

# Tilstandsrapport

📍 Presthaugvegen 3B , 5521 HAUGESUND

📖 HAUGESUND kommune

# gnr. 30, bnr. 573

# Andelsnummer 77

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m<sup>2</sup> BRA-i: 75 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.04.2026

Rapportdato: 15.04.2026

Oppdragsnr.: 20763-3369

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: DP8219

Autorisert foretak: Schive Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Odd Schive Kiperberg



Medlem av



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# Schive Takst

Schive Takst er lokalisert i Haugesund og leverer primært tjenester på Haugalandet, Sunnhordaland, Hardanger og Ryfylke.

Tilstandsrapporter av boliger og hytter utgjør hovedtyngden av leverte tjenester, men vi kan også være behjelpelig med verdisetting, reklamasjonsrapporter, overtakelseforretning og generell rådgivning.

Våre kunder er privatpersoner, advokater, eiendomsmeglere, sameier, borettslag og firma.

Schive Takst er registrert som ekspert hos Enova og tilfredsstillende kompetansekrav for samtlige felt, sett bort i fra vurdering kjel for fossilt brensel med nominell effekt høyere enn 100kW. [www.Takst2.com](http://www.Takst2.com)

## Rapportansvarlig



Odd Schive Kiperberg

[schive@takst2.com](mailto:schive@takst2.com)

476 39 549



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# 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.



### 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.



### 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.



### 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.



### 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.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## **Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1969**

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leilighet i blokk med bærende konstruksjon av tunge materialer.

Blokken antas og være oppført som normalt for byggeår :

Grunnmur/fundament av betong.

Skillende vegger og etasjeskiller i betong (plasstøpt eller prefabrikkerte elementer) eller mur.

Ikke-bærende vegger i tre.

Flat takkonstruksjon.

### **Arealer**

[Gå til side](#)

### **Forutsetninger og vedlegg**

[Gå til side](#)

### **Lovlighet**

[Gå til side](#)

### **Boligbygg med flere boenheter**

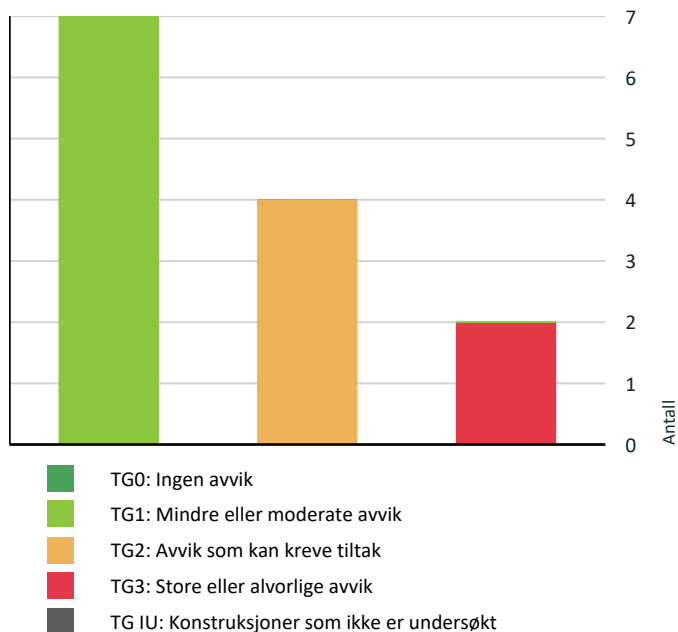
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er gjennom eiendomsmegler fremlagt tegninger av fasade og av kjeller, men det er ikke funnet tegninger av selve leiligheten.

Leiligheten vurderes til å fremstå i stor grad som fra byggeår.

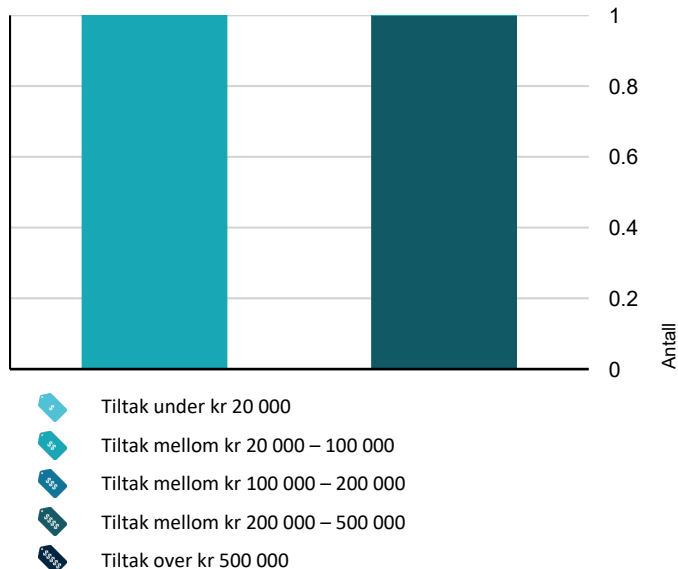
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Iht. SINTEF Byggforsk er normal levetid for de fleste elementer i et bygg 20-40 år. Våtrom har levetid opptil 20-30 år. Det må påregnes svikt iht. forventet levetid, samt merke seg at levetiden varierer, slik noen bygningsdeler varer lengre og andre kortere.

Det er kun tilstandsgrader som settes iht. NS3600. Skjønnsmessige vurderinger kan forekomme, slik det blir samsvar med forskrift før standard. Programvaren IVIT kan også forårsake upresisheter. Rapporten prøver kun å tilfredsstille minstekrav til tilstandsrapporter, med evt. tilleggsundersøkelser om det er bestilt.

Interesserte oppfordres spesielt til å sjekke slitasjegrad på overflater og innredninger, samt høre om det er knirk i gulv (som er påregnelig i konstruksjoner av- eller i tre).

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Etasje 3 > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 3 > Bad/dusjrom > Generell [Gå til side](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje 3 > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 3 > Bad/dusjrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1969

**Kommentar**  
Byggeår er hentet fra eiendomsverdi  
(kilde ikke oppgitt).

**Anvendelse**

### Standard

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

### Vedlikehold

Utvendige felles bygningsdeler som takteking, yttervegger, mm. er antatt under sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar og er ikke tilstandsvurdert. Dette gjelder også evt. rom utenfor boenheten. Interesserte må gjennomgå vedtekter for nærmere beskrivelse av vedlikeholdsansvar.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

**Årstall:** 1997      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



Slitasje og elde.

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

## INNVENDIG

### Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av belegg.

Veggene har tapet.

Innvendige tak har malte betong.

Boligen var møblert på befaring. Eier opplyser at det ikke kjennes til vesentlige skader som er skjult, men tar forbehold mot evt. mindre fukt- eller bruksmerker ettersom det ikke er gjennomført noen særskilt kontroll av overflater som er skjult.

Interesserte oppfordres til å undersøke overflatene nærmere, ettersom vurderingen av normal bruksslitasje og små kosmetiske feil kan være subjektiv. Vær særlig oppmerksom på knirk eller knas i gulv ved besiktigelse.

Overflatene er ikke vurdert nærmere i denne rapporten utover det som fremgår under de enkelte rom og konstruksjoner.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller antatt utført av betong, elementer e.l. som normalt for byggeår.

Det måles ca. 10 mm skeivhet gjennom hele rommet på stue.

Det måles ca. 5 mm skeivhet gjennom hele rommet på soverom sør.

Det etterstrebes kun å måle skeivheter i største rom per etasje, eller det rommet hvor mest gulvflate tilgjengelig.

Det er ikke foretatt andre målinger enn nevnt og ytterligere skeivheter/avvik må påregnes.

Omfanget av undersøkelser fraviker krav i NS3600 og må kun brukes veiledende.

## VÅTROM

### ETASJE 3 > VASKEROM

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Det er stedvis lokalt motfall til sluk, men det er noe fall fra belegget ved begge dører.

Det er uttett overgang mellom belegget og sluk.

Rørfornyning ?

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



ETASJE 3 > BAD/DUSJROM

## TC 3 Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Enklere dusjrom med vask.

Det er synlige fuktskader på tapet og treverk i våtsonen. Det har nok opprinnelig vært tiltenkt badekar på dette rom og ikke direkte belastning med bruksvann.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



ETASJE 3 > BAD/DUSJROM

## TC 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Synlig fuktskade i våtsonen dusj.

### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

## KJØKKEN

ETASJE 3 > KJØKKEN

## TC 2 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr.

### Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

ETASJE 3 > KJØKKEN

## TC 1 Avtrekk

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TG1 pga. annet avtrekk på kjøkken som sikrer ventilasjon og inntrekk av friskluft.

## SPESIALROM

### ETASJE 3 > TOALETTROM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalett og vask.

Automatisk lekkasjestopper anbefales i rom uten sluk, selv om utstyr har overløp. Spesielt ved eldre rør og utstyr. Det er krav til automatisk lekkasjestopper i TEK17 hvis bygningens faste vanninstallasjon har et innendørs tappested hvor lekkasjevannet ikke vil renne til et sluk eller i et overløp. Det samme gjelder for tilkoblingspunkter for produkter og utstyr som bruker vann, for eksempel vaskemaskin og oppvaskmaskin. Automatisk lekkasjestopper er en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Vannrør av kobber.  
Stoppekran lokalisert i luke vaskerom (begrenset tilkomst - krever spesialverktøy + låsemekanisme er treg)  
Normal levetid for vannledninger av kobberrør er 25 til 75 år.

##### Vurdering av avvik:

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

\*\*Begrenset tilkomst til stoppekran - mulig man må bruke felles stoppekran i kjeller.

##### Konsekvens/tiltak

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

Begrenset eller manglende tilgang til stoppekran øker risikoen for skader ved lekkasjer, da det tar lengre tid å stoppe vannet.

#### TG 1 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør av støpejern som er renoveret i 2015 i regi borettslaget.  
Evt. stakeluke er ikke kjent.  
Løsning for lufting er ikke kjent, men antas tilfredsstillende ut i fra anlegget fungerer i dag.

Normal levetid for plastrør er 25-75 år, anbefalt brukstid er 50 år.

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon med sentralt plassert avtrekk.

#### TG 1 Varmt vannstank

##### Beskrivelse

Varmt vannstanken er på ca. 120 liter.

Automatisk lekkasjestopper registrert, men dette kan ha begrenset effekt.

Lekkasje fra bereder passert i rom uten sluk og vanntett sjikt kan medføre skade. I dette tilfelle er det montert automatisk lekkasjestopper tilknyttet bereder, noe som reduserer risikoen betydelig. Det er likevel en liten sannsynlighet for at selve tanken kan gå lekk, og dermed tømme innholdet, selv om lekkasjestopper kutter vanntilførselen.

De fleste lekkasjer starter som mindre drypplekkasjer og automatisk lekkasjestopper vil ha god effekt, men optimalt plasseres bereder i rom med vanntett sjikt og sluk.

## 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 forenklete 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

Eldre elektrisk anlegg med renoveret tavle i trappegang (ned en trapp).

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

# Tilstandsrapport

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

7. 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 varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

9. 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**

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

**Ja**

11. 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 Basert på følgende anbefales det en kontroll av person med elektrofaglig kompetanse:**

1. At deler av det elektriske anlegget og/eller elektriske komponenter som ledninger, kontaktpunkt mm. har passert 20 år.
2. Det ser ut som det er utført elektrisk arbeid etter 1999 uten det foreligger samsvarserklæring.

Samsvarserklæringen er dokumentasjon for at det elektriske arbeidet er prosjektert og utført av en installatørbedrift. Når samsvarserklæring mangler bør interesserte påregne at minimum deler av det elektriske anlegget er montert uten bruk av registrert elektro innstillingsvirksomhet. Kravet til samsvarserklæring kom i 1999.



## 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 bygningsakkyndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Det er alternativ rømningsvei gjennom balkong på disse leilighetene. Dette er skiltet og de må fysisk sparkes opp, før man tar seg inn i nabo-leilighet og videre ned annen trappegang ved evt. storbrann. Dette kan fravike dagens krav, men det er ikke helt åpenbart. Det er også balkong og vinduer som er tilgjengelig for brannvesenets høyreredskap.

# 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

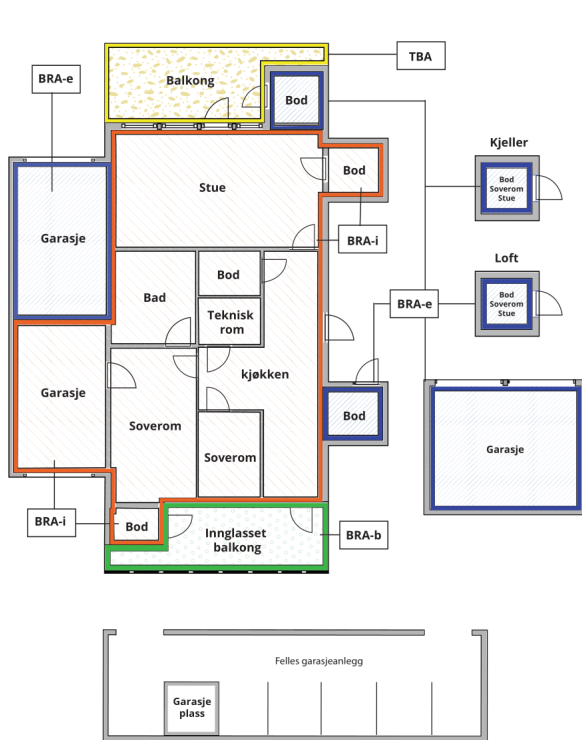
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller					
Etasje 3	75			75	15
<b>SUM</b>	<b>75</b>				<b>15</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>75</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod, bod 2, bod 3	
Etasje 3	Hall, stue, kjøkken, vaskerom, toalettrom, bad/dusjrom, soverom, soverom 2		

### Kommentar

Eier er ikke tilstede, og det er således kun opplyst at det tilhører boligen 3 stk boder i kjeller. Disse er ikke oppmålt, identifisert eller besiktet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Det er gjennom eiendomsmegler fremlagt tegninger av fasade og av kjeller, men det er ikke funnet tegninger av selve leiligheten.

Leiligheten vurderes til å fremstå i stor grad som fra byggeår.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Odd Schive Kiperberg	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	30	573		0	22528.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Presthaugvegen 3B

### Hjemmelshaver

Presthaug Borettslag I

## Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
953711737			Gaupås Egil Dagvald

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

77

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	14.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	14.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	14.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	14.04.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.