gangbro. Veien skal vurderes senket for å redusere utfordringer med lengde på ramper.
   c) Der hvor det kan anlegges underganger skal disse utformes som en utvidelse av sine tilliggende byrom, og øke kvaliteten på disse.

4. I forbindelse med reguleringsplan skal de trafikale konsekvensene av anleggsgjennomføringen kartlegges. Det skal utarbeides detaljerte faseplaner for omlegging av trafikk i byggefase. I gater som midlertidig får ekstra

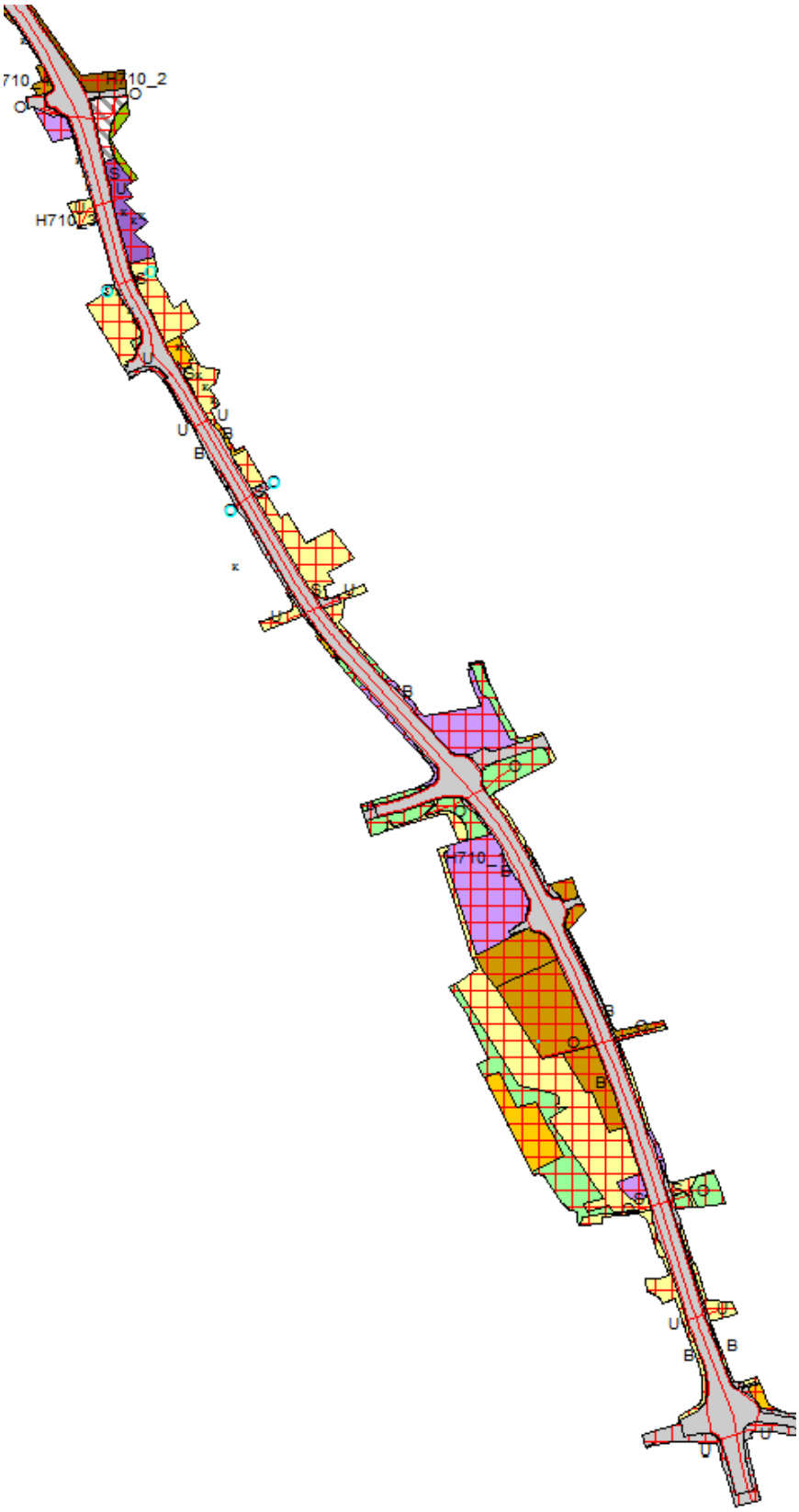
trafikkbelastning skal det kartlegges behov for trafikksikringstiltak. Det skal legges vekt på medvirkning og informasjon ved utarbeidelse av faseplaner.

5. Tilgjengeligheten til sykehuset skal opprettholdes forsvarlig gjennom hele byggeperioden.
6. Forslag til avbøtende tiltak i konsekvensutredningen og risiko- og sårbarhetsanalysen (ROS) herunder også anleggstiden, skal vurderes nærmere ved regulering.
7. Bestemmelser om gjennomføring må sikres med rekkefølgebestemmelser.
8. Det skal utarbeides et miljøoppfølgingsprogram i forbindelse med reguleringsplan(er).
9. Det skal benyttes løsninger for overvannshåndtering som ikke medfører skade på miljø, bygninger og konstruksjoner. LOH skal legges til grunn for den videre planleggingen.
10. Trær skal i størst mulig grad bevares, inkludert tilstrekkelig rotsystem. Trær som må fjernes for å innpasse det valgte gatesnittet, eller som ikke kan ivaretas i anleggsperioden, skal erstattes innenfor den enkelte detaljregulering.
11. Der det er behov for å gi en fysisk barriere mellom bilvei og fortau/sykkelveg skal dette gjøres ved hjelp av vegetasjon (og ev naturstein) i strekningen mellom rundkjøringen på Gard og gangbroen syd for Meieriet.
12. Vegetasjon skal så fremt det er mulig bevares. Der vegetasjon må fjernes skal den erstattes med likeverdig beplantning. Det skal utarbeides vegetasjonsplan som skal godkjennes av kommunen. Følgende tverrgående grønttraséer må særlig ivaretas og styrkes:
    Gangvei sør for Lillesund skole – Ginadammen
    Øvregata/Knut Knutsengate – Hollenderhaugen
    Vår frelsers Kirke – Flotmyr
    Tambarskjelvesgate – Lotheparken
13. Det utarbeides en formingsveileder for utforming av viktige elementer, materialbruk, bruk av vegetasjon, mv, som sikrer en helhetlig utforming av gateanlegget.
14. Det skal vises tiltaksom skjermer for støy fra gata i samsvar med krav i veileder TA 1442. Effekten dokumenteres gjennom beregninger.
15. Planen må vise alternativ adkomst for eiendommer som får stengt eksisterende adkomster.

Overganger som skal utredes i detaljregulering er markert med blå tekst.



Nordre del



Søndre del

Kapittel 5 Universell utforming

§ 5-1

Ved regulering skal det redegjøres for forholdet til universell utforming både internt i planområdet og i forhold til omkringliggende områder. Der det er mulig innenfor de viste arealene, skal prinsippene for universell utforming legges til grunn for bussholdeplasser, underganger, broer og øvrige gangarealer. Utforming og materialbruk skal understøtte dette. Det skal vektlegges stigning, materialbruk og belysning.

Underganger skal være opplyst, og ellers være utformet slik at det oppnås best mulig sosial kontroll.

For områder som beplantes skal det ikke benyttes allergifremkallende vegetasjon.

Alle løsninger skal vises i byggeplanen.

Kapittel 6 Kulturminner

§ 6-1. Særlig hensyn til kulturmiljø (Pbl. § 11-8 c)

Undersøkelsesplikten i hht § 9 i Kulturminneloven må oppfylles før reguleringsplan kan godkjennes.

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner innenfor influensområdet av planen.

Dersom det i videre planfase eller ved gjennomføring av anlegget oppdages slike, skal kulturmyndighetene straks kontaktes og evt. arbeid stanses. Videre tiltak avklares med kulturvernmyndighetene.

Forholdet til kulturminner fra nyere tid må avklares på reguleringsplannivå og legges inn som hensynssoner.

Kapittel 7 Krav til anleggsgjennomføring

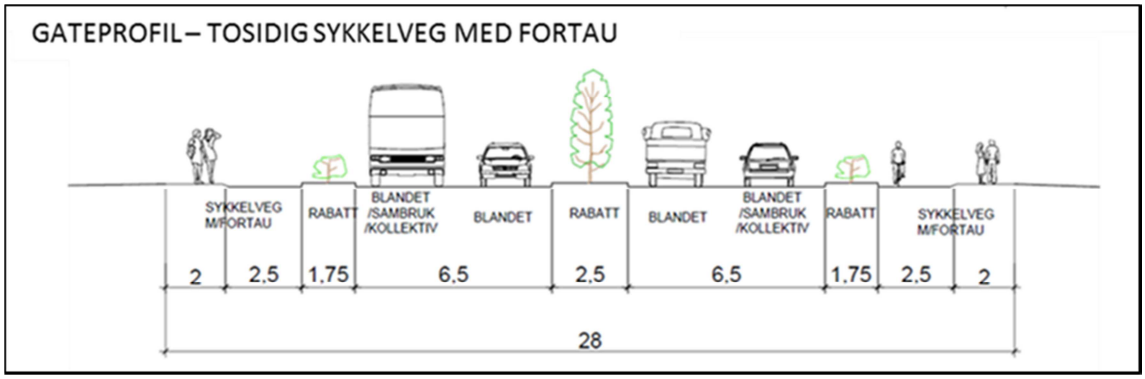
§ 7-1 Anleggsgjennomføring

1. Anleggsfasen må gjennomføres uten overskridelser av grensene for støy (T-1442) og forurensning. Midlertidige riggplasser avklares i reguleringsplan. Disse skal utformes med oppsamlingsmuligheter for forurensende stoffer. De midlertidige anleggene skal godkjennes av Haugesund kommune.
2. Avbøtende tiltak som har sammenheng med anleggsvirksomhet og bygging av tiltaket må være klarlagt og iverksatt innen bygge- og anleggsstart.
3. Nye adkomster må opparbeides før avkjørsler og gater kan stenges.
4. Det må utarbeides faseplaner for anleggsperioden som sikrer trafikkflyt, god trafikksikkerhet og tilgjengelighet for alle trafikantgrupper.
5. Plan for bortkjøring av eventuelle overskuddsmasser forelegges Haugesund kommune til uttalelse.

6. Hele strekningen i kdp må inndeles i hensiktsmessige etapper for reguleringsplan og gjennomføring. Reguleringsarbeid for etappe 1, mellom Opelkrysset og Storasundgata er startet opp.
7. Konsekvenser av utvikling av tilstøtende arealer før fv. 47 er opparbeidet, vurderes fortløpende.

Retningslinjer

1. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal nedenstående prinsipp for gatetverrsnitt legges til grunn. På kritiske strekninger kan bredde på rabatter reduseres.



2. Det skal legges stor vekt på innpassing av gateanlegget i det eksisterende miljøet. Gateanlegget og utforming av avbøtende tiltak som f.eks. støyskjerming, skal ha høy kvalitet i forhold til funksjonelle og estetiske krav. Det skal redegjøres for utforming og estetiske tiltak i de følgende planfaser.

RL 867

HAUGESUND KOMMUNE
BYGNINGS- OG
REGULERINGSSJEFEN

48

REGULERINGSBESTEMMELSER TILKNYTTET REGULERINGSPLAN FOR GARD:

Omregulering: Skeisvollsvegen.
: Kvalsvikvegen.

I GENERELT:

§ 1. Innen det regulerte området skal arealbruken være som vist på reguleringskartet.

II GENERELLE BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER.

§ 2. Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.

§ 3. Innenfor de regulerte frisiktslinjer i vegkryss tillates ikke terrengbehandling eller beplantning høyere enn 0,5 m. over tilstøtende vegers nivå.

III BESTEMMELSER SOM GJELDER AREALER FOR ENEBOLIGBEBYGGELSE:

§ 4. Bebyggelsen skal nyttes til boliger. Etter bygningsrådets nærmere bestemmelser og i den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for omgivelsene, kan mindre virksomheter tilknyttet boligen, tillates.

§ 5. Bebyggelsen skal være i 1. etg. Hvor tomteforholdene tilsier det kan bygningsrådet tillate sokkeletasje.
Gesims og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

§ 6. Alle hus skal ha sadeltak med takvinkel 25^{o} - 30^{o}.
Grupper av hus kan tillates med annen takform.

§ 7. Den enkelte tomt kan bebygges med inntil 1/4 av sitt nettoareal.
I tillegg kommer garasje.

§ 8. Garasjer skal som regel ikke bygges frittliggende enkeltvis. Der hvor terrenget tilsier det kan garasjer bygges parvis sammen i nabogrense.

§ 9. Det skal være snuplass for bil på egen tomt.

§ 10. Lekeplasser, gang- og sykkelveger skal være opparbeidet og godkjent av bygningsrådet før innflytning foretas.

forts.s. 2

HAUGESUND KOMMUNE
BYGNINGS OG
REGULERINGSSJEFEN

IV BESTEMMELSER FOR KONSENTRERT BEBYGGELSE:

§ 11. Bebyggelsen skal nyttes til boliger. Etter bygningsrådets nærmere bestemmelser og i den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan mindre virksomhet tilknyttet boliger, tillates.

§ 12. I området A, kan bebyggelsen føres opp i 2 etasjer, hvor annet ikke er gitt i planen, og med U=0,25-0,30. I området B kan bebyggelsen føres opp i 2 etasjer og med U=0,20-0,25.

§ 13. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger detaljert bebyggelsesplan for vedkommende område som er godkjent av bygningsrådet.
Bebyggelsesplanenene skal vise bebyggelsens plassering, funksjon, ytre dimensjoner, adkomstforhold, eksisterende trær, terrengbearbeidelse (høyder, nyplanting m.v.), gangveger, parkering, lekeplasser og andre utendørsanlegg knyttet til bygningenes og områdenes bruk.

§ 14. All parkering skal løses vedfellesanlegg som dimensjoneres for 1,25 bilplass pr. leilighet. Frittliggende enkeltgarasjer tillates ikke.

§ 15. Fellesarealene skal gis en tiltalende utforming. Eksisterende vegetasjon skal søkes mest mulig bevart. Sammenhengende lebeplantning skal søkes innpasset for hvert område.
Fellesarealer tillates ikke bebygget uten etter bygningsrådets tillatelse.
Lagring av varer, tomemballasje e.l. i fellesarealet tillates ikke.

§ 16. Lekeplasser, gang- og sykkelveger skal være opparbeidet og godkjent av bygningsrådet før innflytning foretas.

V BESTEMMELSER SOM GJELDER FOR OMRÅDE FOR FORRETNINGSBEBYGGELSE.

§ 17. Forretningsbygg kan oppføres i inntil 2 etasjer og med utnyttelse inntil 1/2 del av tomtens nettoareal.
Bygningsrådet kan tillate at 2.etasje innredes til boligformål. Forøvrig kan ikke boliger oppføres i disse områdene.

§ 18. Hver forretning skal på egen grunn ha plass til parkering, av- og pålessing, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.
Avkjørsler skal være som vist i planen.

forts.s. 3

HAUGESUND KOMMUNE
BYGNINGS OG
REGULERINGSSJEFEN

VI BESTEMMELSER SOM GJELDER OMRÅDER FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE.

§ 19. Området 01 skal nyttes til aldersheim/aldersboliger. Området 0_2 skal nyttes til menighetshus/barnehage. Bebyggelsen kan oppføres inntil 2 etasjer, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

VII BESTEMMELSER SOM GJELDER INDUSTRIOMRÅDET.

§ 20. Området 03 skal nyttes til byggevareforretning og lager. Bebyggelsen kan oppføres inntil 2 etasjer. Arealene utenfor byggegrensene skal utformes parkmessig. Byggets og arealets utforming, parkering, beplantning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

VIII BESTEMMELSER SOM GJELDER TRAFIKKOMRÅDER

§ 21. Vegene skal ha bredde, stigningsforhold og kurvatur som vist på planen og tilhørende lengdeprofil.

§ 22. Det tillates ikke etablert avkjørsler til Skeisvollsvegen, Tittelsnesvegen og ny Kvalsvikveg utover det som er vist i planen.

IX BESTEMMELSER SOM GJELDER FRIOMRÅDER.

§ 23. Friområder skal opparbeides etter særskilt plan, godkjent av bygningsrådet. Bygningsrådet kan tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til friområdene når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

X FELLES BESTEMMELSER.

§ 24. Disse reguleringsbestemmelser kommer i tillegg til bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Haugesund kommune.

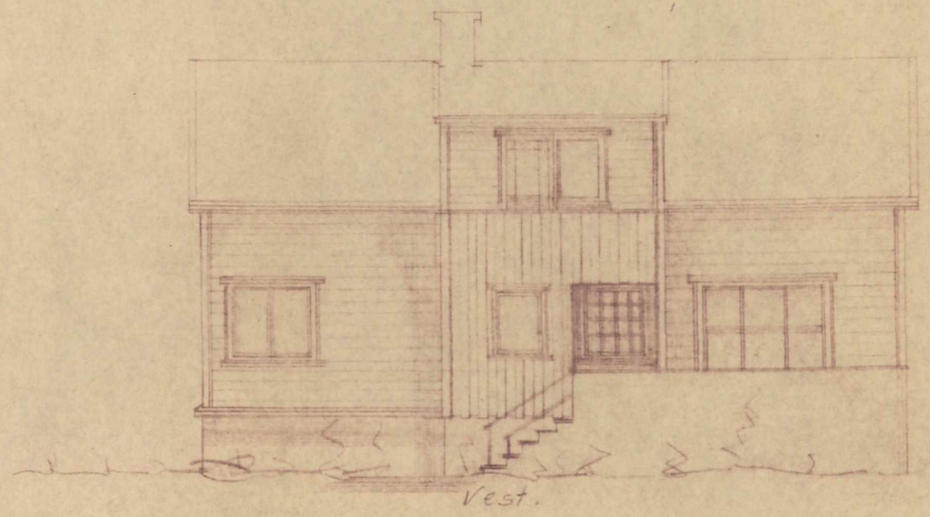
§ 25. Bygningsrådet kan i særlige tilfeller innen lov og forskrifter gjøre unntak fra foranstående bestemmelser.

forts.s. 4

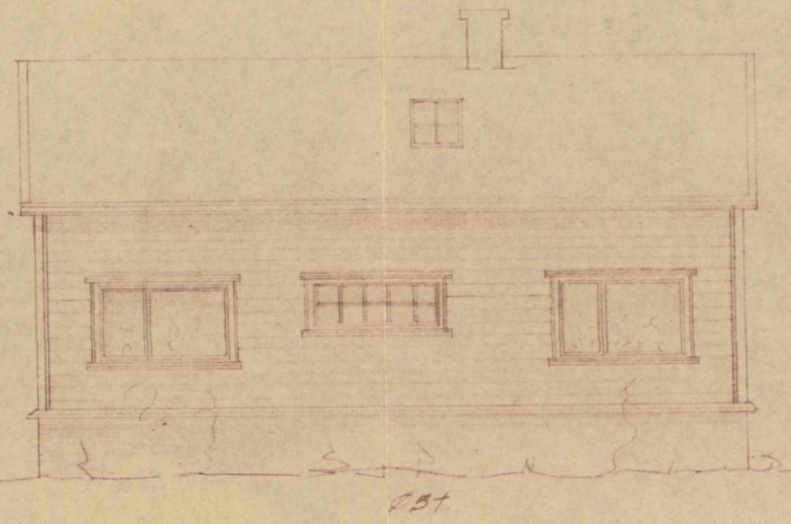
HAUGESUND KOMMUNE
BYGNINGS- OG
REGULERINGSSJEFEN

§ 26. Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private særbestemmelser å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

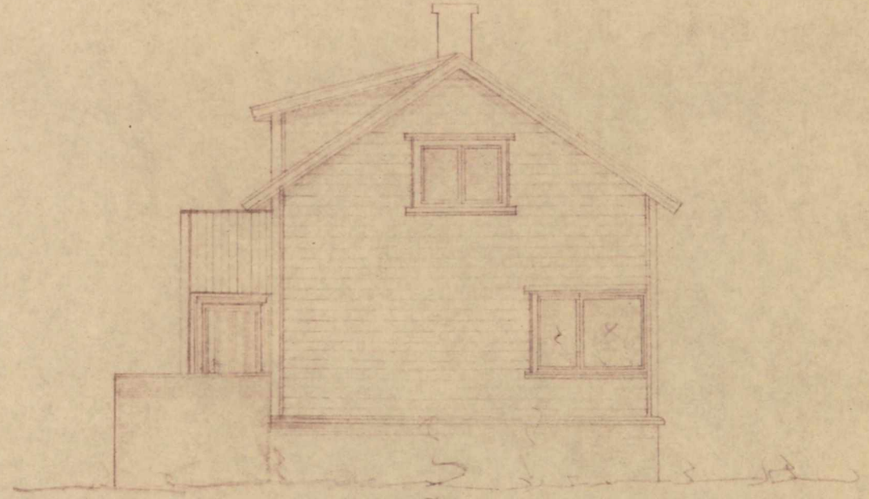
J.nr. 719/72
Stadfestet den 3/8-72
FYLKESMANNEN I ROGALAND



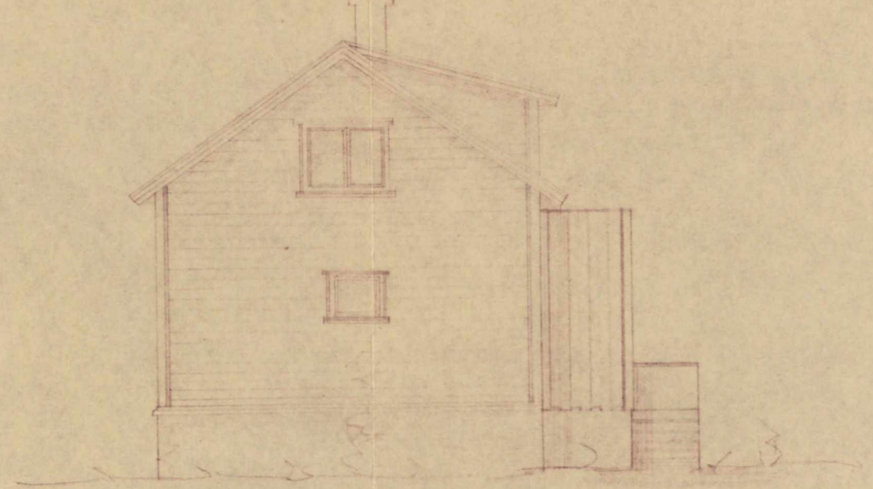
Vest.



ØST.



Sør.



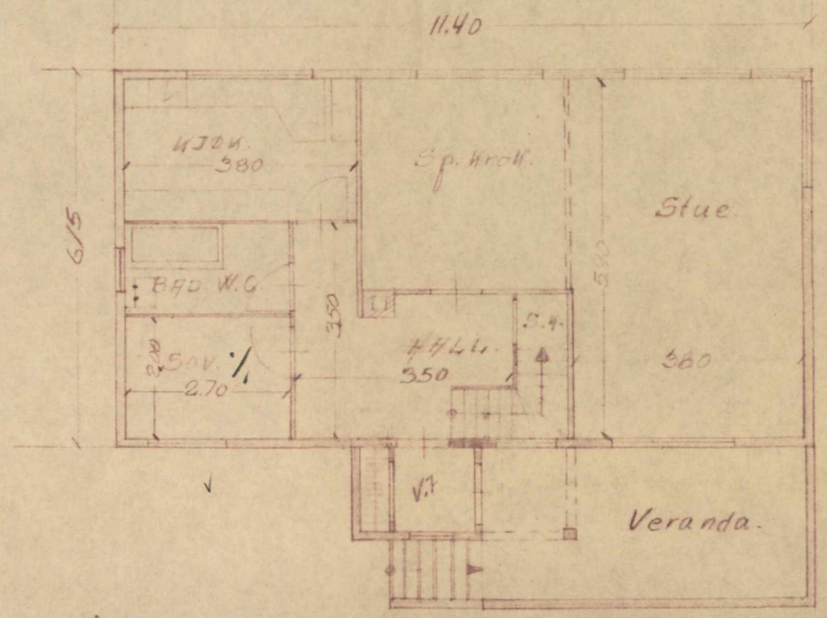
NORD.

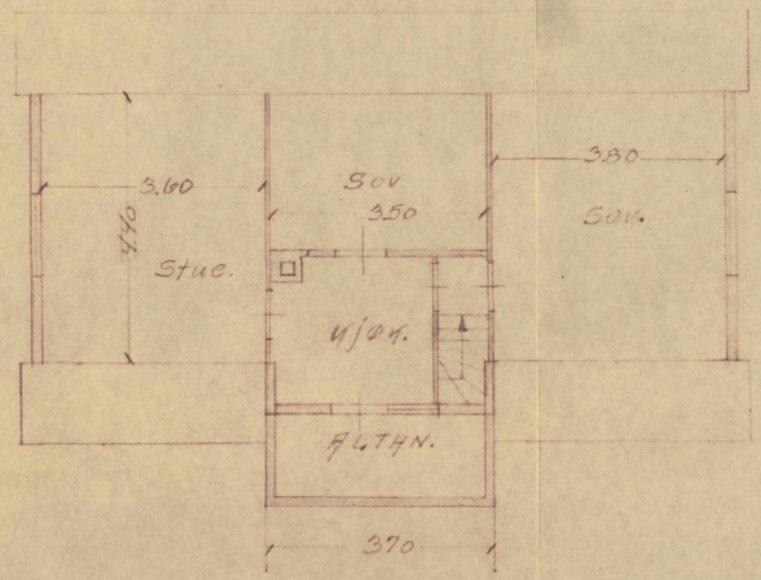
SKÅRE BYGNINGSRÅD
framlagt I møte 3/4-1956
sak nr. 64/56

G. NR. 26. - BR. NR. 100
EIER. HR. JENS LARSEN.
FYSIDER ETTER FORANDRING

1/ARS. 1956.

M= 1/100.
TEGNET.
F.L.
7.5/85





SKÅRE BYGNINGSRÅD
framlagt i møte 3/4-1956
sak nr. 64/56

G.NR. 26.- BR. NR. 100.	M.= 1/100
EIER HR. JENS LARSEN.	
PLAN EHER FORANDRING.	tegnet av. H.L
MARS. 1956. Olaf Torgersen	T.H/84.

Ludvig Eriksen A.s - Haugesund
445

L. nr. 101/60

Ferdigattest.

Byggemelding av 11/2-60 vedr. Nybygg- garasje

på nr. G. nr. 26, br. nr. 100 Gard

Byggherre Jens Larsen Ansvarsh. Hjalmar Norheim

godkjent 27/4-60 sak 191/60 Dep. --

Huset er oppført overensstemmende med bygningsloven i tre/~~mur/betong~~ XXXXX

i ..... etasjer + kjeller + loft.

Bebygget grunnflate ..... m² + garasje for 1 biler 18,- m².

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

I etasje nr.	Antall leiligheter	à rom	Kjøkken	Bad	W. C.	Kontor	Butikker	Verksted	

Oppvarming: .....

Loddpiper: .....

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

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

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

i 3dje etasje: .....

Haugesund, den 4/7-60. 19

bksp. 578

Per Fröiland

.....

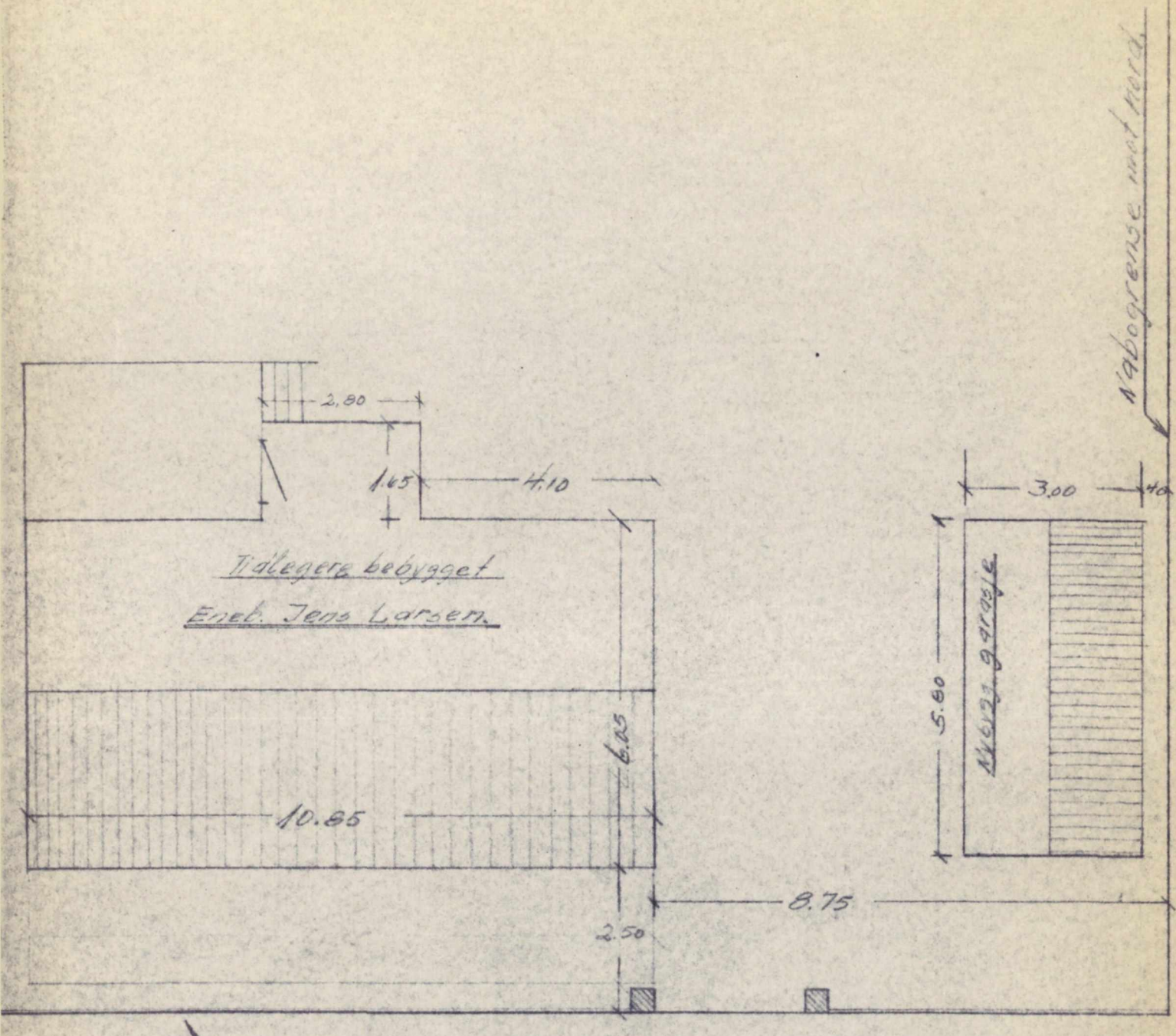
Bygningssjef.

Sendes: Byggherren ved den ansvarhavende.

M.J. Monsen

Bygningsinspektör

.....



Innflyttet og oppsatt trejerde i forbindelse med utvidelse av Tittelsnesveien.

HAUGESUND BYGNINGSRÅD

J.nr.: 103/59 - 11/2 | 270/60

Behandlet: 25/2 | 27/4

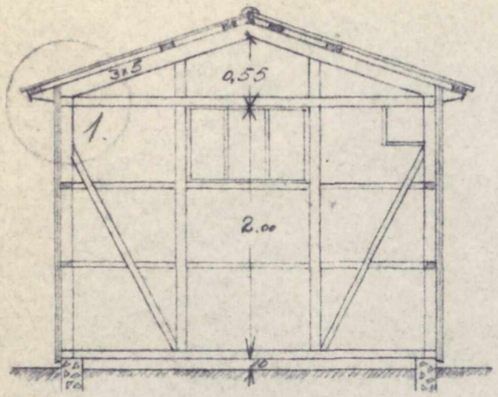
Sak nr.: 73/59 | 191/62

G. nr. 26. Br. nr. 100.

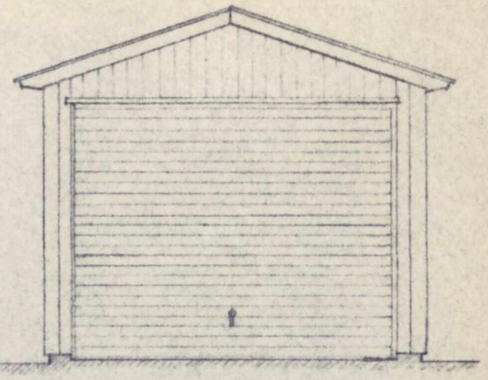
Eier: Malerm. Jens Larsen.

Garasje: M= 1/100
Nybygg.

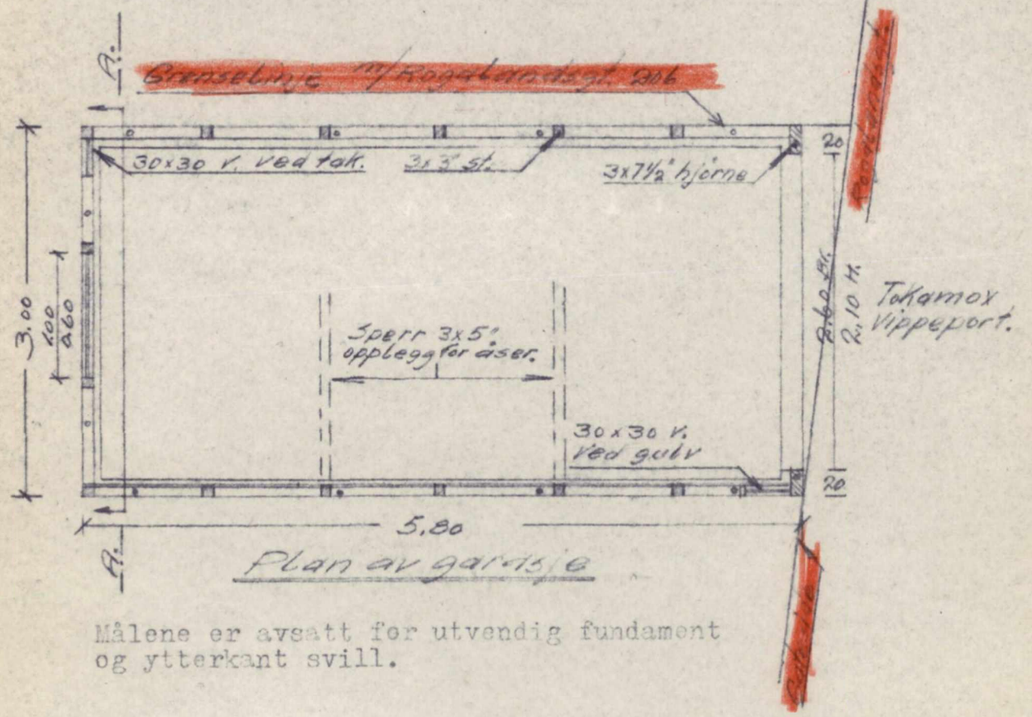
Hgsd. 16des. 58. Arne Fremmersvik.



Snitt A-A



Nord.



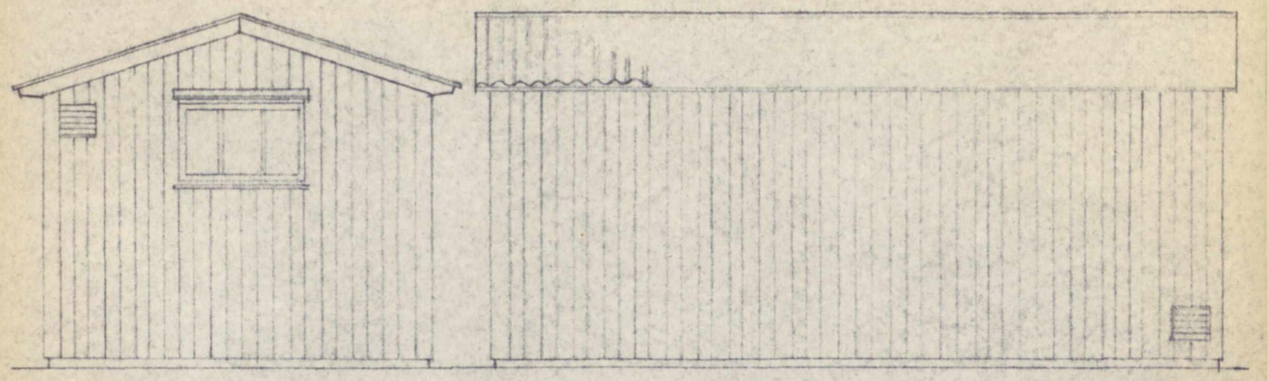
Plan av garasje

Målene er avsatt for utvendig fundament og ytterkant svill.

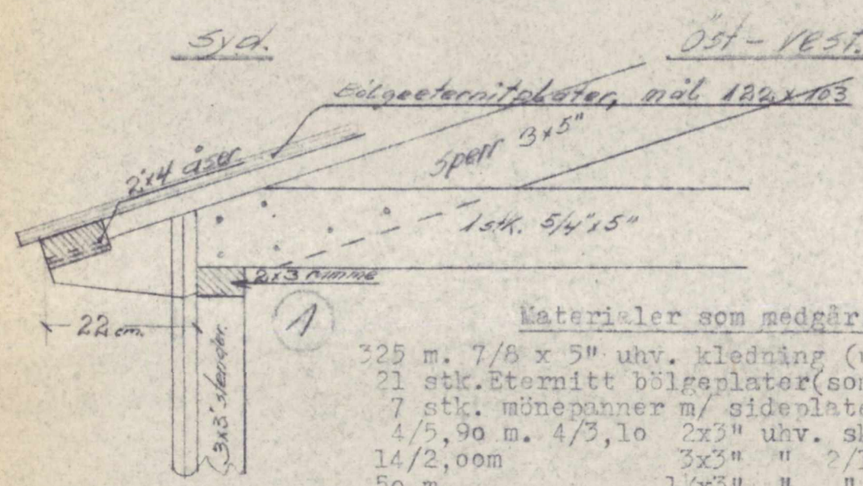
Fundament støpes 15 cm. tykkelse og føres ned til frostfri dybde. Der innstøpes 8 stk. ½"x 1o" bolter for feste av ramme Plasering 4 cm. fra ytterkant mur og inn til center av bolt og fra underkant mutter til fundament 5½ cm.

Vindu: 1 stk. 1oo x6o cm. 1 rams m/2 sprøyser. Hengsles i overkarm, karm 2" x 4". Beslag: 1 par galv. hengsler, 2 stk. strammere og en stormkrok 1o" som påsettes i underkarm. Glass 1½ t.

1 stk. vippeport Tokamox 2,6o x 2,1o m/ vannretliggende panel og sylinderlås på mitten av døren og espagnolett som låser i begge sider av porten.



Syd.



Øst - Vest.

Materialer som medgår:

325 m. 7/8 x 5" uhv. kledning (uten fals)
21 stk. Eternitt bølgeplater (som legges i forband)
7 stk. mønepanner m/ sideplater og 2 stk endeskykker
4/5,9o m. 4/3,1o 2x3" uhv. sk. til rammer.
14/2,oom 3x3" " 2/3 k. " stolper.
5o m. 1½x3" " " " " spikerslag og skråbånd.
2/2,oo m. 3 x7½" " " " " stolper v/port.
8/2.oo m. 3 x5" " " " " sperrer.
2/3,oo m. 5/4"x5"" sk. " hanebånd.
6/6,2o m. 2"x4" " 2/3 " " Åser.
1/6,2o m. 1½"x6" " sk. " møne.
4/2,oo m. 5/4x5" " " " vindskier.
2 pk. 3" galv. stift.
1 " 4" bl. "
1 " 5" " "
Takrenner, renneband, nedløpsrenner.

HAUGESUND BYGNINGSRÅD
J.nr.: 103/59 - 11/2 | 27o/6o
Behandlet: 25/2 | 27/4
Sak nr.: 473/59 | 191/6o

G. nr. 26. Br. nr. 1oo.
EIER: Malerm. Jens Larsen.
Garasje. M. 1/5o. Nybygg.
Mesd. 16 des. 58. Arne Frømmersvik.

Haugesund kommune
Postadresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund
Telefon: 52 74 30 00
E-post: postmottak@haugesund.kommune.no

Dato: 19.10.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

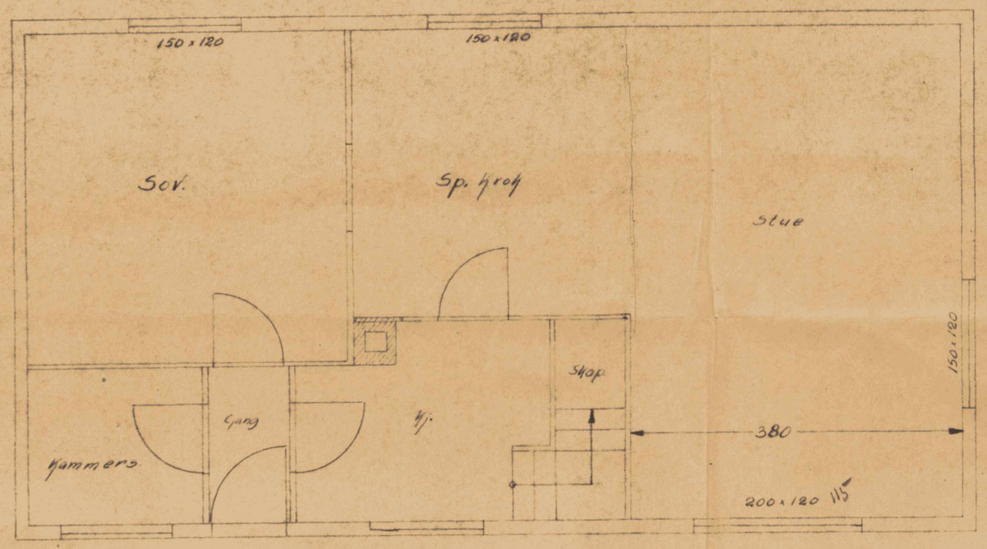
Restanser og legalpant

Gnr:	**26**	Bnr:	**100**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Tittelsnesvegen 34, 5518 HAUGESUND**						

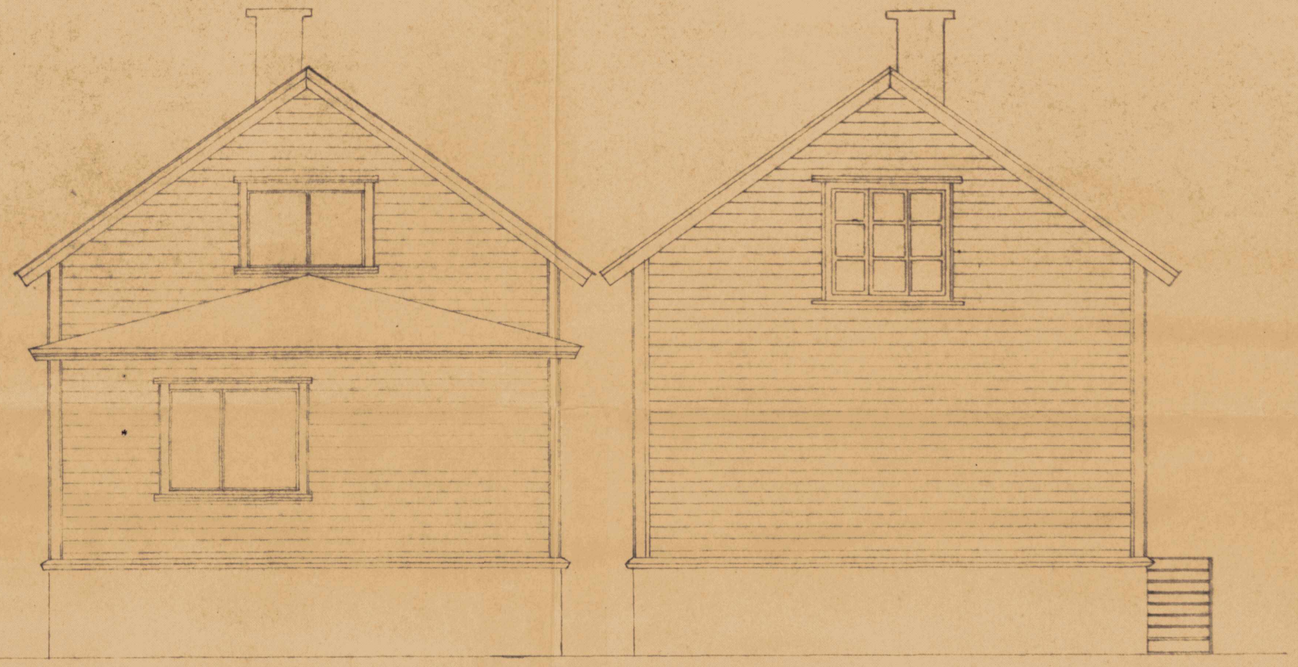
Ubetalte, forfalte eiendomsavgifter:	Ja ☐	Nei ☒

Kr	Forfall

Merknad:

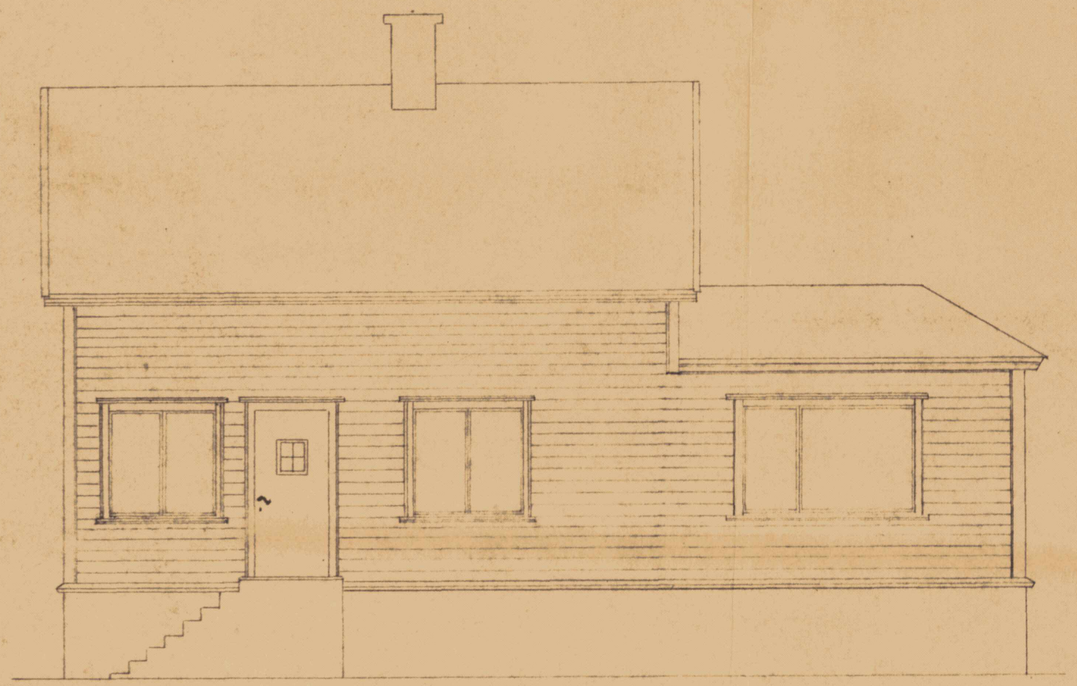


1 etg.

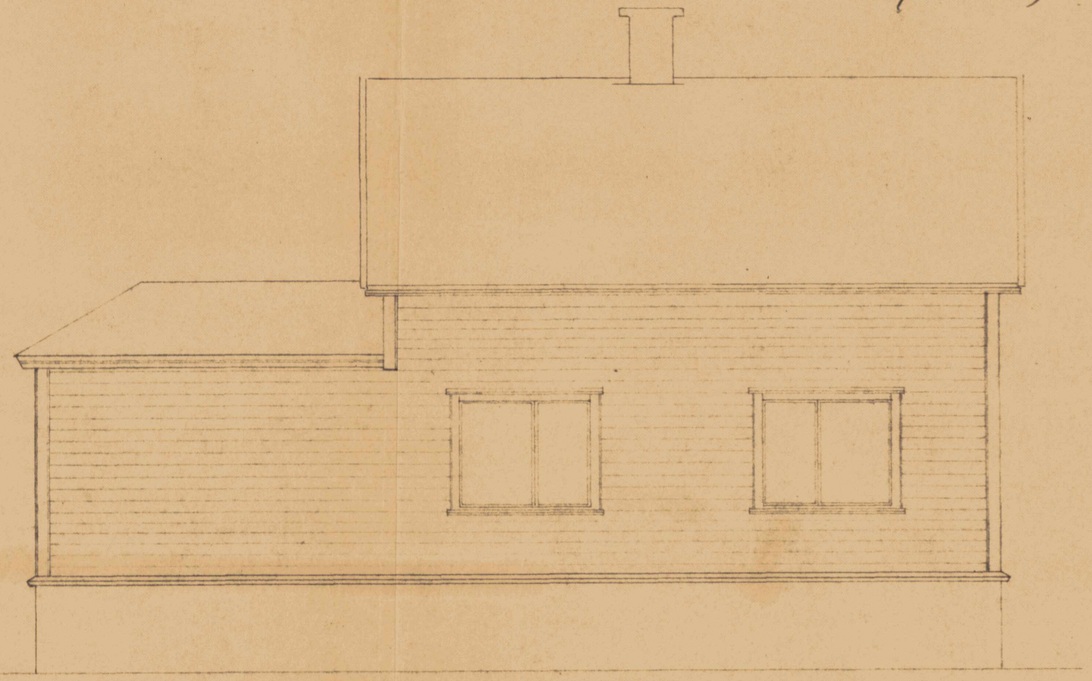


Fasade mot sør.

Fasade mot nord. (uforandret)



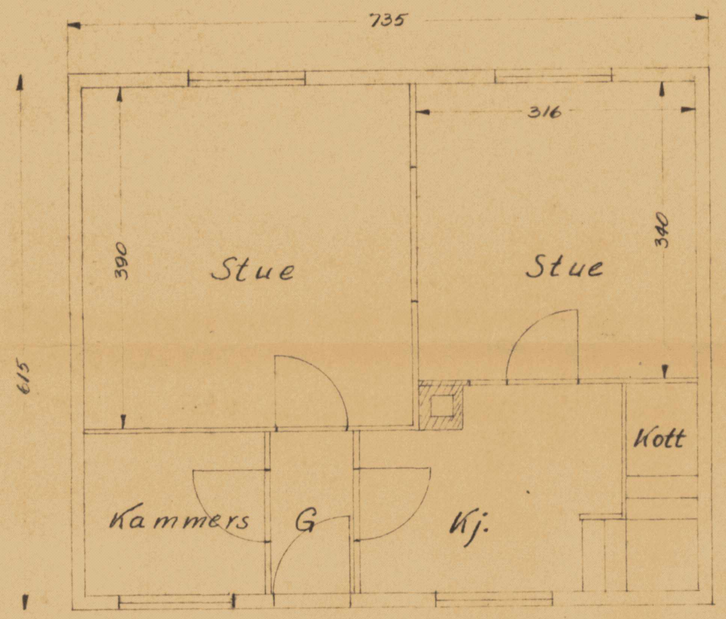
Fasade mot vest



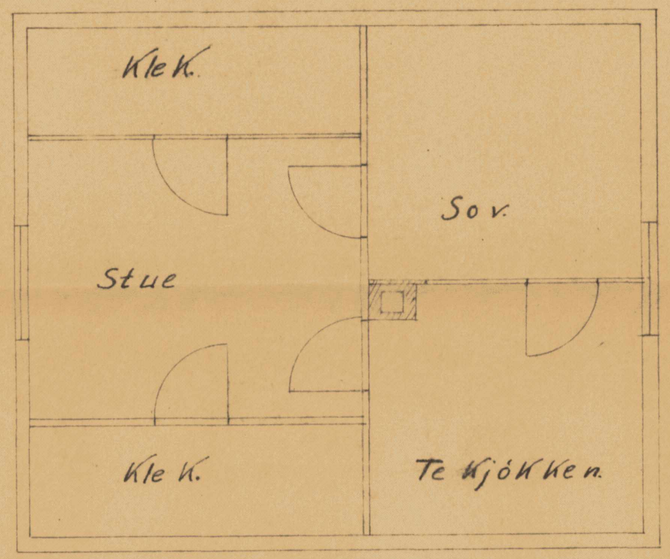
Fasade mot øst

G. nr. 26 Br. nr. 100		Hr. Jens Lunsen.
Ombygning		M: 1 - 50
T. T. 1/75.	Hammerfest i mars 1969. ulbrik Tingvoll Bygningstekniker MTO.	Bl. 2 Etter ombygning.

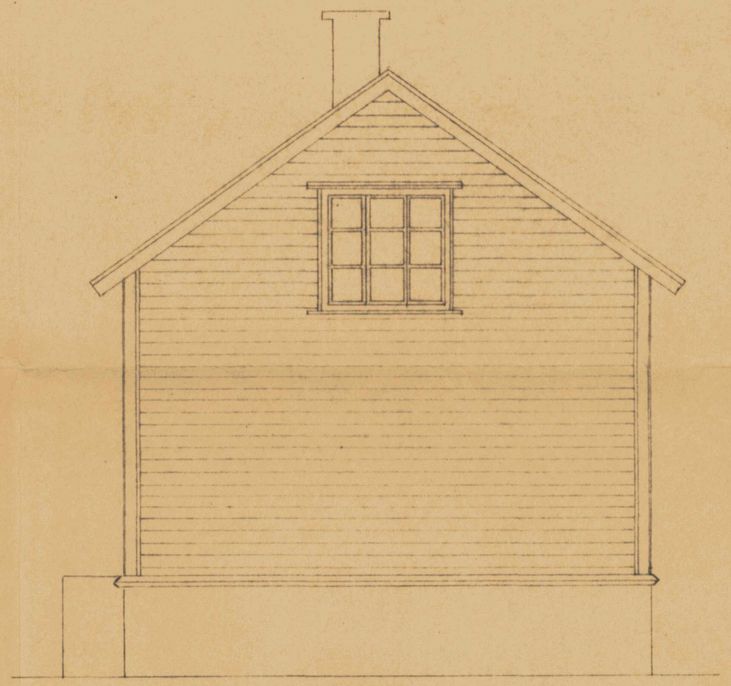
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



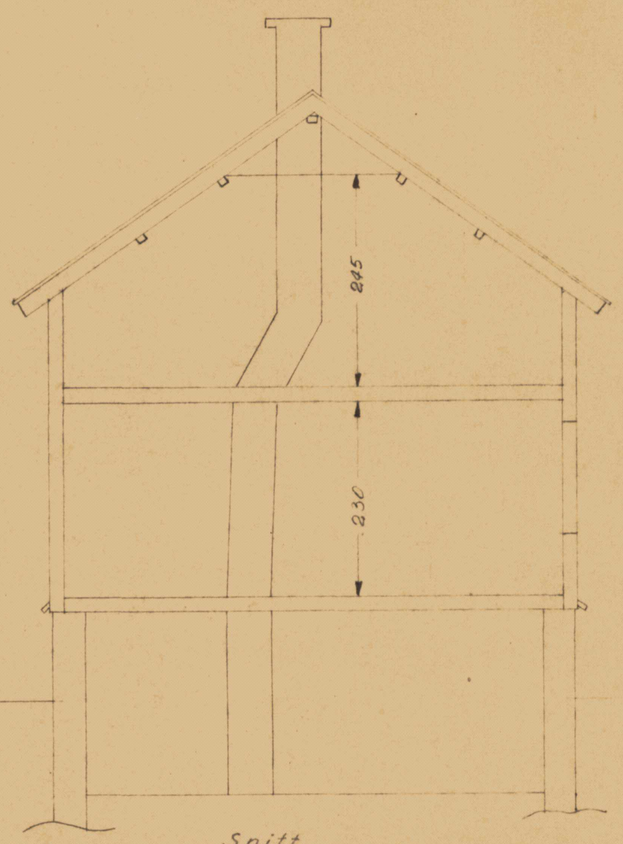
1. etg.



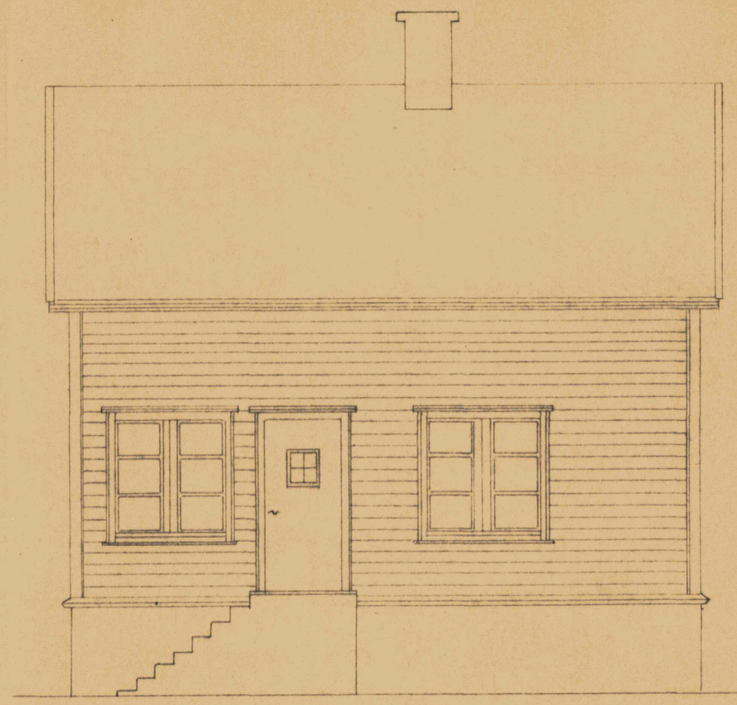
Loft.



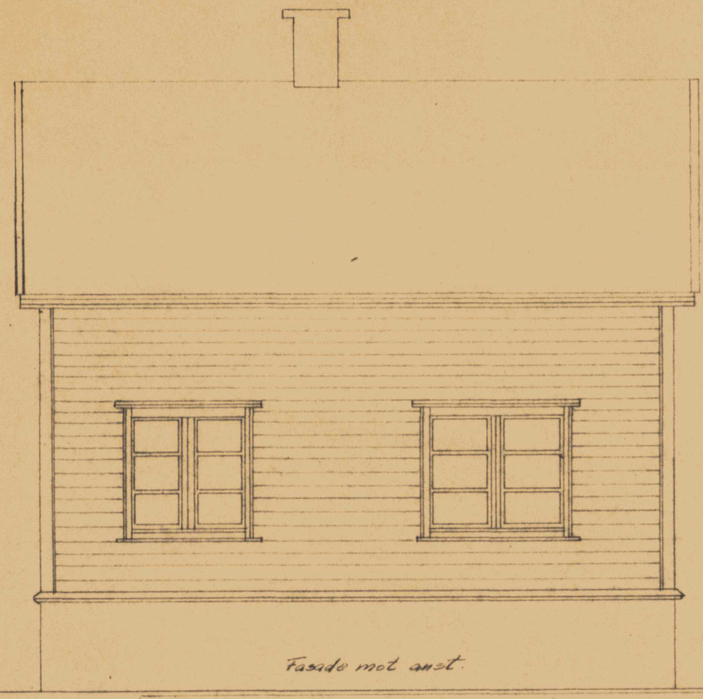
Fasade mot sør.



Snitt.



Fasade mot vest.



Fasade mot øst.

Gnr. 26 Br. nr. 100 Hr. Jens Larsen

Ombygning. M: 1-50

T. H/74.

Haugesund i mars 1949.
Ullbr. J. Tangersen
Bygg. tekn. fyr
NITO

Bl. 1.
Før ombygning.

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

HIM IKS

Haugaland Interkommunale Miljøverk IKS

Telefon: 52 76 50 50
E-post : post@him.as

DATO: 20.10.2026

RENOVASJONSGEBYR - Saldo forfalt til betaling for eiendom:

Gårds-/Bruksnr: 1106.26.100.0.0
Adresse: Tittelsnesvegen 34
Eierkontakt: Gård Kenneth

Eiendommen er ilagt følgende gebyr:

1 stk standard renovasjonsavgift kr 3.796,- inkl mva, da eiendommen er oppført med 1 boenhet

HIM tilbyr forskjellige abonnementer og ulike størrelser på beholderne, men hver boenhet blir automatisk ilagt 1 stk. standard renovasjonsavgift

Renovasjonsgebyr faktureres forskuddsvis 2 ganger årlig.

Det er til enhver tid hjemmelshaver/eier av eiendommen, som er ansvarlig for at faktura blir betalt.
I forbindelse med et oppgjør av eiendommen må fordelingen skje mellom selger og kjøper. HIM fordeler ikke denne kostnaden, vi fakturerer kun hele terminer, i eiers navn.
Minner om at selger må avslutte eventuell avtalegiro/e-faktura i sin nettbank ved salg.

Viser til vår hjemmeside www.him.as for oversikt over satser på renovasjon og slamtømming. Prisene er oppdatert og gjelder for år 2026.

Dersom eiendommen har privat slamanlegg, vil kostnad for årlig slamtømming bli lagt til på faktura fra HIM. Vennligst undersøk med kommunen om det er evt. utestående avvik på slamtanken som megler bør gjøres kjent med.

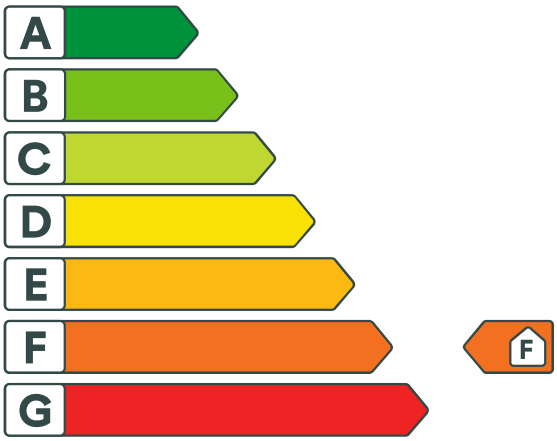
Restansen utgjør kr 0,00 for år 2026 pr. 20.10.2026

Merknader :
Årsbeløpet viser beregnet avgift basert på nåværende abonnement.

Energiattest



Adresse	
Tittelsnesvegen 34, 5518 HAUGESUND	
Dato for energimerking **23.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-373057**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **171169690**
Gårdsnummer **26**	Bruksnummer **100**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1925**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **104,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **104,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
378,06

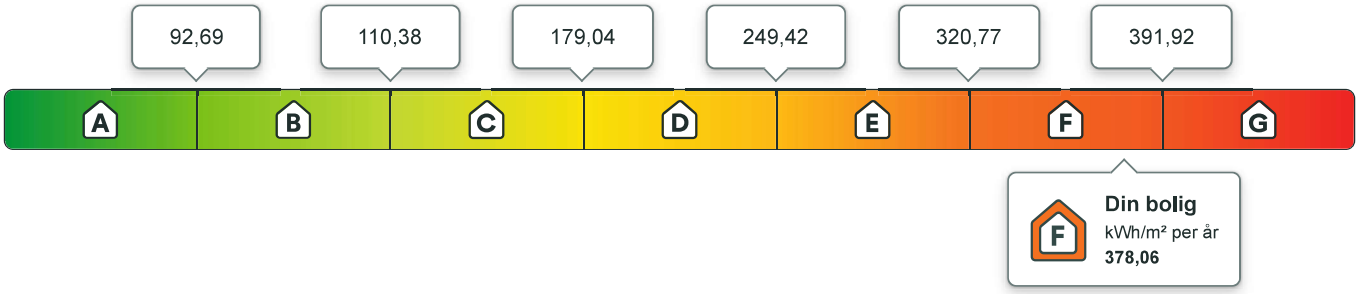
Tittelsnesvegen 34, 5518 HAUGESUND

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
33 140,35	**318,66**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Tittelsnesvegen 34, 5518 HAUGESUND

Detaljering

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

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

Tittelsnesvegen 34, 5518 HAUGESUND

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 8: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 9: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 10: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 17: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 18: Tiltak utendørs

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

Tiltak 19: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 20: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 21: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 24: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen , når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særlig tilpasset".

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. §§ 3-4 og 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.