Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Bråvallagata 31 B, 5522 HAUGESUND

HAUGESUND kommune

gnr. 26, bnr. 713

Sum areal alle bygg: BRA: 144 m² BRA-i: 141 m²



Befaringsdato: 07.09.2026 **Rapportdato:** 11.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22511-1064 **Referansenummer:** HY1669

Foretak: TAKSTMANN HARALD INGEBRIGTSEN AS

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

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

Rapportansvarlig

Harald Ingebrigtsen

Uavhengig Takstingeniør

takstmannhi@gmail.com

911 89 172

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

TAKSTMANN HARALD INGEBRIGTSEN AS
Skjelavikvegen 47B
5515 HAUGESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

TAKSTMANN HARALD INGEBRIGTSEN AS
Skjelavikvegen 47B
5515 HAUGESUND

Beskrivelse av eiendommen

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

Tomannsbolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med teglstein. Besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp er av plast, og vindskier og toppbord er i treverk. Vindskier fremstår som i god stand. Det kan for øvrig påregnes hyppigere vedlikeholdsintervaller på slike bygningsdeler da de er spesielt utsatt.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Det er kaldtloft.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning.
Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduer er ifra 2009-2015 ihht datostemplinger på produkt.
Ytterdørene er utført som ytterdør i treverk, malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre. Glass er 2-lags isolerglass.
Balkong.
Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer.
Det er utvendig trapp opp til terrasse ved stue 1 etasje.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er av laminat.
Veggene er kledd med malte plater, og himlingen har himlingsplater.
Det foreligger ingen opplysninger om radonmåling på bolig og dette er heller ikke foretatt ifbm utarbeidelse av tilstandsrapport
Det er pipe i teglstein og vedovn.
Gulvet er belagt med laminat, og veggene består av innvendige utforede vegger på grunnmur. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Det er malt tretrapp.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Underetasje › Bad
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider
Våtrommet har våtromstapet/belegg på veggene og himlingsplater på innvendig tak.
Gulvet er belagt med vinylbelegg.
Våtrommet har synlig vanntett sjikt med våtromstapet, våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på vegg og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 15 cm.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 6,5 %.

Våtrom › Underetasje › Vaskerom
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider
Veggene er kledd med malte plater, og himlingen har panel på innvendig tak.
Våtrommet har vinylbelegg på gulv.
Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 50 mm.
Det er opplegg for vaskemaskin og vaskekum.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 13,1 %.

Våtrom › Loft › Bad
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider
Veggene er med flis på vegg og malte plater. Himlingen er med malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 6,2 %.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, komfyr og oppvaskkum av stål.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendige avløpsrør er av støpejern før 1990, men det meste er av plast og er av nyere dato.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er installert luft-til-luft varmepumpe av ukjent men eldre dato
Det er ca. 200 liters varmtvannstank.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede

Beskrivelse av eiendommen

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Fuktsikringen er ukjent og antas å være fra byggeår.
Grunnmuren er av betong.
Terreng heller ned mot bolig på oppside fra vei

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger for takstmann på befaringstidspunkt

Garasje

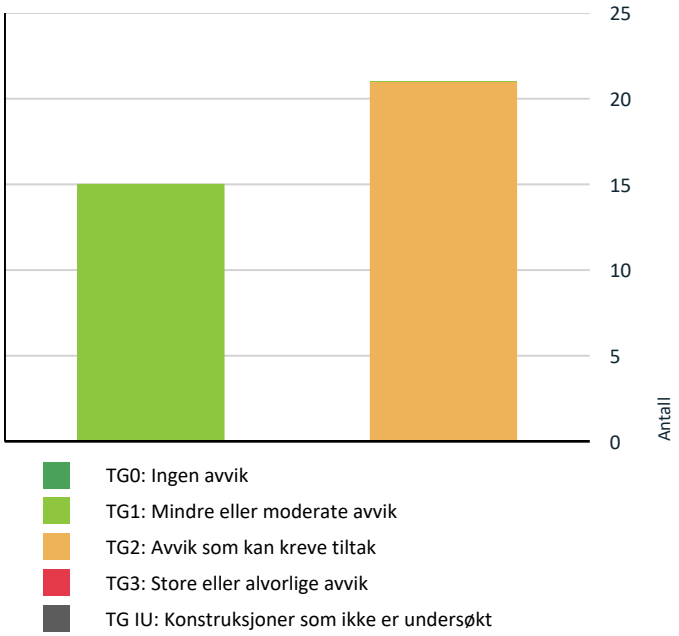
• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger for takstmann på befaringstidspunkt

TAKSTMANN HARALD INGEBRIGTSEN AS
Skjelavikvegen 47B
5515 HAUGESUND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere.
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen med kun 1 stk ventil i gavlvegg. Ingen synlig lufting ved takfot og det er målt noe høy fukt(17,5%) i trekonstruksjon

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

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

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

Vanntett sjikt på balkong er antatt eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

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

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

Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall. Dagens eier opplyser om varmepumpe bråker noe

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

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

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist områder på eiendommen med stående vann på befaringstidspunkt. Dette pga tett avløp. På befaringstidspunkt pågikk det arbeider med å stake opp avløp. Dagens eier opplyser om at dette ikke har vært et problem tidligere og at dette var første gang noe slik hadde skjedd i hennes eie

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det registreres noe begynnende fuktsvellinger i underkant av benkeplate ved oppvaskmaskin/servantskap

Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

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

Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er ingen beskyttelse av vegg ved utslagsvask da denne kun har malte overflater

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
Det er kun lufteventil i yttervegg

Våtrom > Loft > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

Det mangler rekkverk i nedre del på innvendig trapp ned til kjelleretasje.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1959

Kommentar
Opplysninger om byggeår hentet ut fra Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med teglstein. Besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

• Det er symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere.

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

• Symptomer kan indikere begynnende angrep, med risiko for utvikling av skader over tid.

• Det anbefales å avdekke omfanget og iverksette forebyggende tiltak for å hindre videre utvikling.

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

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

⚠ Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plast, og vindskier og toppbord er i treverk. Vindskier fremstår som i god stand. Det kan for øvrig påregnes hyppigere vedlikeholdsintervaller på slike bygningsdeler da de er spesielt utsatt.

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

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

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Det er kaldtloft.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen med kun 1 stk ventil i gavlvegg. Ingen synlig lufting ved takfot og det er målt noe høy fukt(17,5%) i trekonstruksjon

Konsekvens/tiltak

• Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen, med kun én ventil i gavlvegg og ingen synlig lufting ved takfot. Målt forhøyet fukt i trekonstruksjon (17,5 %) viser at luftgjennomstrømningen er utilstrekkelig og at fukt ikke ventileres ut som forutsatt. Dette gir økt risiko for kondens, mugg og råteskader, samt redusert levetid på undertak og sperrer. Forholdet vurderes som TG2, og det anbefales å etablere tilstrekkelig ventilasjon ved både takfot og gavl, samt kontrollere om det finnes ytterligere punkter der lufting er blokkert, for å redusere fuktbelastningen i konstruksjonen.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• 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 anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduer er ifra 2009-2015 ihht datostemplinger på produkt.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene er utført som ytterdør i treverk, malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre. Glass er 2-lags isolerglass.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt på balkong er antatt eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er utvendig trapp opp til terrasse ved stue 1 etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av laminat.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med malte plater, og himlingen har himlingsplater.

Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe i teglstein og vedovn.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat, og veggene består av innvendige utforede vegger på grunnmur. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Det mangler rekkverk i nedre del på innvendig trapp ned til kjelleretasje.

Konsekvens/tiltak

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

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

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtromstapet/belegg på veggene og himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.

• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

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

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlig vanntett sjikt med våtromstapet, våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på vegg og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 15 cm.

Vurdering av avvik:

• Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen /tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det anbefales årlig visuell kontroll.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 6,5 %.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med malte plater, og himlingen har panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen beskyttelse av vegg ved utslagsvask da denne kun har malte overflater

Konsekvens/tiltak

• Malte overflater ved utslagsvask gir utilstrekkelig fuktbeskyttelse og økt risiko for oppfukting, misfarging, avflassing og skader i underlaget ved gjentatt vannsøl. Løsningen har begrenset robusthet i våtsone og kan gi behov for hyppigere vedlikehold. Det anbefales å etablere egnet, fuktbestandig overflate rundt utslagsvasken for å sikre varig beskyttelse og redusere risiko for følgeskader.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 50 mm.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

• Det er kun lufteventil i yttervegg

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

• Manglende ventilasjon (kun lufteventil) kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 13,1 %.

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

LOFT > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

LOFT > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er med flis på vegg og malte plater. Himlingen er med malt innvendig tak.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

LOFT > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

LOFT > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

LOFT > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 6,2 %.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, komfyr og oppvaskkum av stål.

Vurdering av avvik:

• Det registreres noe begynnende fuktsvellinger i underkant av benkeplate ved oppvaskmaskin/servantskap

Konsekvens/tiltak

• Begynnende fuktsvelling i underkant av benkeplate gir økt risiko for videre oppsprekking, deformasjon og redusert levetid dersom fuktbelastningen fortsetter. Området har begrenset motstand mot gjentatt vannsøl, og skaden kan utvikle seg raskt ved fortsatt påvirkning. Det anbefales å redusere fuktbelastningen, kontrollere tetting rundt installasjoner og følge utviklingen ved senere kontroll.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av støpejern før 1990, men det meste er av plast og er av nyere dato.

Vurdering av avvik:

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

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 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

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

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe av ukjent men eldre dato

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall. Dagens eier opplyser om varmepumpe bråker noe

Konsekvens/tiltak

• Det foreligger ikke service på anlegget de siste to årene, og dokumentert service mangler eller ligger utenfor produsentens anbefalte intervall. Dagens eier opplyser at varmepumpen bråker noe, noe som kan indikere slitasje på vifte, kompressor eller andre bevegelige komponenter. Manglende service kombinert med unormal lyd gir økt risiko for redusert driftssikkerhet, lavere varmeeffekt, høyere energiforbruk og uforutsette feil eller havari. Forholdet vurderes som TG2, og det anbefales å utføre full service i henhold til produsentens anvisninger, samt kontrollere årsaken til støy for å sikre normal og trygg drift.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

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

• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
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.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fremvist samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Branntekniske forhold

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Fuktsikringen er ukjent og antas å være fra byggeår.

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

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

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmuren er av betong.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse
Terreng heller ned mot bolig på oppside fra vei

Vurdering av avvik:
• Det er påvist områder på eiendommen med stående vann på befaringstidspunkt. Dette pga tett avløp. På befaringstidspunkt pågikk det arbeider med å stake opp avløp. Dagens eier opplyser om at dette ikke har vært et problem tidligere og at dette var første gang noe slik hadde skjedd i hennes eie

Konsekvens/tiltak
• Stående vann som følge av tett avløp gir økt risiko for fuktbelastning mot grunnmuren, redusert dreneringseffekt og lokale setningsskader dersom forholdet gjentar seg. Selv om dette er opplyst å være en engangshendelse, viser situasjonen at avløpssystemet kan være sårbart for tilstopping. Det anbefales å sikre full funksjon på avløpsledningen og følge med ved fremtidig nedbør for å avdekke eventuelle gjentakende problemer.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

• Det mangler rekkverk i nedre del på innvendig trapp ned til kjelleretasje.

• Det er ikke fremvist samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

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

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

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

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

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

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

Tilstandsrapport

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

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

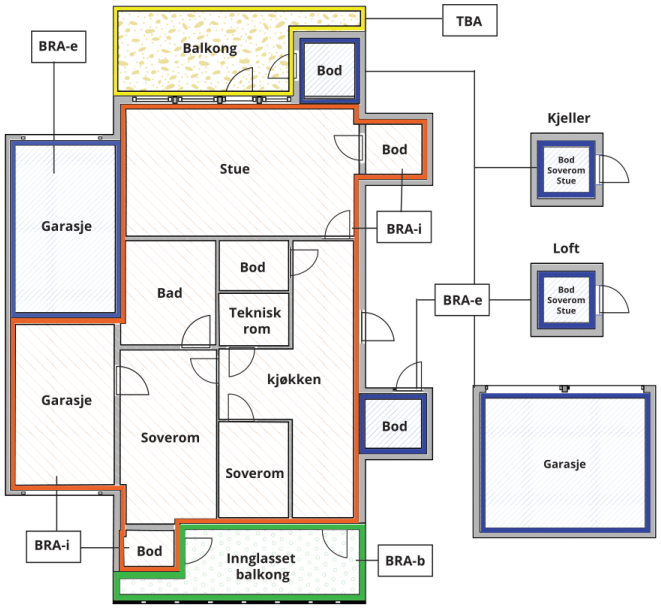
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	44			44	8
Underetasje	38	3		41	
Loft	40			40	4
SUM	**122**	**3**			**12**
SUM BRA	**125**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Stue, vindfang, kjøkken		
Underetasje	Gang, bad, vaskerom, stue	Bod	
Loft	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger for takstmann på befaringstidspunkt

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	19			19	
SUM	**19**				
SUM BRA	**19**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger for takstmann på befaringstidspunkt

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.9.2026	Harald Ingebrigtsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	26	713		0	465 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bråvallagata 31 B

Hjemmelshaver
Danielsen Linn Kristine Birk

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Halvpart av tomannsbolig sentralt beliggende i nærheten av idrettsparken.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen ligger i noe skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, asfalt og beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele AS

Oppdragsnr.
1-0347/26

Selger 1 navn
Linn Kristine Birk Danielsen

Gateadresse
Bråvallagata 31B

Poststed	Postnr
HAUGESUND	5522

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0347/26

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: På utsiden av kjellerinngang

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0347/26

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: Skiftet ut lysbryter i stue da den var svidd inni veggen. Gjort av fagperson.

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0347/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1-0347/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linn Kristine Birk Danielsen	b3761cca5ba1d31fd5eed4eea0b601a8d5dcff6c	28.08.2026 11:41:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0347/26

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

M/SA
Ludvig Eriksen A.s - Haugesund
445

L. nr. 111/59

Ferdigattest.

Byggemelding av 17/12-56 vedr. Nybygg- vertikalt delt 2mannsbolig

på nr. 31.Bråvallagata

Byggherre O.Dybdahl og O.Kvalevaag Ansvarsh. Magne Styve

godkjent 4/1-57 sak 4/57 Dep. --

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

i 2 etasjer + kjeller + loft.

Bebygget grunnflate 98,- m² + garasje for -- biler ..... m².

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

I etasje nr.	Antall leiligheter	à rom	Kjøkken	Bad	W. C.	Kontor	Butikker	Verksted	
I	2	2	1						
II		3		1	1				

Oppvarming: Ovner og elektrisk

Loddpiper: 2-9" a 3 et.

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

i 1ste etasje: 2 kaminer i 4de etasje: .....

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

i 3dje etasje: .....

Haugesund, den 8/9-59. 19

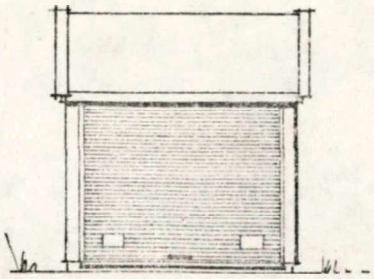
Per Fröiland

.....
Bygningssjef.

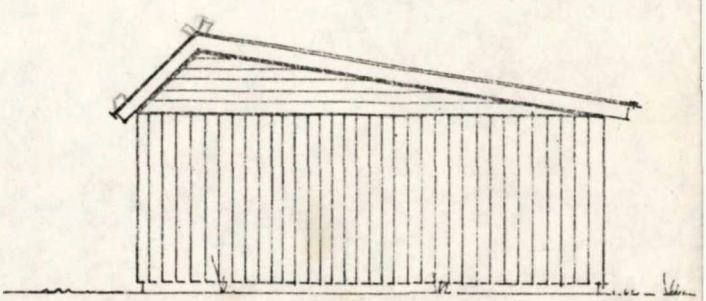
Sendes: Byggherren ved den ansvarhavende.

M.J.Monsen

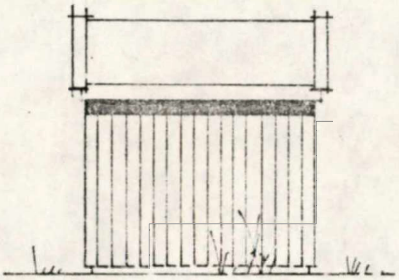
.....



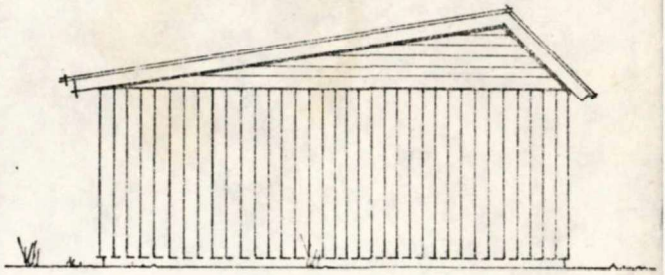
FRONT



SIDE

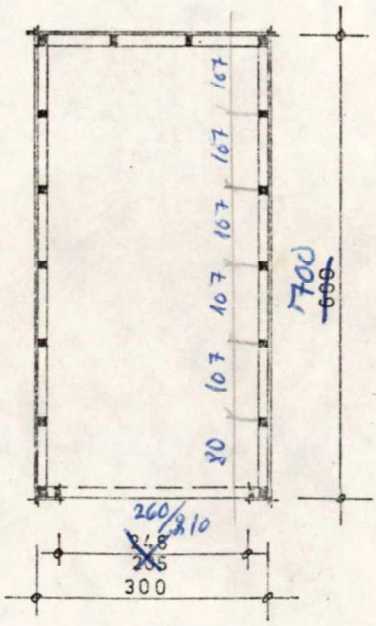


BAKVEGG

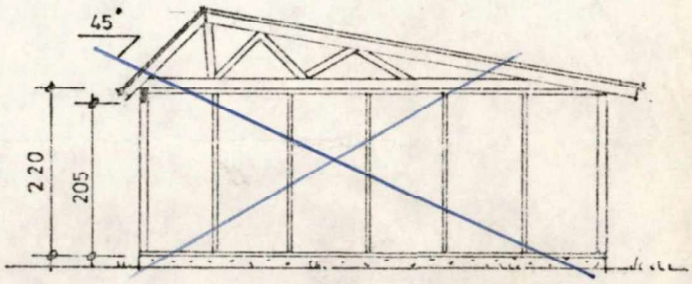


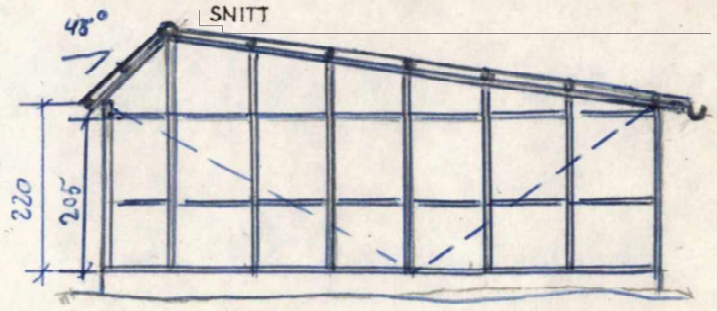
SIDE

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
HAUGESUND
Dato: 02. 10. 79
ARKIVNR. 504/44
SAKNR. 1098/79



PLAN





Garasje for Brøvallvegt. 31b
Odd Inge Kvalevåg
29.9.79. Mål: 1:100

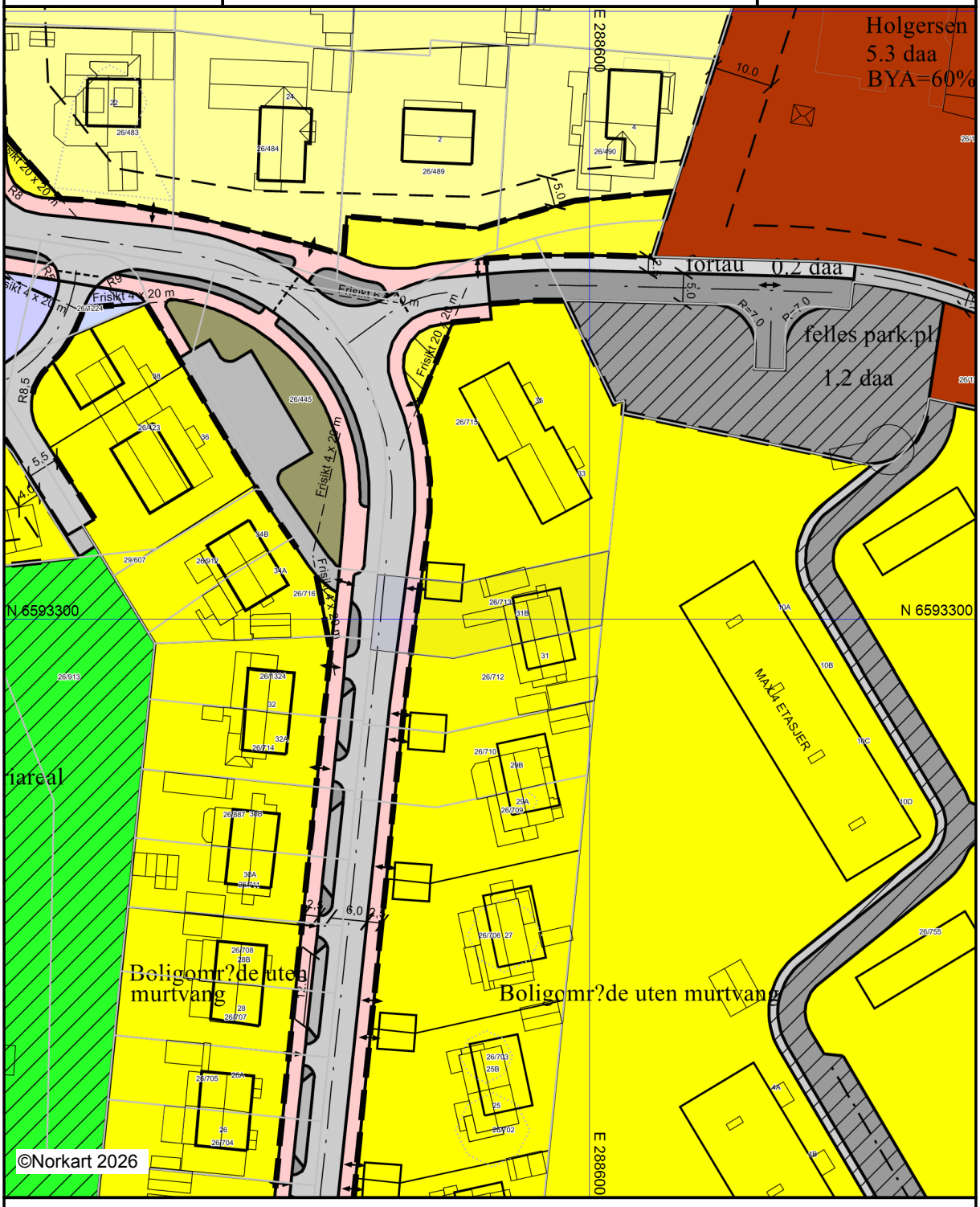
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 26/713
Adresse: Bråvallagata 31B
Utskriftsdato: 28.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for forretning
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Område for særskilt angitt almennyttig formå
- Almennyttig barnehage
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles grøntanlegg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Forretninger
- Undervisning
- Idrett
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Friområde
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Annen fare
- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

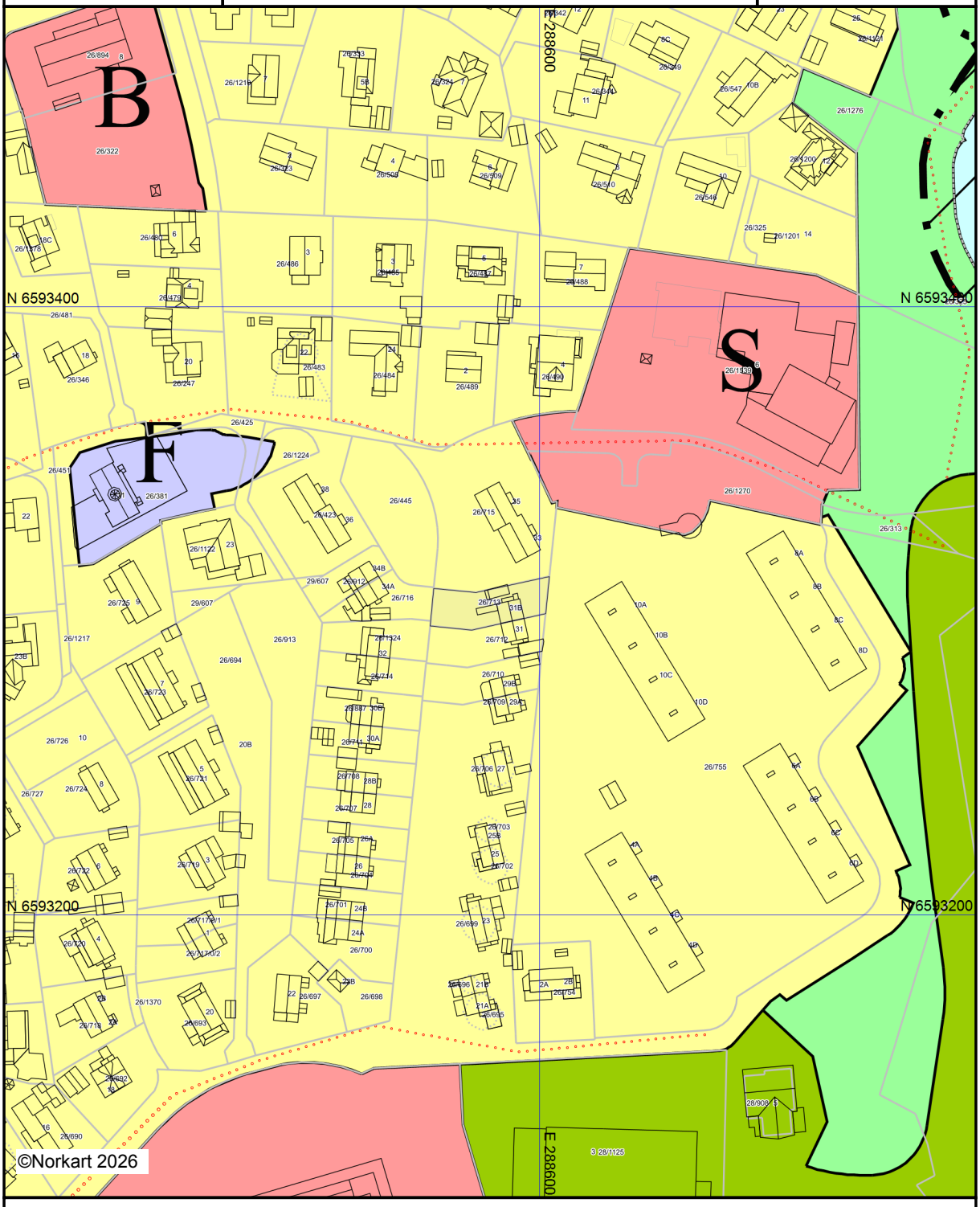
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 26/713
Adresse: Bråvallagata 31B
Utskriftsdato: 28.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Boligbebyggelse - nåværende
- Forretning - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende
- Veg - nåværende
- Veg - fremtidig
- Friområde - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Utskriftsdato: 28.08.2026

Eiendomskart for eiendom 1106 - 26/713//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	465,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6593302	**Øst**	288590	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6593307,33	288565,07	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,76	
2	6593306,02	288579,01	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,00	
3	6593311,28	288603,18	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,74	
4	6593299,005	288601,923	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,34	
5	6593293,591	288577,599	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,92	
6	6593294,982	288563,933	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,74	
7	6593296,61	288564,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,64	

Stpl. mrk. kr. 5 - kass.

Dagb. nr 2567/1962
Haugesund byfogdembete

DEN NORSKE STATS HUSBANK a

Standardbilag nr. 9.

Overenskomst om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.

Eiendomsbetegnelse (gnr., bnr., evt. tomtenr. eller gate og nr.)	Kommune	Eier
Bråvallagt. 31	Haugesund	Olav Dybdahl
Bråvallagt. 31 B	"	Olav Kvalevåg

I. Undertegnede eier hver vår fysiske andel av boligen på ovennevnte eiendommer/festetomter og har skjöte/festekontrakt på den tilhörende tomt.

II. Hver tomt er utskilt i h.t. skylddelings-, tinglysings- og bygningslovens bestemmelser, og boligene er plassert slik at grensen mellom tomtene följer skilleveggen mellom boligene. Den bebyggelse som er eller måtte bli oppfört på hver av tomtene, skal i sin helhet tilhöre vedkommende som eier eller har festeretten til tomta.

III. Hver av eierne er overfor de övrige og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sörge for at boligen utvendig holdes godt ved like. Eierne skal ha gjensidig rett til å före vann- og kloakkledninger over de övrige deler, samt til å foreta nödvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken. Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og eventuell felles septiktank. På samme måte skal eierne ha gjensidig rett til nödvendig adkomst til sine tomter.

Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller föres opp andre hus på tomtene uten samtykke fra Husbanken og uten at de övrige eiere er varslet.

IV. I tilfelle brann, skal den enkelte eier overfor Husbanken og de övrige eiere være forpliktet til å gjenoppföre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppföringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.

V. Denne avtale er bindende for nåværende og fremtidige eiere. Den skal tinglyses på de eiendommer/festetomter hvor husene ligger med prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke slettes på eiendommene uten samtykke av Husbanken.

Haugesund den 13/11-1962

Olav Dybdahl
Gulborg Dybdahl

Olav Kvalevåg
Ingeborg Kvalevåg

Til vitterlighet:
Gunhild Wee
Gustav Wee.

Jacob elf Viestad
Lillian Viestad

lo-61 spi

Nabolagsprofil

Bråvallagata 31B - Nabolaget Nygård/Skeisvang vgs - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Offentlig transport

Bråvallagata Linje 208	2 min 0.1 km
Haugesund bussterminal Totalt 19 ulike linjer	12 min 1.1 km
Haugesund hurtigbåtkai Linje 700	21 min 1.9 km
Garpaskjær ferjekai Linje 350	8 min 3.6 km
Haugesund Karmøy	22 min

Skoler

Gard skole (1-7 kl.) 421 elever, 22 klasser	7 min 0.6 km
Hauge skole (1-7 kl.) 219 elever, 13 klasser	11 min 0.9 km
Solvang skole (1-7 kl.) 318 elever, 14 klasser	19 min 1.5 km
HTG-U (8-10 kl.) 77 elever, 6 klasser	3 min 0.2 km
Haraldsvang skole (8-10 kl.) 594 elever, 22 klasser	9 min 0.8 km
Haugesund Toppidrettsgymnas 300 elever, 10 klasser	1 min 0.1 km
Skeisvang videregående skole 590 elever, 21 klasser	3 min 0.2 km

Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

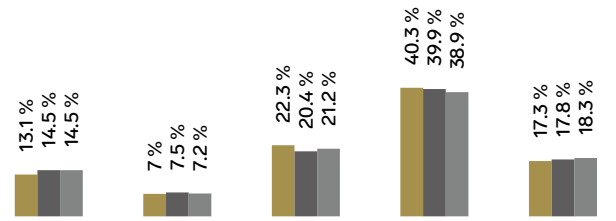
Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nygård/Skeisvang vgs	1 639	857
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skåre Fus barnehage (0-5 år) 81 barn	4 min 0.3 km
Gard barnehage (0-5 år) 49 barn	8 min 0.7 km
Kyvikdalen barnehage (1-6 år) 88 barn	11 min 1 km

Dagligvare

Kiwi Gard PostNord	3 min 0.2 km
Kiwi Gard Senter PostNord	9 min 0.8 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

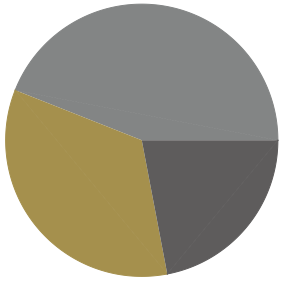
Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Sport

Haugesund Idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	3 min 0.2 km
Djervhallen, Idrettshall Aktivitetshall	3 min 0.3 km
Actic Haraldshallen	8 min
Trimeriet Haugesund	10 min

Boligmasse



- 34% enebolig
- 22% rekkehus
- 44% annet

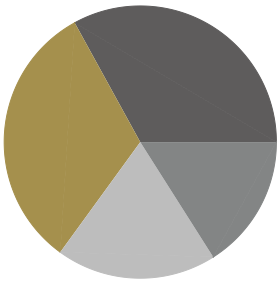
«Sentralt rolig strøk med alle fasiliteter i umiddelbar nærhet»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

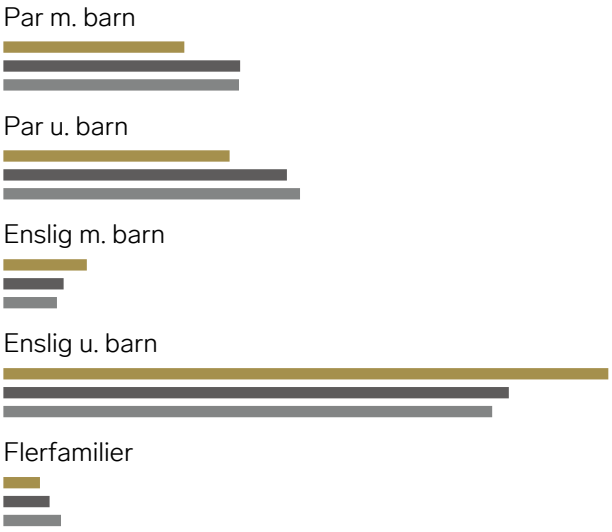
Gard Senteret	9 min
Apotek 1 Gard Haugesund	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 32% i barnehagealder
- 33% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 19% 16-18 år

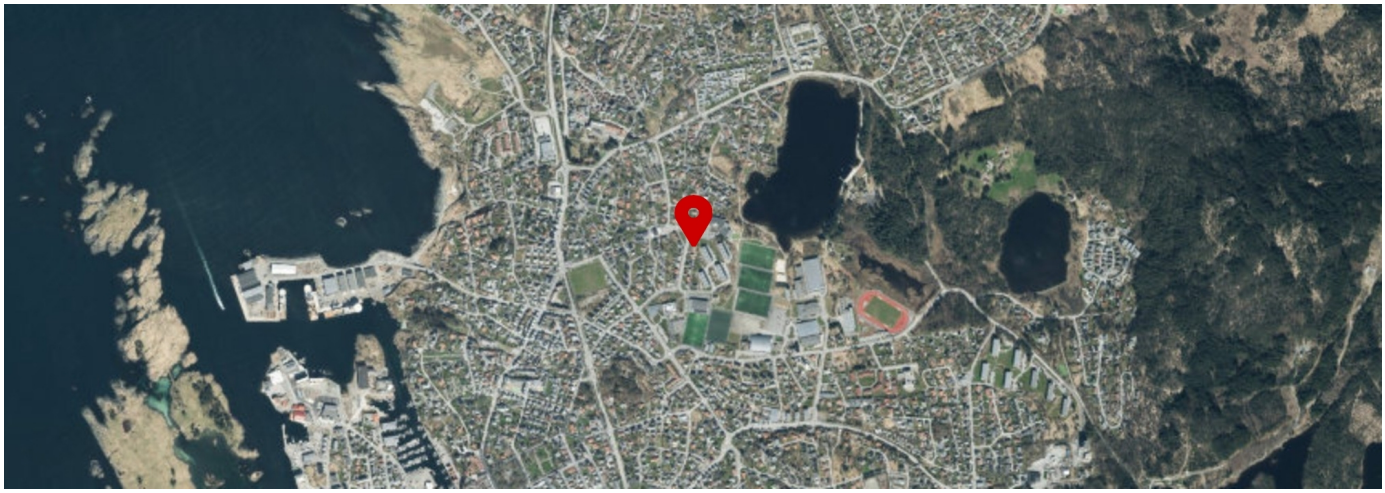
Familiesammensetning

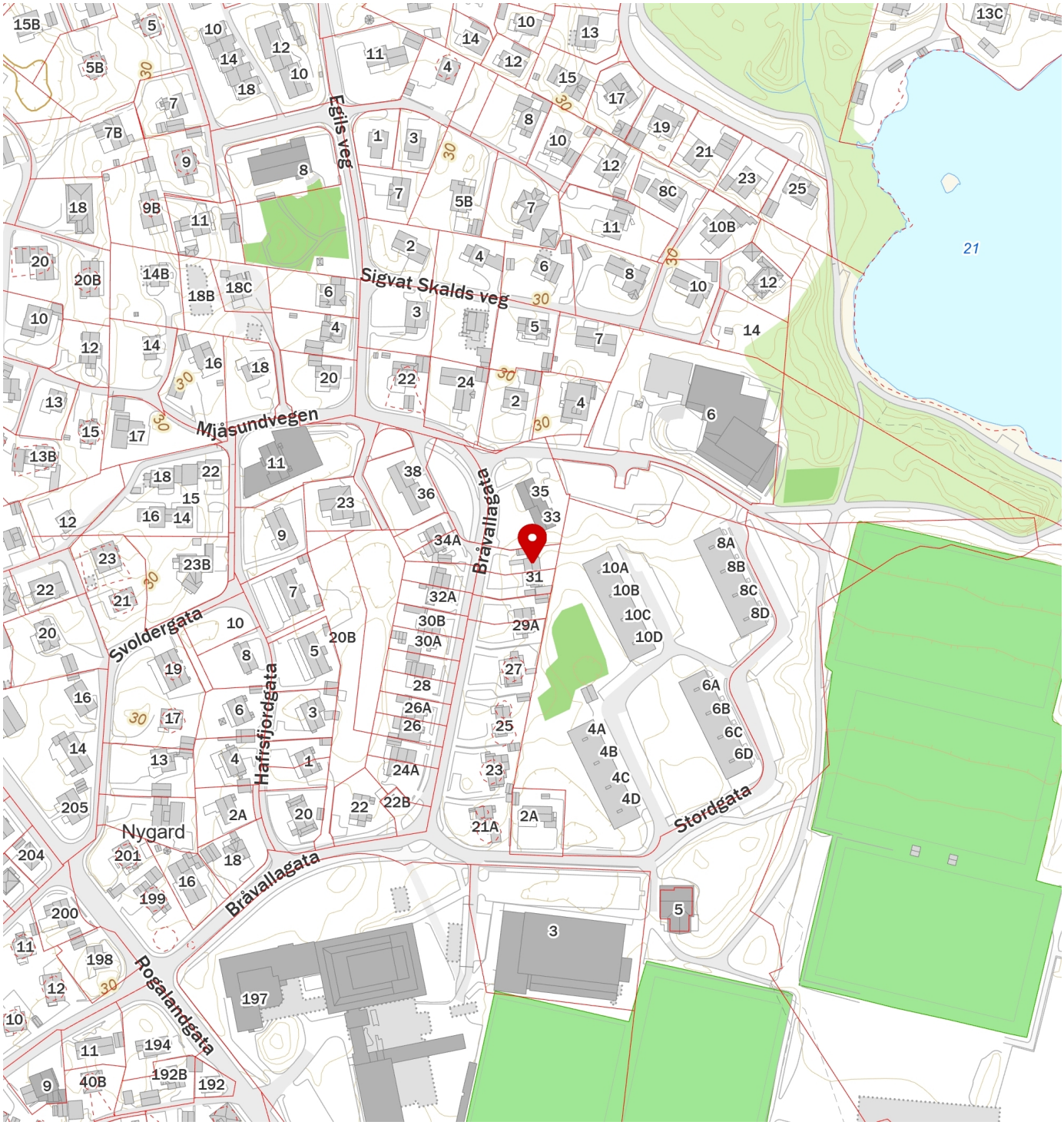


Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





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