Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Sætro 54, 5517 HAUGESUND

HAUGESUND kommune

gnr. 23, bnr. 243

Sum areal alle bygg: BRA: 299 m² BRA-i: 290 m²



Befaringsdato: 10.12.2025 **Rapportdato:** 05.02.2026 **Oppdragsnr.:** 20474-3161 **Referansenummer:** NK6155

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

TM Taksering AS

MESTER

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

Norsk takst

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

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

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

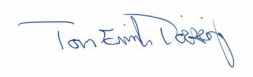
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får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

TM Taksering AS

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

Medlem av Norsk takst

Rapportansvarlig



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

Norsk takst

TM Taksering AS

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere enheter oppført i 1983.
Oppført på grunnmur i betong, betonggulv
Yttervegger i treverk som er utvendig kledd med trekledning.
Etasjeskiller i trekonstruksjon.
Saltak i tre som er utvendig tekket med betongtakstein.

Det må påregnes normalt vedlikehold. Men boligen har også noe oppgraderingsbehov.

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

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

Denne rapporten MÅ leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Taket er tekket med betongtakstein.
Det er ingen synlige løse eller manglende takstein på taket.
Noe stedvis mose.
Normal levetid for betongtakstein er ifølge sintef byggforsk 30 - 50 år.
Takrenner, nedløp og beslag i plast og metall. Fall på renner er ikke kontrollert.
Det var fint vær på befaringsdagen og det var ikke synlige lekkasjer på renner. Takrenner må kontrolleres for lekkasjer når det er regnvær.
Vindskier fremstår som i god stand. Det kan for øvrig påregnes hyppigere vedlikeholdsintervaller på slike bygningsdeler da de er spesielt utsatt.
Det er normalt og skifte takrenner i forhold til omlegging av tak.
Yttervegger er oppført i bindingsverk i tre som er utvendig kledd med trepaneler.
Isolasjonsevne er ikke kontrollert.
På flater som er enkle og kontrollere, registreres det ingen avvik som vil ha konstruksjonsmessig negativ betydning.
Det er behov for generelt vedlikehold av utvendige overflater på denne boligen. Noe bruksmerker og andre svakheter/råte kan ikke utelukkes selv om de ikke er spesielt kommentert i denne rapport.
Det er utført sporadiske stikk prøver i kledning i fasader som kan nås fra bakkeplan.
Saltak i trekonstruksjon.
Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert ihht gjeldende regler for oppføringstidspunktet.
Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.
Altan mot sør. Spatedekke, og rekkverk i tre.
Utvendige trapp i tre mot terreng, repo i betong forblindet med fliser.

INNVENDIG Gå til side

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. De fleste fremstår med normal slitasje. Hovedetasje er i generelt ok stand, men det er overflater i underetasje med høyere slitasje grad og det er også flere steder som er fukt og muggskader i underetasjen.
Det kan påregnes oppgraderinger. Omfanget av dette må for øvrig vurderes utfra egne behov.
Etasjeskiller fra byggeåret. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet.
Noe skjevhet er generelt tillatt på etasjeskillere. Nedbøying kommer normalt etter noen år.
Elementpipe som er utvendig og innvendig pusset.
Ildsted installert i stuen mot sør.
Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.
Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.
Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.
Det er påvist fuktskader/merker på vegger mot terreng. Det er også luke på vaskerom mot betongmur.
Det fremstår som om det er kryptering under gulvvarme i gang ved leil nord. Det er ikke tilgang til dette området.
Innvendige dører i standard utførelse. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Enkelte bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som utsettes for daglig slitasje.
I hovedetasje i leil sør er det etablert eldre vaskerom i følge leietaker. Dette rommet var på befaringsdagen brukt som bod, og var vellagret. Dette rommet lot seg derfor ikke kontrollere på en god måte.
Det er derfor ikke kjent om det er sluk i gulvet.
Det må påregnes ytterligere undersøkelser her.

VÅTROM Gå til side

Bad (leil sør)
Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.
Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet er derfor i ferd med og oppnå alder hvor generell oppgradering vil være naturlig. Basert på manglende dokumentasjon på faglig utførelse kan ikke umiddelbar oppgradering utelukkes.
Det er baderomsplater på vegger og malte overflater i tak.
Vinylbelegg med oppbrett ved sokkel på gulvet. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 10mm fall til sluk på dette gulvet.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjikte på befaringsdagen.
Det er ingen synlige avvik vedrørende montering av belegg mot klemring i sluket.
Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.
Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig

Beskrivelse av eiendommen

bruk.
Dette rommet er kun naturlig ventilert.
Hulltaking er ikke utført. Da våtromsplater er utført på feil måte kan det forventes avvik. Det er for øvrig installert kabinett som utgjør at det ikke er belastning på gulv og vegger.
Det er utført fuktmålinger uten at det ble utslag av betydning.

Bad/vaskerom (leil nord)
Baderommet er utført etter byggeforskrift fra før 1997 og det vil på grunn av dette være påregnelig med oppgradering for at baderommet skal tåle normal bruk etter dagens forskrift og anbefalinger.
Aktuelle områder for hulltaking liggger mot yttervegg eller annen seksjon. Dette er derfor ikke utført.
Det er utført fuktmålinger uten at det blir registrert uvanlig fukt.

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

Bad kjeller
Baderommet er utført etter byggeforskrift fra før 1997 og det vil på grunn av dette være påregnelig med oppgradering for at baderommet skal tåle normal bruk etter dagens forskrift og anbefalinger.
Det er fukt og muggskader på vegg ved gulv på baderommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken leil sør:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i stein.
Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/frys, platetopp og stekeovn.
Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.
Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminert spon.
Det er ikke integrerte hvitevarer installert på dette kjøkkenet.
Overflater, innredning og fastmontert har skader og det kan påregnes utskiftinger.
Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon.
Det er ikke integrerte hvitevarer installert på dette kjøkkenet.
Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.
Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom underetasje - Vinylbelegg på gulv. Malte overflater på vegger og i tak.
Rommet er kun naturlig ventilert.
Gulvmontert toalett og vask med blander.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

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

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

Det er knyttet naturlig risiko til å ha innredet bolig under terreng og denne øker i takt med alder på bygget.
Svikt i drenering, fuktsikring eller fare for kondens er noen av årsakene. Etter 20 år uten oppgradering av disse elementer medfører dette en naturlig risiko som kjøper overtar.
Grunnmur i plass-støpt betong, og betonggulv.
Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført direkte på løsmasser.
Sintef Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen
Bakkenettet i denne boligen er fra byggeåret.
Røropplegg eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne.
Røropplegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll av rør, da spesielt i grunn kan utføres av spesialfirma/ rørlegger.

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

Se rapport for utfyllende kommentar.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger byggemeldte tegninger. Noe avvik.

Bod

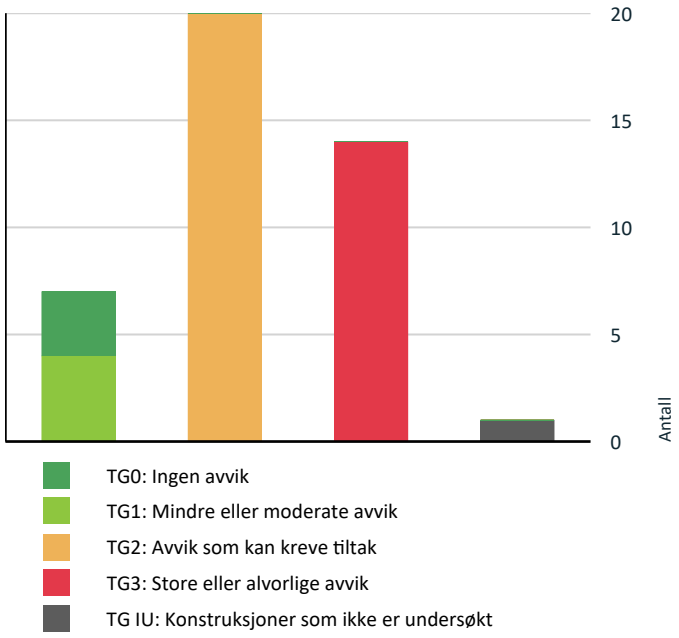
• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger.

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

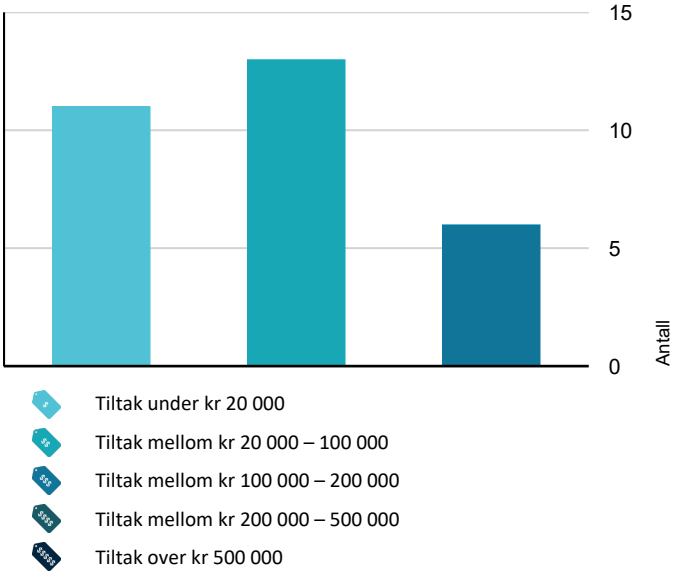
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad (leil sør) > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom (leil nord) > Generell	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad (leil sør) > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad (leil sør) > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad (leil sør) > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad (leil sør) > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken (leil sør) > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken (leil nord) > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er avvik i rømningsveier. Gå til side
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1983

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Men det er i dag behov for oppgraderinger, grunnet skader og manglende vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

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

Levetiden for tak tekket med betongtakstein er omtrent 50 år, og disse bygningsdelene nærmer seg slutten av sin forventede brukstid.
Det er noe mose på taket som følge av elde og ytre påkjenninger.
Taktekkingen er kun besiktiget fra bakkenivå, da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket på befaringsdagen.
Tak over altan i hovedetasjen er tekket med Decra. Det er feilmontert beslag mot kledning her, og dette må utbedres. Det er også anbefalt og kontrollere beslagsløsning over inngang i underetasje grunnet ikke synlig løsning.

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

Det anbefales å fjerne mose og overvåke takets tilstand jevnlig for å forlenge levetiden og redusere risikoen for fuktskader.

Siden taket kun er inspisert fra bakkenivå, bør en grundigere undersøkelse utføres av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Det må påregnes at taktekking og undertak nærmer seg tidspunkt for utskifting, da levetiden for betongtakstein og undertak er i ferd med å utløpe. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Feilmontert beslag mot kledning på tak over altan i hovedetasjen bør utbedres for å hindre vanninntrenging og skader på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales også å kontrollere beslagsløsningen over inngang i underetasje, da denne ikke var synlig ved befaring, for å sikre at det ikke foreligger risiko for vanninntrenging.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Nedløp og beslag

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

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

Det er ikke snøfangere på tak. Dette var ikke et krav når denne boligen ble oppført. Kravet melder seg for øvrig den dagen taket tekkes om. Det er da krav om snøfangere hvor folk normalt ferdes.
Det er ikke stige/trinn til ferier på taket mot pipen. Levetiden for rør som er under bakke er mer enn halvert.

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

Tilstandsrapport

• Stigetrinn for feier må monteres.

Det bør monteres snøfangere ved omtekking av taket for å ivareta sikkerheten der folk ferdes, i henhold til gjeldende krav.

Stigetrinn og plattform for feier bør monteres for å sikre tilfredsstillende adkomst til pipen, slik at feiing og tilsyn kan utføres på en trygg måte.

Renner, nedløp og beslag bør følges opp med jevnlig vedlikehold og vurderes for utskifting ved omtekking, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for vannskader og redusert funksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

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

Eldre boliger som denne har generelt dårligere ventilasjon sammenlignet med moderne boliger.
Det er påvist spredte råteskader i kledningen på samtlige sider.
Det er generell slitasje på utvendige overflater.
Det er registrert skjevheter i konstruksjonen i gangen for leiligheten mot nord i hovedetasjen.
Videre undersøkelser anbefales.
Repo ved inngangsparti mot øst ligger over kledningen og skaper underventilert kledning, noe som medfører økt risiko for råteskader ved slike løsninger.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Andre tiltak:
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Det bør gjennomføres videre undersøkelser for å kartlegge omfanget av råteskader og skjevheter i konstruksjonen.

Skadet og råteskadet kledning bør skiftes ut, og det bør utføres nødvendig vedlikehold av utvendige overflater for å hindre ytterligere forringelse.

Det bør etableres tilfredsstillende lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å redusere risikoen for fuktskader og forlenget levetid på kledningen.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktskader, redusert levetid på kledning og ytterligere konstruksjonsskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjon.
Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert ihht gjeldende regler for oppføringstidspunktet.

Tilstandsrapport

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

Det er stedvis fuktskjolder i konstruksjonen. Det er også tegn på at området er noe underventilert. Ytterligere undersøkelser anbefales. Bærende søyle som holder halvtak ved inngangsparti mot nord er ikke korrekt montert. Dette må utbedres.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene og vurdere om det foreligger aktive lekkasjer eller skader.

Tiltak for å bedre ventilasjonen i takkonstruksjonen bør vurderes, for å redusere risikoen for fremtidige fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

Bærende søyle ved inngangsparti mot nord må utbedres for å sikre konstruksjonens stabilitet og forhindre ytterligere skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Vinduer

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist punkterte glass i vegg mot vest. Dette kan også oppstå flere steder uten at det er kommentert i denne rapport.
Det er tegn til innvendig kondensering på vinduer som kan være tegn på at boligen er noe undervebtilert. Det er høye forekomster av mugg i karm på vinduer i underetasjen.
Generell utvendig og innvendig slitasje som vil utløse vedlikehold og utskiftinger.

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

Det bør foretas utbedring eller utskifting av punkterte og sprukne glassruter for å hindre varmetap og ytterligere skade på vinduene.

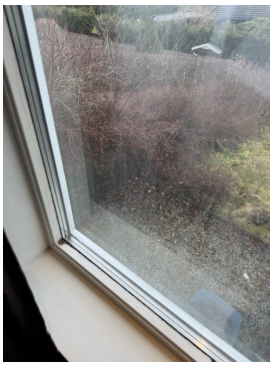
Tiltak for å bedre ventilasjonen i boligen anbefales for å redusere innvendig kondens og forebygge muggdannelse, spesielt i underetasjen.

Generell slitasje tilsier at det må påregnes vedlikehold og utskifting av enkelte vinduer for å opprettholde funksjon og unngå forringelse av inneklima og bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 3 Dører

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsrapport

Det er noe råte i altandøren i hovedetasje mot sør. Det er også generell slitasje på utvendige dører. Det trekker også noe i enkelte hoveddøren som er tegn på noe skjevheter.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.
- Dører må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Råteskadet altandør bør utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Generell slitasje og skjevheter på utvendige dører bør utbedres for å sikre god tetthet og forhindre varmetap og trekk, samt redusere risiko for ytterligere skader på dør og karm.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan mot sør. Spatedekke, og rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er ikke montert bordbeslag mot yttervegg. Det er generell slitasje på treverket, og det er behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Beslag må skiftes ut/monteres.

Det bør monteres bordbeslag mot yttervegg for å hindre vanninntrenging og fuktskader i veggkonstruksjonen.

Generell slitasje på treverket bør utbedres gjennom vedlikehold, som maling eller utskifting av skadet treverk, for å forlenge levetiden og unngå råteskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapp i tre mot terreng, repo i betong forblindet med fliser.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det er betydelige skjevheter i tretrappen mot terreng øst. Det er også skader og sprekker i flisene på repo ved inngangsdørene mot øst. Generell slitasje er observert på det utvendige rekkverket.

Oppgraderinger må påregnes.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av skjevheter i tretrappen og reparasjon eller utskifting av skadede fliser på repoet for å hindre videre forringelse og redusere risiko for snublefare og personskade. Generell slitasje på rekkverket bør også utbedres for å sikre tilstrekkelig sikkerhet og funksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 3 Overflater

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. De fleste fremstår med normal slitasje. Hovedetasje er i generelt ok stand, men det er overflater i underetasje med høyere slitasje grad og det er også flere steder som er fukt og muggskader i underetasjen.
Det kan påregnes oppgraderinger. Omfanget av dette må for øvrig vurderes utfra egne behov.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er stedvis fukt og muggskader på overflater i underetasjen. Flere rom i underetasje men også ellers i boligen var så pas vellagret at overflater her ikke kunne kontrolleres. Det er derfor påregnelig at det vil oppdages ytterligere avvik når boligen er fraflyttet.

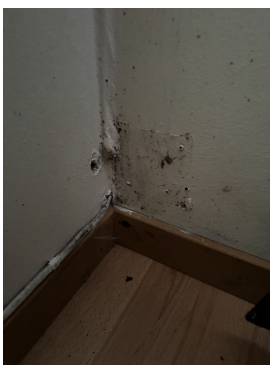
Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.
• Andre tiltak:

Overflater med fukt- og muggskader må utbedres eller skiftes for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for helseskadelige forhold.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av overflater som i dag ikke er tilgjengelige, da det kan avdekkes flere skader når boligen er fraflyttet.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for forverring av skader, dårlig inneklima og mulige helsemessige plager for beboere.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

Det er registrert skjevheter på inntil 15-16mm målt fra øst mot vest.

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

Det anbefales å overvåke skjevhetene og vurdere utbedring dersom de forverres eller gir praktiske problemer.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for ytterligere setninger, ujevn slitasje på gulv og eventuelle problemer ved legging av nytt gulvbelegg.

TG 3 Pipe og ildsted

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

Vurdering av avvik:
• Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

Det foreligger fyringsborbud da ildsted i underetasjen ikke er fjernet på forsvarlig måte. Det er og skader/sprekker i pipen utvendig.

Konsekvens/tiltak
• Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Det må gjennomføres forskriftsmessig fjerning av ildstedet i underetasjen og nødvendige utbedringer av pipen, slik at fyringsforbudet kan oppheves.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er at pipen ikke kan benyttes til fyring, og det foreligger økt risiko for brann og skade på bygningen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 3 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er påvist fuktskader/merker på vegger mot terreng. Det er også luke på vaskerom mot betongmur.

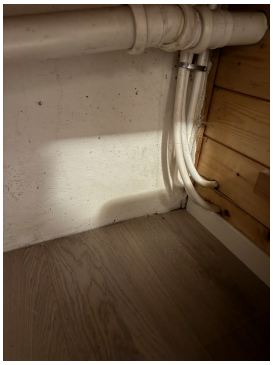
Vurdering av avvik:
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er synlig fuktskade på bad og toalettrom i underetasjen mot terreng. Årsaken til skadene er ikke avklart, og det anbefales ytterligere undersøkelser for å fastslå skadeomfang og årsak.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
• Andre tiltak:
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare årsaken til fuktskadene og omfanget av skadene på bad og toalettrom i underetasjen mot terreng.
Tiltak for utbedring må iverksettes for å hindre videre skadeutvikling, da fukt og råte kan føre til svekkelse av konstruksjonen, dårlig inneklima og økt risiko for muggdannelse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







TG IU Krypkjeller

Det fremstår som om det er kryptering under gulvvarme i gang ved leil nord. Det er ikke tilgang til dette området.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det er ikke kjent om det er kryper, men det er synlige ventiler i vegg på ringer for gang ved leil mot nord.
Dette må undersøkes ytterligere og eventuelt etablere tilkomst.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det bør etableres tilkomst til krypkjelleren og gjennomføres en grundig inspeksjon for å avdekke eventuelle fukt- eller råteskader.

Manglende tilgang og inspeksjon medfører økt risiko for skjulte skader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende utbedringsbehov dersom skader ikke oppdages i tide.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Innvendige dører

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

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

Enkelte dører som er funksjonsproblemer tar noe i karm/terskel. Det er også noe skader på enkelte dører som vil ha behov for vedlikehold.

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

Tilstandsrapport

Det bør utføres justering og vedlikehold av dører som tar i karm eller terskel, samt utbedring av skader på dørbladene.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt slitasje, redusert funksjon og mulig forverring av skader over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Andre innvendige forhold

I hovedetasje i leil sør er det etablert eldre vaskerom i følge leietaker.
Dette rommet var på befaringsdagen brukt som bod, og var vellagret.
Dette rommet lot seg derfor ikke kontrollere på en god måte.
Det er derfor ikke kjent om det er sluk i gulvet.
Det må påregnes ytterligere undersøkelser her.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet fremstår og være etablert som et våtrom. Det er ikke kjent om det er sluk i gulv.
Da det er usikkerheter rundt dette rommet må det påregnes ytterligere undersøkelser. Viser det seg at dette er etablert som et våtrom må det påregnes oppgraderinger da det ikke finnes dokumentasjon, og overflater er også gamle.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare om rommet er etablert som våtrom og om det finnes sluk i gulvet.

Dersom rommet er et våtrom, anbefales det å oppgradere overflater og fremskaffe nødvendig dokumentasjon, da manglende dokumentasjon og gamle overflater medfører økt risiko for fuktskader og feil utførelse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD (LEIL SØR)

Generell

Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.
Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet er derfor i ferd med og oppnå alder hvor generell oppgradering vil være naturlig. Basert på manglende dokumentasjon på faglig utførelse kan ikke umiddelbar oppgradering utelukkes.

HOVEDETASJE > BAD (LEIL SØR)

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater på vegger og malte overflater i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke tilført veggvinkel i nedre del av plater. Det er også vindu i våt sone, men dette er beskyttet av dusjveggen.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Andre tiltak:
• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør monteres veggvinkel i nedre del av platene for å sikre tilstrekkelig fuktbeskyttelse.
Vinduet i våt sone bør kontrolleres jevnlig for tegn til fuktskader, selv om det er beskyttet av dusjveggen.
Konsekvensen av manglende veggvinkel og uegnede materialer i våtsonen er økt risiko for fuktinntrengning og skader på bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

HOVEDETASJE > BAD (LEIL SØR)

TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg med oppbrett ved sokkel på gulvet. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 10mm fall til sluk på dette gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke fall i forhold til krav/anbefalinger fra byggeåret.
Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som blir utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk. Det er ikke 25mm fra topp sluk til topp synlig membran ved terskel.
Det er noe skader i belegget.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.
• Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med pålfølgende fukt/råteskader.
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tilstandsrapport

Det bør utbedres fallforhold og skader i vinylbelegget, samt sørges for tilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og terskel i henhold til gjeldende krav.

Manglende fall og skader i gulvbelegget kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker risikoen for vannskader i tilstøtende konstruksjoner og rom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

HOVEDETASJE > BAD (LEIL SØR)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjikte på befaringsdagen.
Det er ingen synlige avvik vedrørende montering av belegg mot klemring i sluket.

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

Normal levetid for membraner i gulv på våtrom er 15 - 25 år. Normal levetid for sluk er inntil 50 år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker risikoen for at membran og sluk kan svikte, noe som kan føre til vannlekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Overvåk tilstanden jevnlig for å oppdage eventuelle tegn til svikt på et tidlig tidspunkt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



HOVEDETASJE > BAD (LEIL SØR)

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

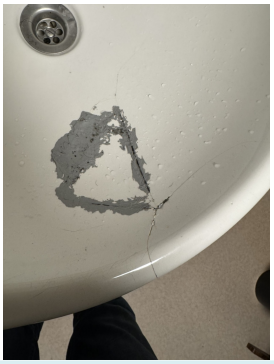
Det er ikke spalte under vegg-hengt toalett som skal synliggjøre lekkasje.
Det er sprekk/knust vask.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en spalte under det vegghengte toalettet for å synliggjøre eventuell lekkasje fra den innebygde sisternen, for å redusere risikoen for skjulte vannskader.

Sprekk eller knust vask bør utbedres eller skiftes ut for å unngå videre skade, lekkasje og potensiell personskade.

Kostnadsestimat: Under 20 000



HOVEDETASJE > BAD (LEIL SØR)

TG 2 Ventilasjon

Dette rommet er kun naturlig ventilert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilering. Ingen spalte under dør for tilluft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilluftsspalte under døren for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.
Manglende tilluft kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

HOVEDETASJE > BAD (LEIL SØR)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført. Da våtromsplater er utført på feil måte kan det forventes avvik. Det er for øvrig installert kabinett som utgjør at det ikke er belastning på gulv og vegger.
Det er utført fuktmålinger uten at det ble utslag av betydning.

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM (LEIL NORD)

TG 3 Generell

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

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

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

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

Det bør gjennomføres en fullstendig oppgradering av våtrommets tettesjikt og membran for å oppfylle dagens krav til våtsone.

Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fuktskader og lekkasjer, noe som kan føre til omfattende skader på tilstøtende konstruksjoner og redusert levetid for våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM (LEIL NORD)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Aktuelle områder for hulltaking liggger mot yttervegg eller annen seksjon. Dette er derfor ikke utført.
Det er utført fuktmålinger uten at det blir registrert uvanlig fukt.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

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

Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fuktskader og lekkasjer, noe som kan føre til omfattende skader på tilstøtende konstruksjoner og redusert levetid for våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

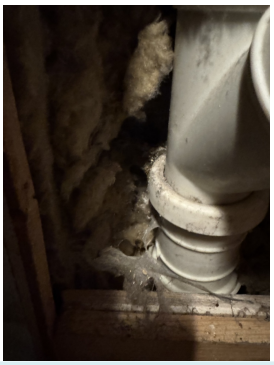




UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

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

Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fuktskader og lekkasjer, som kan føre til omfattende skader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000









UNDERETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er fukt og muggskader på vegg ved gulv på baderommet.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er tegn på at det er fuktskade(ukjent om pågående) i rommet. Det må derfor påregnes ytterligere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av fukt- og muggskadene, samt eventuelle pågående skader.
Utbedring må utføres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for helseskadelige forhold og skader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN (LEIL SØR)

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i stein.
Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/frys, platetopp og stekeovn.
Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke installert lekkasjesikring eller komfyrvakt. Stekeovn er noe løst montert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Komfyrvakt må monteres.
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør monteres komfyrvakt for å ivareta brannsikkerheten, samt lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å redusere risikoen for vannskader.

Stekeovn bør festes forsvarlig for å unngå fare for skade eller uhell ved bruk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN (LEIL SØR)

TG 1 Avtrekk

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

HOVEDETASJE > KJØKKEN (LEIL NORD)

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon.
Det er ikke integrerte hvitevarer installert på dette kjøkkenet.
Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke installert lekkasjesikring eller komfyrvakt på dette kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør installeres komfyrvakt og lekkasjesikring ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å ivareta brannsikkerhet og redusere risikoen for vannskader. Manglende tiltak kan medføre økt fare for brann og følgeskader ved lekkasje.

Kostnadsestimat: Under 20 000

HOVEDETASJE > KJØKKEN (LEIL NORD)

TG 1 Avtrekk

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminert spon.
Det er ikke integrerte hvitevarer installert på dette kjøkkenet.
Overflater, innredning og fastmontert har skader og det kan påregnes utskiftinger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Det er omfattende skader på kjøkkeninnredningen og overflatene. Utskifting må påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

Det bør gjennomføres utskifting av kjøkkeninnredning og overflater for å sikre funksjonalitet og unngå videre forringelse.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det medføre redusert brukskvalitet og økt risiko for følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom underetasje - Vinylbelegg på gulv. Malte overflater på vegger og i tak.
Rommet er kun naturlig ventilert.
Gulvmontert toalett og vask med blander.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er tegn til fuktskader i rommet. Det må påregnes og skifte de fleste overflater i dette rommet.
Rommet må også ventileres tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Skader i rommet må utbedres.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og utbedring av fuktskader, samt utskifting av skadede overflater for å hindre videre skadeutvikling og dårlig inneklima.

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluftsventilering, for å sikre god luftkvalitet og redusere risiko for fremtidige fukt- og råteskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannførende rør i denne boligen er i kobber fra byggeåret.

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

Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

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

Vannførende rør bør følges opp og vurderes for utskiftning, da normal levetid for slike rør er 30–50 år og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

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

TG 2 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør er i plast.

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

Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet.

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

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

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

Tilstandsrapport

Det bør etableres veggventiler i alle rom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og unngå dårlig inneklima, fuktproblemer og ubehag for brukere.

TG 2 Varmtvannstank

Det er installert en varmtvannsbereder på ca. 200 liter i boligen. Det er også installert andre typer beredere.

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

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

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

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for overbelastning, varmgang eller brann. Manglende korrekt tilkobling kan medføre fare for personsikkerhet og skade på bygningsmassen.

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.

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1983
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det anbefales generelt å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig om det ikke foreligger nyere kontroll uten avvik.
Det lokale el-tilsyn er offentlig kontrollmyndighet på elanlegget.
Merk at kost i dette avsnitt kun er dekkende for el-kontroll og ikke eventuelle avvik som måtte fremkomme på en el-kontroll.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

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

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Levetiden for drenering og fuktsikring er mer enn halvert. Normal levetid for slikt utstyr er inntil 50 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

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

TG 3 Terrengforhold

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er stedvis fallende terreng inn mot boligen på østsiden.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør utføres terrengjusteringer slik at terrenget heller bort fra bygningen, for å lede vann vekk fra grunnmuren og redusere risikoen for vanninntrenging og fuktskader i konstruksjonen.

Manglende tiltak kan føre til større vannansamlinger mot grunnmuren, noe som øker faren for fuktproblemer og skader på bygget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

Normal levetid for slikt utstyr er inntil 50 år.

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

Det anbefales å få utført en grundigere kontroll av utvendige vann- og avløpsledninger, da normal levetid for slike installasjoner nærmer seg slutten.
Dette bør gjøres for å avdekke eventuelle skader eller lekkasjer, og for å redusere risikoen for plutselige driftsstans, vannskader eller kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

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.

Følgende avvi er registrert iht. HMS

Vurdering av avvik:
• Det er avvik i rømningsveier.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Det er ikke alternative rømningsveier fra hovedetasjen. Det er anbefalt med el-kontroll av det elektriske anlegget i boligen.
Det er ikke foretatt radonmålinger og det er ingen utførte radonhemmende tiltak.
Det er bratt skråning på østsiden av boligen og det er påregnelig at det kommer en god del overvann fra dette området ved sterk nedbør.
Branncelledeling er ikke iht nyere krav.

Konsekvens/tiltak
• Vurder sikring mot flom på eiendommen.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.
• For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

Det bør etableres alternative rømningsveier fra hovedetasjen for å sikre trygg evakuering ved brann eller andre nødsituasjoner.

Det anbefales å gjennomføre en el-kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil eller mangler som kan medføre brann- eller sikkerhetsrisiko.

Radonmålinger bør utføres, og eventuelle radonhemmende tiltak bør vurderes, da forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helserisiko for beboerne.

Det bør vurderes tiltak for å lede overvann bort fra boligen, spesielt på østsiden, for å redusere risikoen for fuktskader og vanninntrenging ved kraftig nedbør.

Branncelleinndelingen bør oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere risikoen for spredning av brann og sikre personsikkerheten.

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
IU

Vedlikehold
IU

Beskrivelse
Bod oppført i enkel konstruksjon.
Oppført på ringmur. Yttervegger i treverk som er kledd med tre-kledning.
Saltak i trekonstruksjon som er tekket,

Dette bygget og også tilstøtende overbygg er ikke kontrollert i denne rapport.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

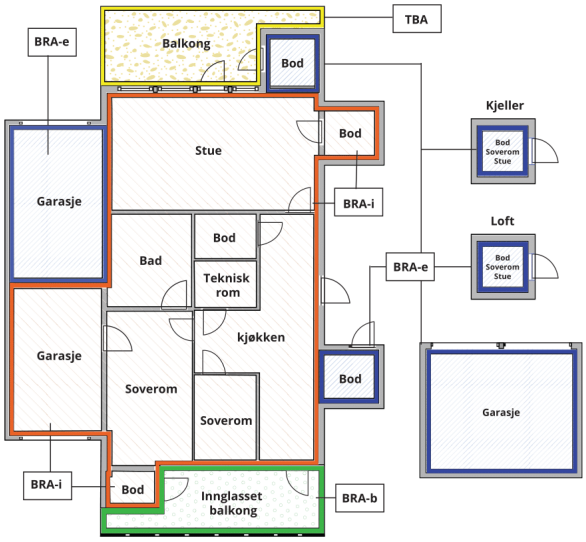
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje	150			150	9
Underetasje	140			140	
SUM	**290**				**9**
SUM BRA	**290**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré(leil sør), gane (leil sør), soverom (leil sør), soverom 2 (leil sør), soverom 3 (leil sør), vaskerom/bod (leil sør), bad (leil sør), stue/kjøkken (leil sør), entré/gard(leil nord), kjøkken (leil nord), gang (leil nord), bad/vaskerom (leil nord), soverom (leil nord), stue (leil nord)		
Underetasje	Entré, gang, stue, kjøkken, bod, gang 2, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, vaskerom, toalettrom, bad		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		9		9	
SUM		**9**			
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	290	0
Bod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.12.2025	Tom Erik Tørring	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	23	243		0	898.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sætro 54

Hjemmelshaver
Dual Invest AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bygget er plassert i etablert, rolig og barnevennlig område. Det er fra boligen kort avstand til skole, barnehage og butikk. Flotte turområder i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet.

Tinglyste/andre forhold

Det er medfølgende frittstående bod. Dette bygget er ikke inngående kontrollert. Det er kun areal-målt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/NK6155

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele AS

Oppdragsnr.
1-0579/25

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Are Lindar Langebeck	Erik Kollerud Hansen

Gateadresse
Sætro 54

Poststed	Postnr
HAUGESUND	5517

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har kun kjennskap til det som har kommet frem i fersk tilstandsrapport. Uten å ha sett dette selv.

Document reference: 1-0579/25

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet armaturer på bad i underetasjen.
Arbeid utført av	Bjelland VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Avløp fra 2. etasje var tett. Bjelland VVS åpnet det.
Arbeid utført av	Bjelland VVS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kjenner kun til forhold nylig avdekket i tilstandsrapport. Har ikke sett dette selv.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Bare sopp/råteskader avdekket i fersk tilstandsrapport. Har ikke sett dette selv.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Diverse kabelstrekk, brytere, kontakter, lyspunkt. Godkjent elkontroll i alle 3 boenheter. Alle avvik lukket i 2020.
Arbeid utført av	Frøyland Elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vi overtok eiendommen i 2020 med en liste over avvik som måtte lukkes. Frøyland Elektro lukket alle avvik og anlegget ble godkjent.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0579/25

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Huset er malt og dekke på veranda er lagt nytt.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Eiendommen har 3 boenheter.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vet ikke om alle 3 boenheter er godkjent. Se salgsoppgave.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fersk tilstandsrapport fra TM Taksering

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0579/25

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1-0579/25

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Hansen	c53799f1ee57989e426bb4be86b8152d45a8b400	22.01.2026 11:02:21 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lindar Langebeck	6009339f283e2ceab5f7395bac4e6766c0e24d76	22.01.2026 10:38:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0579/25

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

HAUGESUND KOMMUNE
BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

16/83

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	C.nr.	B.nr.
Sætro	54		

Arbeidets art	Byggets art	Byggem.mott.	Bygningsrådets vedtak	
Nybygg	hybelhus	7/12-81 - 11/3-26/8-82	dato 27/1-10/3- 24/3-82	sak 98-1062- 1153-1651/82

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Rogland Fylkeskommune	Løkkevn. 16, 4000 Stavanger	

Anmelders navn	Adresse	Telefon
G. Block Watne	Haraldsgt. 87	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Sverre Vik	c/o Block Watne, Haraldsgt. 87	

☐ Innflytningsattest gitt...27/1-83.....

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

Haugesund den 31/1-83

Per Frøiland
bygningssjef

T. Førde
T. Førde
bygningskontrollør

Sendes:
☐ byggherren
☐ anmelderen
☐ ansvarshavende

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
HAUGESUND
Dato: 08. 02. 83
ARKIVNR. 504/10726 SAKNR.

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

HAUGESUND KOMMUNE
BYGNINGS- OG
REGULERINGSSJEFEN

428/87

FERDIGATTEST

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

Byggeplass (adresse)	Matr. nr.	G.nr.	B.nr.
Sætro	54	23	243

Arbeidets art	Byggets art	Mottatt	Bygningsrådets behandling: Dato:	Sak:
nybygg	bod	11/3-82	24/3-82	392/82

Byggherrens navn
G. Block Watne

Adresse
Haraldsgata 87

Anmelders navn
ds

Adresse

Ansvarshavendes navn

Adresse

☐ Brukstillatelse gitt .....

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

Haugesund den 23/10-87

Per Tveiland
Bygningssjef

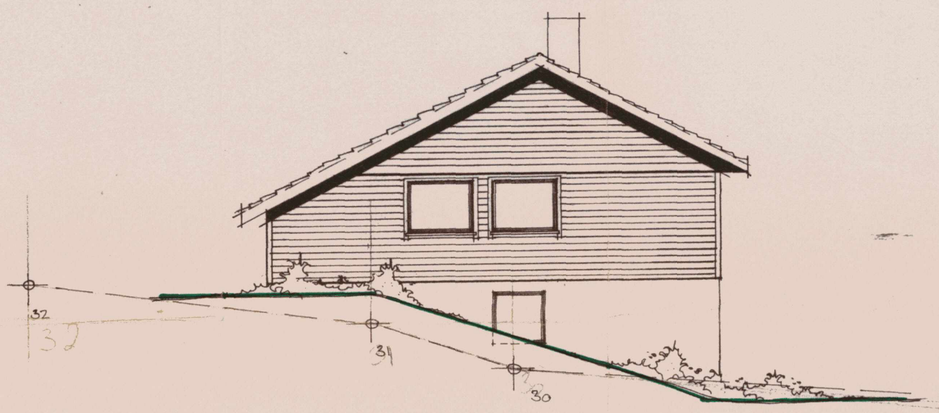
BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
HAUGESUND
Dato: 29. 10. 87

ARKIVNR.	SAKNR.
504/10726	

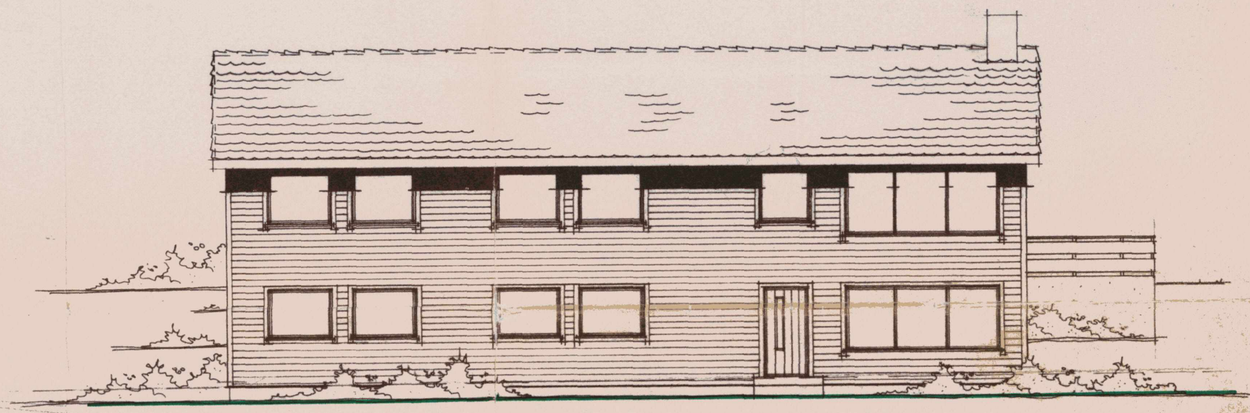
Sendes:
☐ Byggherre
☐ Anmelder
☐ Ansvarshavende

Kjell Olav Hauge
Kjell O. Hauge
Bygningsinspektør

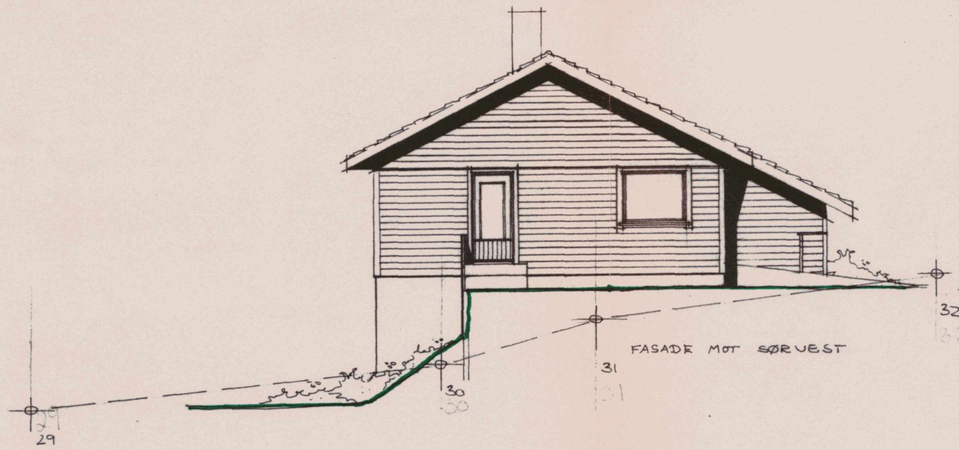
Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93



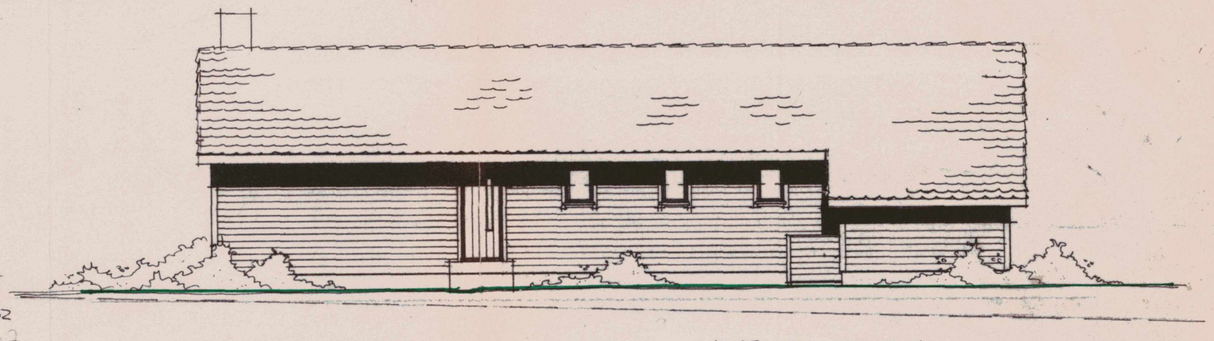
FASADE MOT NORD ØST



FASADE MOT NORD VEST



FASADE MOT SØRVEST



FASADE MOT SØR ØST

Haugesund Herredsråd
J.nr. 25
1982

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
HAUGESUND
Dato: 07. 12. 81
ARKIVNR. | SAKNR.
504/07826 | 98/82-25P/82

terreng
rev. tak, speilvendt

REV	ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
UOS	23/11/82	Rev. kledning, inngang, karnapp.	H.K.	13.10.81

H.K. 27.11.81
K.H. 17-10-81

HYBELHUS

BYGGHERRE
ROGALAND FYLKESKOMMUNE

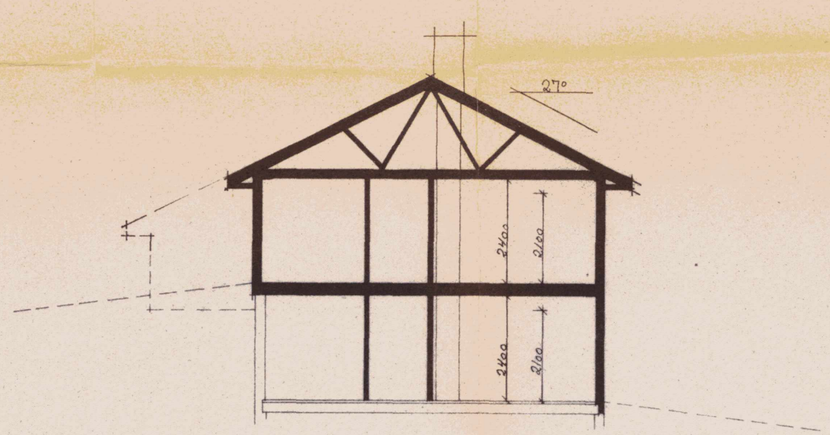
BYGGEPLASS
ROGALAND

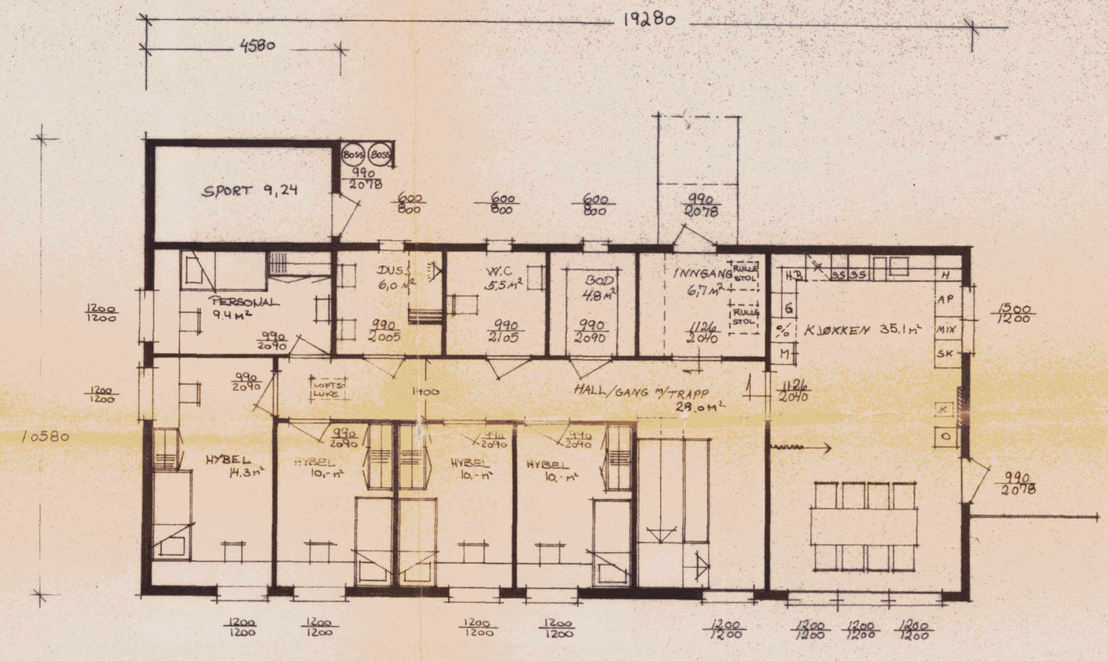
Block Watne
G. Block Watne as
Block Watne Bygg as
Block Watne Hus as

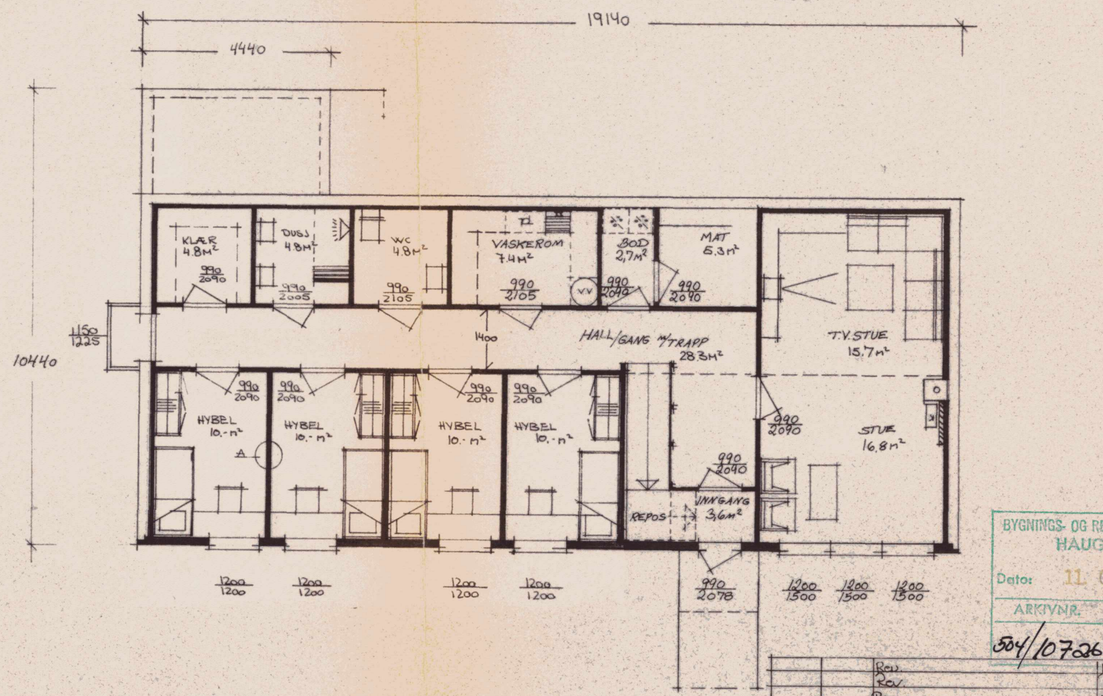
TEGN	Margunn Kvia	ERST. FOR	ERST.
GODKJ	-	TEGN. NR.	45031
MÅL	1:100		
DATO	9.10.81	PROSJ. NR	

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

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

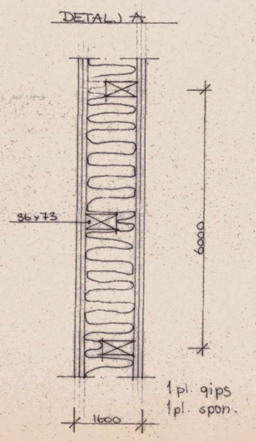






NB!
DØRER TIL HYBLER SKAL HA TERSKLER
ALLE ANDRE ER TERSKELFRIE

AREAL 1. ETG. ÷ BOD = 139,67 M²
AREAL U.ETG ÷ BODER = 119,43 M²



BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
HAUGESUND
Dato: 11. 03. 82
ARKIVNR. 504/10726
SAKNR. 392/82

REV	ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
		Rev.	M.K.	25.02.82
		Rev.	P.S.	05-02-82
		Rev.	M.K.	11.1.82
		Rev.	M.K.	27.11.81
		speilvendt. kjøk. rev. tak	K.H.	17-10-81
Ins	231183	Rev. tak, inngang, karnapp.	M.K.	13.10.81

HYBELHUS

BYGGHERRE
ROGALAND FYLKESKOMMUNE

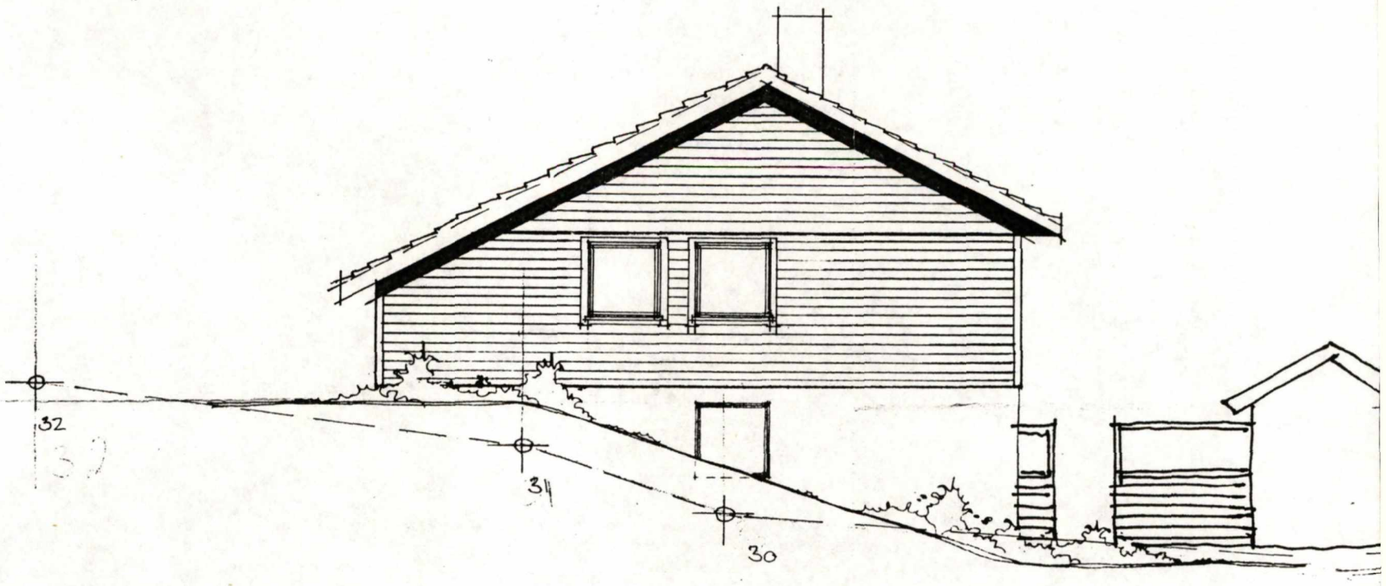
BYGGEPLASS
SÆTRO T. 54 HAUGESUND

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

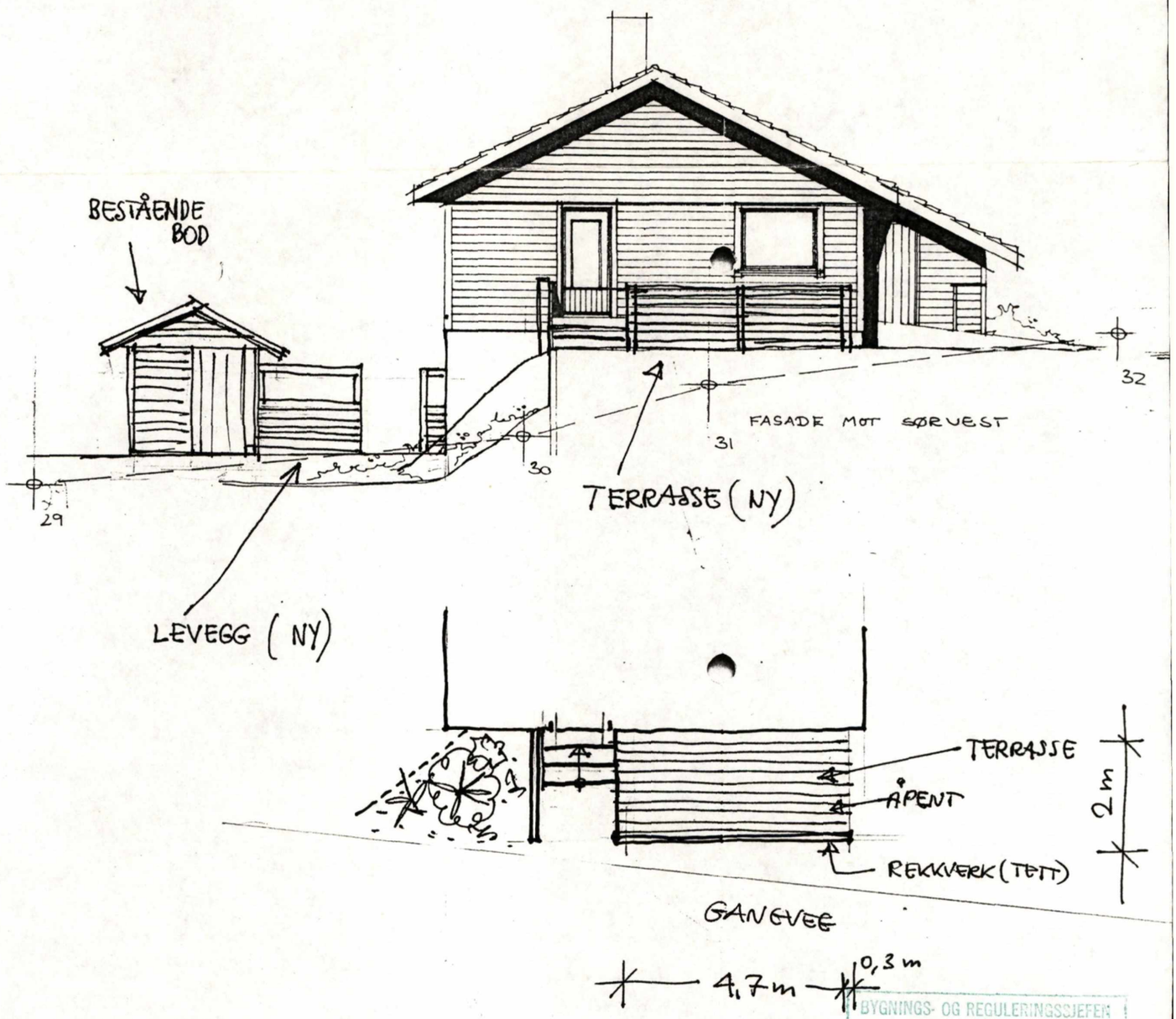
TEGN.	Harpynn Kvia	ERST. FOR	ERST. AV
GODKJ.		TEGN. NR	450300
MÅL	1:100		
DATO	9.10.81	PROSJ. NR	

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

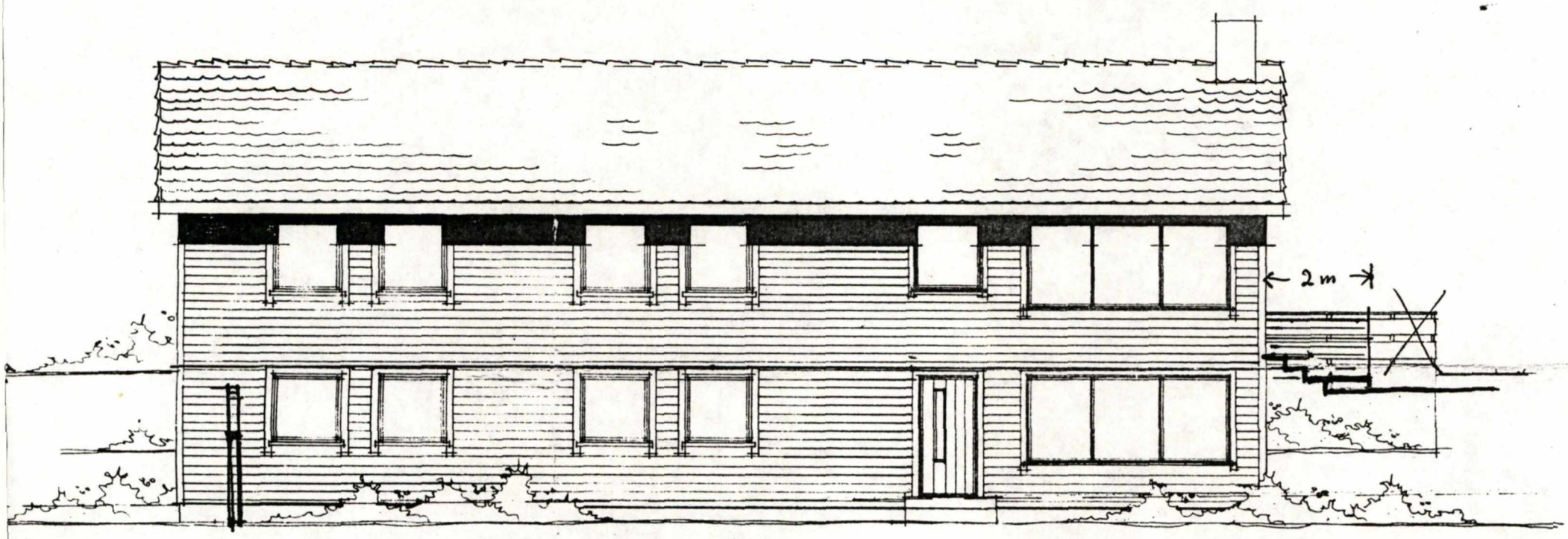
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



FASADE MOT NORD ØST

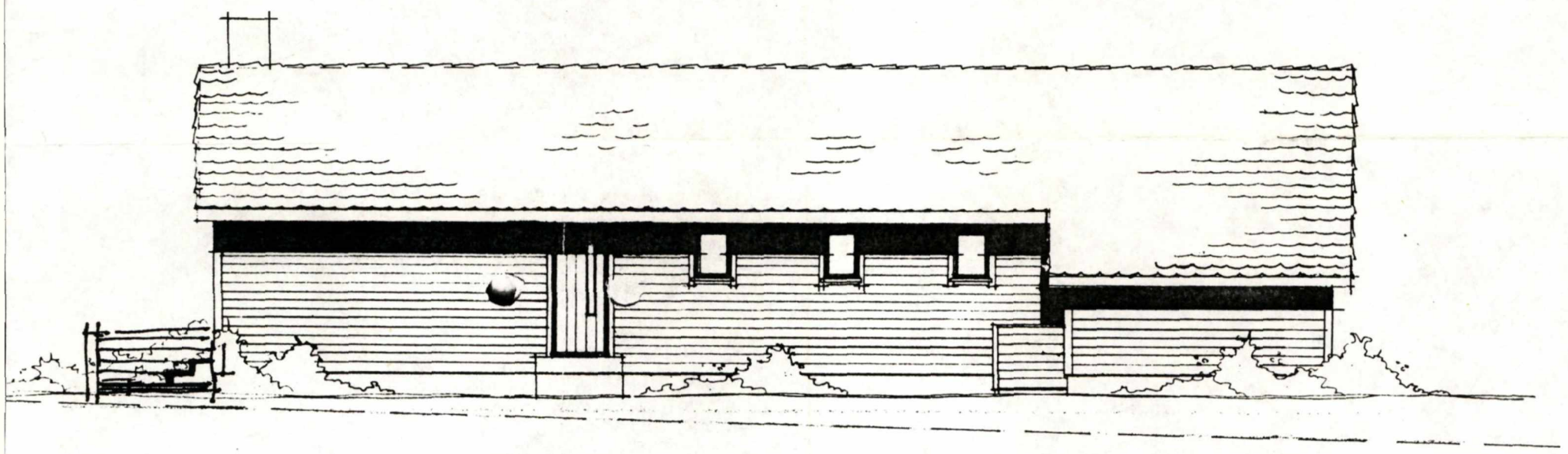


BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
HAUGESUND
Dato: 05. 09. 83
ARKIVNR. 504/10726
SAKNR. 1244/83



LEVEGG (NY)
TIL BODVEGG

FASADE MOT NORD VEST



FASADE MOT SØR ØST

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
HAUGESUND
Dato: 05. 09. 83

ARKIVNR.	SAKNR.
504/10 726	1244/83

REV	ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN	DATO
		Rev. dør i bod	P.S.	05-02-82
		Rev.	M.K.	11.1.82
		terreng	M.K.	27.11.81
		rev. tak, speilvendt.	K.H.	17-10-81
UOS	231183	Rev. kledning, inngang, karnapp.	M.K.	13.10.81

HYBELHUS

BYGGHERRE
ROGALAND FYLKESKOMMUNE

BYGGEPLASS
SÆTRO T 54 HAUGESUND

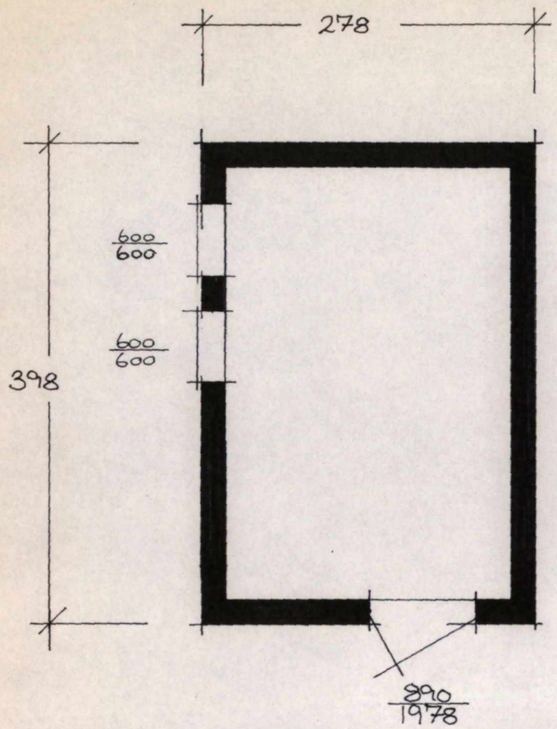
Block Watne

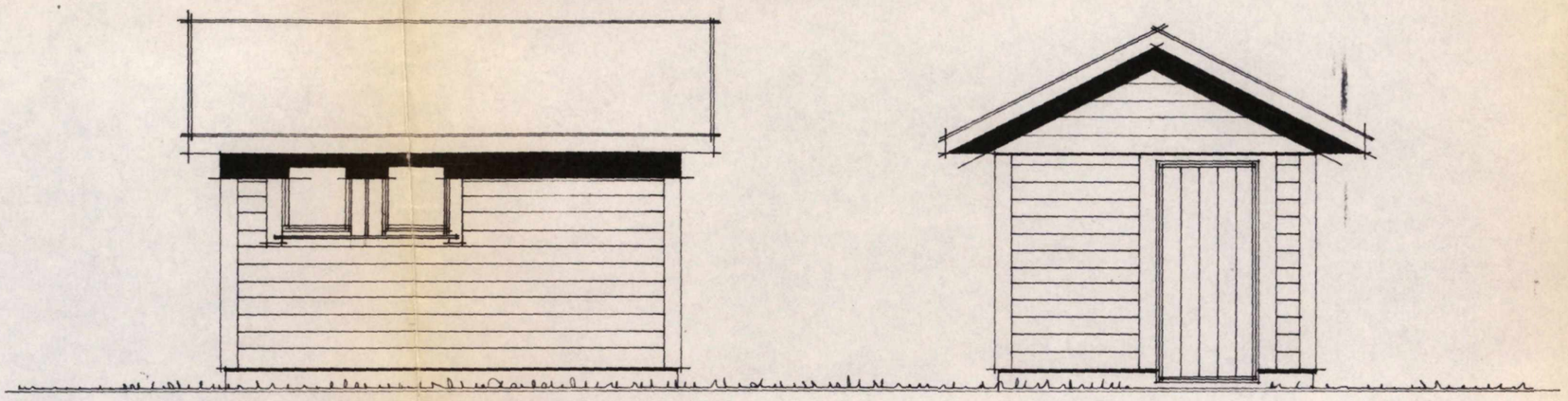
G Block Watne ais
Block Watne Bygg ais
Block Watne Hus ais

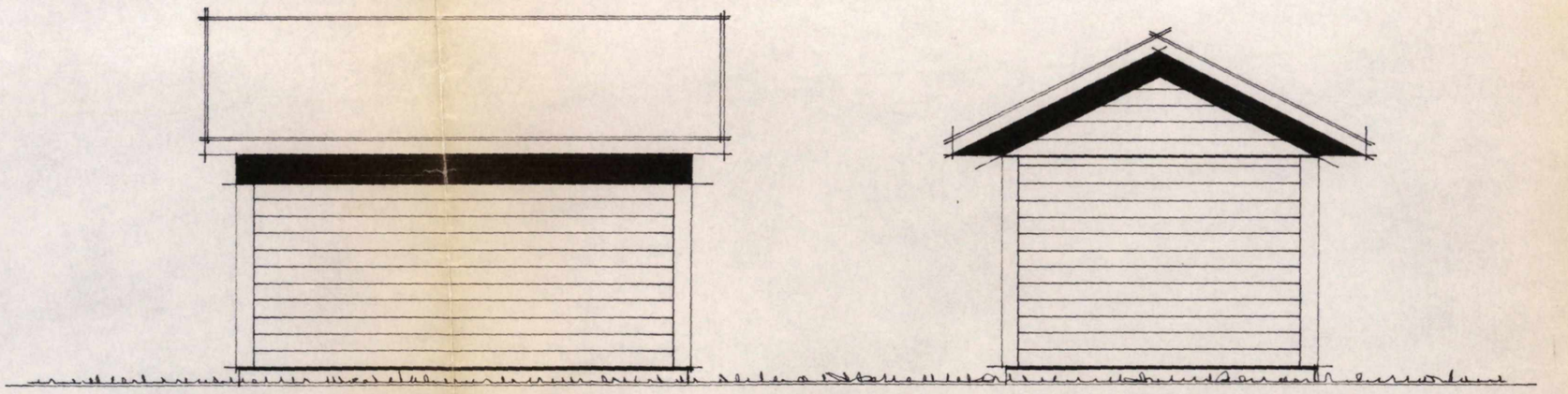
TEGN	Margunn Kvia	ERST FOR	ERST
GODKJ		TEGN NR	450301
MÅL	1:100		
DATO	9.10.81	PROSJ NR	

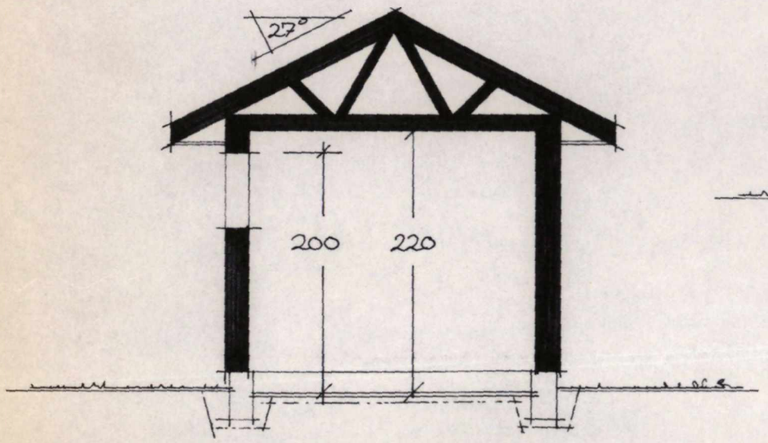
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider

GODKJENT
Haugesun. /gningsråd
Sak nr.: 392/82









REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
		Rev. vinduer	M.K	25.02.82
U.O.S.	231/83		P.S	05-02-82

BYGGHERRE
ROGALAND FYLKESKOMMUNE

BYGGEPLASS
SÆTRO T. 54 HAUGESUND

G. Block Watne as
TELEFON 044 22 500 KLEPP

TEGN.	P. S.	ERST. FOR	ERST. AV
GODKJ.		TEGN. NR.	
MÅL	1 : 50	50 74 91	
DATO	05.02.82	PROSJ. NR.	

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

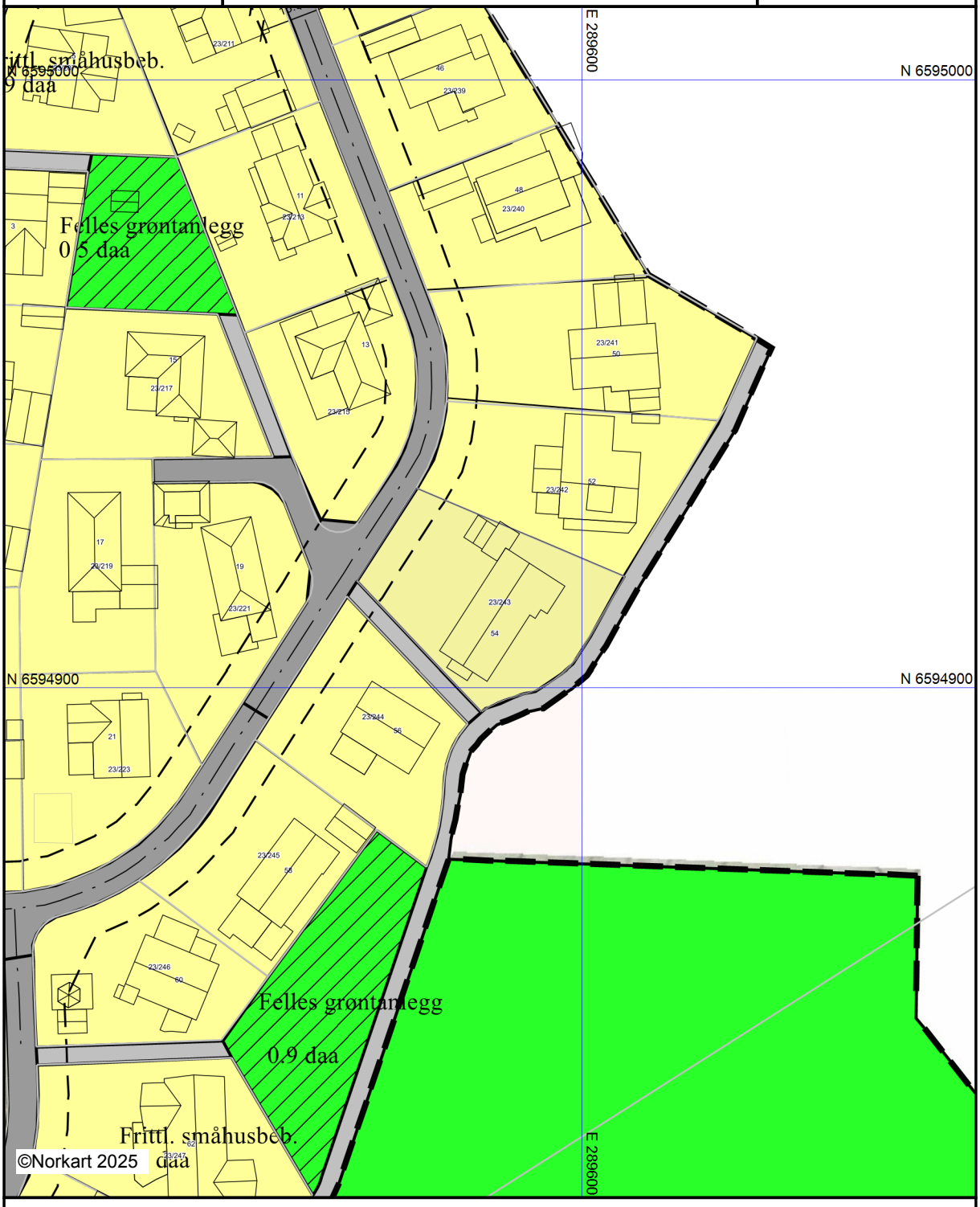
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 23/243
Adresse: Sætro 54
Utskriftsdato: 19.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Friområder
- Annet friområde
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

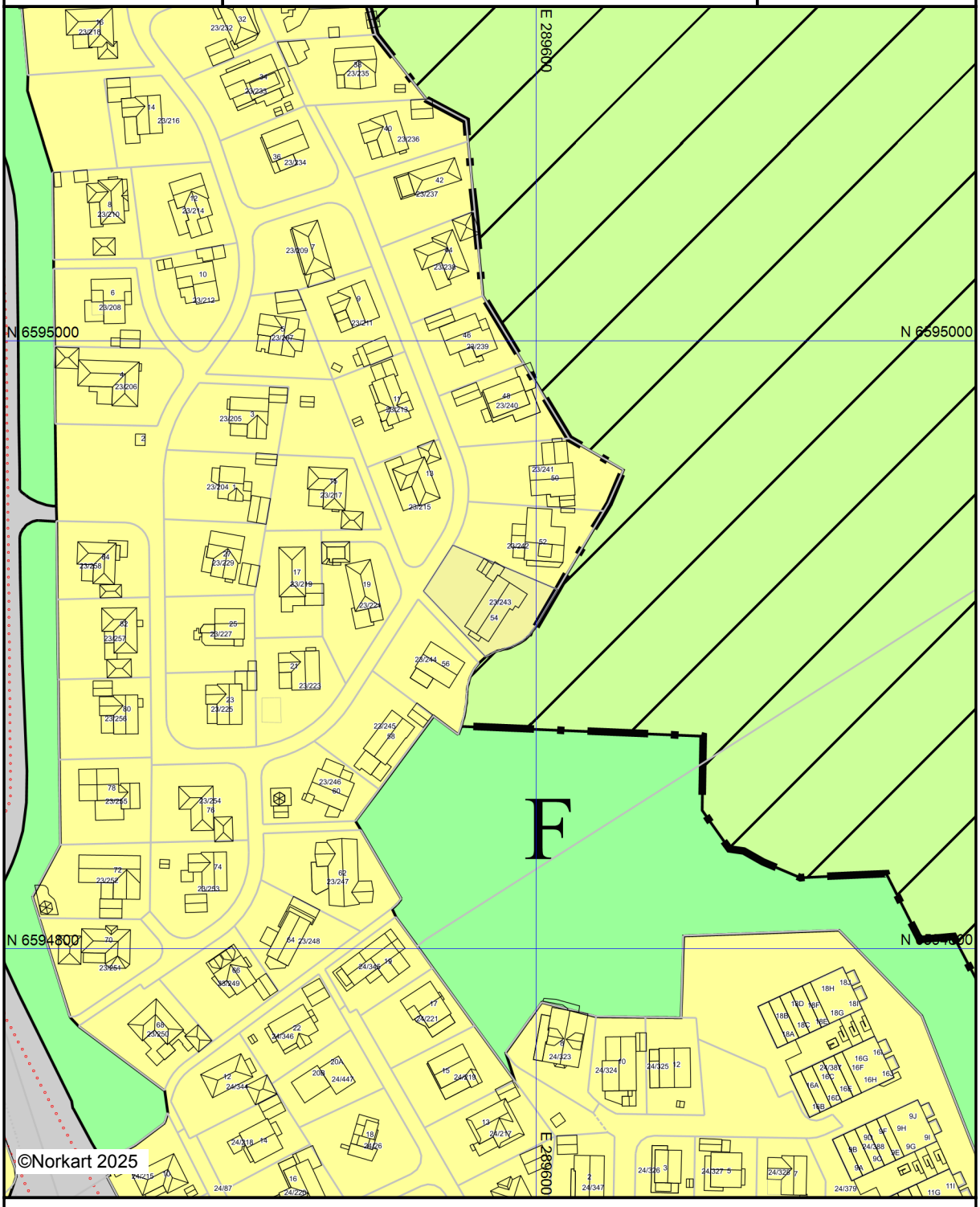
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 23/243
Adresse: Sætro 54
Utskriftsdato: 19.11.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

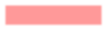
Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200


Angitthensyngrense


Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv

Boligbebyggelse - nåværende


Tjenesteyting - nåværende

Veg - nåværende

Friområde - nåværende

LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008


Planområde


Grense for arealformål

Sykkelveg - framtidig

Abc Påskrift områdenavn

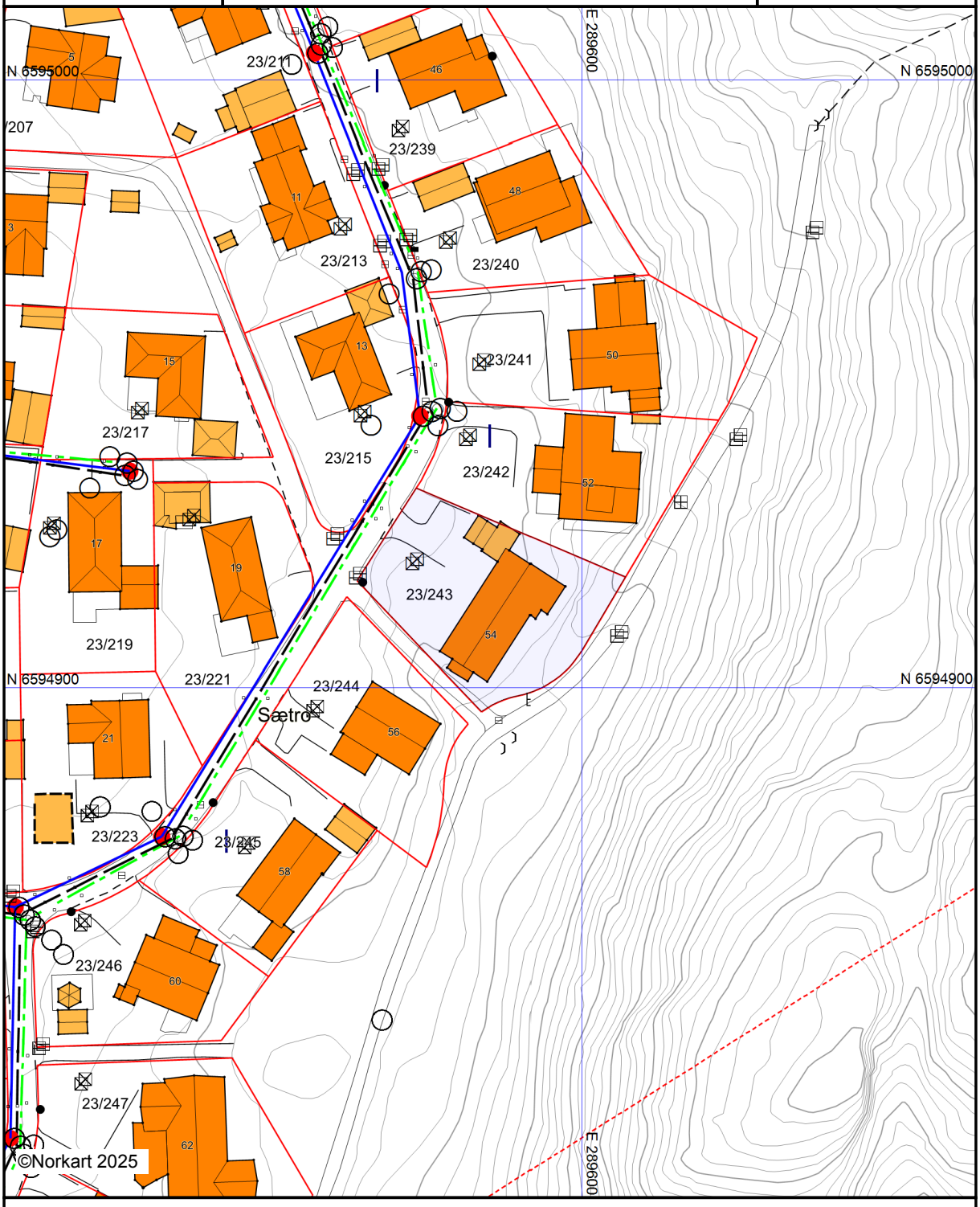
Haugesund kommune

Grunnkart

Eiendom: 23/243
Adresse: Sætro 54
Dato: 19.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon

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

TraktorvegSti

- Sti

VEG

- Annet vegareal
- Avgrensning mot annet vegareal
- Vegdekkekant

Høydeinformasjon

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

Ledningsnett

- Fordelingsskap
- Mast
- Sluk
- Kumlokk

Bygninger

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

Adresser

- Abc Adressepunkttekst
- Gateadresse

Stedsnavn og andre tekster

- Abc Fritekst

Vann og avløp

- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning
- Brannkum
- Inntak
- Kum
- Kran
- Påkoblingspunkt
- Sandfangskum
- Sluk
- Stengeventil