EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Meglerhuset Rele Karmøy AS

Oppdragsnr.

2-0184/26

Selger 1 navn

Hallvard Gardshol Bjørndal

Gateadresse

Breidablikgata 192

Poststed

HAUGESUND

Postnr

5525

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Gunnbjørg Gismarvik

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Dødsboet til Gunnbjørg Gismarvik

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0184/26

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 2-0184/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hallvard Bjørndal	7570e5369a4a3302960e1 4be1123a1342b5bfc69	11.06.2026 13:35:33 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0184/26

- 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

Tilstandsrapport

Kvala Takst

Fellesområde/utvendig bygning

Breidablikgata 192, 5525 HAUGESUND HAUGESUND kommune

gnr. 40, bnr. 735

Sum areal alle bygg: BRA: 394 m² BRA-i: 375 m²



Befaringsdato: 03.06.2026 **Rapportdato:** 08.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22562-1131 **Referansenummer:** AC5214

Foretak: Kvala Takst AS **Takstingeniør:** Håvard Vikse **Vår ref:** 20260214

Kvala Takst

NITO

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

Kvala Takst AS & Kvala Arkitekter AS

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

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

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

Rapportansvarlig



Håvard Vikse
Uavhengig Takstingeniør
havard@kvala.no
992 34 185

Kvala Takst

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Eldre bygård oppført med kjeller, 1. og 2. etasje og loft.
Leiligheter i 1. og 2. etasje.
Uinnredet kjeller med vaskekjellere og boder.
Frittliggende garasje.

Grunnmur av betong- og murkonstruksjoner.
Yttervegger er oppført i tømret trekonstruksjon.
Kledd med liggende trepanel.
Valmtak oppført som åstakskonstruksjon i tre.
Tekket med skifer.
Renner og nedløp av plast.

Vinduer med karmer av tre, enkelt glass.
Ytterdører med karmer av tre.
Inngangsdører med dørblad i malt utførelse.
Kjellerdør med dørblad i malt utførelse.
Balkongdør og dør til wc i 2. etasje med brystning, isolerglass.

Gulv av betong.
Etasjeskillere av tre.

Belegg, laminat og synlig tregulv på gulvoverflatene.
Tapet, teglstein, malte plater og panel på veggoverflatene.
Panel, malte plater, strekkpapp og prefabrikkerte plater i himlinger.

Innvendige dører med karmer av tre.
Heltre dørblad i malt utførelse og dørblad i slettfiner.

Innvendige trapper av tre i malt utførelse.
Trinn belagt med belegg.

Oppvarming via elektrisitet og fast brensel.
Vedovner i tilknytning til leilighetene i 1. og 2. etasje.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Leilighetene har bad oppført med belegg på gulvoverflatene, baderomsplater, strie og malte slette plater på veggoverflatene.
Prefabrikkerte plater, panel og baderomsplater i himlinger.
Badene har henholdsvis servant, gulvstående toalett og vegghengte dusjarmaturer.

For øvrig henvises det til tilstandsanmerkninger gitt i rapporten.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fellesområde/utvendig bygning

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

Leilighet 1 - 1. Etasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Leilighet 2 - 1. Etasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Leilighet 3 - 2. Etasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Leilighet 4 - 2. Etasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

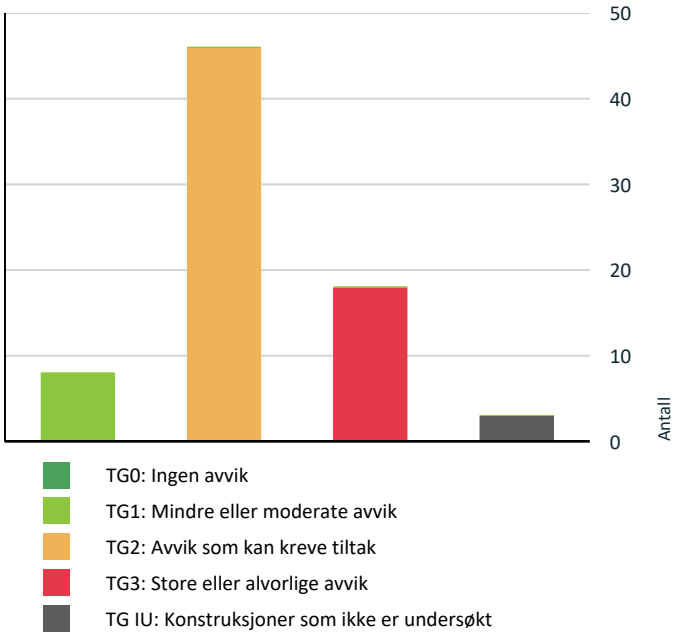
Garasje

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

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

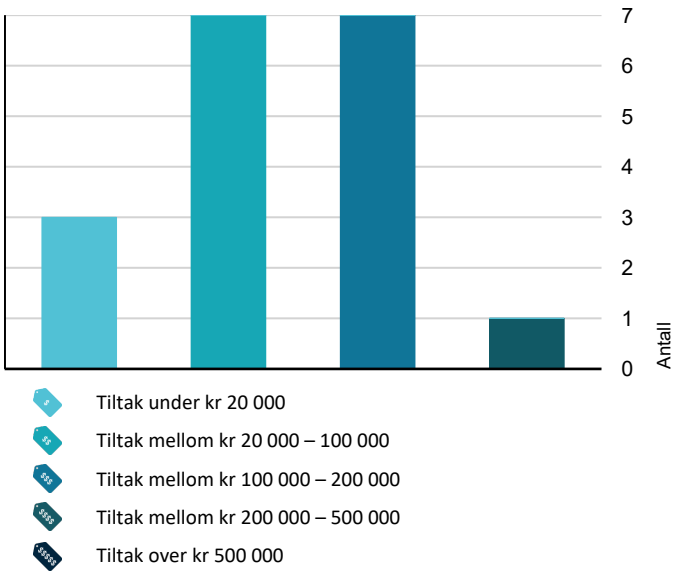
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fellesområde/utvendig bygning

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Spesialrom > 2. Etasje > Wc > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Wc > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Leilighet 1 - 1. Etasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Gå til side

Leilighet 2 - 1. Etasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Gå til side

Leilighet 3 - 2. Etasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Gå til side

Leilighet 4 - 2. Etasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

FELLESOMRÅDE/UTVENDIG BYGNING



Byggeår
1912

Kommentar
Byggeåret er basert på etableringsdato, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med skifer.
Forkantbord og gesims av tre.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

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

Det ble stedvis registrert råtedannelse på utvendig takutstikk/gesims.

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

Råteskadet treverk må skiftes ut.

Konsekvens:
Råteskader sprer seg over tid og kan føre til skader på tilliggende konstruksjoner.



Spredte råteskader.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Renner og nedløp av plast.
Blybeslag i overgangen mellom pipen og taktekkingen.
Renner og nedløp er ikke funksjonstestet, eller sjekket for fall mot nedløp.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er ikke montert snøfangere på boligen, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
På grunn av bygningens høyde og takets utforming anbefales likevel montering av snøfangere av hensyn til personsikkerhet og fare for snøras.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Stigetrinn for feier må monteres.
• 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.

Konsekvens:
Over tid mister ofte plastrenner styrken, og har en tendens til å lekke i skjøter.
En må på sikt forvente fornying av renner og rennenedløp.
Økt påkjenning av vann ved grunnmur kan føre til vanninntrenging i bygningen.
Snøras fra taket kan medføre risiko for personskade.

Tilstandsrapport



Manglende stigetrinn og snøfangere.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i tømret trekonstruksjon.
Kledd med liggende trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert malingsflass og spredte råteskader i trepanelet.
Det ble også registrert manglende luftespalte mellom trepanelet/bunnstokken og grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kjøper må forvente noe overflatebehandling og vedlikehold av trepanelet.
Det anbefales å utbedre luftespalte bak trepanelet der dette mangler.
Råteskadet trepanel og bunnstokk må skiftes ut.

Konsekvens:
Begrenset lufting og malingsflass kan over tid føre til økt fuktbelastning på trepanelet som kan føre til redusert levetid og økt vedlikeholdsintervall.



Spredte råteskader.



Malingsflass.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak oppført som åstakskonstruksjon i tre.
Undertak av tre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert fuktskjolder og misfarging i takkonstruksjonen ved gjennomføringer av taket.

Utvendig takutstikk er gjenlukket.

Det er registrert symptom på aktivitet fra borebiller (mott) på deler av takkonstruksjonen.
Angrep kan forekomme i alle deler av bygninger.
Det er et vanlig problem, men de mest utsatte bygningskonstruksjonene er i forbindelse med kjølige rom med høy luftfuktighet, for eksempel kjellere, loft og andre deler i bygninger som er uten fyring.
Det kan ta mange år før skadene blir alvorlige, og ofte dør angrepet ut uten at tiltak må iverksettes.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kjøper oppfordres til å holde jevnlig tilsyn med misfargingen og gjøre tiltak om den skulle endre seg.
Luftingen/ventilering bør forbedres og kjøper oppfordres nærmere undersøkelser.
Konstruksjon som er utsatt for aktivitet fra borebiller/mott bør behandles av godkjente foretak.
Kjøper anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og kontroller skjevheter slik at dette ikke utvikler seg over tid.

Konsekvens:
- Vanninntrengning kan på sikt føre til råteskader i takkonstruksjonen.
- Liten lufting/dårlig ventilering av takkonstruksjonen kan føre til dårlig luftskifting og kan resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Tegn på borebilleangrep har i dag liten betydning for funksjon eller bæreevne dersom angrepet er inaktivt. Dersom angrepet derimot er aktivt, kan det over tid svekke treverkets styrke.
Forholdet bør derfor følges opp med videre kontroll og eventuelt behandling som en del av normalt vedlikehold.

Tilstandsrapport



Fuktskjolder og misfarging.



Sprukket glass.



Symptom etter borebille (mott).



Malingsflass.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Punktet gjelder alle vinduene i boligen.

Eldre vinduer med karmer av tre.
Isolerglass og enkelt glass.

Vinduene har oppnådd forventet levetid. Fornying må forventes.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert:
- Råteskader
- Malingsflass
- Kondensmerker
- Sprukne glassruter

Vinduer med tilhørende pakninger og hengsler har passert sin estimerte levetid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kjøper må forvente fornying av vinduer.

Konsekvens:
Råteskader kan på sikt føre til vanninntrengning og vannskader på konstruksjonen.
Det reduserer også vinduets tetthet og funksjon.

Kostnadsestimatet innebærer utskiftning av vinduer av normal tilsvarende kvalitet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Råteskader.

TG 3 Dører

Beskrivelse

Ytterdører med karmer av tre.
Inngangsdører med dørblad i malt utførelse, knust glassrute.
Kjellerdør med dørblad i malt utførelse.
Balkongdør og dør til wc i 2. etasje med brystning, isolerglass.

Ytterdørene har oppnådd forventet levetid. Fornying må forventes.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert:
- Knust glassrute på inngangsdør
- Slitasje på flere dører
- Råtedannelse på karmen til kjellerdøren.
- Råteskade på dørblad i tilknytning til wc i 2. etasje.
- Manglende dørhåndtak

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Kjøper må forvente utskifting og/eller reparasjoner av de omtalte dørene.

Konsekvens:
Råteskader kan på sikt føre til vanninntrengning og vannskader på konstruksjonen.
Det reduserer også dørens tetthet og funksjon.

Kostnadsestimatet innebærer utskifting av de omtalte dørene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Råteskader.



Knust glassrute og reparasjon.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong oppført i trekonstruksjon.
Terrassebord og rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert grønskedannelse og malingsflass på rekkverket.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kjøper må forvente noe overflatebehandling og vedlikehold.

Konsekvens:
Malingsflass kan føre til redusert beskyttelse mot fukt og gradvis slitasje på treverket over tid.



Grønskedannelse og malingsflass.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp av betong.
Trinn av skifer.
Stedbygd luke av tre i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert riss- og sprekkdannelser på trappen.
Noe malingsflass og sprekkdannelser på luken over trappen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må forventes lokale tiltak på trappen i form av reparasjoner.

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



Malingsflass.



Riss- og sprekkdannelser.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Belegg og synlig tregulv på gulvoverflatene.
Panel, tapet og mdf-plater på veggoverflatene
og panel i himlinger.

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert større riss, slitasje og skader på overflatene.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kjøper må forvente overflatebehandling
og fornying av overflatene.

Konsekvens:
Ingen umiddelbar konsekvens, da avviket er estetisk.

Kostnadsestimatet innebærer renovering av overflatene.
Medtar ikke kjelleren som er eget punkt under "Rom under terreng".

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Skader på overflater.



Vannmerker og riss.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv av betong.
Etasjeskillere av tre.

Boliger fra denne tiden hadde helt andre krav til nedbøying og stivhet enn dagens forskrifter, og kan derfor ikke
sammenlignes med dagens boliger.
Kjøper må forvente skjevheter.

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 ble målt skjevheter i trappegangene.

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.

Konsekvens:
Skjevhet i etasjeskiller kan føre til utfordringer med innredning og møblering, samt at høydeavvik kan føre til problemer med gulvbelegg, spesielt harde materialer som fliser eller parkett, som krever en jevn overflate.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv av betong.
Vegger av mur og panel.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik.

Det er enkelte utforede vegger av tre i rom under terreng. Det forekommer ofte
skader i denne type konstruksjoner, og er derfor å anse som en risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Kostnadsestimatet innebærer rivning for å avdekke omfanget av fuktproblematikken i kjelleren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Synlig mur og råte i treverk.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper av tre i malt utførelse.
Trinn belagt med belegg.
Furutrapp i tilknytning til kjelleren.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert slitasje på trappene.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kjøper må forvente overflatebehandling av trappene.

Konsekvens:
Ingen umiddelbar konsekvens, da avviket estetisk.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med karmer av tre.
Heltre dørblad i malt utførelse.
De fleste dørene er originale dører fra byggeår
og fremstår med slitasje.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert flere dører som tok i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kjøper må forvente noe justering på dører.

Konsekvens:
Gjentatt friksjon mellom dørblad og karm/terskel kan forårsake riper, merker eller skader på dørene.



Skrapemerker på terskel.

SPESIALROM

2. ETASJE > WC

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Belegg på gulvoverflaten.
Tapet på veggoverflatene og
malte slette plater i himling.
Gulvstående toalett.

Rommet var fult opp med inventar (esker og lignende)
på befaringen, som begrenset muligheten for nøye kontroll.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Toalett mangler toalettsete.
Det ble registrert riss på overflatene.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimatet innebærer etablering av mekanisk avtrekk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Manglende ventilering.

1. ETASJE > WC

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Belegg på gulvoverflaten.
Tapet på veggoverflatene
og panel i himling.
Gulvstående toalett.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det ble registrert råteskader i gulvet.
Rommet er avsperret.

Konsekvens/tiltak

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

Renovering må påregnes.

Konsekvens:
Råteskader i gulvet hindrer bruk av rommet.

Kostnadsestimatet innebærer renovering av wc i tilsvarende lik kvalitet og etablering av mekanisk avtrekk.
Medtar ikke oppgraderinger av rør og andre elektriske installasjoner.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.
Leilighetene er ikke bebodd, og vannet var avstengt på befaringen.
Det ble ikke utført kontroll av vann- og avløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.
Leilighetene er ikke bebodd, og vannet var avstengt på befaringen.
Det ble ikke utført kontroll av vann- og avløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.
Ventilasjonen i boligen er i henhold til byggemeldingstidspunktet.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har 4 varmtvannstanker.
Det er ikke kjent hvilke som forsyner de forskjellige etasjene/leilighetene.
2 av varmtvannstankene mot sør er av nyere dato og direkte koblet (TG1).

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Avvikene gjelder varmtvannstankene mot nordøst.

Konsekvens/tiltak

• 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 på eldre tanker.

Varmtvannsbereder installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt, er ikke pålagt å bygges om, men desto viktigere er det at en jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmegang.

Det rådes uansett til å få montert fast tilkobling.



Tilkoblet med støpsel.

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

Sikringsskap med automatsikringer i 1. etasje.
Sikringsskap med automat- og skrusikringer i 2. etasje.

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

Tilstandsrapport

utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

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

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 anbefales kontroll av det elektriske anlegget hvert 5. år.

Generell kommentar

Vi ser etter åpenbare feil og mangler. Vi har begrenset kunnskap om kontroll av EL-anlegg, og anbefaler at anlegget blir kontrollert av en godkjent elektroinstallasjonsvirksomhet.

Det anbefales el-tilsyn hvert 5. år.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1912.

Generelt er det ikke drenering i moderne forstand,
på boliger fra denne tiden.
Drenering kan bestå av steinsetting

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Lokal utbedring må utføres.
• 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.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong- og murkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert riss- og sprekkdannelser.
På deler av grunnmuren er det noe saltutslag.
Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Det kan ses som hvite sporer eller roser, og er det mye kan det ligne på pulveraktig bomull på veggen.
Saltutslag på murvegg eller på gulv av betong betyr at det er fuktighet i muren eller gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må forventes lokale tiltak på grunnmuren i form av reparasjoner. Årsaken til saltutslag på muren kan være av flere årsaker. Anbefaler å få utført ytterligere undersøkelser.

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

Tilstandsrapport



Riss og sprekkdannelser.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av ukjent type.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Innhent nytt røykvarslerutstyr.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

LEILIGHET 1 - 1. ETASJE



Byggeår
1912

Kommentar
Byggeåret er basert på etableringsdato, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard
Nedslitt standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bærer preg av vedlikeholdsetterslep.

UTVENDIG

TG 3 Dører

Beskrivelse

Inngangsdører med karm av tre.
Dørblad av heltre i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert skader etter innbrudd på inngangsdøren i tilknytning til kjøkkenet.
Døren er ikke en godkjent sikkerhetsdør, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Kjøper må forvente utskifting av døren i tilknytning til kjøkkenet.

Konsekvens:
En dør som ikke oppfyller kravene slipper gjennom røyk og flammer ved brann.
Vanlige dører gir ofte dårligere motstand mot innbrudd enn en sikkerhetsdør.
Risikoen for innbrudd eller uønsket adgang kan derfor være høyere.

Kostnadsestimatet innebærer utskifting til sikkerhetsdør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Skader/tegn etter innbrudd.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Belegg på gulvoverflatene.
Tapet og synlig teglstein på veggoverflatene.
Prefabrikkerte plater og strekkpapp i himlinger.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert større riss, slitasje og skader på overflatene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente overflatebehandling
og fornying av overflatene.

Konsekvens:
Ingen umiddelbar konsekvens, da avviket er estetisk.

Kostnadsestimatet innebærer fornying av overflatene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Skader på gulvoverflater.



Riss- og sprekkdannelser i himlinger

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av tre.

Tilfeldige rom ble stikk-kontrollert for skjevheter.

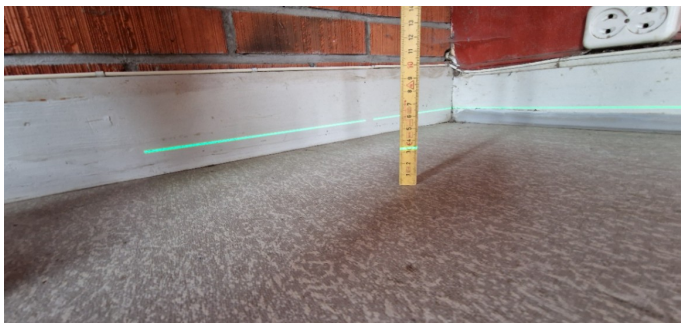
Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert 22mm skjevhet gjennom hele rommet i stue/soverom.

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.

Konsekvens:
Skjevhet i etasjeskiller kan føre til utfordringer med innredning og møblering, samt at høydeavvik kan føre til problemer med gulvbelegg, spesielt harde materialer som fliser eller parkett, som krever en jevn overflate.

Tilstandsrapport



22mm skjevhet.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Leiligheten har mursteinspipe.
Ovn i stue.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert store sprekkdannelser på pipen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må forventes lokale tiltak på pipen i form av reparasjoner.
Rehabilitering med nytt røykrør anbefales.

Konsekvens:
Riss- og sprekkdannelser kan på sikt øke i omfang.
Røyk eller forbrenningsgasser kan lekke ut gjennom sprekkene i stedet for å gå trygt ut over tak.

Kostnadsestimatet gjelder rehabilitering av pipeløp ved bruk av syrefaste stålrør,
samt reparasjon og overflatebehandling av pipevangene.
Skjulte feil og mangler som skulle bli avdekket i forbindelse med pipefornyingen er ikke medtatt i kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Større sprekkdannelser.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig dør i tilknytning til bad med karm av tre.
Slettfinert dørblad.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert at dørblad tar i karm.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kjøper må forvente noe justering på dører.

Konsekvens:
Gjentatt friksjon mellom dørblad og karm/terskel kan forårsake riper, merker eller skader på dørene.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Foreligger ingen dokumentasjon.

Vinylbelegg på gulvoverflaten.
Strie på veggoverflatene og
prefabrikkerte plater i himling.
Badet har gulvstående toalett, servant og
veggmontert dusjbatteri uten dører eller forheng.

Naturlig ventilasjon.

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).
En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Kostnadsestimatet omfatter ikke oppgraderinger av rør og elektriske installasjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av bad.



Sluk.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Skillevegg vurderes å være av laftet trekonstruksjon uten mulighet for hulltaking.
Det ble utført fuktsøk på overflater uten å påvise unormale forhold.
Det bemerkes at leiligheten er ubebodd og at våtrommet ikke har vært i bruk over en lengre periode.



Fuktsøk/indikasjonsmåling.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate og oppvaskbenk med servant av metall.
Kjøkkenet fremstår med slitasje. Fornying må forventes.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kjøper må forvente overflatebehandling eller fornying av kjøkkenet.

Konsekvens:
Ingen umiddelbar konsekvens, da avviket er estetisk.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Det bemerkes at det ikke var strøm på boligen på befaringen.
Ventilatoren er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Knapper og vridere var trege og ventilatoren fremstår som i dårlig stand.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kjøper må forvente fornying eller rens av ventilatoren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.
Leiligheten er ikke bebodd, og vannet var avstengt på befaringen.
Det ble ikke utført kontroll av vann- og avløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten er ikke bebodd, og vannet var avstengt på befaringen.
Det ble ikke utført kontroll av vann- og avløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.
Ventilasjonen i boligen er i henhold til byggemeldingstidspunktet.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Innhent nytt røykvarslerutstyr.

LEILIGHET 2 - 1. ETASJE



Byggeår
1912

Kommentar
Byggeåret er basert på etableringsdato, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard
Nedslitt standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bærer preg av vedlikeholdsetterslep.

UTVENDIG

TG 3 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør med karm av tre.
Dørblad av heltre i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert skader etter innbrudd på inngangsdøren i tilknytning til kjøkkenet.
Døren er ikke en godkjent sikkerhetsdør, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kjøper må forvente utskifting av døren.

Konsekvens:
En dør som ikke oppfyller kravene slipper gjennom røyk og flammer ved brann.
Vanlige dører gir ofte dårligere motstand mot innbrudd enn en sikkerhetsdør.
Risikoen for innbrudd eller uønsket adgang kan derfor være høyere.

Kostnadsestimatet innebærer utskifting til sikkerhetsdør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Skader/tegn etter innbrudd.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Belegg på gulvoverflatene.
Tapet på veggoverflatene.
Prefabrikkerte plater og malte plater i himlinger.

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert større riss, slitasje og skader på overflatene.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente overflatebehandling
og fornying av overflatene.

Konsekvens:
Ingen umiddelbar konsekvens, da avviket er estetisk.

Kostnadsestimatet innebærer fornying av overflatene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Skader på gulvoverflater.



Misfarginger på veggoverflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskille av tre.

Tilfeldige rom ble stikk-kontrollert for skjevheter.

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 ble registrert 19mm skjevhet innenfor en lengde på 2 meter i stuen.

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.

Konsekvens:
Skjevhet i etasjeskiller kan føre til utfordringer med innredning og møblering, samt at høydeavvik kan føre til problemer med gulvbelegg, spesielt harde materialer som fliser eller parkett, som krever en jevn overflate.



19mm skjevhet.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse
Leiligheten har mursteinspipe.
Ovn i stue/soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Pipevanger er ikke synlige.

Kravet er 2 synlige sider på lettklinkerpipe/rehab pipe
ellers 4 synlige sider.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Andre tiltak:

Det må forventes lokale tiltak på pipen i form av reparasjoner.
Innekledde pipevanger hindrer synliggjøring av
eventuelle sprekkdannelser i pipa.
Det utgjør en brannrisiko.

Rehabilitering med nytt røykrør anbefales fremfor synliggjøring av 4 sider av pipevanger.

Kostnadsestimatet gjelder fornying av røykrør,
samt reparasjon og overflatebehandling av pipevangene..
Skjulte feil og mangler som skulle bli avdekket i forbindelse med pipefornyingen er ikke medtatt i kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Skjult pipevange.

Tilstandsrapport



Riss- og sprekkdannelser.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med karmer av tre.
Dørblad av heltre i malt utførelse.
Slettfintert dørblad i tilknytning til bad.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert at dørblad tar i karm.
Det ble også registrert slitasje på dørene.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kjøper må forvente noe overflatebehandling og justering på dører.

Konsekvens:
Gjentatt friksjon mellom dørblad og karm/terskel kan forårsake riper, merker eller skader på dørene.



Dørblad tar i karm.



Slitasje og riss på dørblad.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Foreligger ingen dokumentasjon.

Vinylbelegg på gulvoverflaten.
Baderomsplater og malte slette plater
på veggoverflatene.
Panel i himling.
Badet har gulvstående toalett, servant og
veggmontert dusjbatteri uten dører eller forheng.

Naturlig ventilasjon.

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

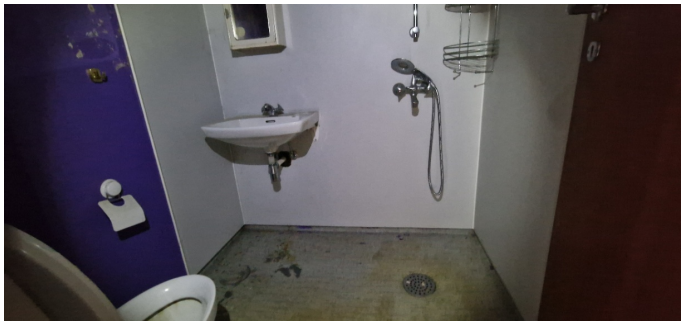
• Andre tiltak:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).
En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Kostnadsestimatet omfatter ikke oppgraderinger av rør og elektriske installasjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Oversiktsbilde av bad.

Tilstandsrapport



Sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Skillevegg vurderes å være av laftet trekonstruksjon uten mulighet for hulltaking.
Det ble utført fuktsøk på overflater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert noe forhøyet fuktnivå ved fuktsøk/indikasjonsmåling.
Ses i sammenheng med TG3 og eldre tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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



Fuktsøk/indikasjonsmåling.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate og oppvaskbenk med servant av metall.
Kjøkkenet fremstår med slitasje.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kjøper må forvente overflatebehandling eller fornying av kjøkkenet.

Konsekvens:
Ingen umiddelbar konsekvens, da avviket er estetisk.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ingen avtrekk på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.
Leiligheten er ikke bebodd, og vannet var avstengt på befaringen.
Det ble ikke utført kontroll av vann- og avløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten er ikke bebodd, og vannet var avstengt på befaringen.
Det ble ikke utført kontroll av vann- og avløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.
Ventilasjonen i boligen er i henhold til byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak
• Innhent nytt røykvarslerutstyr.

LEILIGHET 3 - 2. ETASJE



Byggeår
1912

Kommentar
Byggeåret er basert på etableringsdato, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

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

Vedlikehold
Fremstår med noe vedlikeholdsetterslep. Enkelte overflater er fornyet.

UTVENDIG

TG 3 Dører

Beskrivelse
Inngangsdører med karm av tre.
Dørblad i malt utførelse og
orginal innerdør fra byggeår av heltre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert skader etter innbrudd på inngangsdøren i tilknytning til kjøkkenet.
Inngangsdøren i tilknytning til stue/soverom er ikke en godkjent sikkerhetsdør, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente utskifting av dørene.

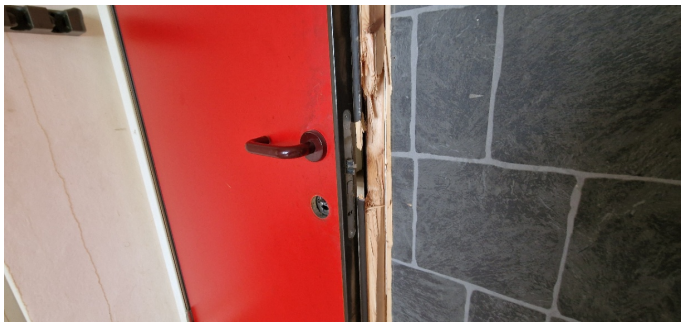
Konsekvens:
En dør som ikke oppfyller kravene slipper gjennom røyk og flammer ved brann.
Vanlige dører gir ofte dårligere motstand mot innbrudd enn en sikkerhetsdør.
Risikoen for innbrudd eller uønsket adgang kan derfor være høyere.

Kostnadsestimatet innebærer utskifting til sikkerhetsdør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Manglende sikkerhetsdør.



Skader etter innbrudd.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse
Laminat og belegg på gulvoverflatene.
Tapet og malte slette plater på veggoverflatene.
Prefabrikkerte plater og strekkpapp i himlinger.

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert riss- og sprekkdannelser.
Undergulvet på oppforet tregulv i stuen er oppført med svak konstruksjon.
Platene som er brukt er ikke selvbærende og gulvet har punktvis svikt.
Enkelte overflater er fornyet, men fremstår som ufagmessig utført.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente overflatebehandling og fornying av overflatene.

Konsekvens:
Ingen umiddelbar konsekvens, da avviket er estetisk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av tre.

Tilfeldige rom ble stikk-kontrollert for skjevheter.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Konsekvens:
Skjevhet i etasjeskiller kan føre til utfordringer med innredning og møblering, samt at høydeavvik kan føre til problemer med gulvbelegg, spesielt harde materialer som fliser eller parkett, som krever en jevn overflate.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Leiligheten har mursteinspipe.
Det er ikke installert ovn i leiligheten, men ovn i "Leilighet 1" er tilkoblet samme pipe.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.

Kravet er 2 synlige sider på lettklinkerpipe/rehab pipe ellers 4 synlige sider.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimatet må ses i sammenheng med "Leilighet 1".

Kostnadsestimat: Under 20 000



Skjult pipevange.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med karmer av tre.
Dørblad av heltre i malt utførelse.
Slettfintert dørblad i tilknytning til bad.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert slitasje og sprekkdannelse på dørene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente noe overflatebehandling av dørene.

Konsekvens:
Ingen umiddelbar konsekvens, da avviket er estetisk.



Sprekkdannelse på dørblad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er antatt teknisk forskrift 2010.
Foreligger ingen dokumentasjon.

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

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på veggoverflatene
og prefabrikkerte plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er registrert manglende liming/fuging av hjørner på baderomsplater. Det er dør av tre i dusjens våtsone. Løsning eller byggematerialet er uegnet. Våtsonen strekker seg 1 m til hver side av dusj.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

Uegnede materialer i våtsonen må fuktbeskyttes.
Hjørnelister må limes/fuges tilstrekkelig.

Konsekvens:
Over tid kan gjentakende fuktpåkjenning medføre råtedannelse.
Ved utette løsninger i hjørnet, kombinert med vannsøl, kan dette føre til skader på baderomsplatene og konstruksjonen bak.



Manglende liming/fuging av hjørner.



Tegn på fuktskader nederst på baderomsplater.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulvoverflaten.

Fall:
- Det ble målt 20-30mm lokalt fall rundt sluket.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er eldre soilsluk med sprutdemper av plast og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



Soilsluk med sprutdemper av plast.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet har gulvstående toalett
og dusj uten dører eller forheng.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Dusjbatteri er ikke montert på veggen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente montering av dusjbatteri.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.
Det bemerkes at det ikke var strøm på
boligen på befaringen.
Elektrisk vifte er ikke funksjonstestet.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Skillevegg vurderes å være av laftet trekonstruksjon uten mulighet for hulltaking.
Det ble utført fuktsøk på overflater uten å påvise unormale forhold.
Det bemerkes at leiligheten er ubebodd og at våtrommet ikke
har vært i bruk over en lengre periode.



Fuktsøk/indikasjonsmåling.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt servant.
Frittstående oppvaskmaskin.
Kjøkkenet fremstår med slitasje.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

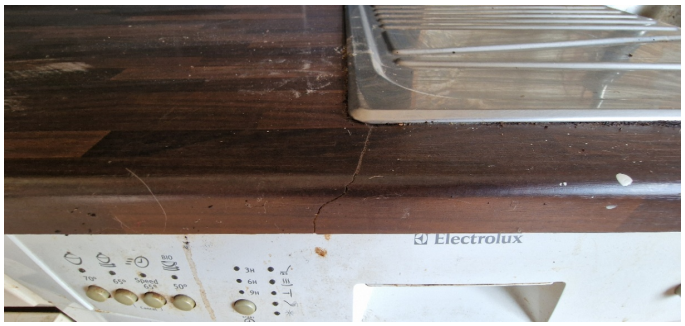
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente overflatebehandling eller fornying av kjøkkenet.

Konsekvens:
Ingen umiddelbar konsekvens, da avviket er estetisk.



Slitasje på fronter.



Sprekkdannelse på benkeplate.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Det bemerkes at det ikke var strøm på
boligen på befaringen.
Ventilatoren er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Knapper var trege og ventilatoren fremstår som i dårlig stand.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente fornying eller rens av ventilatoren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber.
Leiligheten er ikke bebodd, og vannet var avstengt på befaringen.
Det ble ikke utført kontroll av vann- og avløpsrør.

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

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten er ikke bebodd, og vannet var avstengt på befaringen.
Det ble ikke utført kontroll av vann- og avløpsrør.

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

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

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.
Ventilasjonen i boligen er i henhold til byggemeldingstidspunktet.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak
• Innhent nytt røykvarslerutstyr.

LEILIGHET 4 - 2. ETASJE



Byggeår
1912

Kommentar
Byggeåret er basert på etableringsdato, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard
Nedslitt standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bærer preg av vedlikeholdsetterslep.

UTVENDIG

TG 1 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør med karm av tre.
Dørblad i malt utførelse.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Belegg på gulvoverflatene.
Tapet og panel på veggoverflatene.
Prefabrikkerte plater i himlinger.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert riss, slitasje og misfarginger på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente overflatebehandling og fornying av overflatene.

Konsekvens:
Ingen umiddelbar konsekvens, da avviket er estetisk.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av tre.

Tilfeldige rom ble stikk-kontrollert for skjevheter.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Konsekvens:
Skjevhet i etasjeskiller kan føre til utfordringer med innredning og møblering, samt at høydeavvik kan føre til problemer med gulvbelegg, spesielt harde materialer som fliser eller parkett, som krever en jevn overflate.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Leiligheten har mursteinspipe.
Ovn i stue/soverom.
Ovn i "Leilighet 2" er tilkoblet samme pipe.

Vurdering av avvik:

• Pipevanger er ikke synlige.

Kravet er 2 synlige sider på lettklinkerpipe/rehab pipe ellers 4 synlige sider.

Konsekvens/tiltak

• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimatet må ses i sammenheng med "Leilighet 2".

Kostnadsestimat: Under 20 000



Innekledd pipevanger.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med karmer av tre.
Dørblad av heltre i malt utførelse.
Slettfintert dørblad i tilknytning til bad.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert at dørblad tar i karm.
Det ble også registrert slitasje på dørene.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kjøper må forvente noe overflatebehandling og justering på dører.

Konsekvens:
Gjentatt friksjon mellom dørblad og karm/terskel kan forårsake riper, merker eller skader på dørene.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Foreligger ingen dokumentasjon.

Vinylbelegg på gulvoverflaten.
Baderomsplater på veggoverflatene
og i himling.
Badet har gulvstående toalett, servant og veggmontert dusjbatteri uten dører eller forheng.

Naturlig ventilasjon.

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).
En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Kostnadsestimatet omfatter ikke oppgraderinger av rør og elektriske installasjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av bad.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Skillevegg vurderes å være av laftet trekonstruksjon uten mulighet for hulltaking.
Det ble utført fuktsøk på overflater uten å påvise unormale forhold.
Det bemerkes at leiligheten er ubebodd og at våtrommet ikke har vært i bruk over en lengre periode.



Fuktsøk/indikasjonsmåling.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate og oppvaskbenk med servant av metall.
Kjøkkenet fremstår med slitasje.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kjøper må forvente overflatebehandling eller fornying av kjøkkenet.

Konsekvens:
Ingen umiddelbar konsekvens, da avviket er estetisk.



Svellinger på fronter.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Det bemerkes at det ikke var strøm på boligen på befaringen.
Ventilatoren er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Knapper var trege og ventilatoren fremstår som i dårlig stand.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kjøper må forvente fornying eller rens av ventilatoren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.
Leiligheten er ikke bebodd, og vannet var avstengt på befaringen.
Det ble ikke utført kontroll av vann- og avløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten er ikke bebodd, og vannet var avstengt på befaringen.
Det ble ikke utført kontroll av vann- og avløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.
Ventilasjonen i boligen er i henhold til byggemeldingstidspunktet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1959

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard
Nedslitt standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse
Frittliggende garasje.
Fundament av betong.
Brannmur av betongkonstruksjon.
Yttervegger av bindingsverk av tre.
Kledd med stående trepanel.
Takkonstruksjon av tre.
Tekket med eternittplater.
Renner av metall.
Stedbygde dører av tre i malt utførelse.

Det ble registrert råtedannelse i yttervegger,
og stedbygde dører.
Det ble også registrert hull i takplater av eternitt.

Garasjen bærer preg av vedlikeholdsetterslep.
Renovering må påregnes.

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

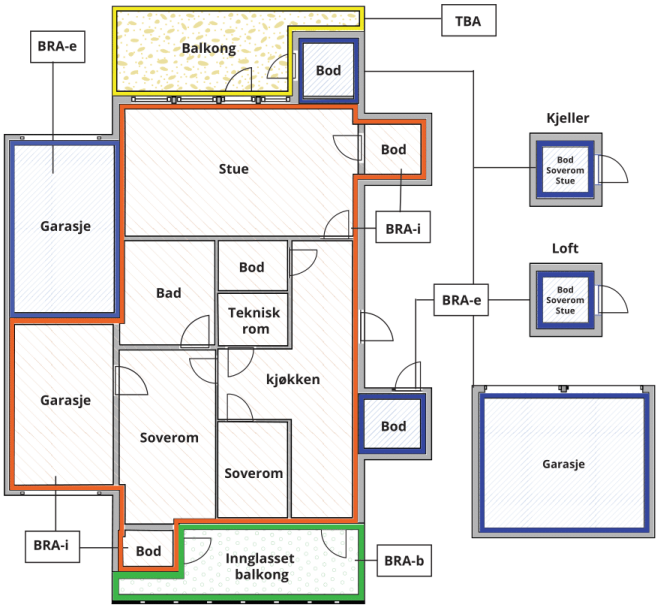
Hva er måleverdig areal?

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

Fellesområde/utvendig bygning

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	52			52	
2. Etasje	11	1		12	2
1. Etasje	12			12	
Kjeller	102			102	
SUM	**177**	**1**			**2**
SUM BRA	**178**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang/hybelkjøkken, 3 boder, uinnredet loftsrom, 2 loftsrom		
2. Etasje	Trapperom, trappegang, gang	Wc	
1. Etasje	Trapperom, trappegang, wc, gang		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom, gang, vaskekjeller, 5 boder		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Leilighet 1 - 1. Etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	50			50	
SUM	**50**				
SUM BRA	**50**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken, bad, stue, stue/sov		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Leiligheten har ikke byggemeldt og godkjent soverom.

Leilighet 2 - 1. Etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	49			49	
SUM	**49**				
SUM BRA	**49**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken, bad, stue, stue/sov		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Leiligheten har ikke byggemeldt og godkjent soverom.

Leilighet 3 - 2. Etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	50			50	
SUM	**50**				
SUM BRA	**50**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Kjøkken, bad, stue, stue/sov		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Leiligheten har ikke byggemeldt og godkjent soverom.

Leilighet 4 - 2. Etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	49			49	
SUM	**49**				
SUM BRA	**49**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Kjøkken, bad, stue, stue/sov		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Leiligheten har ikke byggemeldt og godkjent soverom.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		18		18	
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2026	Håvard Vikse	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	40	735		0	532.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Breidablikgata 192

Hjemmelshaver
Gismarvik Gunnbjørg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fritt og fint til på hjørnet av Breidablikgata ned mot Tuhauggata i Haugesund sentrum.
Sentral beliggenhet i forhold til barnehage, skoler, matbutikker og sentrum.
Utsikt mot boligområde.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og bakgård/hage med plen, busker og trær.

Tinglyste/andre forhold

Bebyggelsen består av en eldre bolig oppført med kjeller, 1. og 2. etasje og loft.
4 boenheter i henholdsvis 1. og 2. etasje.
Uinnredet kjeller med vaskekjeller og boder.
Frittliggende garasje.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Dødsbo	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	01.06.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	01.06.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	30.10.1916		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle r osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

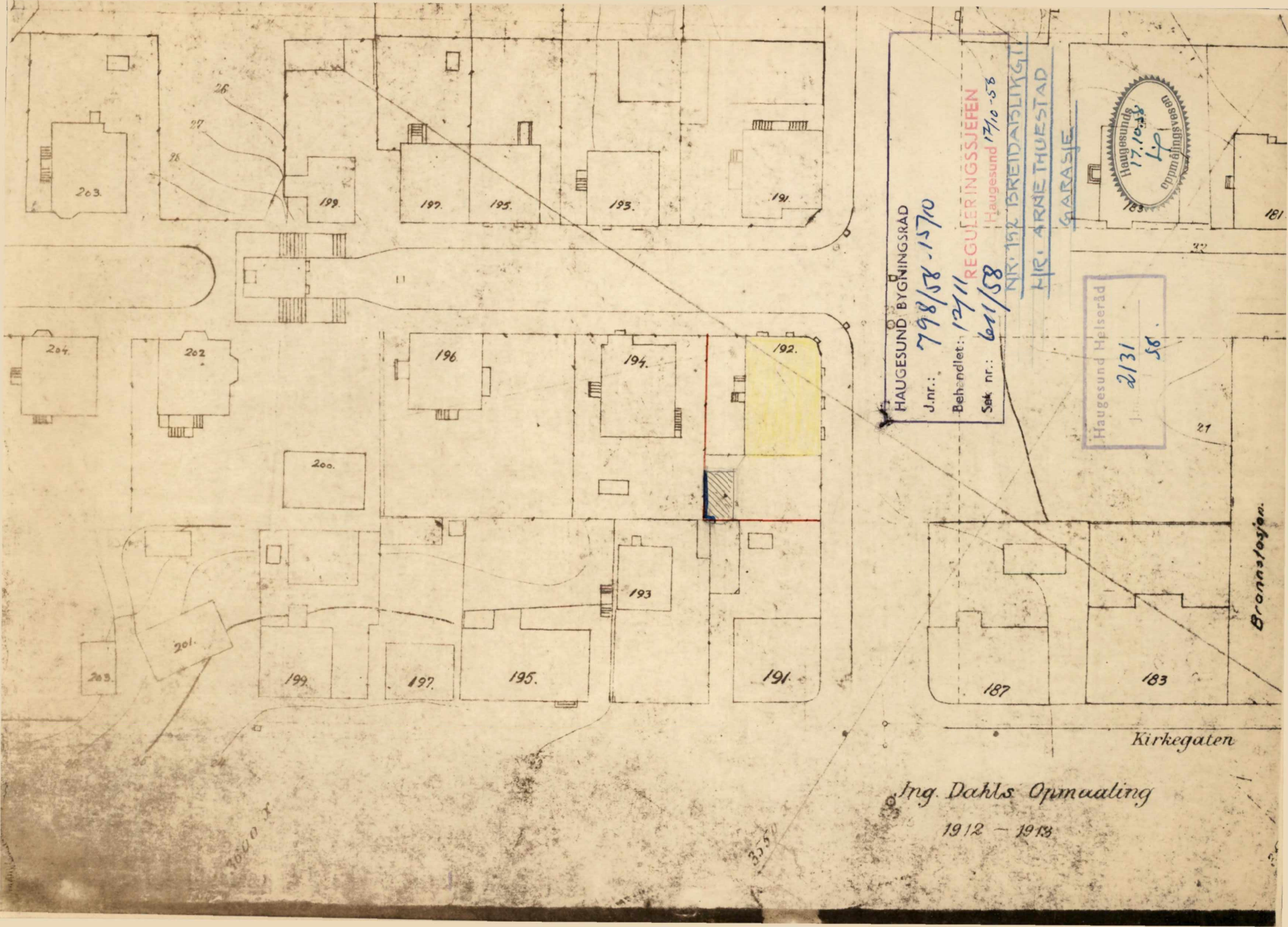
Denne boligen selges som dødsbo eller ved fullmakt, selger har derfor begrenset kunnskap om boligen.

Denne rapporten er gjennomlest og godkjent av selger før bruk.

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

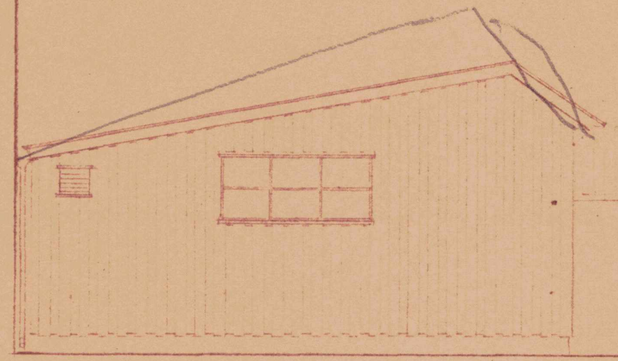
Bygg/leiligheter bygget før 2010 holder generelt ikke dagens krav til brannsikkerhet.

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

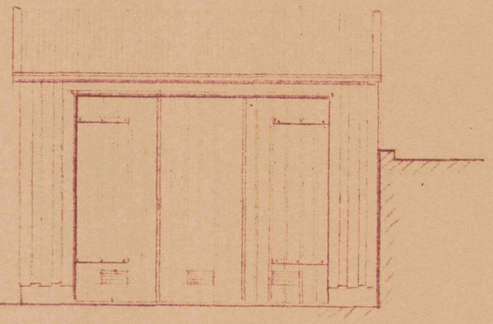

HAUGESUND BYGNINGSRÅD
J.nr.: 798/58 - 1570
Behandlet: 12/11 REGULERINGSSJEFEN
Haugesund 17/10-58
Sak nr.: 641/58
NR. 192 BREIDABLIKK
HR. ARNE THUESTAD
GARASJE
Haugesund Helseråd
2/31
58.
Haugesund Bygningsvesen
17.10.58
203.
26
27
28
199.
197.
195.
193.
191.
183
181
204.
202.
196
194.
192.
200.
193
201.
203.
199
197.
195.
191
187
183
21
Brannstasjon.
Kirkegaten
Ing. Dahls Opmaaling
1912 – 1913

BL·1·

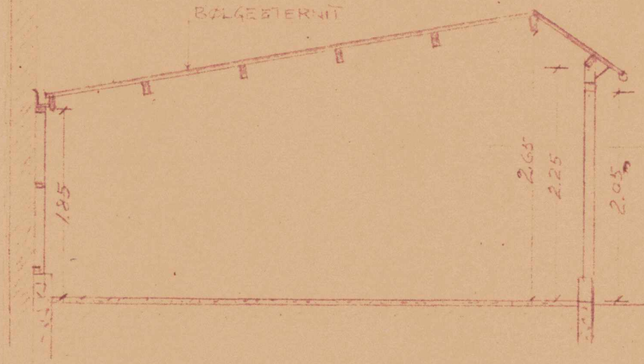
MOT SØR



MOT ØST



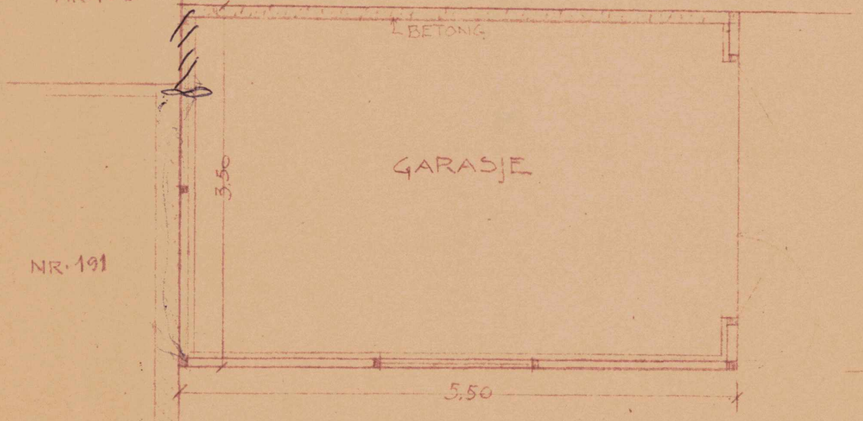
SNITT



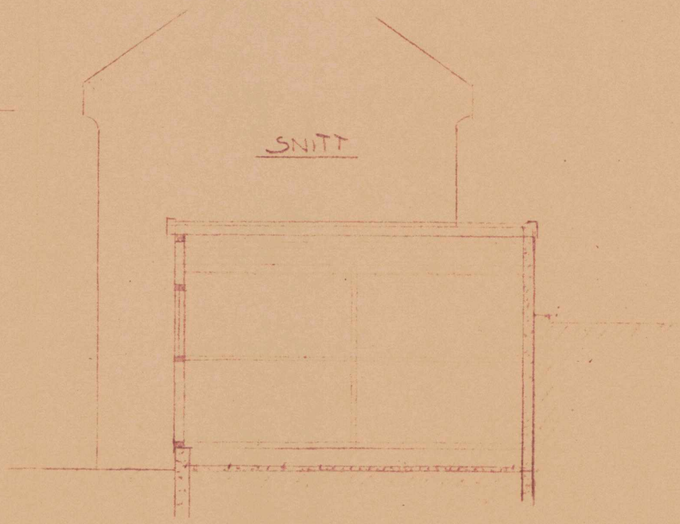
NR·194

NR·193

NR·191



SNITT



HAUGESUND BYGNINGSRÅD
J.nr.: 798/58· 15/10
Behandlet: 12/11
Sak nr.: 611/58

Haugesund H[illegible]
J.nr. 19

NR· 192 BREIDABLIKGT·

HR· ARNE THUESTAD

GARASJE

M 1/50

OKT·1958
O.H.

[illegible]ERINGSSJEFEN
17/10-58

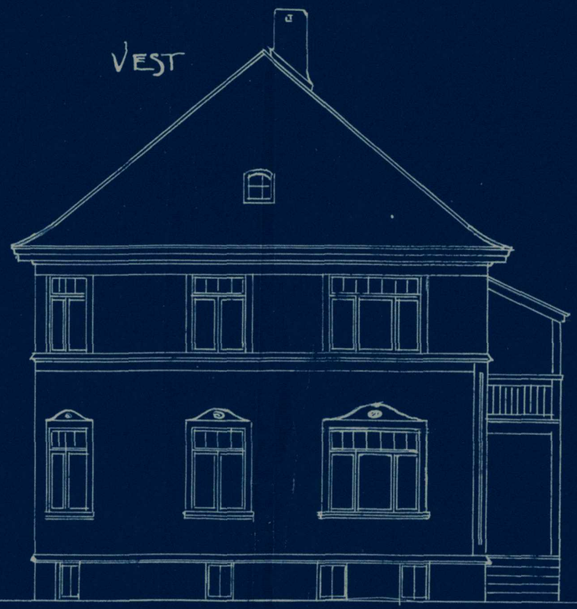
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

HERR BYGM. ENOK BRYNJELSEN'S VAANINGSHUS M. NR. 52 BREIDABLIKGATEN
(FORANDRET)

SYD



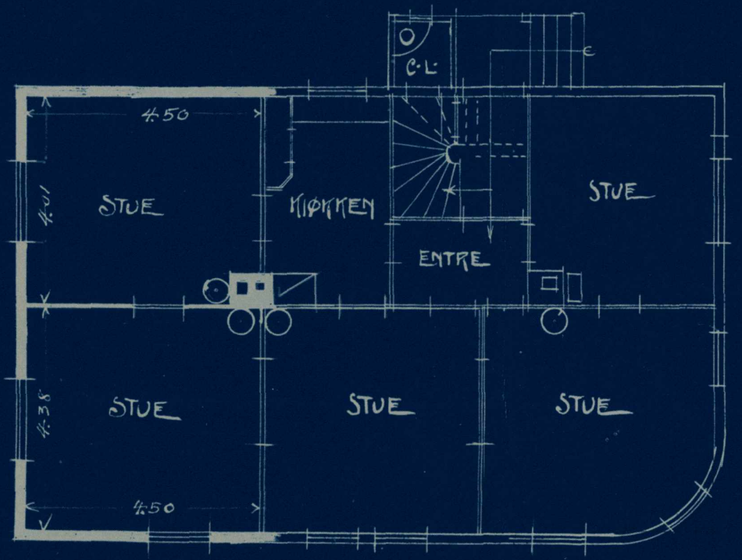
VEST

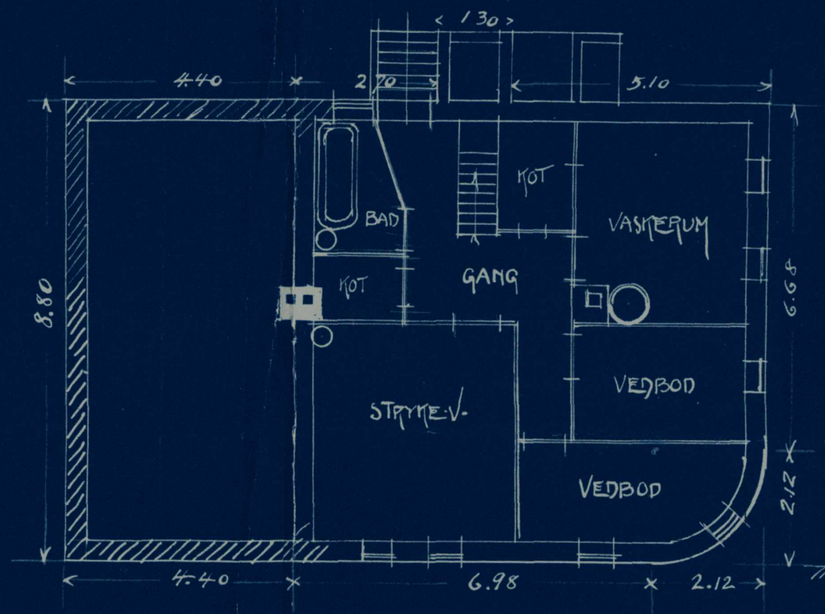


NORD



1:100 0 5 10METER







0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

Ludvig Eriksen A.s - Haugesund
445

L. nr. 1/59

Ferdigattest.

Byggemelding av 15/10-58 vedr. Nybygg- garasje for 1 bil

på nr. 192. Breidablikgata

Byggherre Arne Thuestad Ansvarsh. Bernhard Akselsen

godkjent 12/11-58 sak 611/58 Dep. --

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

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

Bebygget grunnflate ..... m² + garasje for 1 biler 19,25 m².

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

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

Oppvarming: .....

Loddpiper: .....

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

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

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

i 3dje etasje: .....

Haugesund, den 5/1-59. 19

Per Fröiland
Per Fröiland
Bygningssjef. - kst.

Sendes: Byggherren ved den ansvarhavende.

M. J. Monsen

Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 40/735
Adresse: Breidablikgata 192
Utskriftsdato: 29.05.2026
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
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Bolig/Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor
- Annet kombinert formål
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Energianlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Bolig/forretning
- Bolig/forretning/kontor
- Bolig/tjenesteyting
- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Parkering
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg o
- Park
- Gjennomføringsone - Krav om felles planleg
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging for regulering etter PBL
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 40, Bruksnr 735	**Kommune:**	1106	Haugesund
Adresse:				
Veiadresse:	Breidablikgata 192, gatenr 4200 5525 Haugesund	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	512 3	Sentrum 12 Breidablik
Oppdatert:	25.08.2025	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	6050101 4532	Vår Frelser Haugesund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Breidablikgaten 192	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	11.06.1912	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	532,2 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kart- og delingsforretning	Forretning:	20.10.2005	Berørt	1106/40/631	0,0
	Matrikkelført:	06.01.2012	Berørt	1106/40/634	0,0
			Berørt	1106/40/635	0,0
			Berørt	1106/40/636	0,0
			Berørt	1106/40/735	0,0
			Berørt	1106/40/994	0,0
			Berørt	1106/40/1243	0,0
Nymatrikulering	Forretning:	11.06.1912	Mottaker	1106/40/735	532,6
	Matrikkelført:				

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Andre småhus m/3 boliger el fl (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Breidablikgata 192	H0101	Bolig	140,0	Kjøkken	5	1	1
Breidablikgata 192	H0201	Bolig	140,0	Kjøkken	5	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	304,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	304,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	171092507			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		96,0		96,0			
H01	1	104,0		104,0			
H02	1	104,0		104,0			
L01							

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	19,2	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	19,2	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	171088429			Antall etasjer:	1

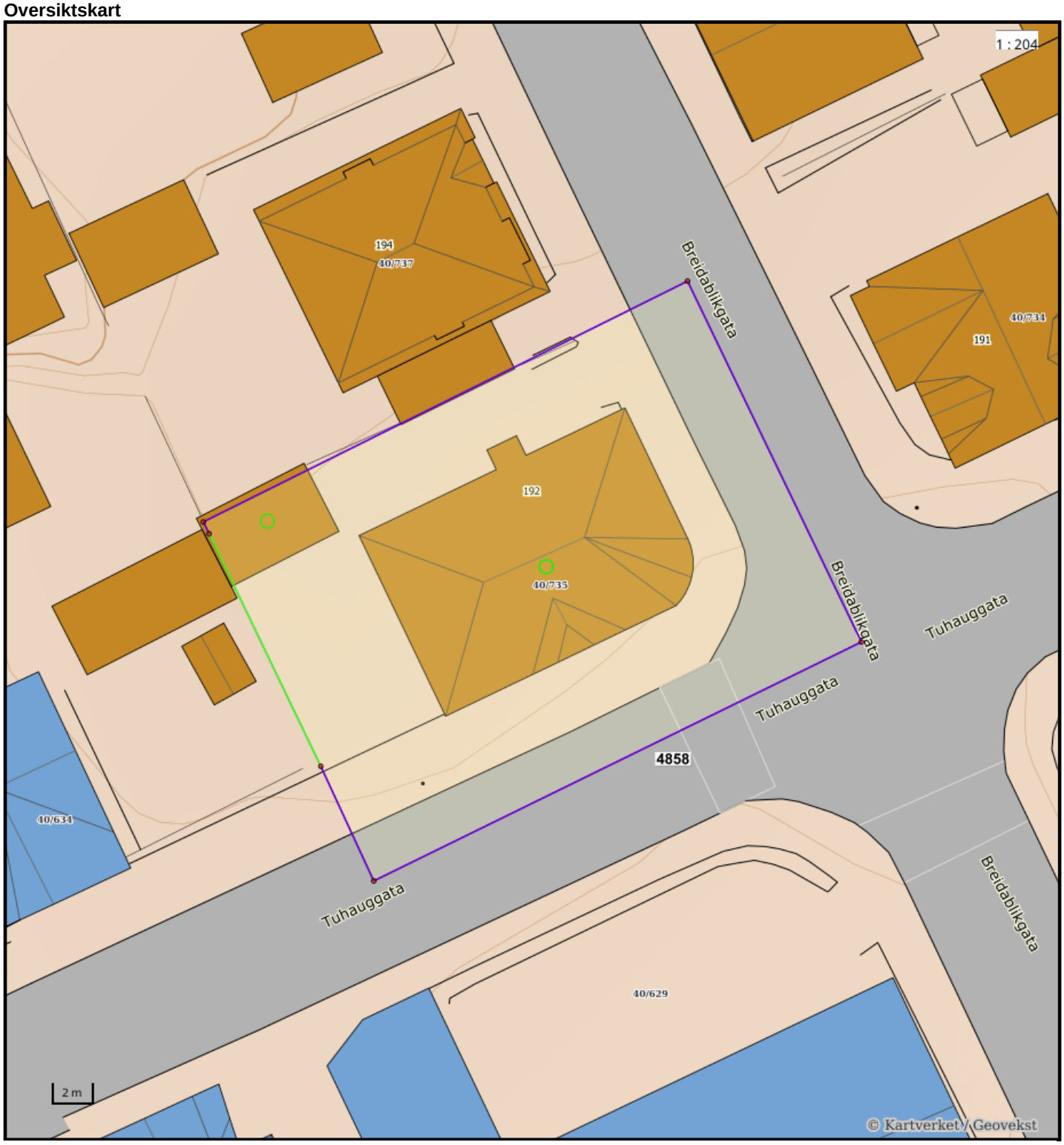
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			19,2	19,2			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

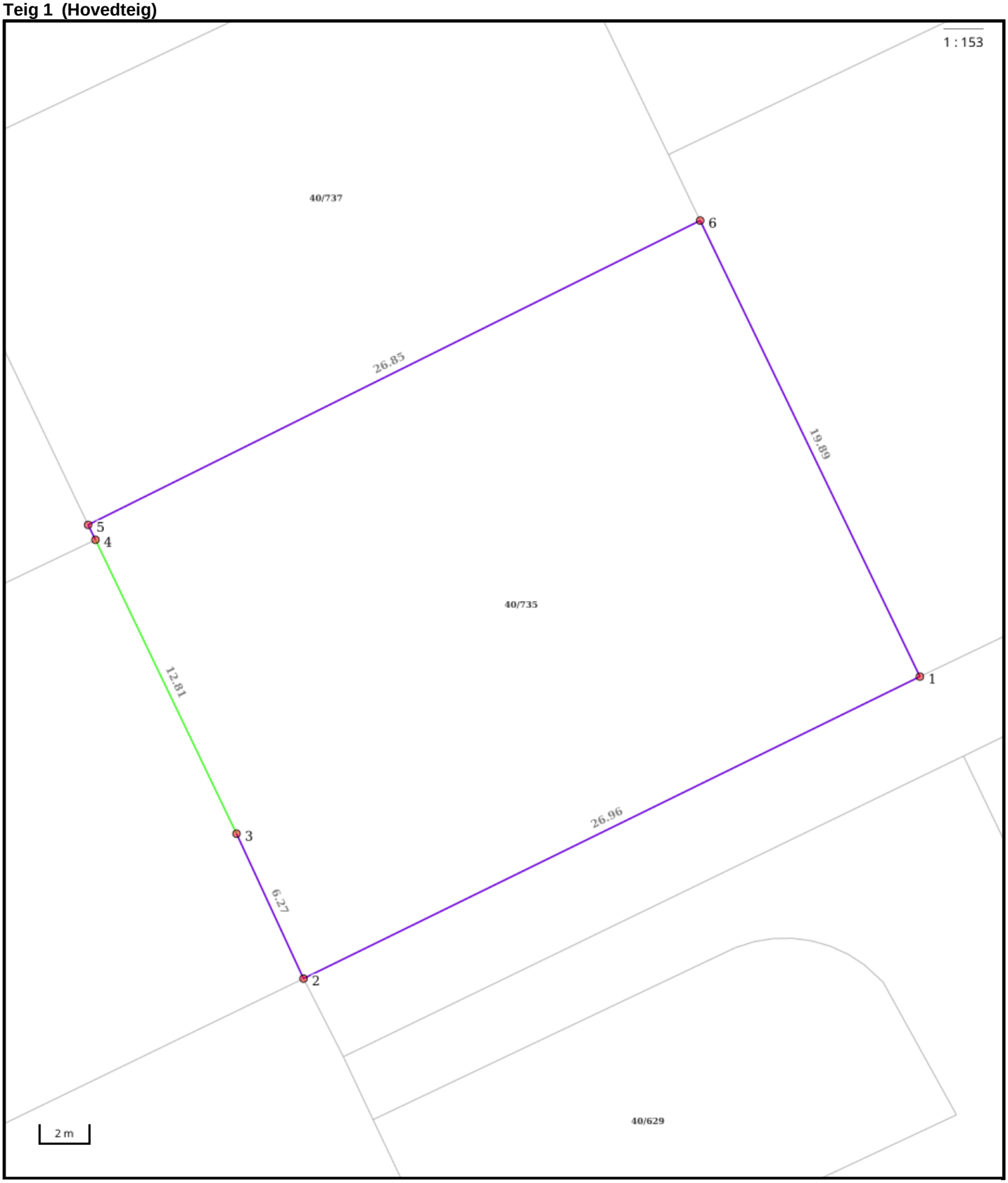
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 532,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 592 348,69	288 326,92	26,96m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 592 334,69	288 303,88	6,27m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 592 340,12	288 300,74	12,81m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 592 351,12	288 294,18	0,65m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 592 351,67	288 293,84	26,85m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 592 365,75	288 316,70	19,89m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

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

Dato: 29.05.2026

HENSYNSSONE

Gnr:	**40**	Bnr:	**735**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Breidablikgata 192, 5525 HAUGESUND**						

Eiendommen ligger i hensynssone 2. Alle arbeider på fasade og takflater skal avklares med byantikvar.

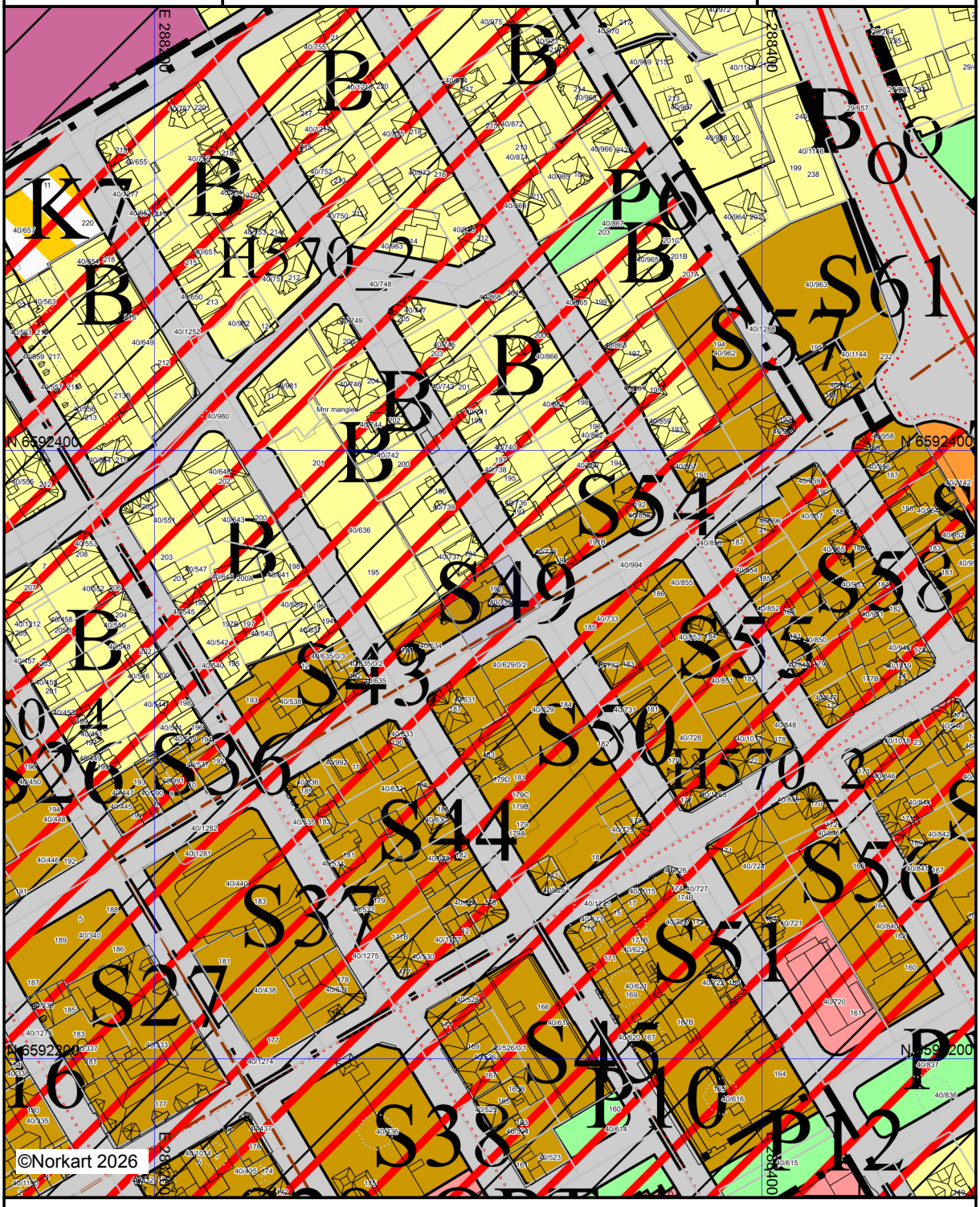
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 40/735
Adresse: Breidablikgata 192
Utskriftsdato: 29.05.2026
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



Faresone grense
Faresone - Brann-/eksplosjonsfare
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Båndleggінggrense
Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv
Boligbebyggelse - nåværende
Sentrumsformål - nåværende
Tjenesteyting - nåværende
Andre typer bebyggelse - nåværende
Grav og urnelund - nåværende
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- r
Veg - nåværende
Kollektivknutepunkt - nåværende
Friområde - nåværende
Park - nåværende
Ferdsel - nåværende
Havn i sjø - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål
Hovedveg - framtidig
Gang-/sykkelveg - framtidig
Gang-/sykkelveg tunnel - framtidig
Sykkelveg - framtidig
Turveg/turdrag - framtidig
Kollektivtrase- nåværende
Farled - nåværende
Abc Påskrift områdenavn
Abc Påskrift arealformål/arealbruk

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

Utskriftsdato: 29.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1106	**Gårdsnr.**	40	**Bruksnr.**	735	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Breidablikgata 192, 5525 HAUGESUND								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	RL1700
Navn	Kommunedelplan for Haugesund sentrum 2022
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/8449/Kommunedelplan%20Sentrum%202022-2030%20-%20bestemmelser.pdf - https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/8450/Kommunedelplan%20Sentrum%202022-2030%20-%20temakarter.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 532 m^2 **KPHensynsonenavn** H350_4 **KPFare** Brann-/eksplosjonsfare
	Delareal 273 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende **Områdenavn** S49

Delareal	532 m^2
KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn	H570_2

Delareal	252 m^2
Arealbruk	Veg,Nåværende
Områdenavn	Veg

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401
Navn	Kommunedelplan for gatebruk og parkering i Haugesund sentrum
Status	Planforslag
Plantype	Kommunedelplan

Id	202203
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2033
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

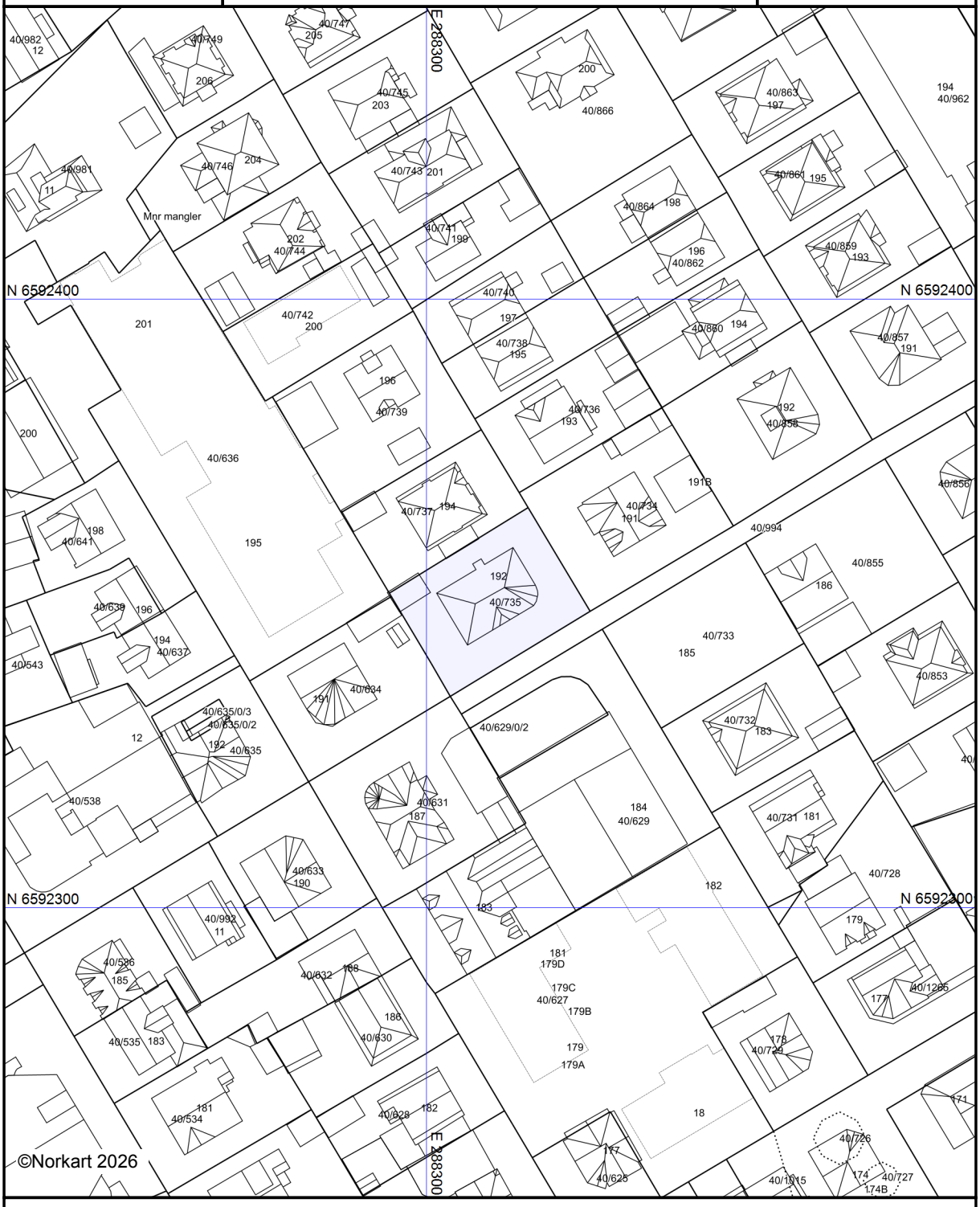
Haugesund kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 40/735
Adresse: Breidablikgata 192
Utskriftsdato: 29.05.2026
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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

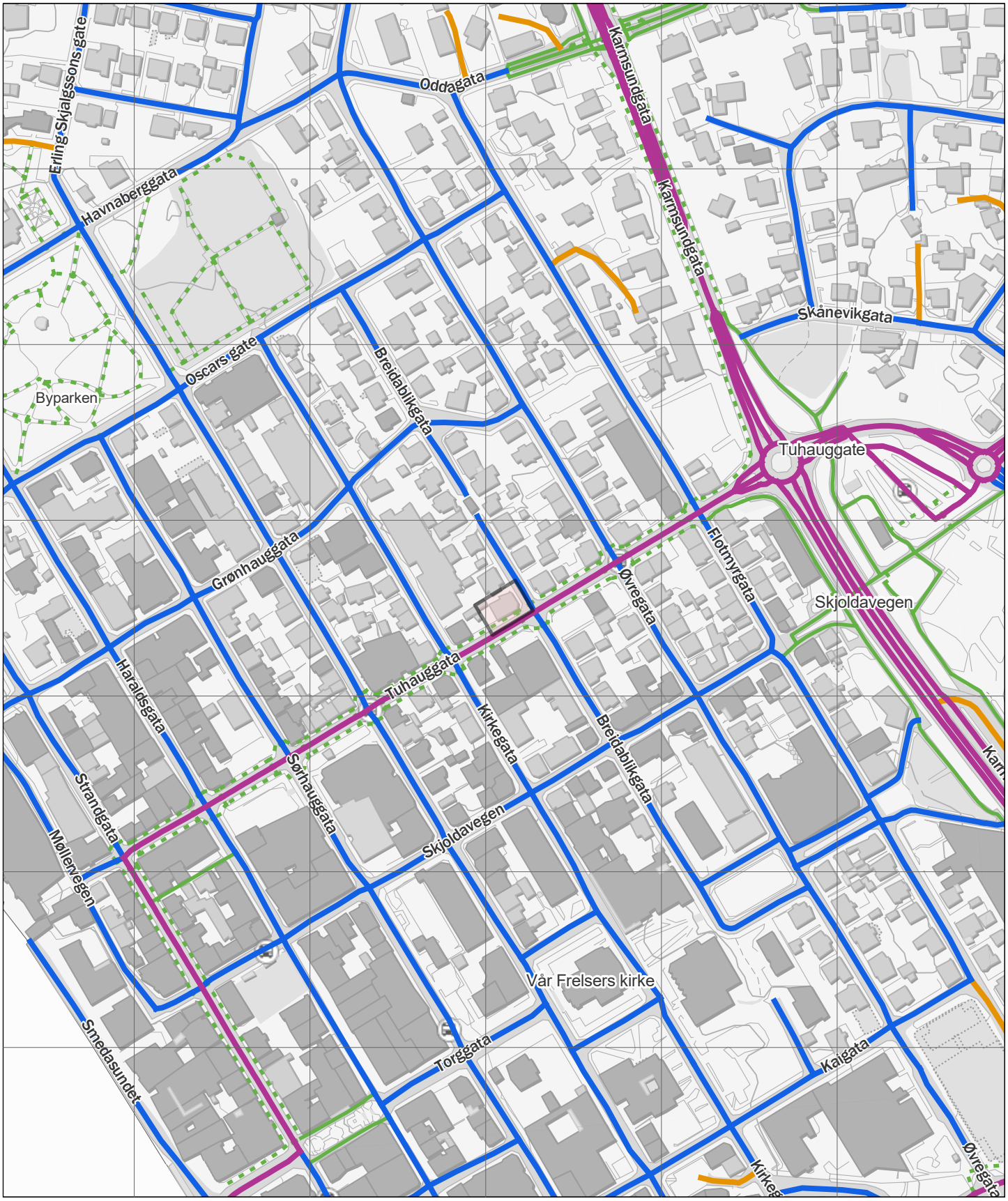
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Haugesund
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 40/735/0/0
Adresse: Breidablikgata 192, 5525 HAUGESUND

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 29/05/2026



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

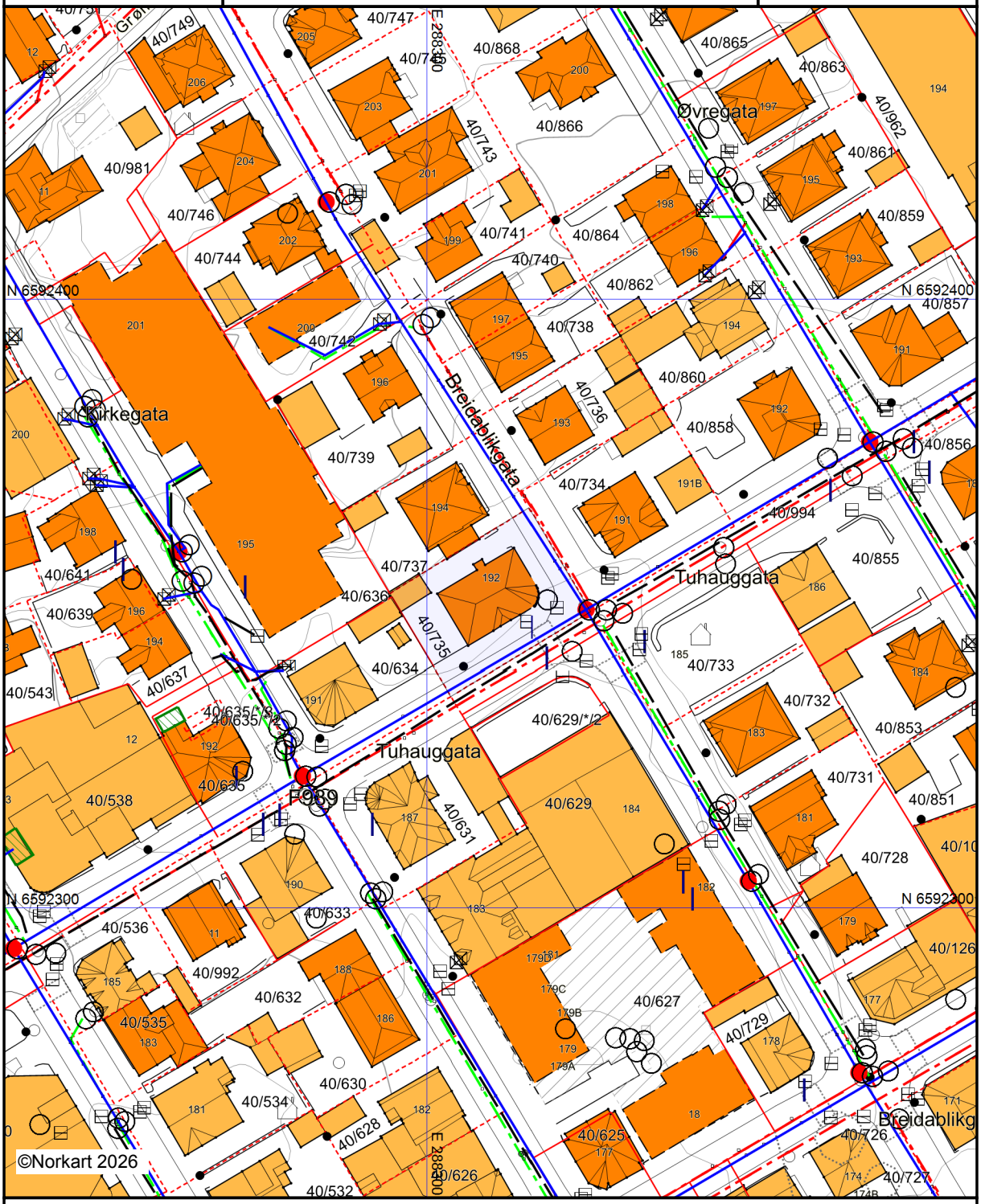
Haugesund kommune

Grunnkart

Eiendom: 40/735
Adresse: Breidablikgata 192
Dato: 29.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon

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

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

- Godkj. Bygningsendring

VEG

- Annet vegareal
- Avgrensning mot annet vegareal
- Vegdekkekant
- Gangfeltavgrensing

Høydeinformasjon

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

Ledningsnett

- Mast
- Kumlokk

Bygninger

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

Adresser

- Abc Adressepunkttekst
- Gateadresse

Stedsnavn og andre tekster

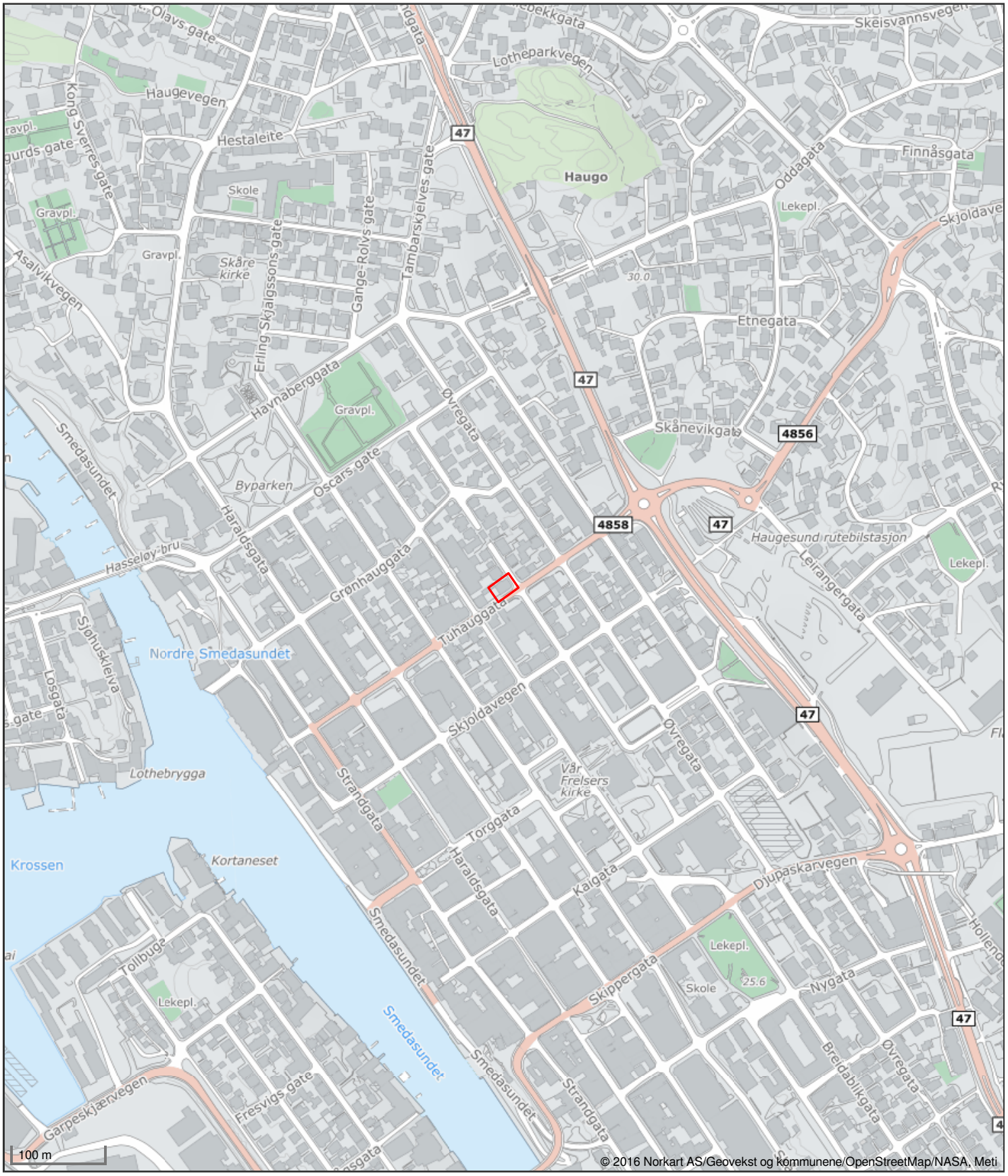
- Abc Vegnummer
- Abc Fritekst

Vann og avløp

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

Utskriftsdato: 29.05.2026

Oversiktskart for eiendom 1106 - 40/735//



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

Nabolagsprofil

Breidablikgata 192 - Nabolaget Haugesund sentrum - vurdert av 120 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

Offentlig transport

Haugesund bussterminal Totalt 19 ulike linjer	1 min 0 km
Øvregata Totalt 10 ulike linjer	1 min 0.1 km
Haugesund hurtigbåtkai Linje 700	9 min 0.8 km
Vibrandsøy hurtigbåtkai Linje 700	5 min 1.9 km
Haugesund Karmøy	19 min

Skoler

Hauge skole (1-7 kl.) 219 elever, 13 klasser	9 min 0.8 km
Solvang skole (1-7 kl.) 318 elever, 14 klasser	17 min 1.4 km
Gard skole (1-7 kl.) 421 elever, 22 klasser	17 min 1.5 km
HTG-U (8-10 kl.) 77 elever, 6 klasser	16 min 1.4 km
Haraldsvang skole (8-10 kl.) 594 elever, 22 klasser	17 min 1.5 km
Skeisvang videregående skole 590 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Haugesund Toppidrettsgymnas 300 elever, 10 klasser	14 min 1.3 km

Kvalitet på skolene

Bra 73/100

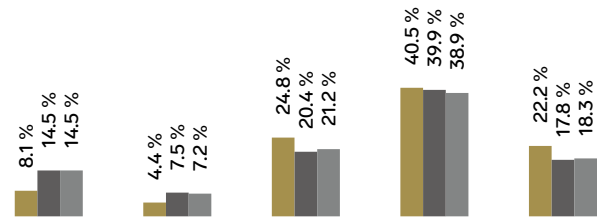
Opplevd trygghet

Veldig trygt 71/100

Naboskapet

Høflige 53/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Haugesund sentrum	3 035	2 327
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Grid FUS barnehage	10 min
Små barnehager Sentrum (0-5 år) 26 barn	10 min 0.9 km
Kyvikdalen barnehage (0-5 år) 86 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Kiwi Kirkegata Haugesund	1 min
Rema 1000 Bytunet PostNord	3 min 0.3 km

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. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 77/100

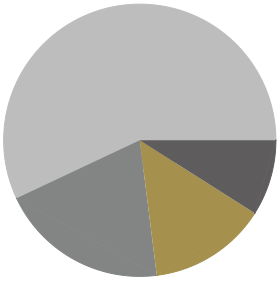
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 76/100

Serveringstilbud
Bra 71/100

Sport

Grytå Ballspill	6 min 0.5 km
Hauge skole Aktivitetshall, ballspill, basket	7 min 0.6 km
iTrain Haugesund	5 min
Vici treningssenter	8 min

Boligmasse

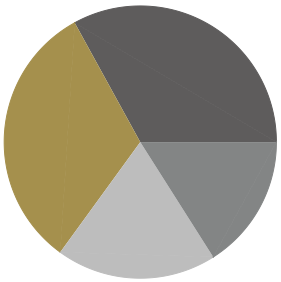


- 14% enebolig
- 9% rekkehus
- 20% blokk
- 57% annet

Varer/Tjenester

Markedet	9 min
Boots apotek Ørnen	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

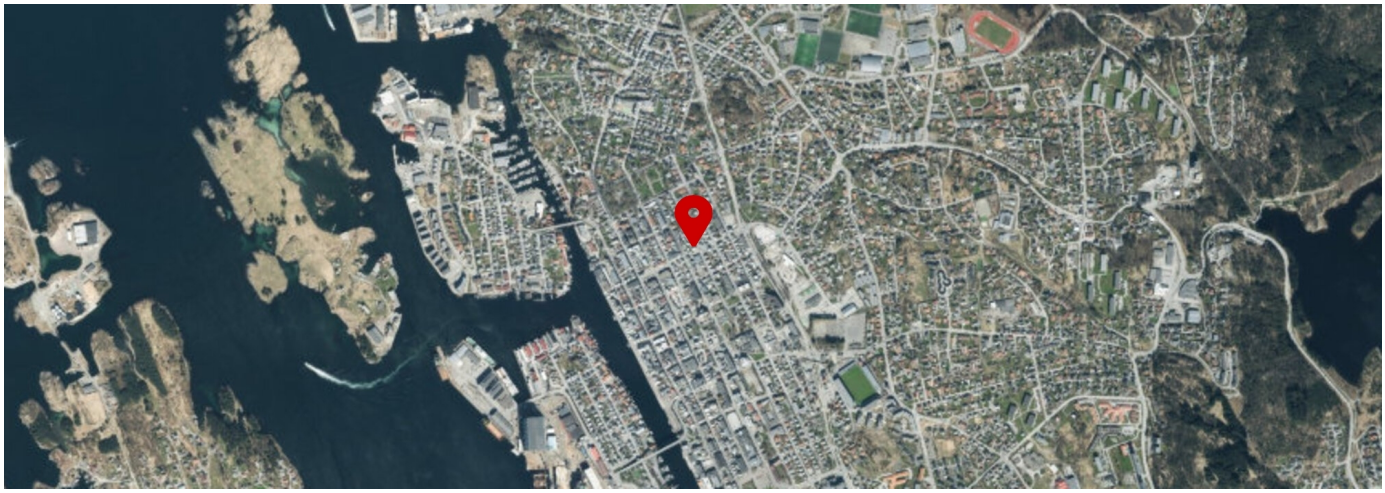
Familiesammensetning

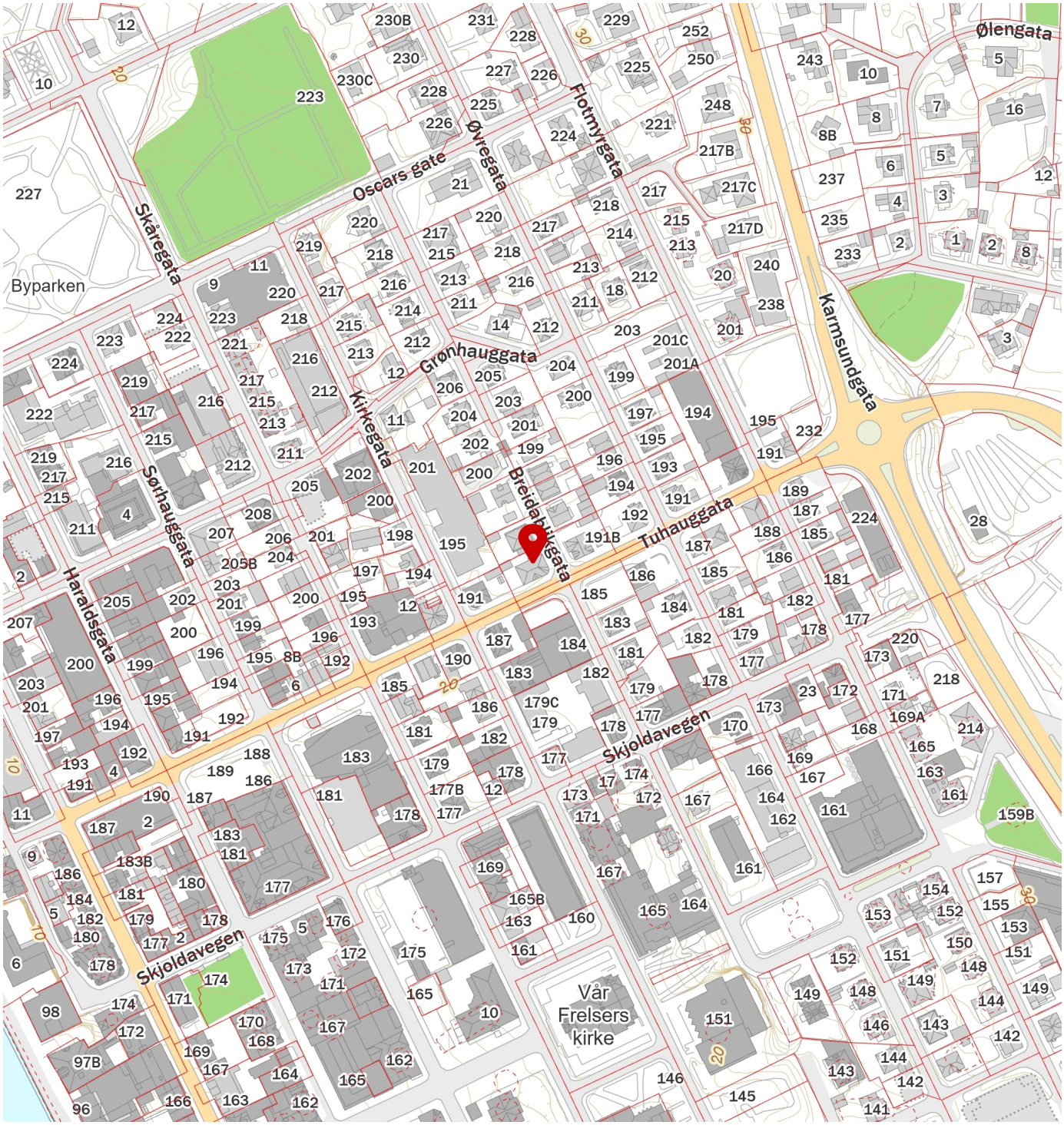


Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	6%	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