

# Tilstandsrapport

📍 Svend Foyns gate 97, 4016 STAVANGER

📖 STAVANGER kommune

# gnr. 21, bnr. 1189

Sum areal alle bygg: BRA: 237 m<sup>2</sup> BRA-i: 197 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.05.2026

Rapportdato: 27.05.2026

Oppdragsnr.: 20137-2668

Eiendomsverdi ref nr: KJ3721

Autorisert foretak: Stavanger Bygg og Boligtakst AS



## Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Gisle Fossmark

Uavhengig Takstingeniør

[gisle@sbbtakst.no](mailto:gisle@sbbtakst.no)

926 12 159



# 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.

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 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

Byggemåte med betongkonstruksjoner, bindingsverkkonstruksjon med bordkledning av tre. Saltak av sperr med betongtaktekkning.

Del av vertikaldelt tomannsbolig oppført i 1980. Innvendig er de fleste overflater pusset opp eller nye ca 2011, kjøkkeninnredning og bad nytt/renovert i denne perioden. Utvendig er boligen godt vedlikeholdt, avvik stort sett på grunnlag av alder bygningsdeler, se også rapport.

## Tomannsbolig - Byggeår: 1980

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak av sperr fra byggeår. Betongtakstein fra byggeår. Takrenner/nedløp i lakkert aluminium.

Bindingsverkkonstruksjon med liggende og stående bordkledning. Bordkledning fra byggeår, enkelte byttet ifm med vinduer/dører, sett fra bakkeplan er fasader/bygningsdeler godt behandlet og vedlikeholdt uten observasjoner på værsvellinger.

Nyere vinduer i kjeller, fabrikkmalte vinduer i tre produsert i 2011. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon. Fabrikkmalte ytterdører i tre fra 2011, 2018 og 2024, foldedør i aluminium. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon.

Terrasse/platte av tre på terreng, balkong i 2 etg. Overflater er funnet i orden, godt behandlet. Utvendig kjellertrapp i betong, rekkverk i tre. Overflater er funnet i orden, rekkverk godt behandlet.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Fliser og parkett på gulv, tapeserte og malte vegger, takplater og malt panel. De fleste overflater er funnet i orden uten mangler/skader eller spesielle bruksslitasjer. Se punkt under. Parkett i stue/kjøkken med avvik/knirk.

Etasjeskillere i tre, støpt gulv i kjeller. Elementpipe i leca.

Hulltatt/fuktsøkt i påforet yttervegg.

Malt/behandlet trapp inne fra byggeår. Overflater er funnet i orden. Se også under pkt "Helse, miljø og sikkerhet" Nyere, fabrikkmalte, slette innerdører. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon.

Innglasset balkong fra 2012, overflater og innglassing er funnet i orden.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 2 etg med vaskeromsnisje iflg eier renovert/ nytt 2011 med fliser på gulv og vegger, malt tak, ikke dokumentert utførelse/materialbruk. Seksjon med hel servant, nisje med opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne med glassvegg/dør, nedsenk og sluk på gulv, vegghengt toalett med skjult sisterner. Elektrisk styrt vifte på vegg.

Fliser på vegger, malt tak. Fliser på gulv med varmekabler. Plasts luk i gulv.

Seksjon med hel servant, nisje med opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne med glassvegg/dør, nedsenk og sluk på gulv, vegghengt toalett med skjult sisterner. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet. Synlig dreneråpning fra skjult sisterner på toalettassen. Elektrisk styrt vifte i tak.

Fuktsøkt i i knekott mot bad/dusjnisen uten unormale forhold.

Vaskerom i kjeller fra byggeår med grovstøpt gulv, muryttervegger og skillevegger i panel. Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte på vegg.

Fuktsøkt i vegg/panel på vaskerom i risikosone/gult. Trekonstruksjoner trekker opp fukt fra omgivelsene/luft, vifte brukes, evt montere avfukter.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning iflg eier fra 2011 med lyse, slette fronter/dører, steinplate. Innebygget kjøleskap og frys, oppvaskmaskin og to stk innebygget steikeovner, micro og kaffemaskin i høyskap. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys uten unormale forhold.

Kjøkkenventilator med avkast ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1 etg pusset opp i 2011 med fliser på gulv, malte vegger og tak. Vask på vegg, vegghengt toalett med skjult sisterner. Elektrisk styrt vifte på vegg.

Toalettrom i kjeller med overflater fra byggeår, vask på vegg, toalett på gulv, ingen ventilasjon fra rommet.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av kobber fra byggeår. Vannledninger av plast, rør i rør, vannfordelerskap plassert på vegg i vaskeromsdel bad i 2 etg. Avløpsrør i plast/PVC fra byggeår.

Elektrisk styrte vifter på våtrom, ventilator på kjøkken med avkast ut, ellers naturlig lufting fra boligen. Ca 200 liters varmtvannsbereder iflg eier fra 2022. Er forskriftsmessig tilkoplett strøm med fast kontakt.

Automatsikringer, el skap i kjeller/entre.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn men basert på observasjoner terreng og grunnmur er det faste/stabile masser. Fuktsikring/drenering fra byggeår.

# Beskrivelse av eiendommen

Stedstøpt grunnmur av betong.  
Lett skrånet terreng. Terrengforhold er funnet i orden.

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

[Gå til side](#)

Helse, miljø og sikkerhet, se rapport.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Byggegodkjente tegninger er ikke mottatt/gjennomgått. Hva de forskjellige etasjer er byggegodkjent for, rominndeling og bruk er derfor ikke undersøkt.

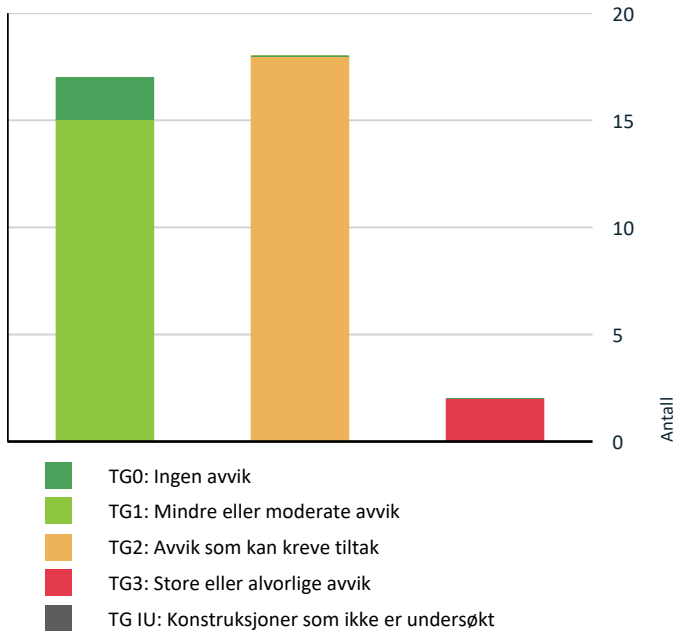
## Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Byggegodkjente tegninger er ikke mottatt/gjennomgått. Hva garasjen er byggegodkjent for, størrelse og utforming er derfor ikke undersøkt.

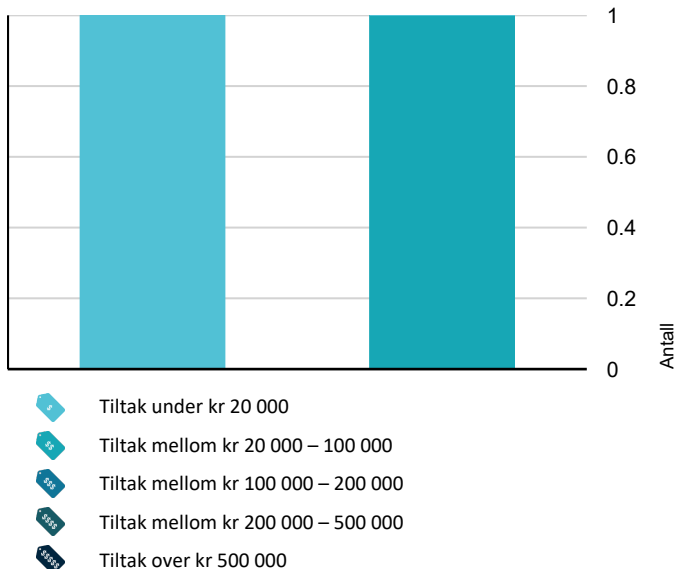
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Klosse bak overligger [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Innvendig > Knirk i gulv/ parkett [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Varmepumpe luft/luft [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etg > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2 etg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etg > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! **Spesialrom > 1 etg > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**

[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](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
1980

**Kommentar**  
Fra Eiendomsverdi

**Anvendelse**  
Seveier vertikaldelt tomannsbolig.

**Standard**  
Normal

**Vedlikehold**  
Normalt

### Tilbygg / modernisering

|      |               |  |
|------|---------------|--|
| 2011 | Modernisering | Nyere vinduer i kjeller, vinduer og dører i 1 etg og 2 etg fra 2011. Ny kjøkkeninnredning, renover/nytt bad i 2 etg. Nytt el skap med innhold/sikringer. Pusset opp toalettrom i 1 etg. Ny parkett i 1 etg. Montert varmepumpe. Montert peis i stue. |
| 2012 | Modernisering | Innglasset balkong/terrasse.   |
| 2020 | Modernisering | Ny hovedytterdør.  |
| 2022 | Modernisering | Ny varmtvannsbereder.  |

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**  
Betongtakstein fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:

Betongtakstein fra byggeår, sett fra bakkeplan ligger taksteinen stort sett pent uten synlige mangler/skader på enkelstein, noe mose på takstein, en gavlestein mot innglasset balkong/terrasse vipper en del/er ikke tilpasset. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak og taktekingen.

### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Takfasader kan rengjøres for mose, tilpasse/skjære gavlestein mot innglasset balkong/terrasse. Når takteking 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.



Noe mose på overflater takstein.



Ikke tilpasset gavlestein mot innglassing.

### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner/nedløp i lakkert aluminium.

#### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Takrenner/nedløp i lakkert aluminium, sett fra bakkeplan synes ingen mangler/mekaniske skader. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

### TG 1 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Bindingsverkkonstruksjon med liggende og stående bordkledning. Bordkledning fra byggeår, enkelte byttet ifm med vinduer/dører, sett fra bakkeplan er fasader/bygningsdeler godt behandlet og vedlikeholdt uten observasjoner på værsvellkninger.

# Tilstandsrapport



Stående og liggende bordkledning.

## TG 2 Klosse bak overligger

### Beskrivelse

Deler av bordkledning/veggkonstruksjon med avvik.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur da det er montert klosse under/bak overligger.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Fjerne klosse under overslag, montere museband/sperre. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.



Slått klosse under/bak overligger.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Saltak av sperr fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kaldtloftet opplevdes for lite gjennomluftet, det er synlige tegn/merker på undertak etter kondensering da det er en del svertesopp på underside undertak/sutak. Iflg eier er det tidligere gjort tiltak mot dette, både behandling av svertesopp på overflater og utbedring av luftingen med ventiler i gavler og lekter ned mellom isolasjonen og undertak.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

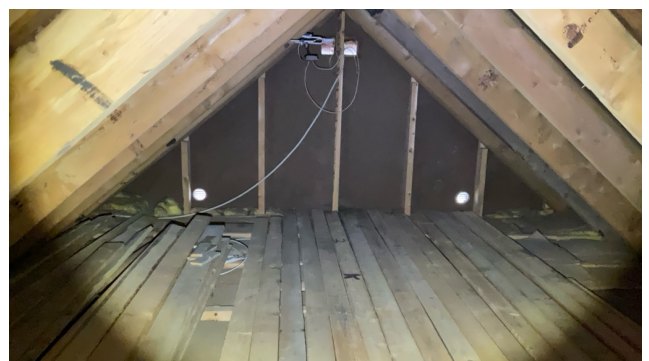
Det bør etableres bedre gjennomlufting av kaldtloftet, montere ventiler/takhatter i motsatt ende slik at det blir gjennomlufting. Konfr evt skadedyrfirma om tiltak/videre behandling. Ideelt sett og evt på sikt bør det etableres lufting i skråtakskonstruksjonen, dette kan da evt også gjøres fra utsiden.



Svertesopp på undertak/sutak.



Tredd lekte ned mellom isolasjonen og undertak.



Ventiler i gavler.

## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Nyere vinduer i kjeller, fabrikkmalte vinduer i tre produsert i 2011. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon.

# Tilstandsrapport



Vinduer fra 2011.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Fabrikkmalte ytterdører i tre fra 2011, 2018 og 2024, foldedør i aluminium. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon.



Balkongdør fra 2024.



Hovedytterdør fra 2018.

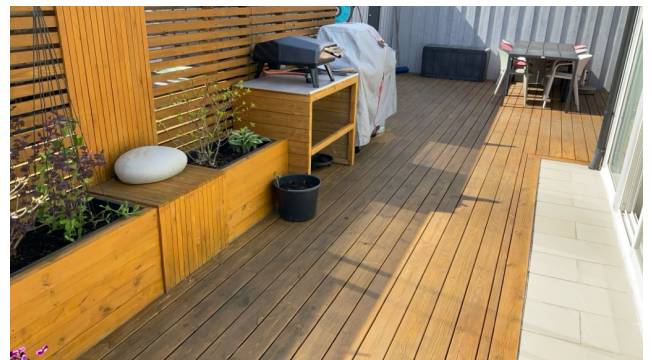


Foldedører i aluminium i innglasset balkong/terrasse fra ca 2012.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse/platte av tre på terreng, balkong i 2 etg. Overflater er funnet i orden, godt behandlet.



Terrasse/platte på terreng.



Balkong i 2 etg.

## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendig kjellertrapp i betong, rekkverk i tre. Overflater er funnet i orden, rekkverk godt behandlet.

# Tilstandsrapport



Kjellertrapp.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Fliser og parkett på gulv, tapeserte og malte vegger, takplater og malt panel. De fleste overflater er funnet i orden uten mangler/skader eller spesielle bruksslitasjer. Se punkt under.



Fliser og parkett på gulv.

### TG 2 Knirk i gulv/ parkett

#### Beskrivelse

Parkett i stue/kjøkken med avvik/knirk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parkett i stue/kjøkken har en del knirk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Knirk kan evt utbedres.



Knirk i parkett stue og kjøkken.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskillere i tre, støpt gulv i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet samt målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter i trapperom og stort soverom 2 etg, mindre i øvrige etasjer/rom. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige men 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.

### TG 2 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Elementpipe i leca.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Elementpipe i leca fra byggeår, sett på overflater synes ingen sprekker/setninger, mindre riss av normal karakter. Noe sotavrenning fra feieluke i kjeller. Ildstedet er ikke funksjonstestet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.

# Tilstandsrapport



Ildsted på kjøkken.

## TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

Hulltatt/fuktsøkt i påforet yttervegg.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sett på innside muryttervegger i kjeller er det en del salt/kalkutslag og malingsavflassing som tyder på fukttransport gjennom mur fra grunn/utside. Fuktmålt i påforet treyttervegg uten unormale forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Muryttervegger i kjeller kan utbedres/behandles.



Salt/kalkutslag og malingsavflassing på overflater mur i kjeller.



Fuktsøkt i påforet yttervegg uten unormale forhold.

## TG 1 Innvendige trapper

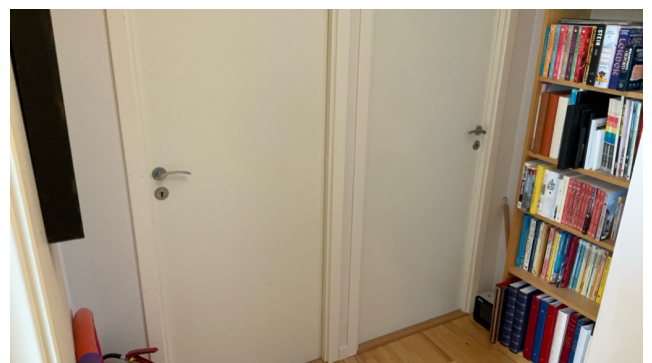
### Beskrivelse

Malt/behandlet trapp inne fra byggeår. Overflater er funnet i orden. Se også under pkt "Helse, miljø og sikkerhet"

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Nyere, fabrikkmalte, slette innerdører. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon.



Slette innerdører.

## TG 1 Innglasset balkong

### Beskrivelse

Innglasset balkong fra 2012, overflater og innglassing er funnet i orden.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

## VÅTROM

### 2 ETG > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Bad i 2 etg med vaskeromsnisje iflg eier renovert/ nytt 2011 med fliser på gulv og vegger, malt tak, ikke dokumentert utførelse/materialbruk. Seksjon med hel servant, nisje med opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne med glassvegg/dør, nedsenk og sluk på gulv, vegghengt toalett med skjult systerne. Elektrisk styrt vifte på vegg.

Årstall: 2011

Kilde: Eier



Bad i 2 etg.

# Tilstandsrapport

## 2 ETG > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Fliser på vegger, malt tak.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater vegger og tak uten mangler/skader men det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uegnede materialer bør fuktbeskyttes. Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid.



Vindu plassert i dusjens fuktsone.

## 2 ETG > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Fliser på gulv med varmekabler.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet, hovedgulvet er ikke etablert med fall, er flatt. Det er påvist at noen fliser har bom/hullyd under, samt knikk, dvs fliser som ikke er godt festet/er løse.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket. Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



Bl.a knikk/bom under fliser i dette området på gulv.

## 2 ETG > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk i gulv.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran/fukttetting fra 2011, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige men det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.



Sluk i gulv.

## 2 ETG > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Seksjon med hel servant, nisje med opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne med glassvegg/dør, nedsenk og sluk på gulv, vegghengt toalett med skjult sisterne. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet. Synlig dreneråpning fra skjult sisterne på toalettassen.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



Drensåpning fra toalettassen.

2 ETG > BAD

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte i tak.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Elektrisk styrt vifte i tak, er testet med papir og funnet med funksjon. Rommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør, TG basert på avvik og alder.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

rommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



Vifte funksjonstestet med papir.

2 ETG > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Fuktsøkt i i knekott mot bad/dusjnisen uten unormale forhold.



Fuktsøkt i vegg uten unormale forhold.

KJELLER > VASKEROM

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Vaskerom i kjeller fra byggeår med grovstøpt gulv, muryttervegger og skillevegger i panel. Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte på vegg.

### Vurdering av avvik:

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

### 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



Vaskerom.

KJELLER > VASKEROM

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Fuktsøkt i vegg/panel på vaskerom i risikosone/gult. Trekonstruksjoner trekker opp fukt fra omgivelsene/luft, vifte brukes, evt monterer avfukter.

# Tilstandsrapport



Fuktsøkt i trekonstruksjoner på vaskerom i risikosone.

## KJØKKEN

1 ETG > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning iflg eier fra 2011 med lyse, slette fronter/dører, steinplate. Innebygget kjøleskap og frys, oppvaskmaskin og stk innebygget steikeovner, micro og kaffemaskin i høyskap. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys uten unormale forhold.

Årstall: 2011 Kilde: Eier



Kjøkkeninnredning.

1 ETG > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avkast ut.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

## SPESIALROM

1 ETG > TOALETTRUM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom i 1 etg pusset opp i 2011 med fliser på gulv, malte vegger og tak. Vask på vegg, vegghengt toalett med skjult sisterner. Elektrisk styrt vifte på vegg.

#### Vurdering av avvik:

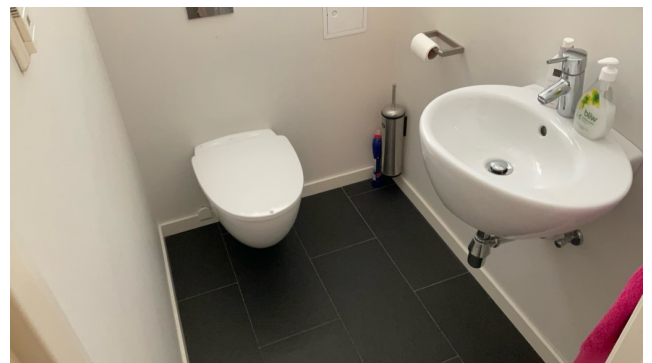
- Det er avvik:

Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet. Synlig drengåpning fra skjult sisterner på toalettassen men dette er ikke ett fuktstett rom og lekkasjvarsler bør derfor monteres under/gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere lekkasjvarsler under/på gulv.



Toalettrom 1 etg.

KJELLER > TOALETTRUM

### TG 3 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom i kjeller med overflater fra byggeår, vask på vegg, toalett på gulv, ingen ventilasjon fra rommet.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Toalettrom i kjeller.

TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannledninger av kobber fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Stengekran på vann er identifisert.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



Stengekran på vann.

## TG 1 Vannledninger rør i rør

### Beskrivelse

Vannledninger av plast, rør i rør, til bad i 2 etg, vannfordelerskap plassert på vegg i vaskeromsdel bad i 2 etg.

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør i plast/PVC fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Lufting av avløpsanlegget over tak er identifisert.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



Utlufting av avløpsanlegget sett i knekott.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Elektrisk styrte vifter på våtrom, ventilator på kjøkken med avkast ut, ellers naturlig lufting fra boligen.

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Ca 200 liters varmtvannsbereder iflg eier fra 2022. Er forskriftsmessig tilkoplest strøm med fast kontakt.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



Varmtvannsbereder.

## TG 2 Varmepumpe luft/luft

### Beskrivelse

Varmepumpe luft/luft.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmepumpe luft/luft iflg eier fra 2011, mer enn halvparten levetid er oppbrukt.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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

Automatsikringer, el skap i kjeller/entre.

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.

**2011 I el skap bygget om til automatsikringer.**

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?

**Nei**

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 Ikke ofte men det har hendt ved stor belastning på enkelsikringer.**

7. Har det vært brann, branntiløp 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

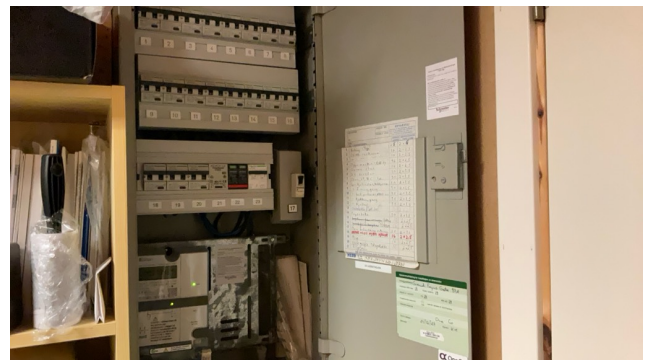
**Nei**

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

**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja Basert på at deler er ett eldre anlegg, det ikke foreligger samsvarserklæringer/sluttkontroll på utførte tiltak etter 1999, anbefales det med en utvidet el kontroll.**



El skap.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Ukjnet byggegrunn men basert på obserasjoner terreng og grunnmur er det faste/stabile masser.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Fuktsikring/drenering fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlig platonplast på mur, ikke brukt platonlist på toppen av platen ihht monteringsanvisningen. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere platonlist på toppen av platen. Denne skal hindre organisk materiale/jord komme mot mur og opprettholde god lufting av murkonstruksjonen under terreng. 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.

# Tilstandsrapport



Ikke platonlist på toppen av plasten.

## ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Stedstøpt grunnmur av betong.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedstøpt grunnmur av betong fra byggeår, sett på synlige overflater mur er det ingen observasjoner på sprekker/setninger, mindre riss av normal karakter, spesielt i overganger/utsparinger for vinduer og dører.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mur vedlikeholdes etter behov.



Enkelte riss i mur.

## ! TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Lett skrånet terreng. Terrengforhold er funnet i orden.

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

## ! Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet, se rapport.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Brannslukkerapparat fra 2019.



Større åpninger mellom trinn og i rekkverk i trapp.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje

**Anvendelse**

Bilparkering.

**Byggeår**

1984

**Standard**

Normal, nyere garasjeport.

**Vedlikehold**

Normalt

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

**Kommentar**

Fra Eiendomsverdi. Denne bygningen er ikke nærmere vurdert, kun enkelt betraktet og oppmålt.

# 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

## Tomannsbolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2 etg          | 53                            |                             |                            | 53  | 5                               |
| 1 etg          | 74                            |                             | 13                         | 87  | 50                              |
| Kjeller        | 70                            |                             |                            | 70  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>197</b>                    |                             | <b>13</b>                  |     | <b>55</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>210</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje  | Internt bruksareal (BRA-i)  | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 2 etg   | Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad                                   |                             |                            |
| 1 etg   | Entré/trapperom, toalettrom, stue, kjøkken, trapperom til kjeller               |                             |                            |
| Kjeller | Trapperom, toalettrom, tv-stue, entré kjeller, arbeidsrom, vaskerom, bod, bod 2 |                             |                            |

## Kommentar

Balkong i 2 etg på ca 5 m<sup>2</sup> og terrasse/platter i tre på ca 50 m<sup>2</sup> er tatt med i arealoppstillingen som ett terrasse/balkongareal, TBA.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Byggegodkjente tegninger er ikke mottatt/gjennomgått. Hva de forskjellige etasjer er byggegodkjent for, rominndeling og bruk er derfor ikke undersøkt.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se under pkt "Tilbygg/modernisering"

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Grunnplan      |                               | 27                          |                            | 27  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>27</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>27</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Byggegodkjente tegninger er ikke mottatt/gjennomgått. Hva garasjen er byggegodkjent for, størrelse og utforming er derfor ikke undersøkt.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede                            | Rolle                  |
|-----------|--------------------------------------|------------------------|
| 21.5.2026 | Gisle Fossmark<br>Bjørn Inge Hetland | Takstingeniør<br>Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 1103 STAVANGER | 21   | 1189 |      | 0    | 353.6 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Svend Foyns gate 97

### Hjemmelshaver

Hetland Bjørn Inge

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Ligger på åsen i Stavanger Kommune.

### Adkomstvei

Via haugåsveien til Svend Foyns gate.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato       | Kommentar                | Status           | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|--------------------------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring    |            | Ikke mottatt/gjennomgått | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no | 26.05.2026 | Innhentet.               | Gjennomgått      | 1     | Nei     |
| Eier             | 21.05.2026 | Opplyst på befaringen.   | Gjennomgått      | 1     | Nei     |
| Energirapport    | 26.05.2026 | Utarbeidet.              | Gjennomgått      | 5     | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar  |
|---------|------------|------------|
| 1       | 27.05.2026 | 1. utgave. |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.

- 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KJ3721>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon