

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Avaldsnesgata 39, 4014 STAVANGER  STAVANGER kommune

gnr. 53, bnr. 75

Sum areal alle bygg: BRA: 220 m² BRA-i: 154 m²



Befaringsdato: 16.03.2026

Rapportdato: 31.03.2026

Oppdragsnr.: 22514-1022

Referansenummer: XA7456

Foretak: TAKST-KOMPANIET AS



 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.

takstkompaniet

Rapportansvarlig



Ole Gunnar Tørresen

Uavhengig Takstingeniør

Olegunnar@takstkompaniet.com

919 18 853



NITO

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
- 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 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 (<https://iverdi.no/>).

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

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 straktiltak 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

Boligen er oppført med grunnmur av lødd murstein. Yttervegger i tømmerkornstruksjon som utvendig er kledd med trekledning.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Bygningen har saltak i trekonstruksjon, teknet med betongtakstein. Boligen er pusset opp i nyere tid.

Registrerte tilstandsmerknings har sammenheng med bygningens alder, vedlikeholds nivå og konstruksjonsløsninger. Enkelte tilstandsgrader (TG) er gitt på bakgrunn av alder alene, samt forventet teknisk levetid for bygningsdeler i denne delen av landet.

Tilstandsanalysen er utført i henhold til nivå 1 i NS 3600, hvilket innebærer visuell kontroll uten inngrep i konstruksjoner.

Viktig informasjon til kjøper:

Selv om det foreligger en tilstandsrapport, er kjøper pålagt å foreta egne undersøkelser før kjøp. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten.

For øvrig henvises det til rapportens enkelte poster, der tilstandsgrad (TG) er angitt for de vurderte bygningsdelene. Tilstandsgradering er gjort med grunnlag i visuell observasjon, informasjon fra eier, samt vurdering opp mot forventet teknisk levetid for aktuelle komponenter.

TG kan også reflektere at deler av komponentens levetid er oppbrukt, selv om det ikke nødvendigvis foreligger skade eller funksjonssvikt.

Røranlegg og elektrisk anlegg er ikke vurdert av spesialister i denne rapporten, utover visuell observasjon og det som fremgår av opplysninger fra eier.

Dersom det skulle oppstå spørsmål eller usikkerhet, kan det være hensiktsmessig å innhente vurdering fra fagkyndig

Tomannsbolig - Byggeår: 1912

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking består av betongtakstein som ifølge opplysninger er skiftet i 2022. Takrenner og nedløp er utført i aluminium og er også fra 2022.

Ytterveggene er oppført i tømmerkornstruksjon som ifølge eier er foret ut og isolert innvendig. Takkonstruksjonen er fra byggeår, og taket er opplyst å ikke være isolert.

Kledningen har variabel alder. To av veggene har kledning av ukjent alder, mens de øvrige veggene har nyere kledning fra 2022.

I forbindelse med takarbeid er det ifølge garantibevis fra Byggmester Bob påført diffusjonsåpen undertakspapp, samt montert sløyfebånd, nye sløyfer og lekter.

Vinduer er fra 2022 og 2023. Hovedytterdør er malt. Det er også malt balkongdør i tre.

Det er terrasse ut fra kjøkkenet med tilhørende trapp og treplating.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er malte plater, panel, laft og mur på vegger. I himling er det

malte plater og panel. Gulvene består av tregulv og laminat.

Det er registrert knirk og ujevnheter i gulv, noe som er normalt i forhold til bygningens alder. Kjøper anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag. Boligen har mursteinspipe med nytt rør-i-rør-system ifølge eier.

Det er malt tretrapp mellom etasjene og malte innvendige dører.

Teknisk rom er lokalisert i kjeller. Det er registrert utslag ved fuktøk langs gulvet. Det er montert sluk i gulvet, som er skrudd fast.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har flislagte gulv og vegger, samt malte plater i himling. Rommet er innredet med baderomsinnredning med servant, vegghengt toalett og dusjhjørne med dusjvegger. Det er også opplegg for vaskemaskin.

Gulvet er flislagt og har slukrenne plassert ved vegg i dusjsonen.

Tettesjikt/membran er dokumentert med faktura.

Ventilasjon skjer via Pax-vifte samt ventiler i vindu.

Bad i kjeller er innredet med dusjkabinett og veggmontert toalett.

Gulvet er belagt med laminat.

Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke konstatert membran i konstruksjonen.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjeller:

Kjøkkenet fra 2022 med lyse fronter og dører. Kjøkkenet er utstyrt med innebygget oppvaskmaskin og stekeovn, samt platetopp med avtrekk over. Kjøleskap og fryseskap er frittstående.

Det er foretatt fuktøk på utsatte områder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap uten at det ble registrert unormale forhold. Avtrekk og funksjon er kontrollert og funnet i orden. Det er montert komfyrvakt og Waterguard.

Kjøkkentilator har avtrekk ført ut av bygget.

1. Etasje:

Kjøkkenet fra 2022 med lyse fronter og dører. Kjøkkenet er utstyrt med innebygget oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn og platetopp med avtrekk. Kjøleskap og fryseskap er frittstående.

Overflater fremstår i orden, og det er registrert god avrenning i vask. Det er foretatt fuktøk på utsatte områder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap uten at det ble registrert unormale forhold.

Avtrekk og funksjon er kontrollert og funnet i orden. Det er montert komfyrvakt. Kjøkkentilator har avtrekk ført ut av bygget.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med gulv av tre med malte plater på vegg og tak.

Vegghengt toalett.

Innredning med vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er vannskap på bad i 2. etasje og vannskap på bad i kjeller. Det

Beskrivelse av eiendommen

er også synlige vannrør i teknisk rom.
Avløpsrør er utført i plast og er i hovedsak skjult i konstruksjonen, og har derfor ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll.
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og forventet teknisk levetid, da rørene ikke har vært mulig å inspisere.
Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk på bad.
Varmepumpe er lokalisert i bolig. Det er installert to varmtvannstanker på ca. 200 liter, lokalisert i teknisk rom i kjeller.
Det er montert elbillader. Elektrisk arbeid er opplyst utført av Rogaland Elektro.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.
Drenering er opplyst å være fra 2022 ifølge eier. Grunnmuren består av lødd murstein. Muren er slemmet i nyere tid, og muren er kledd igjen i kjeller.
Det er også betongmur ned til kjeller. Tomten fremstår som lett tilgjengelig og funksjonell for formålet.
Type vann- og avløpsledninger er ukjent. Tilstandsgrad er vurdert ut fra alder.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

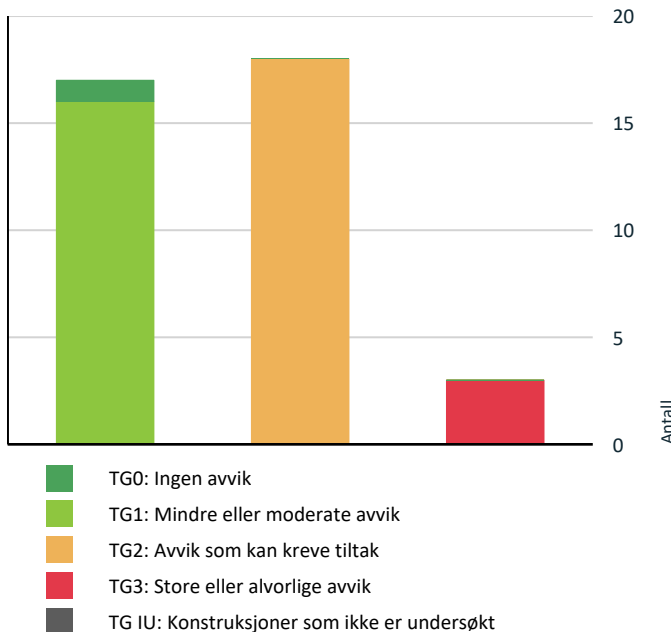
Manglende tegninger for eldre bygg fra før 1929 i følge Stavanger kommune.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

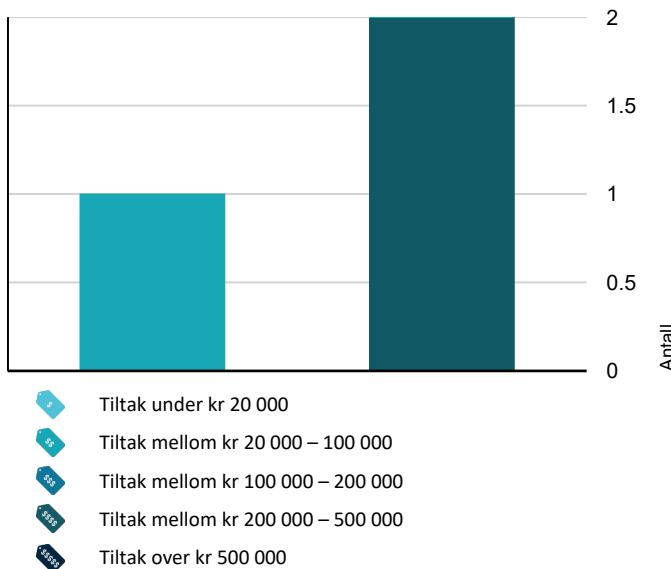
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 1 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje. 1 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Etasje. 1 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje. 2 > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Etasje. 2 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje. 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1912

Kommentar
Pusset opp i nyere tid.

Tilbygg / modernisering

2022	Vinduer, balkongdør, rive tilbygg.	Igangsettingstillatelse 26.04.2022.
2022	Nytt vindfang	Igangsettingstillatelse 05.10.2022.
2023	Garasje	Fritatt for søknadsplikt 18.10.2023.
2022	Nytt bad 2.etg.	CCD, Rogaland elektro og Midbøe.
2022	Drenering.	Paradis maskinutleie.
2022	Bytte tak	Byggmester BOB

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takstein Pottelberg 44 Tegl Natur.
Byggmester Bob har påført ny takstein, diffusjonsåpen papp, sløyfebånd, nye strø og lekter i henhold til garantibeviset.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Aluminium takrenner og nedløp.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det mangler stige-trinn for feier på byslaget, noe som medfører at det ikke er tilfredsstillende adkomst til pipen for feiing.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Stige-trinn for feier bør monteres for å sikre tilfredsstillende og sikker adkomst til pipen ved feiing.

Manglende stige-trinn kan føre til at pipen ikke kan feies, noe som kan medføre fyringsforbud og økt risiko for brann.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tømmerkonstruksjon i yttervegger som er foret ut og isolert innvendig ifølge eier.

Nyere kledning fra 2022 på bakside mot terrasse og rundt byslaget. Kledning på resterende vegger er av ukjent alder, med noe utskifting av bord i nyere tid.

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen klaring mellom kledningen og vannstokken, og vannstokken har forhøyet fuktinnhold.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god drenering og ventilasjon. Manglende lufting kan føre til fuktskader og redusert levetid på kledningen.



Tilstandsrapport



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon fra byggeår.
Taket er ikke isolert.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.
- Yttertaket har nedbøying.

Ved fuktsøk i taket er det målt verdier over 17 % fuktinnhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsak til skjevheter, nedbøying og forhøyet fuktinnhold i takkonstruksjonen.

Påviste skader må utbedres for å hindre videre forringelse, redusere risiko for råte, sopp og svekkelse av konstruksjonen.



! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer fra 2022 og 2023.

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 Vinduer - 1

Beskrivelse

Vindu fra 2022 på loft.

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Foringen og listen har løsnet i bunnen av vinduet. Dette bør utbedres for å sikre korrekt funksjon og estetisk utseende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Foringen og listen bør festes på plass igjen for å sikre korrekt funksjon og et estetisk utseende. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert isolasjonsevne, økt varmetap og mulig fuktskade i vindusområdet.



! TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør.
Malt balkongdør i tre.

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Terrasse ut fra kjøkkenet med trapp og treplating.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

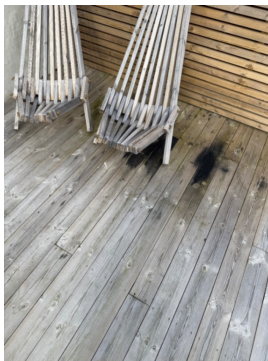
- Det er avvik:

Det er misfarging på enkelte terrassebord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassebordene bør rengjøres og eventuelt behandles med egnet overflatebehandling for å hindre videre misfarging og forlenge levetiden. Dersom tiltak ikke utføres, kan misfargingen forverres og føre til redusert holdbarhet og estetisk verdi.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Betongtrapp opp til inngangspartiet.

Betongtrapp ned til kjeller.

Tretrapp ut fra kjøkken.

Tretrapp ned fra terrasse.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Det er malte plater, panel, laft og mur på vegger.

Malte plater og panel i tak.

Tregulv og laminat på gulv.

Det er registrert knirk og ujevnheter i henhold til alder.

Det er registrert riss mellom overganger til vegg/tak.

Kjøper anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektivt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert riss mellom overgangen vegg og tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Riss mellom overgangen vegg og tak bør utbedres for å hindre videre sprekkdannelse og forringelse av overflatene.

Dersom rissene skyldes underliggende konstruksjonsproblemer eller fukt, bør årsaken kartlegges og utbedres for å unngå økt risiko for skader på bygningskonstruksjonen.



Riss i overgang vegg/tak.



Utslag på fuktmåling på loftet.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist fuktutslag på gulvet ved pipen på loftet.

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.

Tilstandsrapport

Gulvet på loftet må tørkes og behandles for å fjerne fuktigheten.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det risiko for videre utvikling av fuktskader, sopp- og råteangrep, samt ytterligere svekkelse av konstruksjonen.

Store høydeforskjeller kan også medføre redusert brukervennlighet og behov for omfattende utbedringer ved senere renovering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Mursteinspipe med nytt rør-i-rør-system og ny pipehatt, opplyst av eier.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak

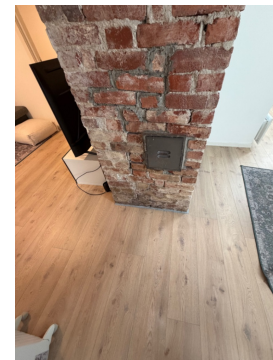
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det må monteres ildfast plate under sotluke/feieluke og foran ildstedet for å redusere brannfare.

Sprekker og riss i pipe må utbedres av fagkyndig for å hindre røyk- og branngjennomgang.

Brennbar materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke må fjernes eller beskyttes i henhold til gjeldende forskrifter for å unngå økt risiko for brann.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Laminat på gulv.

Malte plater på vegg og tak.

Det er foretatt hulltaking uten at det ble påvist unormale forhold. Rom under terreng regnes som en risikokonstruksjon og bør holdes under oppsyn.

Kravet er at treverk som inngår i byggverk ikke skal ha et fuktinnhold over 20 vektprosent, og maksimalt 15 vektprosent i konstruksjoner som er spesielt utsatt for høy fuktbelastning, for å redusere risikoen for soppangrep og råte.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Frihøyden i trappeløpet bør økes for å oppfylle gjeldende krav og redusere risikoen for hodeskader ved ferdsel i trappen. Begrenset frihøyde kan medføre økt fare for personskader.



Trapp opp til loft har liten frihøyde.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte innvendige dører.
Tofløyret innerdør inn til TV-stuen.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Teknisk rom i kjeller: Det er utslag på fuktsøk langs gulvet.
Det er montert sluk i gulvet som er skrudd fast, slik at inspeksjon ikke er mulig.
Katteluke er montert i yttervegg fra TV-stuen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er utført fuktsøk rundt på gulvet, og det er registrert forhøyede verdier.

Det er montert katteluke i yttervegg, noe som kan medføre redusert U-verdi for rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktutslag langs gulvet, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å utbedre eventuelle fuktproblemer.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer.

Katteluken i yttervegg kan redusere rommets isolasjonsevne (U-verdi), noe som kan føre til varmetap og økte oppvarmingskostnader. Det bør vurderes tiltak for å forbedre isolasjonen rundt katteluken for å redusere varmetap.



VÅTROM

ETASJE. 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Fliser på gulv og vegger.
Malte plater i tak.
Innredning med servant.
Vegghengt toalett.
Dusjhjørne.
Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2022 Kilde: Faktura e.l

ETASJE. 2 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg og malte plater i taket.

Årstall: 2022 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Silikonfuger med svertesopp bør rengjøres eller skiftes ut for å hindre videre vekst og opprettholde god hygiene.

Uegnede materialer i våtsonen bør fuktbeskyttes eller byttes ut for å redusere risiko for fuktskader og forringelse av materialene.

Avvik i fuger bør utbedres for å sikre tilstrekkelig tetthet og forhindre vanninntrenging i konstruksjonen.



Vindu inne i dusjsonen

ETASJE. 2 > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliselagt gulv.

Årstall: 2022 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Det er registrert at fugemassen slipper langs gulvet ved dusjen og under vask. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning og bør utbedres for å sikre tilstrekkelig tetthet i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fugene bør utbedres eller skiftes ut for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen.

Sprekker eller løse fuger kan føre til fuktskader og redusert levetid på gulvet.



ETASJE. 2 > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Slukrenne ved vegg i dusjsonen
Smøremembran med dokumentert utførelse.
Faktura fremvist fra CDC.

Årstall: 2022 Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport



ETASJE. 2 > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det tar lang tid før det blir varmtvann.

Årstall: 2022 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det tar lang tid før det kommer varmtvann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør undersøkes hvorfor det tar lang tid før det kommer varmtvann i vasken, og eventuelle tiltak bør iverksettes for å utbedre dette.

Konsekvensen av lang ventetid på varmtvann kan være unødvendig vannforbruk og redusert komfort.

ETASJE. 2 > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Pax vifte og ventiler i vinduer.

Årstall: 2022 Kilde: Egenerklæring

ETASJE. 2 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført i vegg fra tilstøtende rom. Det ble ikke påvist unormale forhold ved kontrollen. Hulltaking er ikke utført i våtsone ved dusj eller bak fast innredning grunnet manglende tilkomst. Av den grunn er hulltaking gjennomført i alternativ vegg, ettersom hele gulvet i rommet defineres som våtsone.

Årstall: 2022 Kilde: Egenerklæring



KJELLER > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad i kjeller med dusjkabinett og veggmontert toalett.

Det er montert laminat på gulvet.

Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er ikke konstatert membran.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran, og det anbefales å åpne konstruksjonen for å kontrollere om tilfredsstillende tettesjikt er etablert.

Sluket må gjøres tilgjengelig for inspeksjon og eventuell utskifting.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og utilstrekkelig tettesjikt er økt risiko for fuktskader og lekkasjer til omkringliggende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

KJØKKEN

ETASJE. 1 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra 2022 med lyse fronter/dører.
Innebygget oppvaskmaskin, steikeovn, mikro og platetopp med avtrekk.
Frittstående kjøleskap/frys.
Overflater funnet i orden, god avrenning i vask.
Det tar lang tid før det blir varmtvann.
Fuktsøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap uten unormale forhold.
Avtrekk/funksjon funnet i orden, montert komfyrvakt.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
Det tar lang tid før det blir varmtvann på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør undersøkes årsak til forsinket varmtvannstilførsel, og eventuelle tiltak bør iverksettes for å sikre rask tilgang på varmtvann. Lang ventetid på varmtvann kan medføre redusert komfort og unødvendig vannforbruk.

ETASJE. 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra ca 2016 med lyse fronter/dører.
Innebygget oppvaskmaskin og steikeovn med platetopp og avtrekk over.
Frittstående kjøleskap/frys.
Fuktsøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap uten unormale forhold.
Avtrekk/funksjon funnet i orden, montert komfyrvakt og waterguard.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert fuktsikring under benkeplaten ved oppvaskmaskinen. Dette øker risikoen for fuktskader ved eventuelle lekkasjer eller søl i dette området. Det anbefales å etablere egnet fuktsikring for å redusere risikoen for skader på kjøkkeninnredningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skader på overflater og kjøkkeninnredning bør utbedres for å opprettholde funksjon og estetikk. Dersom dette ikke gjøres, kan ytterligere slitasje og forringelse oppstå, noe som kan føre til økte kostnader ved senere utbedring.

Det bør etableres egnet fuktsikring under benkeplaten ved oppvaskmaskinen for å redusere risikoen for fuktskader ved lekkasjer eller søl. Manglende fuktsikring kan føre til skader på kjøkkeninnredningen og økte utbedringskostnader.



KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

SPESIALROM

ETASJE. 1 > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med gulv av tre, samt malte plater på vegg og tak.
Synlig laft på én av veggene.
Vegghengt toalett.
Innredning med vask.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon, i henhold til gjeldende krav.

Det bør også etableres tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, for å sikre god luftutskifting.

Videre bør det etableres løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget systerne, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende tiltak er dårlig luftkvalitet, økt risiko for fuktskader og sen oppdagelse av eventuelle lekkasjer, noe som kan føre til omfattende skader på bygningen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannskap på bad i 2. etasje.

Vannskap på bad i kjeller.

Synlige vannrør i teknisk rom i kjeller.

Årstall: 2022 Kilde: Egenerklæring

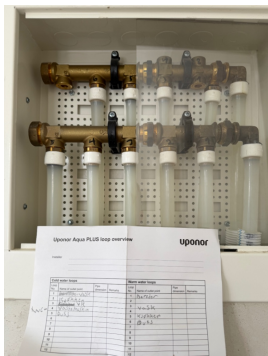
Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rørkurser på rør-i-rør systemet bør merkes for å sikre korrekt identifisering og vedlikehold av vannledningene. Manglende merking kan føre til økt risiko for feil ved reparasjoner eller vedlikehold, samt unødvendig tidsbruk og kostnader ved fremtidige arbeider.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er utført i plast og er i hovedsak skjult i konstruksjonen, og har derfor ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og forventet teknisk levetid, da rørene ikke har vært mulig å inspisere.

Årstall: 2022 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør etableres tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegget for å sikre enkel tilgang ved eventuelle blokkeringer eller vedlikeholdsbehov. Manglende stakemulighet kan føre til økt risiko for tilstopping og vanskeliggjøre fremtidig vedlikehold, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk på bad.

Årstall: 2022 Kilde: Egenerklæring

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe lokalisert i byslag.

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

2 stk. varmtvannstanker på ca. 200 liter, lokalisert i teknisk rom i kjeller.

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

El-billader

Årstall: 2023 Kilde: Andre opplysninger: Samsvarserklæring fra Rogaland elektro.

Tilstandsrapport

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 bygnings sakkyndig 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

Elektrisk arbeid utført av Rogaland elektro.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2022
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
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?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
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?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra 2022 ifølge eier.

Årstall: 2023

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Lødd murstein er benyttet som grunnmur. Muren er slemmet i nyere tid og mur er kledd igjen i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Skråriss i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre setningsskader og redusere risikoen for vanninntrenging og svekkelse av konstruksjonen.

Videre undersøkelser anbefales for å avdekke årsaken til setningene, slik at nødvendige tiltak kan iverksettes.



TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Betongmur ned til kjeller.

Årstall: 2022 Kilde: Egenerklæring

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten fremstår som lett tilgjengelig og funksjonell for formålet.

Årstall: 2022 Kilde: Egenerklæring

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er ukjent type vann og avløpsledninger. Tilstandsgrad utifra alder.

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

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en nærmere undersøkelse av vann- og avløpsledningene for å avdekke eventuell slitasje eller skader, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller kostbare reparasjoner.

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 bygnings sakkyndige 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 byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunkt. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Rekkverkshøyder og åpninger bør utbedres for å tilfredsstille dagens forskriftskrav, og det bør monteres rekkverk på utvendige trapper samt håndløper på vegg i innvendig trappeløp. Dette er viktig for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten.

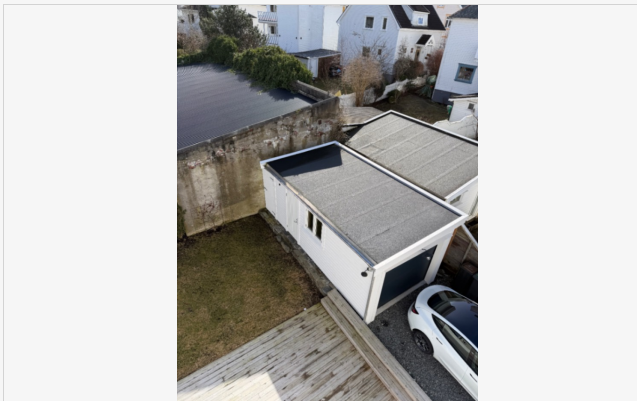
Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og vurdere tiltak dersom forhøyede verdier påvises, da manglende radonsperre og ukjent radonnivå kan medføre helse- og sikkerhetsrisiko for brukere av bygget.

Tilstandsrapport



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2023

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje oppført i 2023. Bygget har tak tekket med pappshingel. Veggene er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med liggende trekledning.

Innvendig er veggene kledd med OSB-plater, og det er montert innredning. Det er installert port med elektrisk portåpner. Gulvet består av støpt betong.

Det er montert dør på siden av garasjen. Kledningen er enkelte steder montert for nær bakkenivå. Det er registrert synlig musebånd på kontrollerte steder.

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

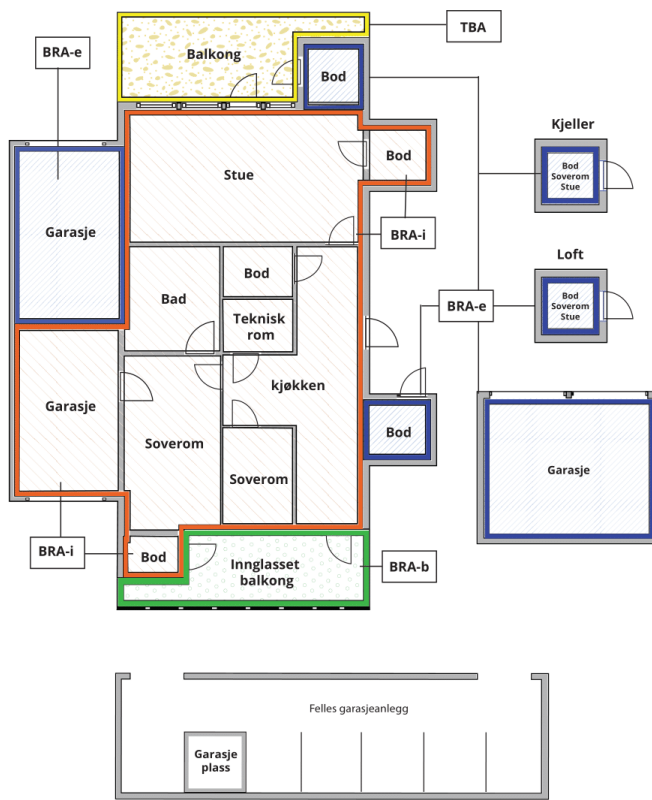
Arealer, byggetegninger og brannceller

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.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas 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 bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje. 1	65			65	84
Etasje. 2	61			61	
Etasje. 3	28			28	
Kjeller		50		50	
SUM	154	50			84
SUM BRA	204				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje. 1	Tv-stue, stue/kjøkken, toalettrom, entré, hall m/trapp		
Etasje. 2	Bad, soverom, trapperom, soverom 2, soverom 3, gang		
Etasje. 3	Loftstue		
Kjeller		Bad, soverom, stue/kjøkken, soverom 2, teknisk rom	

Kommentar

Takhøyde i 1. Etasje: Ca 270 cm.

Takhøyde i 2. Etasje: Ca 260 cm

Takhøyde kjeller: Ca 192-195 cm.

Det er ikke intern trapp mellom hoveddel og kjeller. Kjelleren er derfor å betrakte som BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Manglende tegninger for eldre bygg fra før 1929 i følge Stavanger kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: CCD.
Rogaland Elektro.
Paradis maskinutleie.
Byggmester Bob.
Midbøe.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Leiligheten i kjelleren er ikke godkjent for varig opphold.
Det er registrert for små vinduer samt for lav takhøyde i forhold til gjeldende krav.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Oppføring av garasje.

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Ole Gunnar Tørressen	Takstingeniør
	Vilma Klara Sofia Kristiansson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	53	75		0	294.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Avaldsnesgata 39

Hjemmelshaver

Surdal Kristian Omland, Kristiansson Vilma Klara
Sofia

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Storhaug i Stavanger.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Se meglers prospekt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det er ingen midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester på eiendommen.	Finnes ikke		Nei
Faktura		Faktura fra CCD.	Gjennomgått		Nei
Boligmappa			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	
2	31.03.2026	Feil årstall på kjøkken i kjeller.

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 bygningssakkyndige 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 rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller 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 dampsperran 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 sokkeetasje) 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 tilgjengelige 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 slitasje: 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 omsluttete 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 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.
- 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.

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](#)

Det er ikke flyttet på inventar som er for stort eller tungt til å flyttes. Alle flater og konstruksjoner er derfor ikke fullt ut tilstandsvurdert, og skjulte forhold bak inventar er ikke kontrollert.